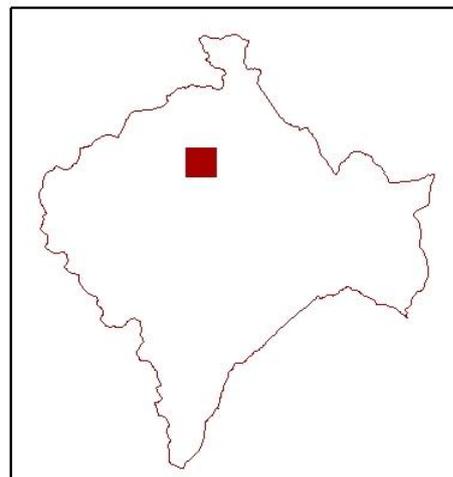


# Variante puntuale al Piano strutturale ed al Regolamento urbanistico per l'area produttiva in località Pianella

## Relazione generale

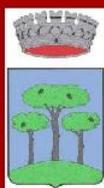


Novembre 2014

Adozione  
Approvazione

ELABORATO **DOC. 1**

SCALA



## COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI

Provincia di Siena

SINDACO - ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Michele Pescini

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Alessandra Bellini  
Carla Santoni fino al 30/06/2014

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**

<b>1</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE.....</b>	<b>3</b>
2.1	Aggiornamenti normativi.....	8
2.2	Aggiornamenti cartografici .....	11
<b>3</b>	<b>ASPETTI DELLA VALUTAZIONE.....</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>RISULTATI DELLE CONSULTAZIONI SULLA RELAZIONE DI AVVIO .....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>ALLEGATO.....</b>	<b>13</b>
	<i>Schede descrittive delle aree produttive D1 esistenti e di progetto.....</i>	<i>13</i>

## 1 PREMESSA

Il Comune di Gaiole in Chianti con la D.C.G. n. 30 del 27/02/2014 ha avviato ai sensi dell'art.15 L.R. 1/05 il procedimento per la elaborazione di due varianti puntuali al Piano strutturale ed al Regolamento urbanistico vigenti e per la redazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Regolamento Urbanistico.

L'amministrazione comunale nella relazione di avvio ha inteso documentare il quadro delle conoscenze ed individuare il percorso procedimentale al fine di rinnovare la propria strumentazione urbanistica. 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 è doveroso valutare ponderatamente i 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.

La redazione della nuova strumentazione urbanistica comunale, deve completare la conoscenza del territorio e coinvolgere la comunità nella partecipazione alle scelte di trasformazione del medesimo, entrambi processi che richiedono tempi lunghi; allo stesso tempo è doveroso modificare in tempi brevi quelle previsioni che ostacolano, o meglio che non consentono, la gestione ordinaria dell'edilizia.

Al fine di raccordare le due diverse necessità è stato individuato un percorso, con delibera della Giunta comunale 11 ottobre 2013, n. 154, 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, la seconda, per la redazione del **nuovo Piano Strutturale** e del **nuovo Regolamento Urbanistico**.

La presente variante, si inserisce nella prima fase del percorso individuato e si pone l'obiettivo di introdurre una variazione puntuale al Piano strutturale ed al Regolamento urbanistico in loc. Pianella in linea agli obiettivi prefissati di lungo periodo.

## 2 OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

Un'attenzione particolare deve essere riservata all'area produttiva di Pianella, per la quale è prevista la presente variante puntuale, 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 (a tal proposito in allegato la documentazione relativa alle aree esistenti):

- 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 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 riduzione del dimensionamento previsto e la variante al RU comporta l'adeguamento a quanto previsto dalla variante al PS in termini di azionamento e riduzione delle quantità edificabili, nonché una conseguente riduzione dell'areale stesso.

Complessivamente la variante risulta pertanto di impatto del tutto trascurabile - se non addirittura irrilevante - sia in termini di carico urbanistico complessivo sia in termini di traslazione degli effetti delle trasformazioni nelle varie parti del territorio in quanto di fatto attiene ad una riduzione del dimensionamento del P.S. e conseguentemente del R.U. di un'area esistente prevista già dalla strumentazione urbanistica previgente.

