



COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI

(Provincia di Siena)

Via Ricasoli n.5
tel. 0577744734 fax 0577744741

53013 Gaiole in Chianti – Siena -

Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica

Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale con valenza di Piano Attuativo Loc. San Sano – ADOZIONE

Az. Agr. Matteoli Andrea

**Relazione del Responsabile del Procedimento
Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014**

Premesso

- Che il Comune di Gaiole in Chianti è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 73 del 26/09/2000, e Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n.13 del 25/02/2004 successive varianti, al PS e RU, approvate con D.C.C n. 2 del 04/03/2015 e n. 37 del 14/07/2017;
- che il Titolo IV capo III della L.R. 65/2014, il DPGR 63/R/2016 ed il Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. N. 2 del 04/03/2015 stabiliscono che la costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse ed è soggetta all'approvazione da parte del comune di apposito Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.);

In data 08/08/2012 il Sig. Matteoli Andrea nato a Gaiole in Chianti (SI) il 14/09/1956 e residente in Gaiole in Chianti (SI) Loc. San Sano n. 113, nella sua qualità di Titolare dell'AZIENDA AGRICOLA MATTEOLI ANDREA, sede legale in GAIOLE IN CHIANTI (SI), LOC. SAN SANO N. 113, in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) ai sensi della L.R. 45/2007 iscritto alla C.C.I.A.A. di Siena REA n. SI/126017 codice fiscale MTTNDR56P14D858K P.IVA n. 12761110159, e l'Azienda Agricola cui fa riferimento il Piano è localizzata nel Comune di Gaiole in Chianti in Loc. San Sano, per una estensione complessiva di Ha. 04.02.89, catastalmente individuati al Fog. 90 mapp. 102, 44, 54, 55, 94, 97, 98, 99, e al Fog. 91 mapp. 180, 265 e al Catasto urbano al Fog. 90 mapp. 103 (ex. 43);

IL PAPMAA avente valore di piano attuativo ai sensi dell'art.19 quater delle NTA del RU vigente, prevedeva i seguenti interventi:

1. Costruzione fabbricato per cantina di vinificazione, invecchiamento, imbottigliamento, stoccaggio, uffici, locali di servizio, deposito olio e olive (mq. 25) rimessa macchine ed attrezzi agricoli (mq. 80) per complessivi mq. 309,26- Fog. 90 particelle 102, 103;
2. Riqualficazione del patrimonio edilizio esistente mediante recupero di annesso semidiruto di mq. 22,38 da destinarsi a vendita diretta e sala degustazione – Fog. 90 particella 103
3. Interventi di sistemazione ambientale consistenti nel recupero del vecchio oliveto e sistemazione della viabilità aziendale.

Premesso

- che in data 28 settembre 2012 prot. n. 154975 è pervenuto a questo Ente il parere espresso dal Settore Sviluppo Rurale della Provincia di Siena che riporta quanto segue: *“Parere Favorevole con prescrizioni: Le superfici dei nuovi locali uso cantina e soprattutto locali accessori risultano eccedenti alle effettive necessità aziendali descritte nel Programma, (esempio deposito olio mq. 25 – deposito prodotto finito mq. 36), alla superficie a vigneto prevista di ettari 2 circa ed oliveto di ettari 1 circa. Per quanto sopra si prescrive la riduzione la riduzione della superficie utile complessiva a mq. 270 totali (comprensivi dell'annesso da recuperare). Prima del rilascio del permesso a costruire l'azienda dovrà aver impiantato i vigenti specializzati previsti nel programma per ettari 1.35.11 od in alternativa dovranno essere garantiti con specifica fidejussione le superfici da realizzare.”*
- che a seguito del Parere espresso dal Settore Sviluppo Rurale della Provincia di Siena è stato aggiornato il progetto che prevede la realizzazione della cantina e il recupero del annesso semidiruto per una superficie massima di mq. 268,45 (Tav. 8 bis)
- che con nota di questo Ente n. 7401 del 07/08/2018, si è provveduto a richiedere l'aggiornamento del PAPMAA con la modulistica attuale che valuti la coerenza con i disposti della nuova L.R. n. 65/2014;
- che la Regione Toscana – Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale ha riconfermato il proprio parere in data 06/10/2018 con n. di prot. 463930 acquisito al protocollo generale del comune al n. 6224 in data 06/10/2018, di seguito riportato: Parere: Favorevole con prescrizioni come richiamate nel parere nota prot..

