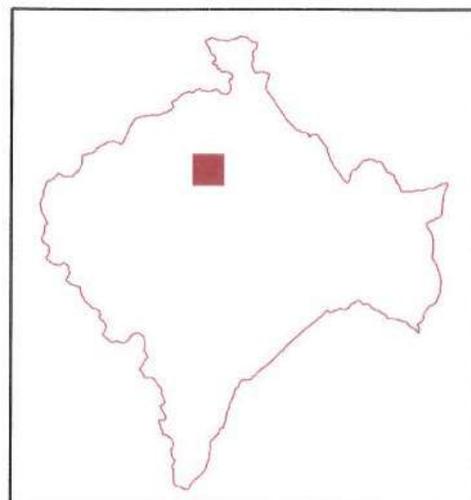


Varianti puntuali al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico vigenti del Comune di Gaiole in Chianti

PARERE MOTIVATO AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 10/2010



Febbraio 2015

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



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 Capoforti

NUCLEO DI VALUTAZIONE
V.I.A. – V.A.S.

Riunione del 27.02.2015- parere espresso in data 27.02.2015 verbale n°1

OGGETTO: NUCLEO DI VALUTAZIONE V.I.A. – V.A.S. : VERBALE

Il Nucleo di valutazione si riunisce, dietro convocazione del Comune di Gaiole in Chianti del 21.02.2015 prot. nn.1452, in data 21.02.2015 ed apre la seduta alle ore 9.30.

VISTO:

- Il D.Lgs 03.04.2006 n. 152, "Norme in materia ambientale" e s.m.i.;
- La legge regionale 12 febbraio 2010 n. 10 " Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di impatto ambientale (VIA9 e di valutazione di incidenza" e s.m.i.
- Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 20.06.2012 " Costituzione del gruppo tecnico intercomunale del ruolo di Autorità competente in materia di VAS e VIA con contestuale revoca della precedente convenzione per la gestione associata in materia di VIA
- Vista la delibera di Giunta Comunale n. 16 del 12.02.2015 " Nomina dei componenti del nucleo tecnico VAS"

PREMESSO CHE

Con nota prot. n. 1452 del 21.02.2015, il Comune di Gaiole in Chianti ha convocato il nucleo di Valutazione ai fini della valutazione con il seguente ordine del giorno:

- 1) espressione del parere motivato, ex art. 26 della L.R. 10/2010 sul Rapporto Ambientale Adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 09/04/2014 contestualmente alla Variante puntuale al PS e RUe relative osservazioni;
- 2) P.A.P.M.A.A. Soc. Riecine s.s. loc. Riecine, documento preliminare per la procedura di VAS, individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale ai sensi dell'art. 22 comma 3 della L.R. 10/2010;

Sono presenti alla seduta:

- Per il **Comune di Castelnuovo Berardenga**, Arch. Paola Dainelli, Responsabile dell'U.T.C. Edilizia/Urbanistica;
- Il **geol. Alessandro Murratzu** (componente esterno nominato con D.G. n. 16 del 12.02.2015).
- il **dott. Niccolini Giacomo** (componente esterno nominato con D.G. n.16 del 12.02.2015)
- È inoltre presente per illustrare la documentazione dei piani posti all'ordine del giorno dal **Comune di Gaiole in Chianti**, l'arch. Alessandra Bellini, Responsabile del Servizio

urbanistica associato dei comuni di Castellina in Chianti, Radda in Chianti e Gaiole in Chianti;

Tutto ciò premesso e considerato si procede:

A) all'ascolto della illustrazione dei contenuti del piano, del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica da parte del Responsabile del Procedimento;

B) alla analisi dei contributi pervenuti dai S.C.A. (soggetti competenti in materia ambientale) ed alle valutazioni e controdeduzioni predisposte dall'ufficio in collaborazione con il redattore del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica inerenti la variante;

C) alla emissione del provvedimento di verifica, sentito il Responsabile del Procedimento e tenuto conto dei contributi pervenuti,.

1) Variante puntuale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico:

DATO ATTO CHE il Comune di Gaiole in Chianti:

- con deliberazioni di C.G. n. 30 del 27.02.2014, ha avviato una variante puntuale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico comunale ex-art. 53 L.R. 1/05;
- la proposta di "Rapporto ambientale" con la "Relazione di Sintesi" sulla valutazione integrata, è stata inviata, con nota prot. n. 1951 del 04.03.2014, agli Enti con specifiche competenze in materie ambientali per acquisirne i competenti pareri;

FATTO PRESENTE CHE:

- il "Rapporto Ambientale" e la relativa "Sintesi non tecnica", giusto l'art. 8, comma 6, della L.R.10/10, sono stati adottati, contestualmente all'adozione della variante al PS e RU in oggetto, con deliberazione di C.C. n. 9 del 09.04.2014, e le consultazioni di cui all'art. 25 della L.R. 10/10 sono state effettuate contemporaneamente alle osservazioni al variante al piano strutturale e al regolamento urbanistico come disciplinato, al momento dell'adozione, dall'articolo 17 della L.R. 1/05;
- l'avviso dell'avvenuta adozione del "Rapporto Ambientale" e della "Sintesi non tecnica" è stato pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT) n. 21 del 28.05.2014, e nella stessa data e per i successivi sessanta giorni la documentazione è stata depositata presso le Amministrazioni interessate, affinché chiunque potesse prenderne visione e presentare le osservazioni ritenute opportune;
- il "Rapporto Ambientale" e la relativa "Sintesi non tecnica" sono stati pubblicati sul sito web del Comune di Gaiole in Chianti in una sezione dedicata.

DATO ATTO CHE:

- nel termine dei sessanta giorni sono state rivolte alla VAS n. 3 osservazioni di cui, una da parte del Settore politiche ambientali della Provincia di Siena con nota prot. 6610 del 23.07.2014, una della Regione Toscana con nota prot. 6687 del 24.07.2014, ed infine una dall'Acquedotto del Fiora con nota prot.6693 del 25.07.2014;

RILEVATO CHE tali osservazioni sono state tutte riassunte, valutate ed istruite, con l'ausilio del tecnico incaricato alla redazione del rapporto ambientale ed della sintesi non tecnica inerente la variante di cui trattasi così come meglio esposto nell'elaborato "A", allegato quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento;

TENUTO CONTO CHE, che con nota del 09.01.2015, è stata trasmessa la versione modificata del "Rapporto Ambientale" e della "Sintesi non Tecnica" che recepiscono e valutano le modifiche determinate dall'esito delle osservazioni rivolte alla variante di piano;

RICHIAMATI:

- il D. Lgs n. 152 del 3 aprile 2006, "Norme in materia ambientale";
- la L.R. 12 febbraio 2010 n. 10: Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di
- valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza;
- la L.R. 3 gennaio 2005 n. 1: Norme per il Governo del Territorio;
- La L.R. 65/2014
- Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 20.06.2012 " Costituzione del gruppo tecnico intercomunale del ruolo di Autorità competente in materia di VAS e VIA con contestuale revoca della precedente convenzione per la gestione associata in materia di VIA

- Vista la delibera di Giunta Comunale n. 16 del 12.02.2015 " Nomina dei componenti del nucleo tecnico VAS"

IL NUCLEO DECIDE

1. di fare proprie ed assumere nei confronti delle osservazioni pervenute al "Rapporto Ambientale" e relativa "Sintesi non Tecnica", ritenute pertinenti ed in parte accolte in quanto migliorative della variante in oggetto, le controdeduzioni riportate nell'allegato elaborato "A" quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento;
2. di disporre, ai sensi dell'art. 26 comma 3 della LR 10/2010 e succ. mod., gli adeguamenti al "Rapporto Ambientale" e alla "Sintesi non tecnica", nonché agli elaborati del Piano Strutturale, risultanti dalle controdeduzioni di cui al precedente elaborato "A", dandone conto nella "Dichiarazione di sintesi";
3. di esprimere parere motivato favorevole sulla compatibilità e sostenibilità ambientale del Piano Strutturale ai sensi dell'art. 26 della LR 10/2010 e succ. mod. e di trasmettere il presente atto al Consiglio Comunale, per gli ulteriori adempimenti di competenza.