La variante puntuale al Piano strutturale ed al Regolamento urbanistico per l'area di Pianella in relazione agli obiettivi posti apporta una modifica cartografica al Regolamento urbanistico, nonché al corpo normativo di specifici articoli attinenti sia la disciplina del P.S. che quella del R.U.

La variante puntuale del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico si compone pertanto dei seguenti documenti ed elaborati grafici:

Elaborati	Titolo	N° elaborati	Scala di rappresentazione
-----------	--------	--------------	---------------------------

Tavola	Disciplina dei suoli e degli insediamenti del Regolamento urbanistico		
Tav. 5	Pianella – Poggio San Polo – San Regolo – Casanova di Ama – Galenda – Barbischio – Vertine	1	1:2.000

Documento	Titolo
Doc. 1	Relazione generale
Doc. 1a	Relazione integrativa
Doc. 1b	Inquadramento cartografico e normativo
Doc. 2	Piano strutturale - Norme tecniche di attuazione
Doc. 3	Regolamento urbanistico - Norme tecniche di attuazione
Doc. 4	Relazione del garante della comunicazione
Doc. 5	Relazione del responsabile del procedimento
Doc. 6	V.A.S. - Rapporto ambientale
Doc. 7	V.A.S. – Relazione di sintesi

Elaborati	Titolo	N° elaborati	Scala di rappresentazione
-----------	--------	--------------	---------------------------

N.	Aspetti geologici		
1	Corografia	1	1:10.000
2	Planimetria di dettaglio	1	1:2.000
3	Carta Vincolo Idrogeologico	1	1:10.000
4	Carta geologica	1	1:5.000
5	Carta Litotecnica	1	1:5.000
6	Carta Geomorfologica	1	1:5.000
7	Carta Idrogeologica e della sensibilità degli acquiferi	1	1:5.000
8	Carta delle aree allagate 2000	1	1:2.000
9	Carta della Pericolosità Idraulica	1	1:2.000
10	Carta della Pericolosità Geologica	1	1:2.000
11	Carta di adeguamento al PAI	1	1:2.000
12	Carta dei dati di Base	1	1:5.000
13	Carta microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS)	1	1:2.000
14	Carta della Pericolosità Sismica	1	1:2.000
15	Carta della Fattibilità	1	1:2.000
	- Allegati: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dati geognostici e geofisici pregressi</li> <li>○ Indagini geofisiche</li> </ul>		

## 2.1 AGGIORNAMENTI NORMATIVI

La variante apporta delle modifiche puntuali alla disciplina del Piano strutturale e di conseguenza al Regolamento urbanistico.

Visto che la presente variante arriva a seguito dell'altra variante puntuale individuata dalla Relazione di avvio del procedimento, ex art. 15 della L.R. 1/2005, ricordata al capitolo 1 della presente relazione, all'interno di un percorso in due fasi indirizzato alla elaborazione del nuovo P.S. e del nuovo R.U., le modifiche normative di seguito proposte dovranno essere integrate, e potranno essere suscettibili di ulteriori affinamenti dato il procedimento urbanistico in atto.

In ordine al corpo delle N.T.A. del Piano Strutturale (DOC. 2) le variazioni sono di seguito riportate in maniera puntuale:

### - Art. 15 - UTOE di Ponte di Pianella

1. Il ruolo strutturale della piana in riva sinistra dell'Arbia in località Ponte di Pianella, anche in attuazione del Progetto Chianti, è accogliere ~~le fabbriche ed il macello che si trasferiranno dal Capoluogo,~~ le attività già insediate in zona, da riportare in condizioni di sicurezza idraulica, e nuovi insediamenti industriali, artigianali e commerciali. Le dimensioni massime dell'insediamento sono di ~~50.000~~ 30.000 mq di superficie coperta, ~~di cui la metà~~ riservata al trasferimento ed all'ampliamento delle attività già insediate nel territorio comunale e ~~la metà disponibile~~ per nuove attività.