164975 del 28/09/2012 rilasciato dall'Amministrazione Provinciale- "Le superfici dei nuovi locali ad uso cantina e soprattutto i locali accessori risultano eccedenti alle effettive necessità aziendali descritte nel Programma, (esempio deposito olio mq. 25 – deposito prodotto finito mq. 36), rispetto alla superficie a vigneto prevista di ettari 2 circa ed oliveto di ettari 1 circa. Per quanto sopra si prescrive la riduzione la riduzione della superficie utile complessiva a mq. 270 totali (comprensivi dell'annesso da recuperare). Prima del rilascio del permesso a costruire l'azienda dovrà aver impiantato i vigneti specializzati previsti nel programma per ettari 1.35.11 od in alternativa dovranno essere garantiti con specifica fidejussione le superfici da realizzare. Si ricorda che il fabbricati rurali di nuova realizzazione, dovranno mantenere secondo quanto disposto della L.R. 65/2014 la destinazione d'uso agricola "perenne".

- Che gli elaborati sono stati aggiornati in virtù già del parere espresso nel 2012 e come riconfermato nel 2018 dalla Regione Toscana il 06/10/2018.

Dato Atto che a far data dal 12/09/2017 il Sig. Matteoli Andrea C.F. MTTNDR56P14D858K risulta iscritto presso l'Albo IAP tenuto presso l'anagrafe regionale delle aziende agricole;

La documentazione allegata al P.A.P.M.A.A. in oggetto si compone dei seguenti elaborati:

- Documentazione Agronomica (PAPMAA Matteoli 09-2018, Tav. ctr 10, Tav. ctr 25, Tav. Uso del suolo attuale e programmato)
- verifica compatibilità paesaggistica;
- Conformità PTCP;
- Rel Asseverata conformità
- NTA
- Precisazioni Miglioramenti Ambientali MATTEOLI
- Relazione Tecnica;
- Risorse ambientali PAPMAA;
- Pla ubicativa_estratto RU_plan catastale;
- Tav 0 - contestualizzazione;
- Tav 1 - planimetria stato attuale;
- Tav 2 - pianta e sezioni stato attuale;
- Tav 8 bis - progetto 3_planimetria stato di progetto;
- Tav 9 bis - progetto 3_piante e sezioni;
- Tav 10 bis- progetto 3_prospetti;
- Tav 13 - sul_volume_sup coperta_calcolo come da 64R;
- Tav 14 bis - viabilità interna e accessi;
- Tav 15 - analisi paesaggistica –integrazioni
- Tav 20 - Miglioramenti ambientali_integrazione
- Tav. 21 – Fotoinserimenti – Stato attuale e progetto 3, sezioni territoriali e coni visivi
- Tav. 22 bis - fotoinserimenti_viste_progetto 3
- Atto d'obbligo Matteoli
- vas rapporto ambientale 01;
- vas rapporto ambientale 02;
- vas rapporto ambientale 03;
- vas rapporto ambientale 04;
- vas rapporto ambientale 05;
- vas_Sintesi non tecnica
- Vinca PAPMAA
- verifica compatibilità paesaggistica cantina Matteoli
- Matteoli Certificazione Adeguatezza
- Matteoli Geologica Fattibilità
- Lettera accompagnamento e relazione esplicativa dopo conferenza di servizi del 17_10_2018