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE

Arch. Paola Dainelli

Arch. Alessandra Bellini

Geol. Alessandro Murratzu

Dott. Niccolini Giacomo

Il segretario verbalizzante

***Geom. Mario Nepi***

OSSERVAZIONE N. 6

numero di protocollo

6345

data di registrazione

15 luglio 2014

DATI GENERALI

OSSERVANTE:
Residente in

Arch. Neri Claudia
Piazza Amendola, 29 - 53100 Siena

In qualità di
Con sede in

Responsabile PO Assetto del territorio Provincia di Siena
Piazza Amendola, 29 - 53100 Siena

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Osservazione al PIANO STRUTTURALE
- Osservazione al REGOLAMENTO URBANISTICO
- Osservazione alla VAS
- Osservazione a:

- Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO
- Osservazione alle NORME TECNICHE
- Osservazione alle TAVOLE
- Osservazione a:

L'osservazione è stata scomposta in n° 8 punti in ragione dell'argomento dominante

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE**Località** Territorio comunale**PUNTO N°1****PUNTO 1** *Carenze del Rapporto ambientale***SINTESI DELL'OSSERVAZIONE**

L'esponente evidenzia che nei documenti allegati alle varianti in oggetto e nel Rapporto Ambientale non si trovano esplicitate le analisi indicate nel contributo provinciale all'avvio di procedimento, trasmessi al comune in data 4 aprile 2014, con specifico riferimento ai temi di seguito indicati:

- Policentrismo insediativo e le infrastrutture (art. 11);
- La capacità produttiva (art. 12);
- Il Paesaggio (art. 13);
- Disciplina delle zone a funzione agricola (art. 14);
- Politiche per il contrasto alla crescita insediativa diffusa (art. 17);
- Politiche per le aree dismesse (art. 18);
- Politiche abitative e dei servizi (art. 19);
- Politiche per la mobilità sostenibile (art. 20);
- Politiche per la presenza produttiva (art. 21, 22, 23);
- Politiche per lo sviluppo rurale integrato (art. 24);
- Analisi sovra-comunali ai fini degli insediamenti commerciali e poli funzionali (art. 25);
- Politiche per il turismo (art. 26);

e invita l'Amministrazione Comunale a integrare gli atti adottati e il rapporto ambientale apportando eventuali modifiche alla variante, nel caso i cui si rilevassero incoerenze.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si ritiene che non sia necessario implementare ulteriormente il Rapporto Ambientale per la finalità della variante adottata, né la relazione generale della variante ha rilevato incoerenze che richiedono modifiche, tuttavia ai fini di una maggiore chiarezza si è provveduto ad integrare la relazione generale con riferimento ai temi di cui all'osservazione (Doc 1a bis).

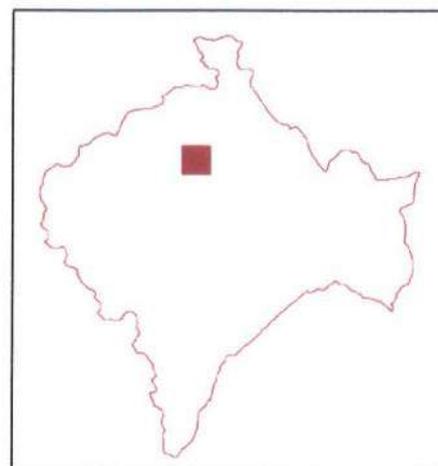
Si propone pertanto di accogliere l'osservazione ed approvare il documento doc.1a bis

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone in non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

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

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.

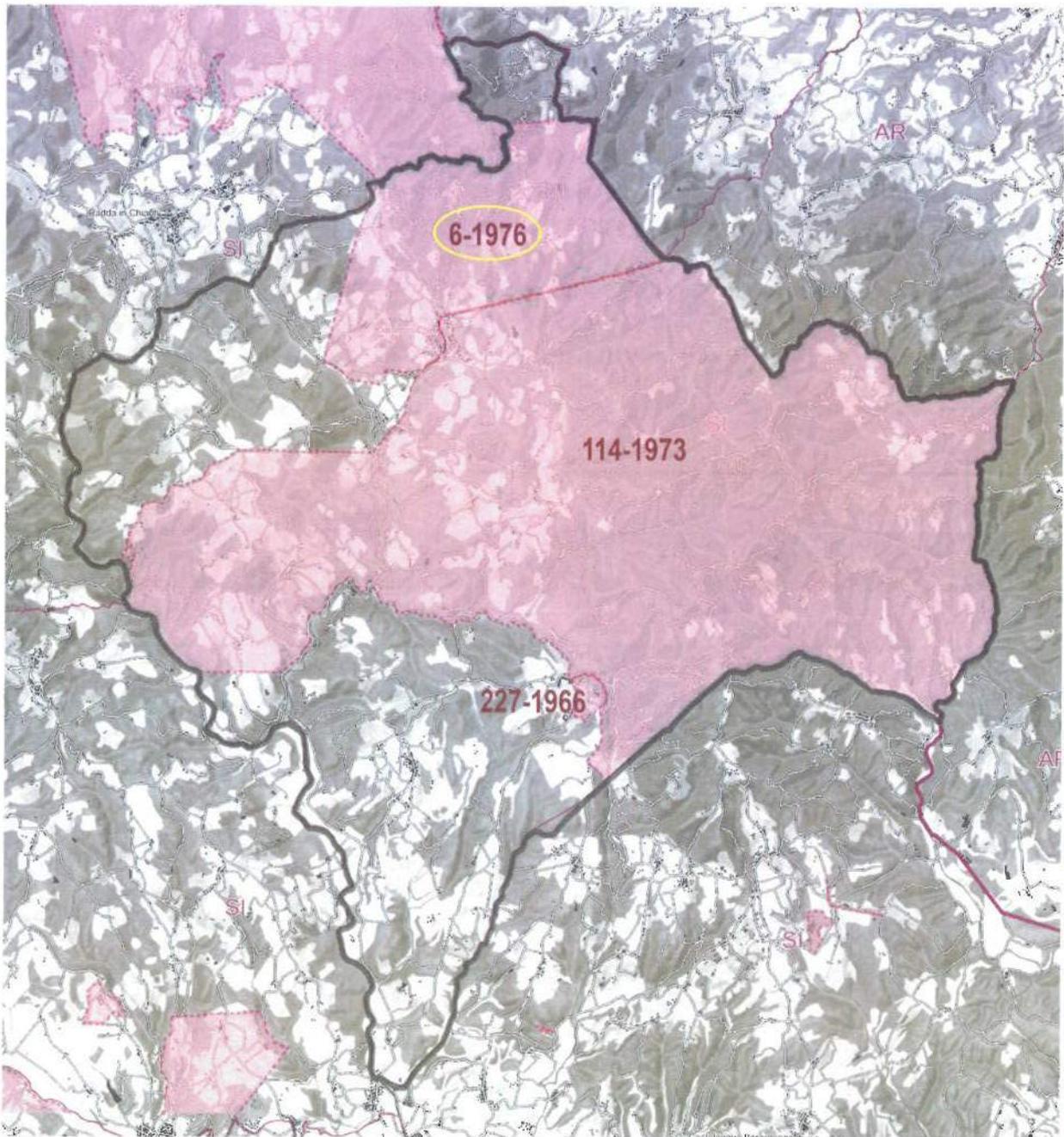


Figura 1 – Estratto dell'area del vincolo su base topografica in scala 1:50.000. Fonte Geoscopio - WMS