2. All'interno dell'UTOE, il R.U., facendo propri gli obiettivi del P.T.C. della Provincia di Siena, ed in particolare il Capo P (Organizzazione degli insediamenti produttivi) ed in base a specifiche valutazioni di fattibilità, individuerà le aree per l'insediamento produttivo e ne stabilirà i parametri urbanistici, eventualmente diversi secondo l'attività da insediare, tra cui:

- il rapporto di copertura, tra un minimo di 0,33 ed un massimo di 0,50;
- la dotazione di viabilità, parcheggi e verde pubblico, in misura non inferiore alla metà della superficie coperta;
- l'altezza massima, in funzione delle preesistenze circostanti.
- *Art. 32 – Salvaguardie:* la modifica comporta l'eliminazione della salvaguardia sull'U.T.O.E. di Pianella, su cui è sospesa ogni determinazione in seno alla pianificazione attuativa in attesa dell'allineamento della disciplina del P.T.C.P. al P.S. con Accordo di Pianificazione ai sensi degli artt. 21, 22, 23 della L.R. 1/2005
- *Tabella: dimensioni massime ammissibili degli insediamenti:* la modifica di fatto assume il dimensionamento complessivo stabilito dal P.S. del 2000, ricercando una riduzione del carico urbanistico previsto nella UTOE Ponte di Pianella, atta a garantire una più efficace programmazione - presente e futura - delle previsioni operative.

UTOE INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE	Superficie Coperta mq	Volume mc	Volume %
Ponte di Pianella	<del>50.000</del> 30.000	-	-
Insediamenti sparsi pianura	-	-	-
TOTALE COMUNE	<del>50.000</del> 30.000		

In ordine al corpo delle N.T.A. del Regolamento urbanistico (DOC. 3) le variazioni sono di seguito sinteticamente riportate in maniera puntuale:

- *Art. 2 bis – Elaborati ed elementi costitutivi del Regolamento urbanistico, c. 1:* la modifica è relativa al variato apparato documentale e cartografico a corredo della variante con l'inserimento dei seguenti contenuti:

Elaborati	Titolo	N° elaborati	Scala di rappresentazione
Tavola	Disciplina dei suoli e degli insediamenti del Regolamento urbanistico		
Tav. 5	Pianella – Poggio San Polo – San Regolo – Casanova di Ama – Galenda – Barbischio – Vertine	1	1:2.000
Documento	Titolo		
Doc. 1	Relazione generale		
<b>Doc. 1a</b>	<b>Relazione integrativa</b>		

<b>Doc. 1b</b>	<b>Inquadramento cartografico e normativo</b>
Doc. 2	Piano strutturale - Norme tecniche di attuazione
Doc. 3	Regolamento urbanistico - Norme tecniche di attuazione
Doc. 4	Relazione del garante della comunicazione
Doc. 5	Relazione del responsabile del procedimento
Doc. 6	V.A.S. - Rapporto ambientale
Doc. 7	V.A.S. – Relazione di sintesi

Elaborati	Titolo	N° elaborati	Scala di rappresentazione
-----------	--------	--------------	---------------------------

N.	Aspetti geologici		
1	Corografia	1	1:10.000
2	Planimetria di dettaglio	1	1:2.000
3	Carta Vincolo Idrogeologico	1	1:10.000
4	Carta geologica	1	1:5.000
5	Carta Litotecnica	1	1:5.000
6	Carta Geomorfologica	1	1:5.000
7	Carta Idrogeologica e della sensibilità degli acquiferi	1	1:5.000
8	Carta delle aree allagate 2000	1	1:2.000
9	Carta della Pericolosità Idraulica	1	1:2.000
10	Carta della Pericolosità Geologica	1	1:2.000
11	Carta di adeguamento al PAI	1	1:2.000
12	Carta dei dati di Base	1	1:5.000
13	Carta microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS)	1	1:2.000
14	Carta della Pericolosità Sismica	1	1:2.000
15	Carta della Fattibilità	1	1:2.000
	- Allegati:		
	o Dati geognostici e geofisici pregressi		
	o Indagini geofisiche		

- *Art. 46 – Disciplina generale dell'U.T.O.E.:* la modifica riguarda l'area di Pianella in ordine alla modifica/conferma della destinazione urbanistica a seguito dell'Accordo di Pianificazione e rimanda alle schede norma allegate alle N.T.A.;
- *Art. 64 – Salvaguardie:* la modifica introduce l'eliminazione della salvaguardia sull'U.T.O.E. di Pianella apposta in attesa dell'allineamento della disciplina del P.T.C.P. al P.S. con Accordo di Pianificazione ai sensi degli artt. 21, 22, 23 della L.R. 1/2005.

