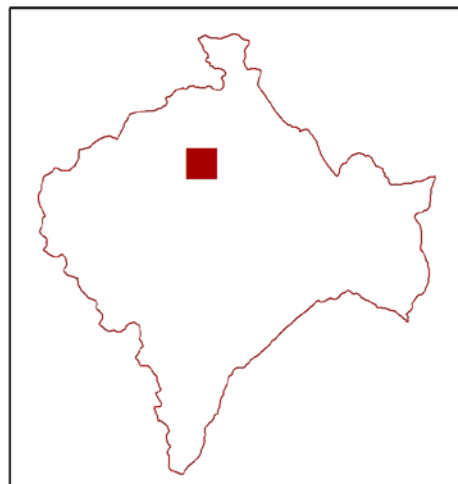


Varianti puntuali al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico vigenti del Comune di Gaiole in Chianti

Relazione generale

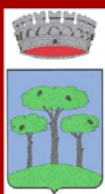


Marzo 2014

Adozione
Approvazione

ELABORATO **DOC. 1**

SCALA



COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI

Provincia di Siena

SINDACO - ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Michele Pescini

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Carla Santoni

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	PREMESSA	3
2	OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	3
2.1	Aggiornamenti normativi.....	6
2.2	Aggiornamenti cartografici	10
3	ASPETTI DELLA VALUTAZIONE.....	10
4	RISULTATI DELLE CONSULTAZIONI SULLA RELAZIONE DI AVVIO	11
5	ALLEGATO.....	13
	<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 variazioni puntuali al Piano strutturale ed al Regolamento urbanistico in linea agli obiettivi prefissati di lungo periodo.

2 OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

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

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

In particolare, uno degli aspetti delle varianti puntuali al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale riguarda pertanto l'area di Pianella, che è disciplinata dal P.T.C.P. come territorio agricolo, diversamente da quanto previsto dall'Amministrazione Comunale, che da sempre ha previsto nell'area una destinazione produttiva. Per risolvere le divergenze si è stabilito di ricorrere all'Accordo di Pianificazione secondo i disposti del Titolo III della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i., articoli 21, 22 e 23. Le altre divergenze saranno risolte, a norma dell'art. 32 delle disposizioni del P.T.C.P., con la ricognizione degli strumenti, al momento in corso.

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

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

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

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

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

Nella rivalutazione del dimensionamento globale del Piano, nonché del quadro conoscitivo di dettaglio inerente la ricognizione quali-quantitativa sulle aree a destinazione industriale-artigianale presenti sul territorio comunale di cui all'allegato alla presente relazione, si osserva inoltre che il quantitativo a destinazione residenziale comprende anche l'area ad uso produttivo del capoluogo, in località "il Piano", classificata come "ristrutturazione urbanistica B3". Tale previsione, che discende dal Piano strutturale, viene stralciata attraverso la variante in oggetto, anche in relazione a quanto previsto per l'area produttiva di Pianella. Dato il momento storico e le difficoltà economiche in essere la previsione di P.S. e di R.U. di un trasferimento in Loc. Pianella delle attività industriali – artigianali presenti nel capoluogo e la conversione delle volumetrie esistenti in residenza non appare perseguibile;

al contrario la riconferma delle attività presenti attraverso il ripristino della destinazione reale dell'area potrebbe permettere al debole tessuto economico esistente di resistere alle dinamiche in atto, con adeguamenti alle strutture produttive esistenti.

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

La variante in oggetto in ordine generale non innova quindi i profili normativi o dimensionali in ordine a nuove previsioni, ma allinea il dimensionamento ai fini del cambio di destinazione d'uso in territorio aperto. La variante non introduce nuovo consumo di suolo, ma piuttosto persegue l'obiettivo del recupero del patrimonio edilizio esistente e quindi il contrasto all'abbandono del territorio aperto assicurandone il presidio da parte degli abitanti.

La variante, nelle more di formazione della nuova strumentazione urbanistica, persegue i seguenti obiettivi:

- Eliminare alcuni errori materiali presenti;
- Valutare e conseguentemente redistribuire le quantità residue residenziali del piano strutturale tra le diverse U.T.O.E., nel rispetto del dimensionamento complessivo del Piano strutturale;
- Gestire il cambio di destinazione in zona rurale;
- 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.

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.