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>
<i>Previsioni urbanistico – edilizie future</i>	<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).
<i>Considerazioni</i>	<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

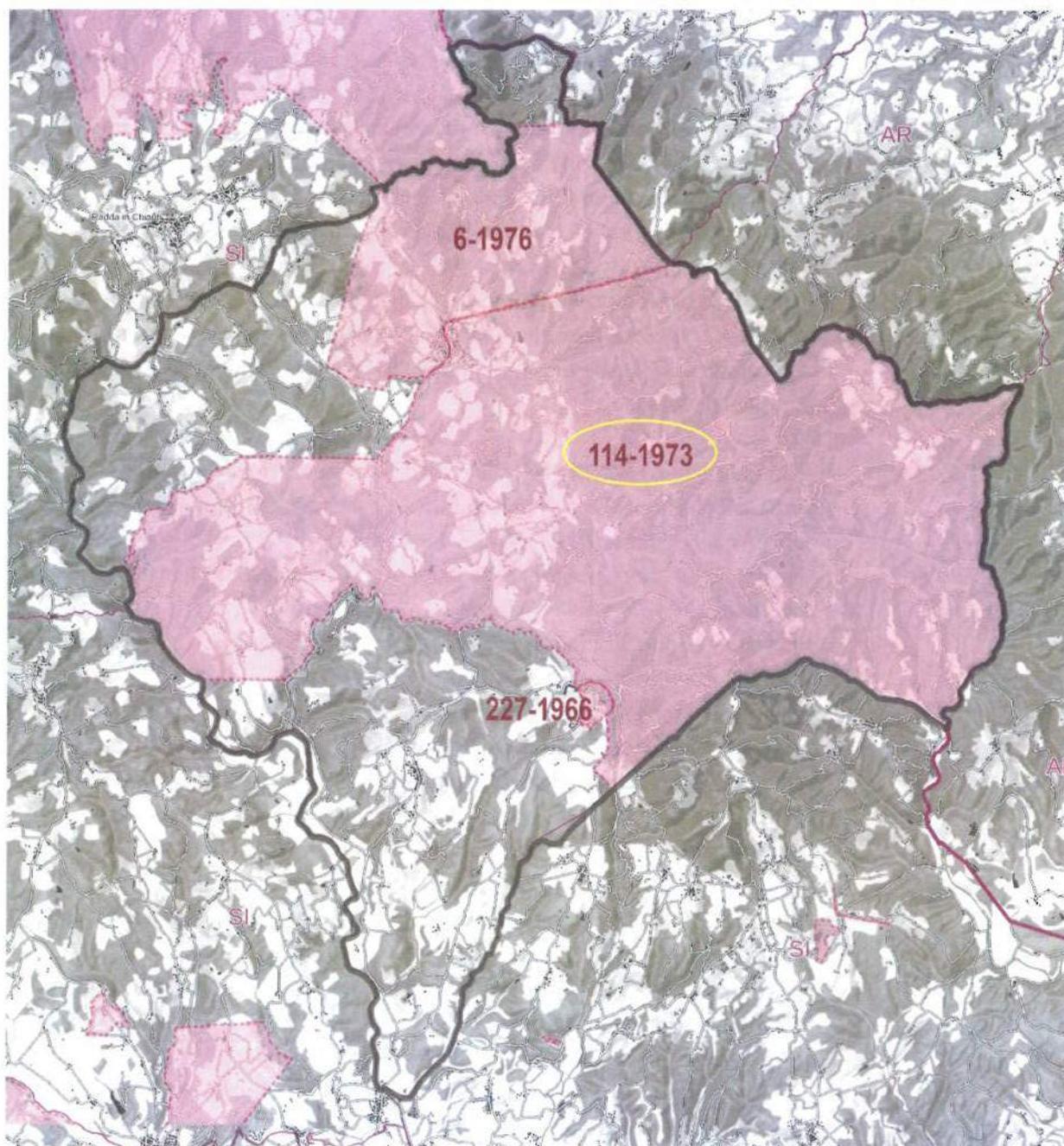


Figura 1 – Estratto dell'area del vincolo su base topografica in scala 1:50.0000. Fonte Geoscopio - WMS

<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.
---	--

<p>4 del P.P.R.</p>	<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>
<p>Alcune delle Direttive Piano Paesaggistico</p>	<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>
<p>Alcune delle Prescrizioni Piano Paesaggistico</p>	<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;</p> <p><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.</p> <p><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;</p> <p><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;</p> <p><u>I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</u> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;</p> <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.2.1. – 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