- Introduzione dell'*Allegato 3* contenente le schede norma per l'area di Pianella soggetta a Piano attuativo.

## **2.2 AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI**

La variante comporta una modifica cartografica puntuale degli elaborati del Regolamento urbanistico:

- Tavola 5 del R.U.: l'area di Pianella destinata a D1 prevede l'eliminazione di un asterisco necessario ad identificare una regimazione speciale di tale ambito in seno al riallineamento della disciplina del P.T.C.P. da conseguire con accordo di pianificazione.

## **3 ASPETTI DELLA VALUTAZIONE**

La documentazione relativa agli aspetti della valutazione costituisce parte integrante della procedura urbanistica ai fini dell'approvazione della variante in oggetto in ottemperanza alla Legge regionale 1/2005. Le modifiche introdotte dalla L.R. 6/12 abrogano l'art. 14 - Criteri per l'applicabilità della valutazione integrata della L.R. 1/05 ed introducono:

1. le analisi di coerenza interna ed esterna ai sensi dell'art. 11 c. 2 lett. a) della L.R. 1/2005;
2. la valutazione degli effetti paesaggistici, territoriali, economici, sociali e per la salute umana ai sensi dell'art. 11 c. 2 lett. b) della L.R. 1/2005.

La presente variante è inoltre soggetta a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S. di cui al D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 come modificato dal D. Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4) in quanto stabilisce, ai sensi dell'art. 6 comma 2 lettera a), *"quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III, IV del presente decreto"*.

La V.A.S. costituisce per i piani e programmi a cui si applica, parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione.

L'altro elemento distintivo è il suo carattere di completezza e onnicomprensività: la V.A.S. impone infatti di guardare all'ambiente nel suo complesso e agli effetti che su di esso può avere il piano oggetto di verifica. Non è un caso che la Parte Seconda del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. accolga una definizione quanto mai ampia di ambiente come *"sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici"* (art. 5 co. 1, lett. c)). L'indagine della V.A.S. si muove quindi a 360 gradi nel verificare la possibilità di impatti su tutte le dimensioni ambientali. Non solo, la V.A.S. è completa e onnicomprensiva anche in rapporto al corpus di norme e piani esistenti. Le verifiche di coerenza esterna, infatti, introducono la dimensione del rapporto tra il piano o programma oggetto di valutazione e la normativa e la pianificazione esistente, mettendone a confronto gli obiettivi strategici.

Pertanto in ordine a quanto suddetto ed in relazione ai contenuti della V.A.S. di cui al Rapporto ambientale, elaborato DOC. 6, si ritiene che l'art. 11 c. 2 lett. b) della L.R. 1/2005 trovi esaustività argomentativa e valutativa nella trattazione di cui al capitolo 4 *STATO DELLE RISORSE INTERESSATE ED EFFETTI DELLA VARIANTE* del documento richiamato.

In riferimento all'analisi di coerenza interna ed esterna ai sensi dell'art. 11 c. 2 lett. a) della L.R. 1/2005 si ritiene che le analisi di coerenza esterna trovino esaustività argomentativa e valutativa nella trattazione di cui al capitolo 3 *IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO* del Rapporto ambientale, nonché nel riallineamento della disciplina del P.T.C.P. con quella del P.S. oggetto dell'Accordo di Pianificazione a cui la presente variante al P.S. sottende. Dato che la variante pone degli obiettivi comuni sia al Piano strutturale che al Regolamento urbanistico è logica conseguenza la coerenza esterna tra lo strumento e l'atto di governo del territorio, nonché la coerenza interna evidenziata dall'esplicitazione puntuale delle modifiche normative e cartografiche inerenti sia il P.S. che il R.U. così come sviluppate nel capitolo 2 della presente relazione.