Le varianti puntuali concernenti il Piano strutturale ed il Regolamento urbanistico in relazione agli obiettivi posti apportano alcune modifiche agli elaborati cartografici del Regolamento urbanistico, nonché al corpo normativo attinente sia la disciplina del P.S. che quella del R.U.su specifici articoli.

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. 2	Gaiole in Chianti	1	1:2.000
Tav. 4	Monti – Lecchi – San Sano	1	1:2.000

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. 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	N° elaborati	Scala di rappresentazione
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"> ○ Dati geognostici e geofisici pregressi ○ Indagini geofisiche 		

2.1 AGGIORNAMENTI NORMATIVI

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

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

- *Art. 5/bis - Invarianti strutturali*, c. 6: la modifica è relativa alla modifica/conferma della destinazione urbanistica dell'area industriale a Gaiole, il Piano, da B3 a D1;
- *Art. 9 - Subsistema edificato Capoluogo*, c. 2: la modifica è relativa alla modifica/conferma della destinazione urbanistica dell'area industriale a Gaiole, in loc. il Piano, da B3 a D1 e alla modifica del riferimento puntuale alla localizzazione di specifiche funzioni pubbliche per le variate esigenze amministrative, in seno ai trasferimenti delle attività a Pianella;
- *Art. 11 – U.T.O.E. espansione occidentale*, c. 2, 3, 4: la modifica è relativa alla modifica del riferimento puntuale alla localizzazione di specifiche funzioni pubbliche per le variate esigenze amministrative, in seno ai trasferimenti delle attività a Pianella;
- *Art. 12 - UTOE espansione orientale*, c. 2, 3: la modifica è relativa alla modifica del riferimento puntuale alla localizzazione di specifiche funzioni pubbliche per le variate esigenze amministrative, in seno ai trasferimenti delle attività a Pianella;
- *Art. 13 – U.T.O.E. per attività produttive*: la modifica è relativa alla modifica/conferma della destinazione urbanistica dell'area industriale a Gaiole, il Piano, da B3 a D1;
- *Art. 15 – U.T.O.E. di Ponte di Pianella*: la modifica è relativa alla modifica del riferimento puntuale alla localizzazione di specifiche funzioni pubbliche per le variate esigenze amministrative, in seno ai trasferimenti delle attività a Pianella
- *Art. 24 – U.T.O.E. Insediamenti di crinale*, c. 3: la modifica comporta una riduzione delle volumetrie previste nell'U.T.O.E. al fine di destinarli al dimensionamento della deruralizzazione non prevista dal P.S. approvato nel 2000;
- *Art. 32 – Salvaguardie*: la modifica comporta l'abrogazione dei termini di salvaguardia previsti nel 2000 e l'introduzione 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
- *Art. 33 - Criteri per definire e valutare piani e programmi di settore di competenza comunale*, c. 6: la modifica è relativa alla modifica del riferimento puntuale alla localizzazione di specifiche funzioni pubbliche per le variate esigenze amministrative, in seno ai trasferimenti delle attività a Pianella;
- *Art. 34 - Indirizzi programmatici*, c. 3 e 4 : la modifica è relativa alla modifica del riferimento puntuale alla localizzazione di specifiche funzioni pubbliche per le variate esigenze amministrative, in seno ai trasferimenti delle attività a Pianella
- *Tabella: dimensioni massime ammissibili degli insediamenti*: la modifica di fatto assume come invariante il dimensionamento complessivo stabilito dal P.S. del 2000, ricercando una parziale ricalibratura e redistribuzione dei dimensionamenti nelle singole U.T.O.E., atta a garantire una più efficace programmazione - presente e futura - delle previsioni operative.