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

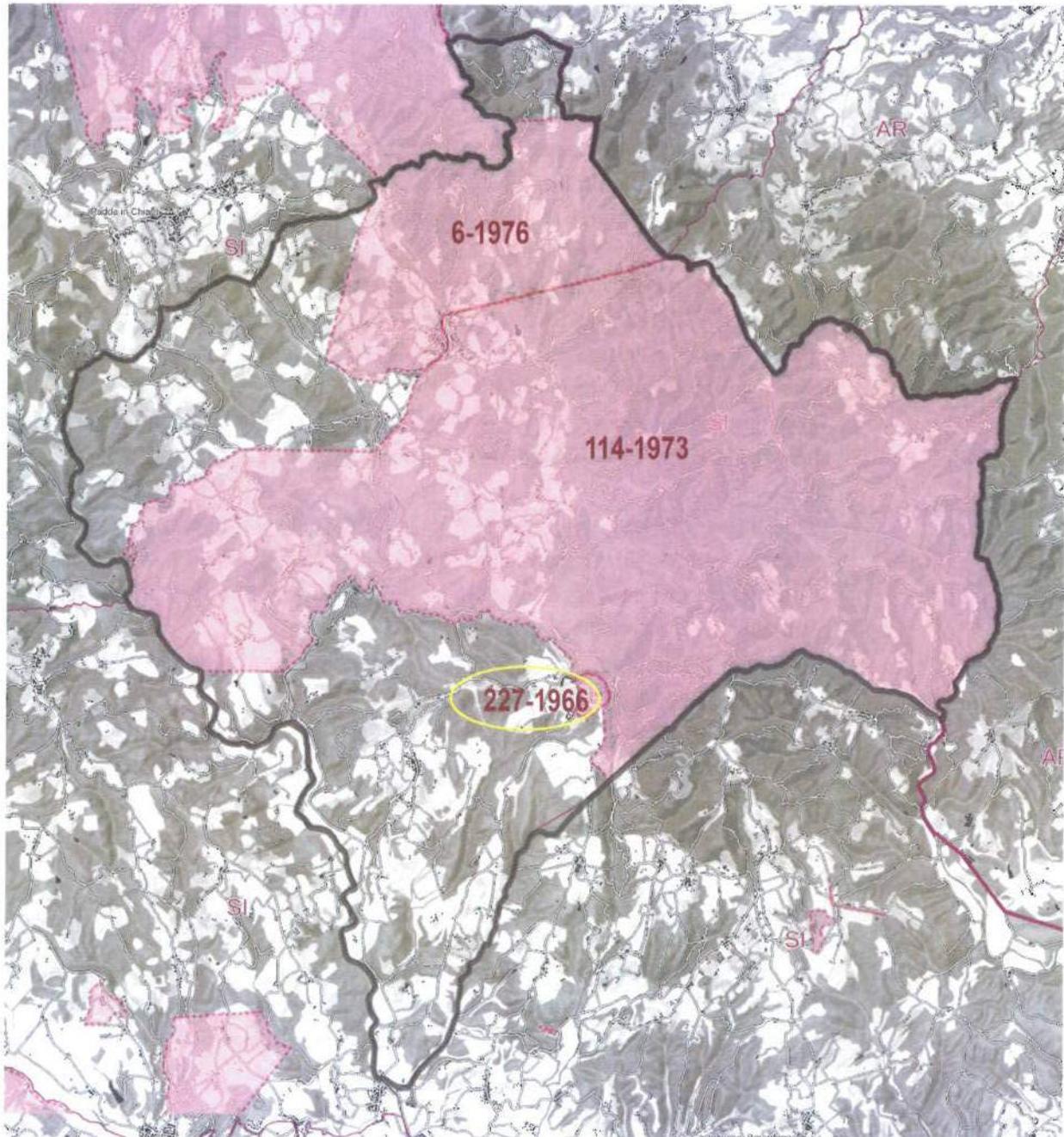


Figura 1 – Estratto dell'area del vincolo su base topografica in scala 1:50.0000. Fonte Geoscopio - WMS

Motivazione dalla	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

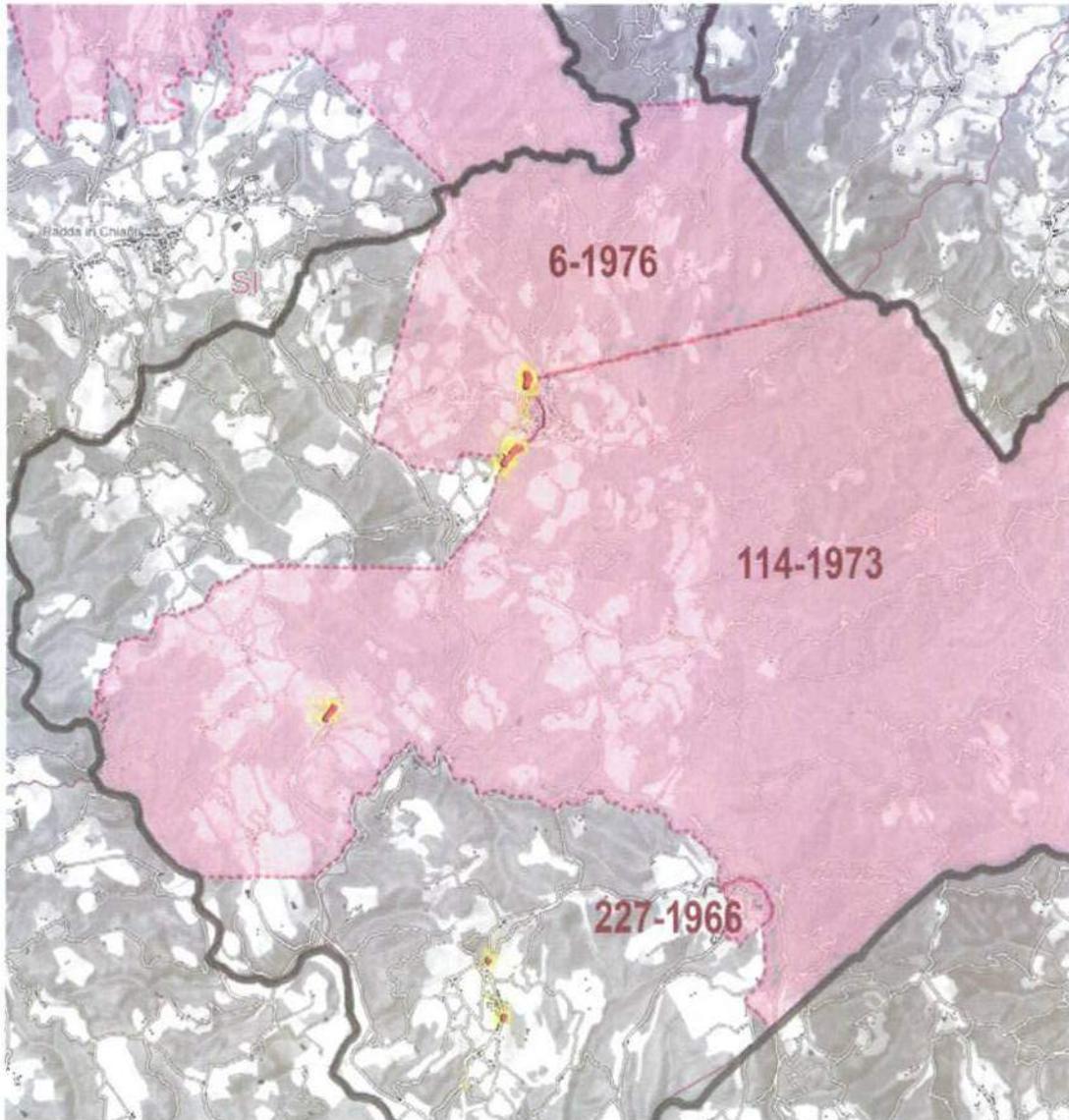


Figura 1 – Estratto dell'area del vincolo su base topografica in scala 1:50.0000. Fonte Geoscopio - WMS

Previsioni urbanistico – edilizie future

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.

Considerazioni

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 *circonvallazioni e ad innesti su tracciati di particolare valore storico*, attraverso la strumentazione urbanistica.

COMPATIBILE

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.