#### **4 RISULTATI DELLE CONSULTAZIONI SULLA RELAZIONE DI AVVIO**

Ai sensi dell'art. 15, comma 4 lettere c) ed e), la documentazione di cui alla D.C.G. n. 30 del 27/02/2014 di avvio del procedimento è stata trasmessa ai soggetti individuati al paragrafo 2.3 della Relazione di avvio, ai fini di conseguire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo per la formazione della variante in oggetto.

I contributi ricevuti sono riportati con una sintesi della nota pervenuta:

1. Autorità di Bacino del Fiume Arno, Area Pianificazione, Tutela e Governo della risorsa idrica, Prot. 1136 del 17 marzo 2014: la nota rappresenta lo stato della disciplina specifica in riferimento al Piano di Bacino e dei relativi stralci, nonché del mutante quadro normativo e conoscitivo con cui necessità comunque confrontarsi anche nella elaborazione della variante.

In risposta al presente contributo si rimanda per maggiori dettagli alla documentazione di cui agli aspetti geologici e al Rapporto ambientale – DOC. 6.

2. Direzione generale governo del territorio, Settore Pianificazione del Territorio, del 19 marzo 2014: la nota comunica i riferimenti per gli adempimenti di cui all'art. 13 c. 3 della L.R. 1/2005, ai fini del monitoraggio per il P.I.T. e i riferimenti normativi e conoscitivi relativi alla valutazione degli effetti delle seguenti dimensioni ambientali: atmosfera, energia, industrie a rischio incidente rilevante, rumore, radiazioni non ionizzanti e ionizzanti. Inoltre in ordine alle deruralizzazioni ricorda i contenuti di cui all'art. 12 del Regolamento n. 3/R/2007 della L.R. 1/2005 e gli artt. 17 e 19 della disciplina P.I.T.. Infine si ricorda l'opportunità dell'assunzione dei criteri A.P.E.A. ai fini dell'attuazione delle aree individuate. Infine il contributo riferisce circa la normativa per la gestione delle aree produttive dismesse.

In risposta al presente contributo si ritiene in ordine generale di aver dato atto nella Relazione di avvio e in particolare si rimanda per maggiori dettagli alla documentazione di cui al Rapporto ambientale – DOC. 6, alla disciplina del R.U. e ai contenuti della presente relazione. Per quanto attiene la normativa A.P.E.A. la variante di manutenzione al R.U. già faceva propri tali riferimenti ai fini di una progettazione sostenibile. Infine si precisa che la variante in oggetto persegue l'obiettivo di riqualificare e confermare la destinazione produttiva dell'area di Pianella nonché delle attività già insediate e pertanto non sussistono, e non sono obiettivi perseguibili, le condizioni alla dismissione delle medesime.