UTOE	Superficie Coperta	Volume	Volume
INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE	mq	mc	%

Centro storico	-	-	-
Espansione occidentale	-	30.000 10.000	34,3 11,4
Espansione orientale	-	30.000	34,3
Per attività produttive	-	-	-
capoluogo	-	60.000 40.000	68,6 47,5
Ponte di Pianella	50.000	-	-
Insedimenti sparsi	-	-	-
pianura	50.000	-	-
Castagnoli	-	5.000	5,7
Lecchi	-	5.000	5,7
Monti	-	7.500	8,6
Altri insediamenti di crinale	-	10.000 7.000	11,4 7,98
mesocollina	-	27.500 24.500	31,4 27,98
DERURALIZZAZIONI	-	23.000	24,52
Sistema territoriale fondovalle			
Sistema territoriale mesocollina			
Sistema sommitale			
TOTALE COMUNE	50.000	87.500	100,0

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 il variato apparato documentale e cartografico a corredo della variante;
- *Art. 4 sexies – Pertinenze degli aggregati e dei beni storico-architettonici individuati dal P.T.C.P.:* la modifica è relativa alla innovata disciplina del P.T.C.P.
- *Art. 8 – Zone omogenee B:* la modifica innova la disciplina con il trasferimento di potenzialità edificatorie su lotti contigui ed adiacenti al fine di rendere attuabili quelle previsioni di R.U. in ambiti con caratteristiche ambientali disagiate;
- *Art. 11 – Zona B 3 (di ristrutturazione urbanistica):* la modifica comporta l’abrogazione totale dell’articolo in quanto viene stralciata la previsione urbanistica di trasformazione della esistente zona industriale artigianale in loc. il Piano a Gaiole in residenziale (Z.T.O. - B3) per confermare la reale destinazione in essere Z.T.O. – D1);
- *Art. 14 – Zona D 1 (industriale, artigianale e commerciale):* la modifica comporta una specifica sulle tipologie di intervento sui fabbricati produttivi esistenti;
- *Art. 19 duodecies – Interventi sul patrimonio edilizio esistente in territorio aperto, c. 5:* la modifica interessa una puntualizzazione in merito alle tutele introdotte dall’art. 12 del Regolamento n. 3/R/2007 e dagli artt. 21 e 23 del P.I.T. in ottemperanza al contributo della Regione Toscana pervenuto in seno alla procedura di cui all’art. 15, comma 4, lett. c) ed e). Inoltre viene introdotta

l'assegnazione della fattibilità in relazione ai tipi di intervento e alle condizioni di pericolosità geologica e idraulica riscontrate;

- *Art. 32 – Capacità edificatoria del Regolamento urbanistico:* la modifica introduce una variazione della distribuzione del dimensionamento al fine di introdurre una stima delle deruralizzazioni in coerenza alle modifiche introdotte al contempo nel dimensionamento del P.S.;

TERRITORIO COMUNALE DI GAIOLE IN CHIANTI			
U.T.O.E.	Volumi residui R.U. decaduto mc	Residuo P.S. mc	Totale volumi ammessi dalla variante al R.U. mc
INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE			
U.T.O.E. EOC	6.200	26.529 6.529	6.200
U.T.O.E. EOR	3.100	960	960
U.T.O.E. CAS	5.550	4.887	4.887
U.T.O.E. LEC	2.750	979 1379	979 1379
U.T.O.E. MON	2.700	0	0
U.T.O.E. AIC	1.890	5.164 2.164	1.890 1.090
DERURALIZZAZIONI			
Sistema territoriale fondovalle			
Sistema territoriale mesocollina		23.000	23.000
Sistema sommitale			
TOTALE	22.190	38.519 38.919	14.916 37.516

- *Art. 42 – Disciplina generale dell'U.T.O.E.:* la modifica è relativa alla modifica/conferma della destinazione urbanistica dell'area industriale a Gaiole, in loc. il Piano, da B3 a D1;
- *Art. 46 – Disciplina generale dell'U.T.O.E.:* la modifica riguarda l'area di Pianella in ordine alla modifica/conferma della destinazione urbanistica dell'area industriale a Gaiole, in loc. il Piano, da B3 a D1;
- *Art. 54 – Disciplina dei completamenti e delle espansioni:* la modifica interessa la riconferma di un'area di completamento prevista dal R.U. previgente ed erroneamente individuata come realizzata nella variante di manutenzione del R.U. vigente;
- *Art. 60 – Disciplina dei completamenti e delle espansioni:* la modifica interessa lo stralcio di alcune previsioni di completamento in loc. San Sano e il cambio di destinazione delle aree a territorio agricolo;
- *Art. 64 – Salvaguardie:* la modifica introduce la 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 ed introduce la salvaguardia sulle determinazioni in seno alle pertinenze di cui alla disciplina del P.T.C.P. in attesa della conclusione della procedura di cui all'art. 32 del P.T.C.P..