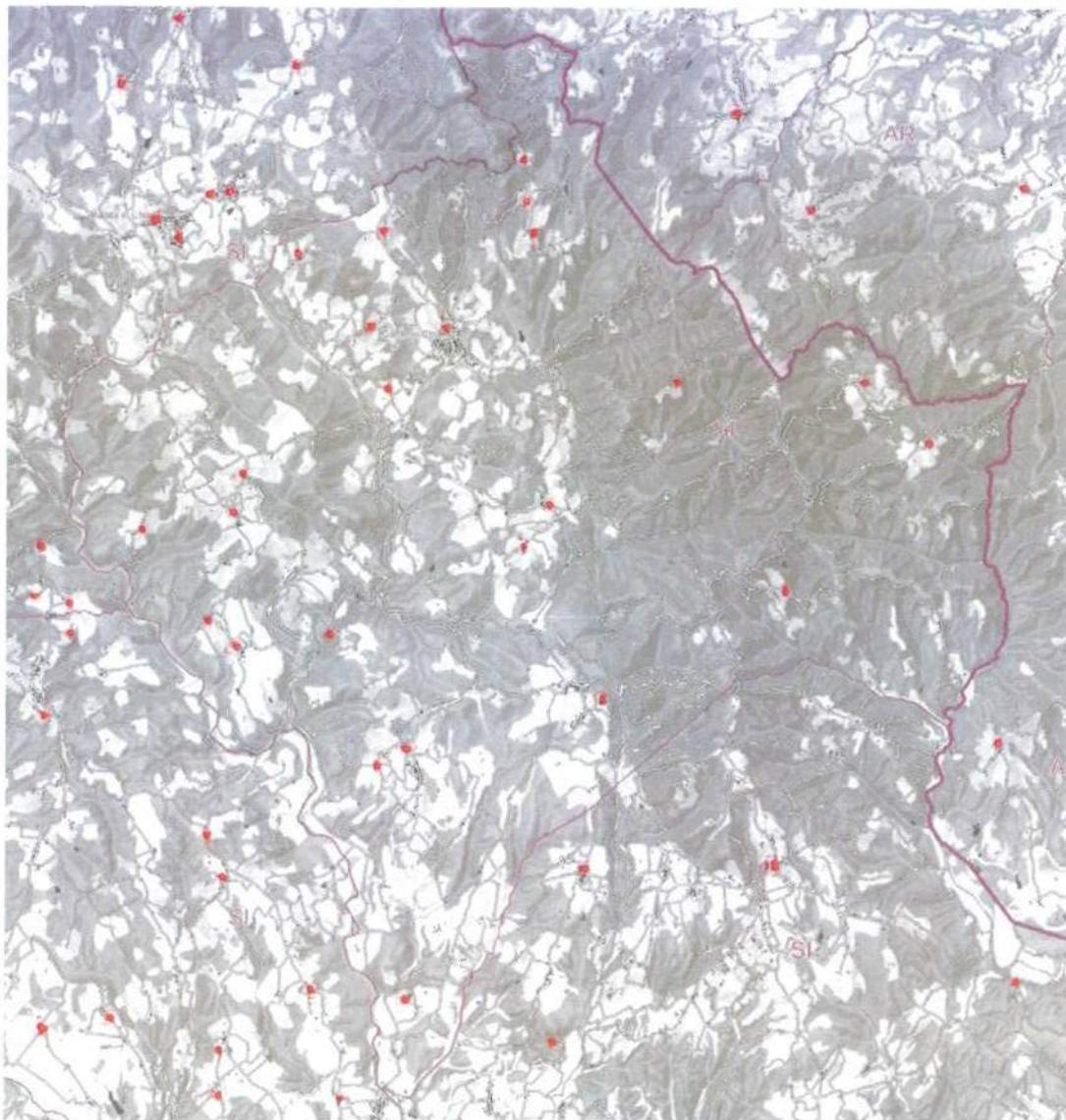


Figura 1 –Estratto dell'area del vincolo su base topografica in scala 1:50.0000. Fonte Geoscopio - WMS

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.

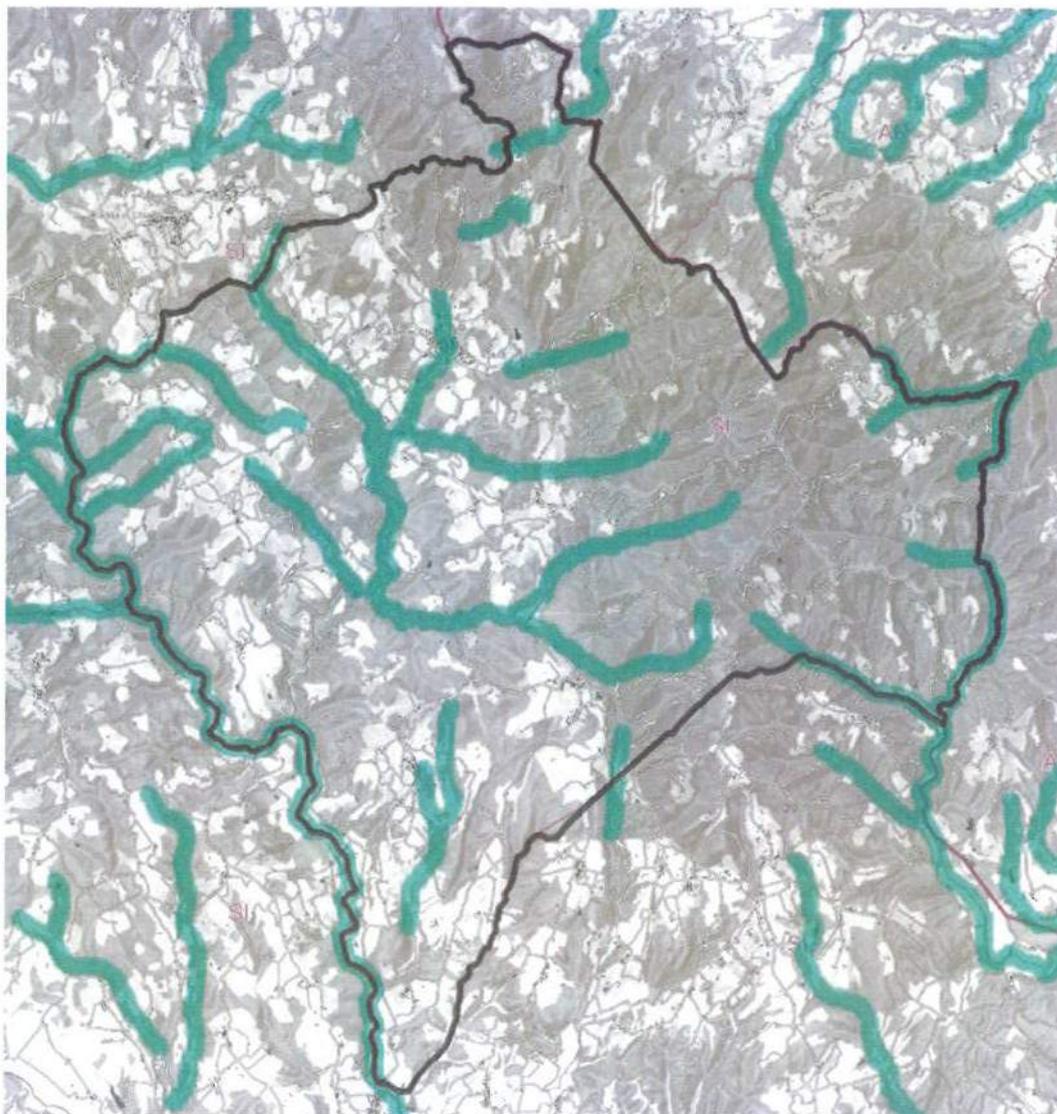


Figura 1 –Estratto dell'area del vincolo su base topografica in scala 1:50.0000. Fonte Geoscopio - WMS