*Foto aerea 2010*

GAIOLE

VIA MICHELANGELO BUONARROTI

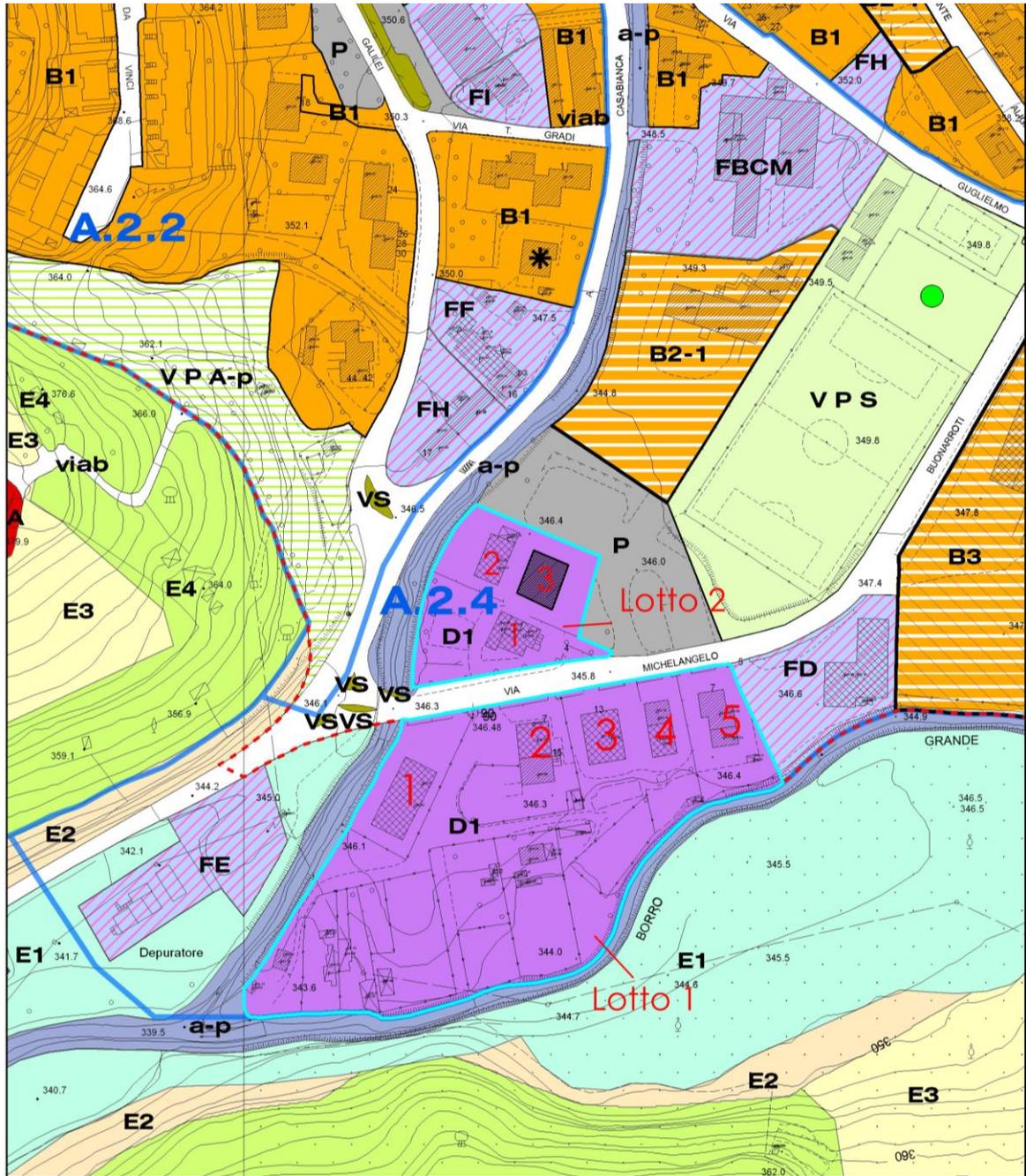
STABILIMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE – LOTTO 1

Superficie territoriale	16.400 mq	
Dimensionamento	Superficie coperta esistente (da ctr) edificio 1	400 mq
	Superficie coperta esistente (da ctr) edificio 2	300 mq
	Superficie coperta esistente (da ctr) edificio 3	280 mq
	Superficie coperta esistente (da ctr) edificio 4	200 mq
	Superficie coperta esistente (da ctr) edificio 5	230 mq
	Superficie coperta esistente (da ctr) edifici secondari	100 mq
	Superficie coperta esistente (da ctr) TOTALE	1.510 mq
Uso	edificio 1	deposito
	edificio 2	misto artigianale-residenziale
	edificio 3	produttivo (pellets per stufe)
	edificio 4	produttivo
	edificio 5	misto artigianale-residenziale

STABILIMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE – LOTTO 2

Superficie territoriale	3.660 mq	
Dimensionamento	Superficie coperta esistente (da ctr) edificio 1	180 mq
	Superficie coperta esistente (da ctr) edificio 2	220 mq
	Superficie coperta esistente (da foto aerea) 3	270 mq
	Superficie coperta esistente (da ctr) TOTALE	670 mq
Uso	edificio 1	misto artigianale-

		residenziale
	edificio 2	produttivo (carpenteria)
	edificio 3	produttivo (carpenteria)