2.2 AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI

La variante ha comportato alcune modifiche cartografiche puntuali, del repertorio cartografico del Regolamento urbanistico, attinenti a specifici elementi di seguito enumerati:

- Tavola 2 del R.U.: l'esistente area artigianale del capoluogo a destinazione B3 viene ricondotta alla sua essenza dello stato di fatto e quindi a destinazione D1; la destinazione FBCM relativa all'area museale nel centro di Gaiole viene corretta con la seguente destinazione FBCH, in quanto la destinazione a cimitero dell'area non è assolutamente perseguibile data la localizzazione nel centro del capoluogo e pertanto consegue a mero errore materiale;
- Tavola 4 del R.U.: le aree presenti nella porzione nord della località San Sano, identificate come B2, vengono modificate e riportate a zona E; un'area identificata come già realizzata B2-2 in località Lecchi per mero errore materiale, viene identificata come da realizzarsi.
- Tavola 5 del R.U.: l'attuale area destinata a parcheggio di progetto in località Galenda subisce una lieve rettifica del perimetro individuato nell'elaborato grafico vigente; l'area di Pianella destinata a D1 prevede l'apposizione di un asterisco necessario ad identificare una regimazione speciale di tale ambito.

3 ASPETTI DELLA VALUTAZIONE

La documentazione relativa agli aspetti della valutazione costituisce parte integrante della procedura urbanistica ai fini dell'approvazione delle varianti 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. 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. 1134 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. 21 e 23 della disciplina P.I.T.. Infine si ricorda che con D.C.R. 32/2009 è stato adottato il P.I.T. implementato con la disciplina Paesaggistica e si enumerano una serie di ulteriori riferimenti normativi attinenti la pianificazione urbanistica regionale.

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.

5 ALLEGATO

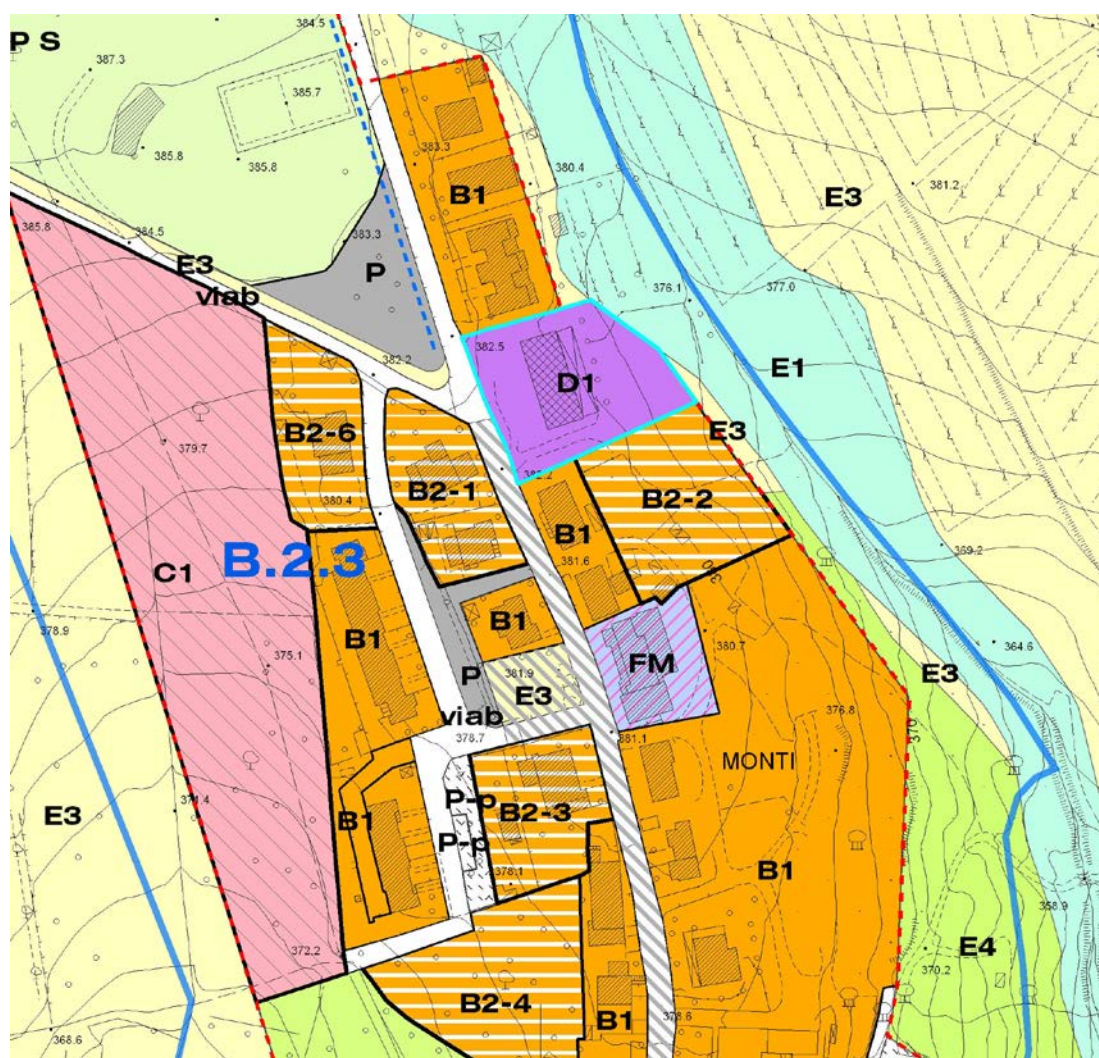
Schede descrittive delle aree produttive D1 esistenti e di progetto