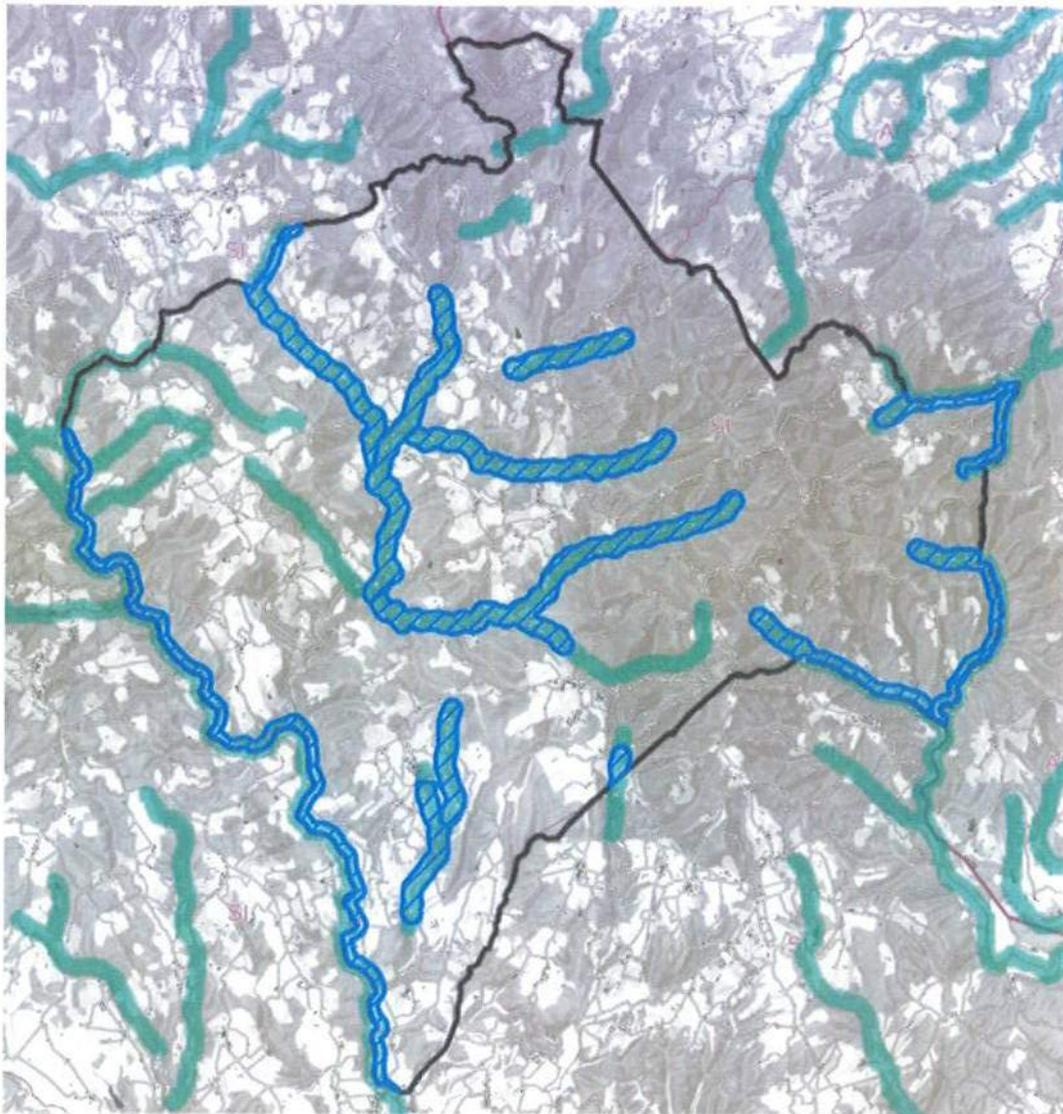


Figura 1 –Estratto dell'area del vincolo su base topografica in scala 1:50.0000 (Fonte Geoscopio – WMS) con sovrapposizione alle aree di rispetto fluviale (art. 142, DLgs. N 42/2004, già L. 431/85) della carta dei vincoli del P.S.. (Legenda: con campitura piena azzurro chiaro il vincolo delineato dal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

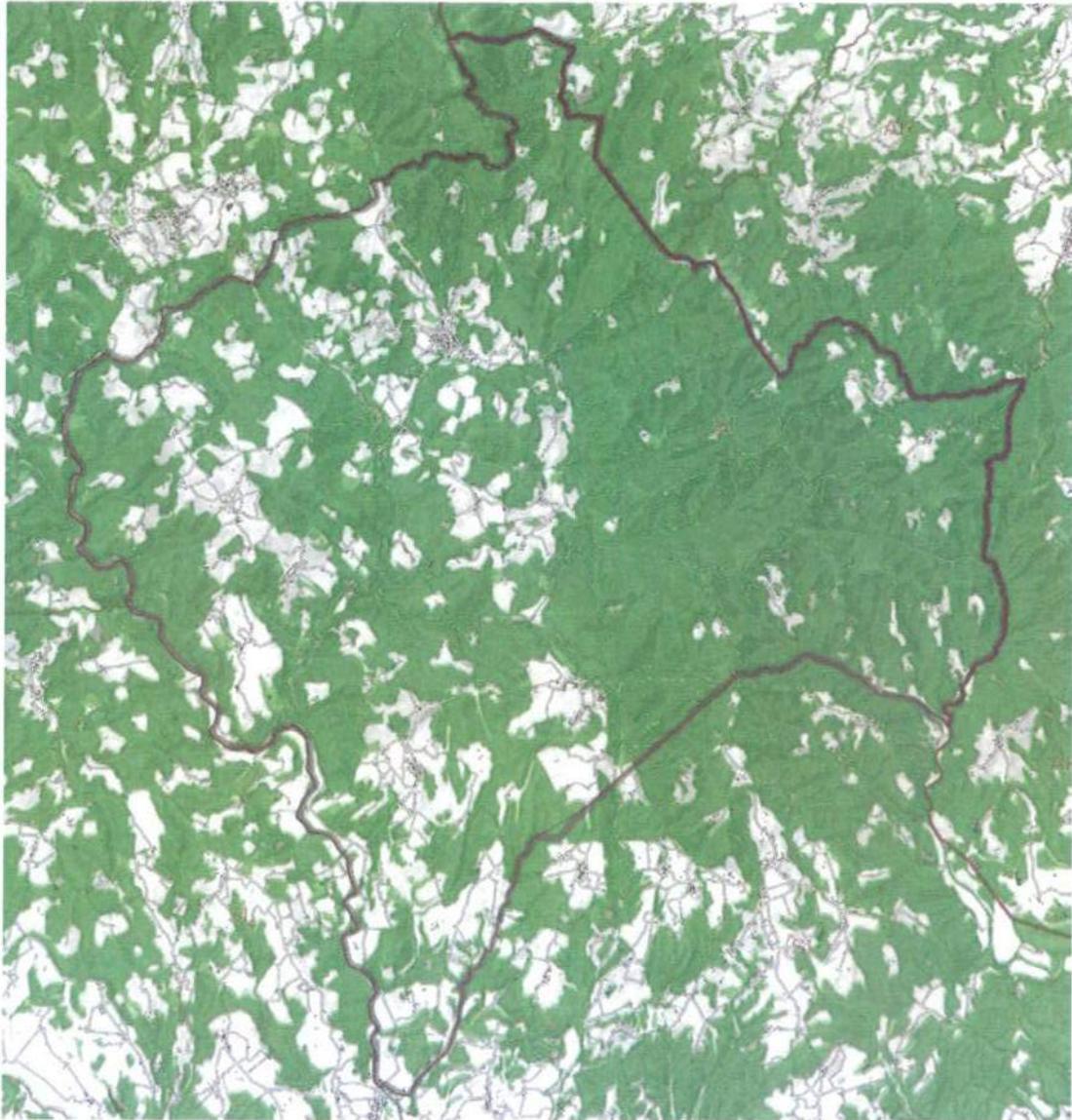


Figura 1 –Estratto dell'area del vincolo su base topografica in scala 1:50.0000. Fonte Geoscopio - WMS



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.