ATTESTA

Quanto segue:

- Ai fini della conformità con gli strumenti della pianificazione comunale l'area ricade nel Sistema della Mesocollina sub sistema del territorio aperto nell'UTOE B.1.1. Mesocollina coltivata del vigente P.S. dove le dimensioni massime degli edifici e delle attrezzature necessarie all'agricoltura sono determinate in funzione dell'estensione delle superfici coltivate.....
- Nel R.U. vigente, gli interventi edilizi previsti dal PAPMAA ricadono in zona "E" Rurale Sottozona "E3" — "Zona collina e montagna coltivata", disciplinata dall' art. 18 all'art. 19terdecies delle NTA del Regolamento Urbanistico.
- Ai sensi dell'art. 19 quater delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico il Piano suddetto assume il valore e l'efficacia di Piano Attuativo
- Il PAPMAA in oggetto non rientra nei casi di cui all'art. 64 comma 8 della L.R. 65/2014
- Ai fini del Vincolo Paesaggistico la zona del PAPMAA ricade nelle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g) "terreni coperti da foreste e da boschi" e ai sensi dell'art. 136 del D.Igs. 42/2004, individuata con D.M. 05/04/1970 G.U. 114 del 1973 "Zona delle località Meleto e Castagnoli site in Comune di Gaiole in Chianti".
- Gli interventi edilizi ricadono unicamente all'interno delle aree tutelate ai sensi dell'art. 136 del D.Igs. 42/2004, individuata con D.M. 05/04/1970 G.U. 114 del 1973 "Zona delle località Meleto e Castagnoli site in Comune di Gaiole in Chianti".
- Il PAPMAA ricade internamente alle Zone di Speciale Conservazione ZSC "Monti del Chianti" ai sensi della L.R. 30/2015 e s.mi;
- Il PAPMAA ricade internamente nelle aree soggette a Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923
- L'intervento ricade, inoltre in area di pertinenza dei Beni Storici Architettonici – TOSA scheda 042 - di cui all'art. 13.14 del PTCP di Siena; tali aree sono di norma inedificabili fatta eccezione dell'esito positivo delle valutazioni di compatibilità paesaggistica di tre soluzioni progettuali, art. 13.14 comma 6,
- Le tre soluzioni presentate sono state esaminate dalla commissione BSA nel seguente ordine:
 - **I° Conferenza BSA** del 19/05/2015 esprimeva il seguente parere: *"...La Commissione ritiene, per gli interventi e le considerazioni sopra descritte, di richiedere quanto segue: -documentazione di approfondimento, così come indicato all'art. 13.14 com. 6, al fine di valutare in modo compiuto il rapporto tra progetto proposto e l'area di pertinenza di BSA – Tosa- scheda 042, da analizzare anche rispetto all'aggregato rurale di San Sano, magari valutando una diversa ubicazione della cantina sempre in zona 2 (porzione a valle dell'oliveto)"*
 - **II° Conferenza BSA** del 25/05/2017, esprimeva le seguenti valutazioni: *"...La commissione decide di sospendere i lavori istruttori e valutativi in attesa della documentazione tecnica integrativa, richiedendo i seguenti documenti:*
 - idonea documentazione di analisi, di valutazione e di progettazione che proponga concrete soluzioni ubicative morfologico-insediative e tipologiche alternative per la cantina;
 - integrare la relazione tecnica descrittiva con le analisi e adeguate e sufficienti considerazioni alla base della scelta delle alternative progettuali e localizzative proposte;
 - integrare le N.T.A. con la prescrizione che norma le aree di pertinenza sono inedificabili e che le eventuali trasformazioni dei suoli sono soggette a valutazioni specifiche e di dettaglio in corrispondenza dei criteri di tutela e valorizzazione paesistico-ambientale del P.T.C.P., già recepiti in P.S. e R.U., con i limiti e le regole per eventuali futuri interventi da sottoporre comunque a valutazioni specifiche da parte dell'U.T. (e/o commissione comunale per il paesaggio) indipendentemente dalla tipologia del procedimento autorizzativo, con le ammissibilità delle trasformazioni dei suoli e degli impianti. "
 - **III° Conferenza BSA** del 28/03/2018 esprimeva il seguente parere anche ai fini del parere di competenza della Provincia ai sensi dell'art. 74 co.4 delle LR65/2014:
"PARERE FAVOREVOLE per la realizzazione della cantina in ipotesi della soluzione n. 3, con PRESCRIZIONE relativamente alle NTA da modificare e integrare all'articolo 4 o 10 indifferentemente, tenuto conto di quanto precedentemente già indicato e ancora di seguito proposto:

- *integrare le N.T.A. con la precisazione che di norma le aree di pertinenza sono inedificabili e che le eventuali trasformazioni dei suoli sono soggette a valutazioni specifiche e di dettaglio in corrispondenza dei criteri di tutela e valorizzazione paesistico-ambientale del P.T.C.P., già recepiti in P.S. e R.U., con i limiti e le regole per eventuali futuri interventi da sottoporre comunque a valutazioni specifiche da parte dell'U.T. (e/o commissione comunale per il paesaggio) indipendentemente della tipologia del procedimento autorizzativo; con le ammissibilità delle trasformazioni dei suoli e degli impianti..."*
- Con nota n. 4878 del 22/05/2018 il tecnico inoltra il materiale integrativo a seguito del parere della Commissione BSA;
- che ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2015 ed in particolare il comma 4 il comune verifica la conformità urbanistica degli interventi proposti e, in caso di esito positivo, convoca una conferenza dei servizi, da svolgersi entro il termine massimo di sessanta giorni dalla sua trasmissione o dal ricevimento dei documenti integrativi, al fine di: a) acquisire tutti i pareri, nulla osta o assensi, comunque denominati, di altre amministrazioni pubbliche, compreso il parere della provincia di conformità al PTC o il parere della città metropolitana di conformità al PTCM; b) valutare la coerenza tra i contenuti agronomici del programma e gli interventi edilizi proposti";
- che l'Autorità Competente in materia di V.I.A – V.A.S - Nucleo di Valutazione, costituita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 18.07.2012, nella seduta del 09/05/2013 con verbale n. 3/2013, ha individuato i soggetti competenti in materia ambientale (SCA) ed avviato le consultazioni ai sensi dell'art.23.
- che con nota del 23/05/2013 prot. 5459 il Comune di Gaiole in Chianti ha trasmesso il documento preliminare ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 ai Soggetti Competenti richiedendo loro un parere e/o contributo da inoltrare entro 60 giorni;
- che a seguito della trasmissione di cui al punto precedente sono pervenuti i contributi di:

- **Direzione Generale delle Politiche Territoriali, Ambientali e per la Mobilità, Uff. Tecnico del genio civile di Area Vasta Grosseto-Siena e Opere Marittime** (prot. n. 6049 del 08/06/2013) esprime il seguente parere:

"...si forniscono gli apporti tecnici relativamente alle materie di competenza di questo Ufficio ed ai dati conoscitivi in nostro possesso. In Particolare:

- *Per gli aspetti urbanistici preme evidenziare che le indagini geologico tecniche di supporto dovranno essere depositate presso lo scrivente Ufficio e redatte ai sensi del DPGR 25/10/11 n°53/R*
- *Per gli aspetti sismici (DM 14/01/2008, DPR 380/2001, L.R. 1/2005) si ricorda che le eventuali opere andranno depositate presso lo scrivente Ufficio.*
- *Per gli aspetti idraulici occorrerà tener presente anche quanto espresso dal RD 523/1904, nonché quanto viene richiamato dall'art. 36 del PIT (DCR 72 del 24/07/2007)"*