MONTI

STRADA PROVINCIALE TRAVERSA DEL CHIANTI

STABILIMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE

Superficie territoriale	2.570 mq	
Dimensionamento	Superficie coperta esistente	370 mq
Uso attuale	Artigianale	



Estratto Tavola 4 della Variante di Manutenzione del Regolamento Urbanistico



Foto aerea 2010

GAIOLE

VIA MICHELANGELO BUONARROTI

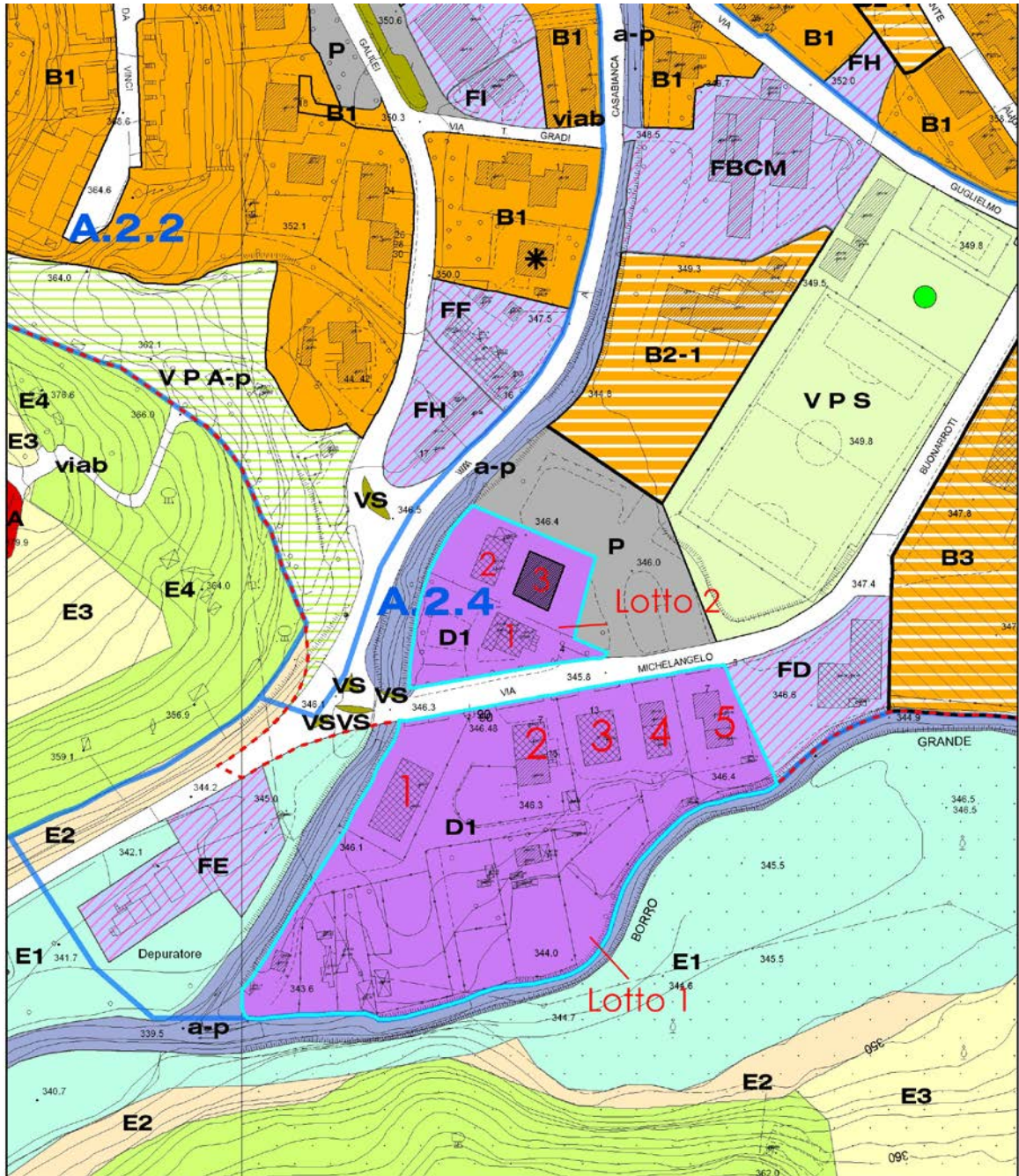
STABILIMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE – LOTTO 1