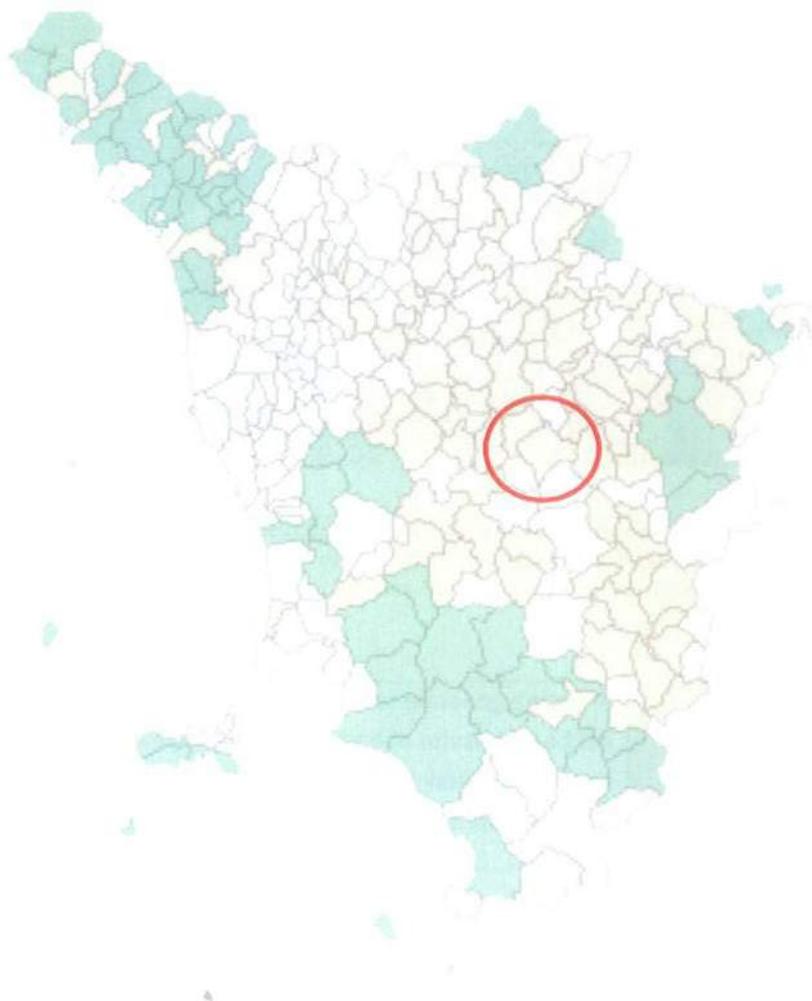
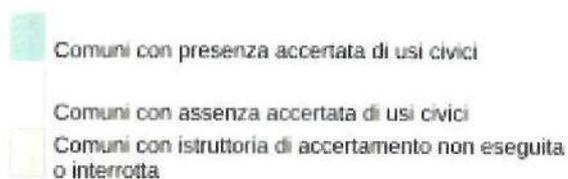


Figura 1 –Estratto del tematismo regionale del vincolo delle zone gravate da usi civici. Fonte Geoscopio - WMS

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)

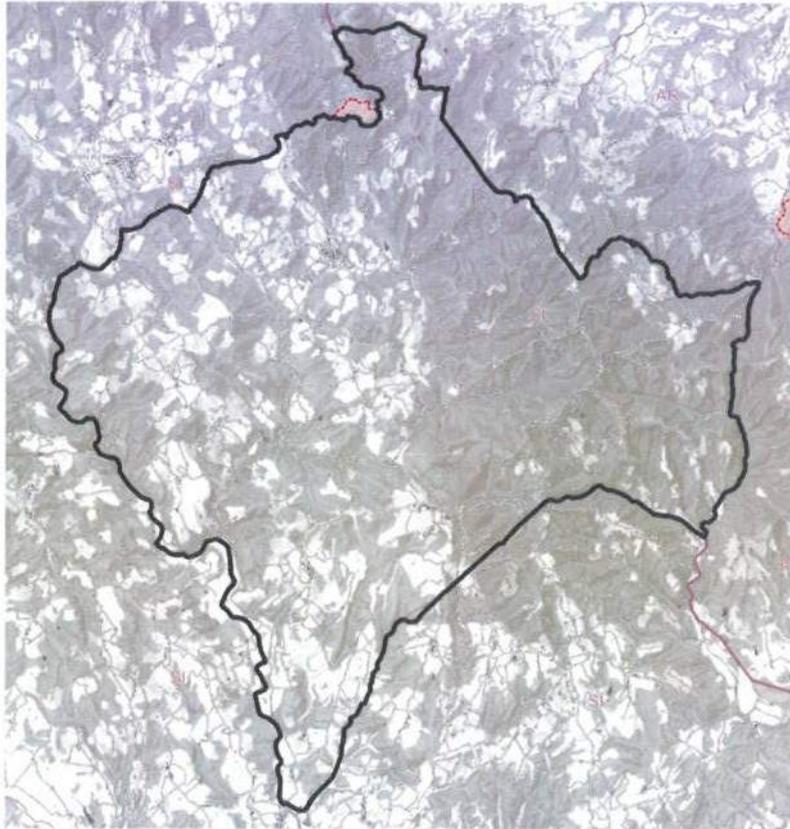


Figura 1 –Estratto dell'area del vincolo su base topografica in scala 1:50.0000. Fonte Geoscopio - WMS

<p><i>Considerazioni</i></p>	<p>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.</p> <p>Il PPR definisce le strategie, le misure e le regole /discipline volte a "Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico dell'abitato etrusco di Cetamura"....</p> <p><i>"- 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;</i></p> <p><i>- tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni archeologici al fine di preservarne l'integrità".</i></p> <p>Nella scheda di vincolo si hanno le seguenti prescrizioni:</p> <p>"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</p>
------------------------------	--

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.

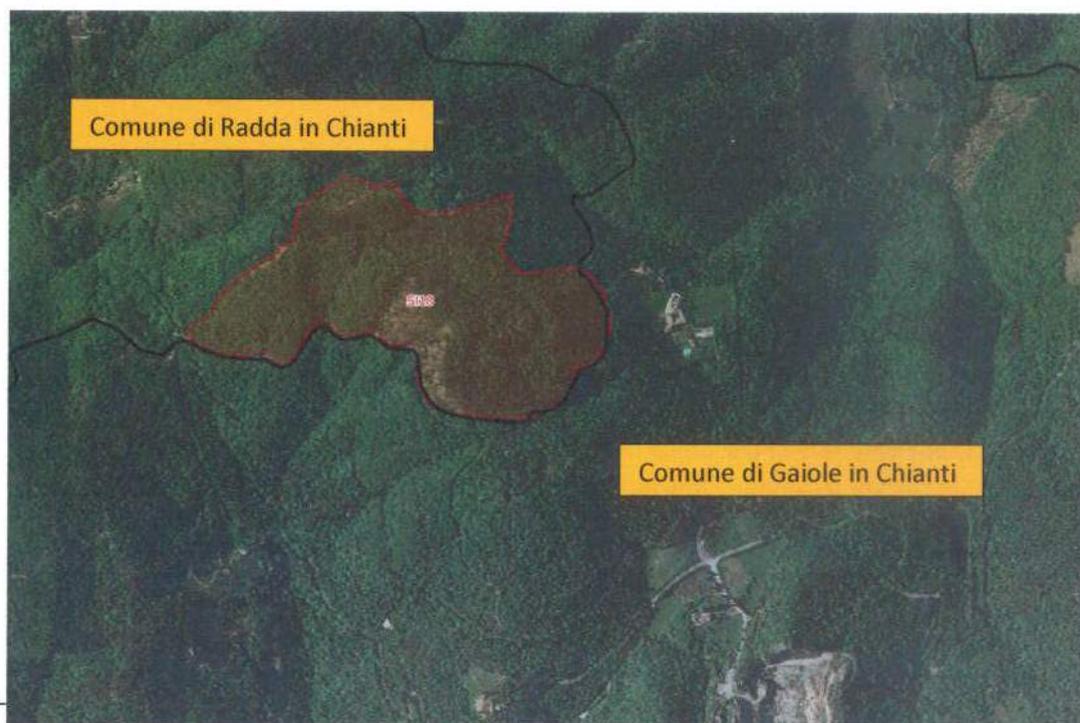


Figura 5 – Individuazione del vincolo su ortofotocarta del 2013 (volo A.G.E.A. 2013 R.T.). Fonte Geoscopio - WMS

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 frazioni 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.										
	Riquadrificazione degli ambiti già 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 e 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 insediata come offerta di luogo per una società solidale, sicura e di qualità	Realizzazione di un sistema provinciale territoriale ecologico
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	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.										
	Riquadrificazione degli ambiti già 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-impresa-servizi	Riabilitazione insediata 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 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.