Estratto Tavola 2 della Variante di Manutenzione del Regolamento Urbanistico



*Foto aerea 2010*

### Rilievo fotografico edifici Lotto 1

*Edificio 1*



*Edificio 2*



Edificio 3



Edificio 4



*Edificio 5*



Rilievo fotografico edifici Lotto 2

*Edificio 1*



*Edifici 2 e 3*

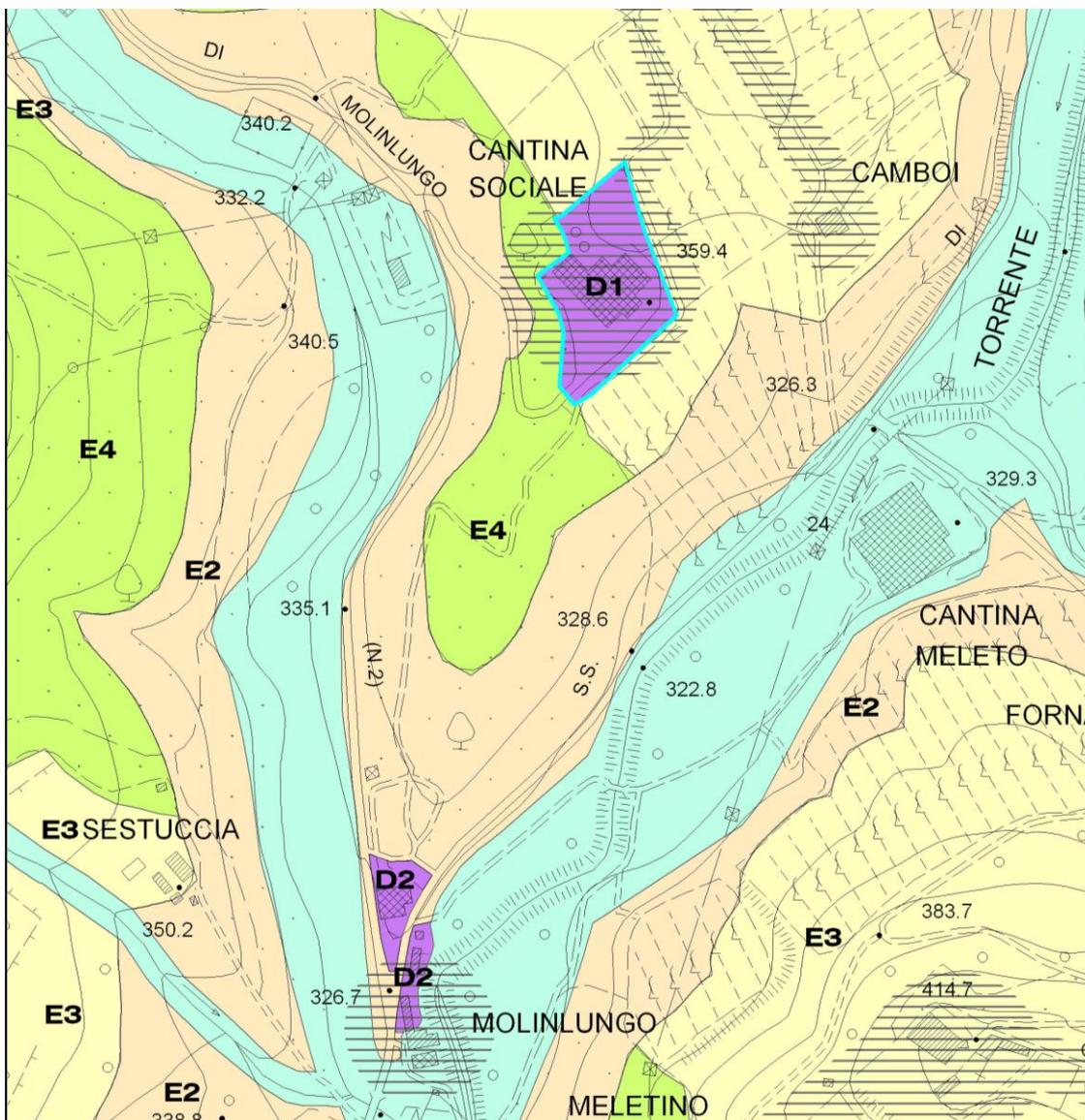


GAIOLE

STRADA PROVINCIALE DI MOLINLUNGO

STABILIMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE

Superficie territoriale	12.230 mq	
Dimensionamento	Superficie coperta esistente (da ctr)	2.700 mq
Uso	Cantina Sociale	