- **Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Siena e Grosseto** (prot. n. 6587 del 20/06/2013) esprime il seguente parere:

"...Considerato che nel PAPMAA in oggetto, si possono sommariamente individuare i seguenti interventi:

- Ristrutturazione di un annesso agricolo esistente.*
- Costruzione in aderenza all'annesso esistente di altro edificio dislocato su due piani di cui uno seminterrato.*

Per una superficie di ingombro totale pari a mq. 330,70 (e di cui non si riferisce l'ingombro volumetrico che dimensionalmente meglio risponde ad una valutazione paesaggistica) considerato altresì che tali modifiche interessino un ambito tutelato ai sensi della parte III del Codice, si ritiene opportuno, a parere di questa Soprintendenza, assoggettare a valutazione Ambientale Strategica il PAPMAA in oggetto, ponendo attenzione nella redazione del Rapporto ambientale agli effetti paesaggistici dovuti agli impatti visivi e di relazione con il territorio circostante degli interventi previsti".

Il Nucleo con verbale del 05/09/2013 n. 6/2013 decide," esaminato il Documento preliminare art. 23 della L.R. 10/2010 propone un approfondimento nel Rapporto Ambientale dei seguenti punti:

- Effetti sul paesaggio con più raffronti progettuali, anche con soluzioni interrato, per limitare l'impatto visivo;
 - Fabbisogno energetico indicando soluzioni che si intendono adottare per mitigare l'impatto cercando soluzioni che ricorrono esclusivamente a energie rinnovabili;
 - Accesso all'area senza ricorrere a nuove infrastrutture;
 - Rapporto tra edificazione esistente e nuova edificazione.
- che con nota n. 9701 del 17/09/2013 si è provveduto all'inoltro del verbale del Nucleo VAS, corredato dei contributi pervenuti, al richiedente ed ai progettisti;
 - Che in data 04/12/2013 prot. n. 12465 è stato prodotto il Rapporto Ambientale;
 - Che in data 26/03/2019 prot. n. 2790 la Sintesi non tecnica al rapporto Ambientale;
 - Che in data 30/03/2019 n. 2961 è stata prodotta la Valutazione di incidenza Ambientale ai sensi dell'art. 73 ter L.R. 10/2010 e art. 87 della L.R. 30/2015;
 - Che ai sensi dell'art. 8 comma 6 della L.R. 10/2010 e s.m.i, il Rapporto Ambientale, la Sintesi non tecnica e la Valutazione di incidenza (art. 73 ter della L.R. 10/2010), verranno adottati contestualmente alla proposta di Piano Attuativo, e le consultazioni di cui all'art. 25 verranno effettuate contemporaneamente alle osservazioni di cui all'art. 19 della L.R. 65/2014;
- che con nota prot. n. 7425 del 07/08/2018 veniva richiesta la convocazione al Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 23 del PIT con valenza di Piano Paesaggistico
 - Che con nota n. 419509 del 06/09/2018 la Regione Toscana Direzione Urbanistica e Politiche Abitative, Settore Tutela, Riqualficazione e Valorizzazione del Paesaggio convocava per il giorno 17 Ottobre 2018 la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina del PIT/PPR;
 - Che con nota n. 27904 del 16/10/2018 pervenuta in data 17/10/2018 prot. n. 279041, la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio delle Province di Siena Arezzo e Grosseto formulava il proprio parere/contributo:

“...al fine di poter consentire a questo Istituto la valutazione di competenza, il progetto dovrà essere corredato di tutti gli elaborati grafici e descrittivi come indicati nelle NTA e che diano conto di un'unica proposta progettuale della quale deve essere effettuata la specifica verifica delle direttive e prescrizioni del PIT-PPR vigente, prodotte le foto simulazione del progetto a distanza anche più ravvicinata in cui si evidenziano le caratteristiche tipologiche e morfologiche rispetto al paesaggio esistente e secondo le seguenti prescrizioni:

 - indicare graficamente il perimetro del vincolo relativo all'area boscata rispetto all'area di trasformazione;*
 - terrazzamenti di progetto dovranno seguire l'andamento e la direzione dell'orografica esistente*
 - i muri di contenimento dovranno essere abbassati in modo da non emergere dal terreno circostante o, comunque, dovranno essere raccordati in modo da evitare salti di quota*
 - dovranno essere esclusivamente utilizzati materiali tradizionali tipici del paesaggio locale*
 - le coperture dei fabbricati saranno esclusivamente utilizzati materiali tradizionali tipici del paesaggio locale*
 - le coperture dei fabbricati saranno esclusivamente a falde di tipo tradizionale, sono pertanto esclusi tetti e coperture piane;*
 - dovranno essere previste e indicate graficamente elementi di mitigazione quali piantumazioni di vegetazione autoctona*
 - dovranno essere evidenziati graficamente gli impianti di energia rinnovabile previsti di cui dovranno essere indicate anche le opere di mitigazione*

Piazzali e area di manovra dovranno essere opportunamente dimensionati; dovrà essere specificato il materiale di finitura escludendo asfalti e/o cementi”
 - che sulla valutazione di conformità paesaggistica degli interventi con il PIT-PPR si è espressa, richiamando il parere della Soprintendenza Archeologia, belle Arti e Paesaggio per le provincie di Siena, Grosseto ed Arezzo, la Conferenza dei Servizi ex art. 23 della disciplina del PIT nella seduta del 17/10/2018, con il seguente parere:

Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica

“La conferenza esaminati gli elaborati presentati, alla luce dell’istruttoria condotta, considerati i contenuti del parere espresso dalla Soprintendenza, sospende i lavori al fine di consentire il raccordo e la revisione degli elaborati progettuali coerentemente a quanto richiesto dalla Soprintendenza. L’ufficio scrivente provvederà a nuova convocazione a seguito della adozione dell’atto da parte della A.C. che avrà cura di trasmettere gli elaborati a Soprintendenza, Regione e Provincia”

- che in data 09/02/2019 con prot. n. 1283, a seguito della “Conferenza dei Servizi ex. Art. 23 del PIT-PPR”, sono stati integrati gli elaborati grafici (Tav. 8bis, 9bis, 10bis, 14bis, 22bis, all. 1, all.2, all.3) e relazione esplicativa richiamando i punti evidenziati dalla Soprintendenza in fase di Conferenza dei Servizi.
- che in data 29/03/2019, con nota prot. n. 2952, veniva effettuato il deposito delle indagini geologiche ai sensi del regolamento D.P.G.R. n. 53/R del 25/10/2011 presso l’Ufficio Regionale Genio Civile di Siena;
- che con la nota. N. 144016 del 01/04/2019 la Regione Toscana, Genio Civile Toscana Sud, sede di Siena, comunicava il numero di deposito n. 1.191 acquisita al protocollo generale n. 3040 in data 29/03/2019;
- che l’atto d’obbligo è corredato dalla valutazione economica degli interventi ambientali e dovranno essere garantiti da apposita polizza fidejussoria;
- che lo stesso atto d’obbligo dovrà recepire tutte le eventuali prescrizioni che i soggetti competenti potranno impartite nelle successive fasi del procedimento;
- che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- che il P.A.P.M.A.A. in oggetto si è formato in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriali ed atti di governo vigenti.
- Che a seguito dell’adozione del presente PAPMAA, si procederà alla nuova convocazione della Conferenza dei Servizi, ai sensi dell’art. 23 della “Disciplina del Piano” PIT-PPR;

ALLEGA

Alla proposta di approvazione del P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo in oggetto, ai sensi dell’art. 17 della Legge Regionale n. 65/2014 la presente relazione.

Il Responsabile del Procedimento
GEOM. MARIO NEPI