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



Edifici 2 e 3

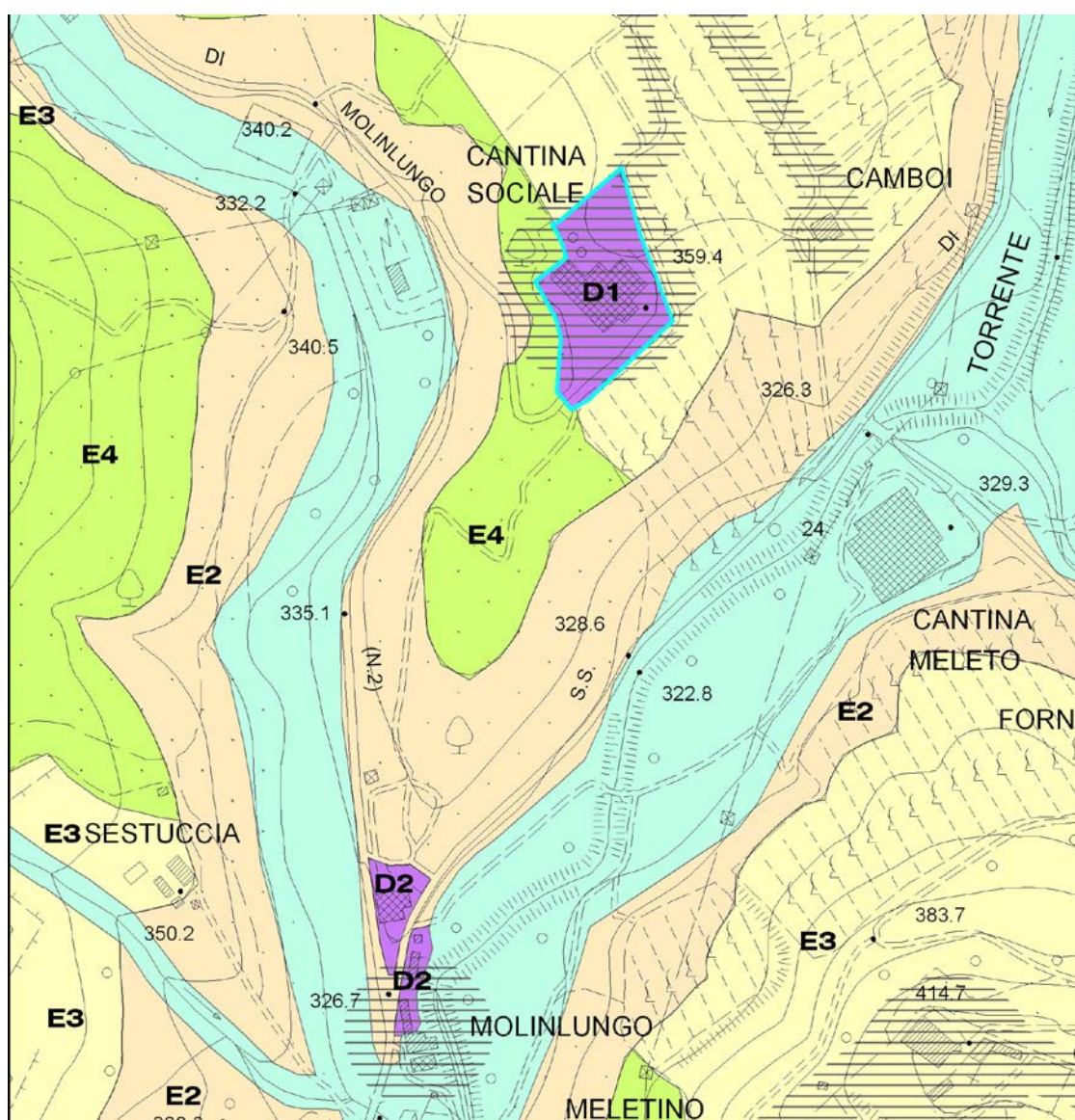


GAIOLE

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