Estratto Tavola 10vest della Variante di Manutenzione del Regolamento Urbanistico



*Foto aerea 2010*

LECCHI

TRAVERSA DEL CHIANTI

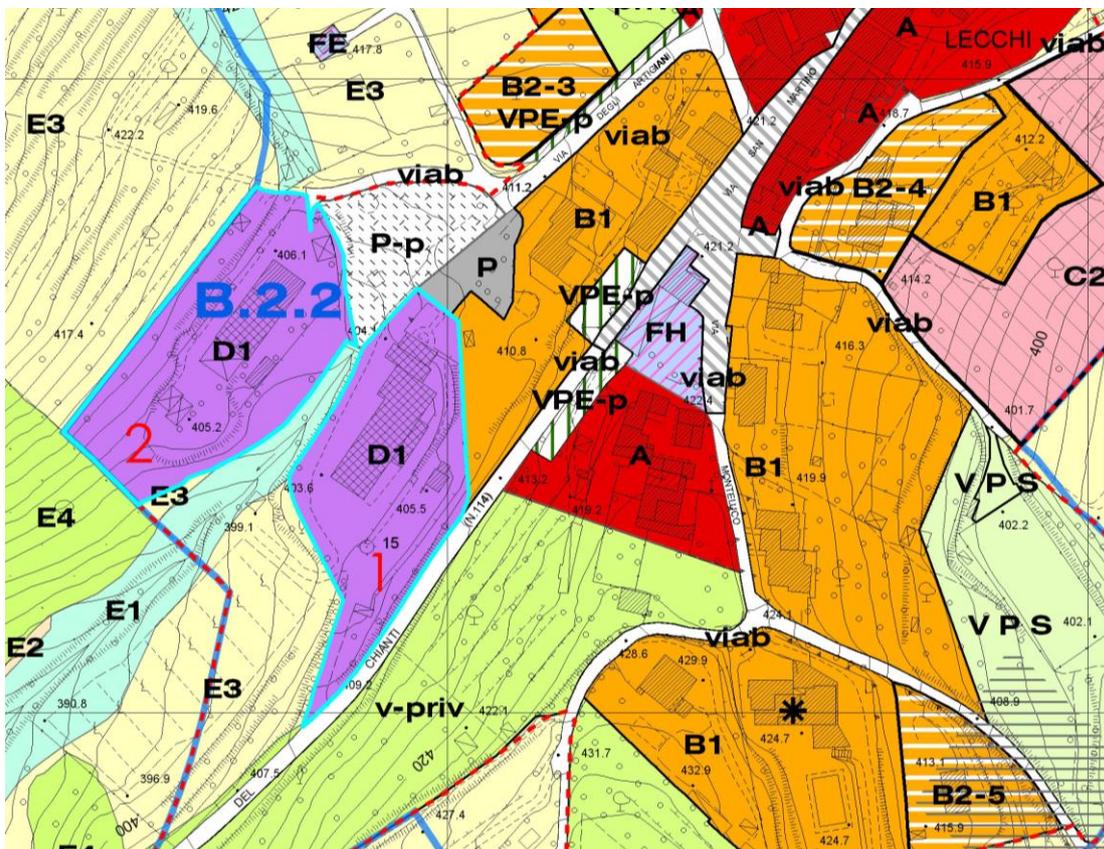
STABILIMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE - LOTTO 1

Superficie territoriale	4.080 mq	
Dimensionamento	Superficie coperta esistente (da ctr)	750 mq
Uso	Artigianale	

VIA DEGLI ARTIGIANI

STABILIMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE - LOTTO 2

Superficie territoriale	4.830 mq	
Dimensionamento	Superficie coperta esistente (da ctr)	420 mq
Uso	Artigianale	



Estratto Tavola 4 della Variante di Manutenzione del Regolamento Urbanistico



*Foto aerea 2010*