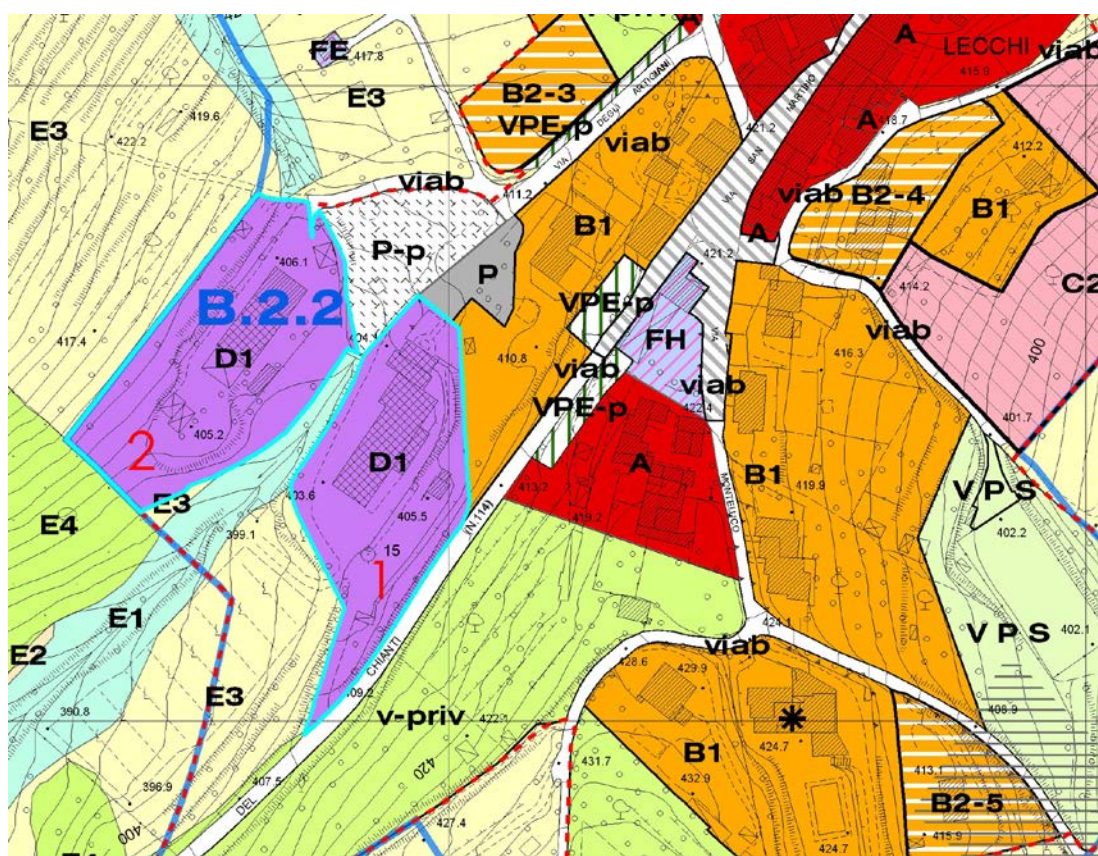
STABILIMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE - LOTTO 1

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