PUNTO N°3**PUNTO 3** *Presenza di errore materiale nella Relazione di Sintesi***OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE**

Località Territorio comunale

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'esponente evidenzia come nella sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale si trovino enunciati quali obiettivi della variante la "salvaguardia e valorizzazione" del "carattere policentrico dell'insediamento storico improntato sulla viabilità di crinale e sul sistema della villa-fattoria", dell'"identità paesaggistica dei centri, dei nuclei, degli aggregati e dei manufatti di carattere storico/testimoniale e loro relazioni di lunga durata con il paesaggio agrario circostante", delle "relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, evitando la separazione tra edificio e fondo agricolo e privilegiando il riuso di attività connesse all'agricoltura", ma questi intenti non si ritrovano di fatto esplicitati nella disciplina del R.U. e in particolare negli artt. 6 "Disciplina del patrimonio edilizio", 19 "Disciplina degli insediamenti in zone E", 19 ter "Programma Aziendale Pluriennale di miglioramento Agricolo Ambientale", 32 "Capacità edificatoria del Regolamento Urbanistico".

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si tratta di un errore materiale contenuto nel paragrafo 3.5 "paesaggio" della Sintesi non Tecnica che è stato corretto ed integrato. Si propone pertanto di accogliere l'osservazione approvando il documento di Sintesi ambientale nella stesura definitiva allegata agli atti quale parte integrante e sostanziale della variante.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

variante riporta una serie di prescrizioni inerenti gli aspetti geologici, sismici (ulteriori indagini da eseguire in fase attuativa) e idraulici (interventi di mitigazione del rischio idraulico).

3.5 Paesaggio

Gli articoli da 19 a 24, 52, 61 e 65 delle NTA contengono specifiche disposizioni per la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, individuate ai sensi e per gli effetti di cui alla LR 1/2005 e del relativo Regolamento di attuazione, come da ultimo modificato dal D.P.G.R. 9R.

In continuità con gli strumenti urbanistici vigenti, non sono previste trasformazioni nell'ambito dell'area del Sito di Interesse Comunitario (SIC) Monti del Chianti, né in merito agli insediamenti, né in relazione alle infrastrutture per la viabilità. Di conseguenza, non pare necessaria una valutazione di incidenza per la variante in atto, che si limita a confermare le previsioni di non trasformabilità degli strumenti di pianificazione vigenti.

Infine, le azioni previste dalla variante in merito alla gestione delle trasformazioni in area agricola permettono di razionalizzare e valorizzare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto, in quanto capitale identitario e strutturale del paesaggio del Chianti.

Le pressioni sul paesaggio in relazione alla diversa distribuzione del dimensionamento tra le UTOE risultano inferiori rispetto agli strumenti di pianificazione vigenti, perché il dimensionamento è in sottrazione e di conseguenza anche il carico urbanistico.

La variante, nel confermare l'area industriale esistente nel capoluogo, consolida l'immagine odierna del capoluogo, che rimane invariato nelle sue caratteristiche architettoniche e funzionali.

Quanto agli insediamenti rurali, in accordo con le prescrizioni della scheda dell'Ambito 10, Chianti facente parte dei documenti di piano di cui alla proposta di deliberazione al C.R. n.1 del 17-01-2014 relativa alla adozione dell'integrazione del PIT con valenza di piano paesaggistico, la variante è finalizzata prioritariamente a salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico dell'insediamento storico improntato sulla viabilità di crinale e sul sistema della villa-fattoria; nonché l'identità paesaggistica dei centri, dei nuclei, degli aggregati e dei manufatti di valore storico/testimoniale e loro relazioni di lunga durata con il paesaggio agrario circostante. Per quanto riguarda il sistema insediativo rurale, la variante mira a tutelare le relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, evitando la separazione fra edificio e fondo agricolo e privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura. A questo scopo, anche in accoglimento delle osservazioni della Provincia di Siena (n. 6, prot. 6345 del 15 luglio 2014), l'apparato normativo è stato implementato per poter vincolare maggiormente i cambi di destinazione d'uso, con specifiche modifiche riguardanti:

- l'introduzione di norme che garantiscono il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici a valenza storica;
- l'introduzione della fattibilità condizionata, con riferimento all'accessibilità dell'edificio, alla propria autonomia energetica, alla necessità di opere di urbanizzazione, ecc.;
- la previsione di un limite di trasformazione alle grandi volumetrie;
- il divieto di frazionamento del resede;
- la riduzione della SUL esistente e/o percentuale da lasciare comunque a destinazione agricola.

Inoltre, è stato modificato l'art. Art.4 sexies delle Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico inerente le Pertinenze degli aggregati e dei beni storico-architettonici individuati dal P.T.C.P. per renderlo maggiormente coerente con gli indirizzi ed i criteri definiti dal PTCP per le aree di pertinenza degli aggregati e dei beni storico-architettonici.

Infine, la prevista realizzazione di nuovi parcheggi nelle frazioni conferma anch'essa situazioni già esistenti, che riguardano spazi aperti attualmente usati per la sosta temporanea. In accordo con le prescrizioni della scheda dell'Ambito 10, Chianti del PIT con valenza di piano paesaggistico, le prescrizioni di piano dovranno attenersi agli indirizzi per le politiche inerenti l'adozione di misure atte a limitare l'impermeabilizzazione, in particolare nei sistemi di Fondovalle e di Collina su depositi neo-quaternari a livelli resistenti, sì da non ostacolare la ricarica dei corpi acquiferi.

OSSERVAZIONE N. 7 numero di protocollo **6610** data di registrazione **23 Luglio 2014**

DATI GENERALI

OSSERVANTE:

Residente in

Geom Guerranti Francesco
Via Massetana, 106 - 53100 Siena

In qualità di
Con sede in

Responsabile dei procedimenti Vas-Via
Via Massetana, 106 - 53100 Siena

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Osservazione al PIANO STRUTTURALE
- Osservazione al REGOLAMENTO URBANISTICO
- Osservazione alla VAS
- Osservazione a:

- Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO
- Osservazione alle NORME TECNICHE
- Osservazione alle TAVOLE
- Osservazione a:

L'osservazione tratta un solo argomento

OSSERVAZIONE N. 7

numero di protocollo **6610**

data di registrazione **23 luglio 2014**

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Località **Territorio comunale**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'esponente richiama e condivide le osservazioni presentate dall'ufficio Assetto del Territorio, per esse vale quanto già detto alla precedente osservazione n.°6.

Inoltre, fa presente all'amministrazione la necessità di prevedere nell'attuazione degli interventi, la possibilità d'inserimento compatibile, per i fabbricati e loro adiacenze/pertinenze, d'impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e il perseguimento di standard di risparmio energetico ed efficienza energetica degli edifici, in linea con le indicazioni e con gli obiettivi del Nuovo Piano Energetico Provinciale approvato con Delibera Consiglio Provinciale n. 146 del 20. 12.2012, nonché a prevedere impianti ed apparecchi finalizzati all'accumulo e riutilizzo dell'acqua piovana per le esigenze parziali o totali dell'intera struttura al fine di assicurare un fattivo contributo della pianificazione urbanistica comunale al raggiungimento degli obiettivi di riduzione delle emissioni di CO2 dell'intero territorio della Provincia di Siena.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'esponente richiama e condivide le osservazioni presentate dall'ufficio Assetto del Territorio, per esse vale quanto già detto alla precedente osservazione n.°6.

Si condivide la necessità di integrare le norme tecniche del Regolamento urbanistico con disposti tendenti perseguire l'autonomia energetica, il risparmio e l'efficienza energetica, peraltro già normati dal Regolamento Edilizio intercomunale di recente approvazione. Allo scopo si propone la formulazione di specifici articoli finalizzato alla salvaguardia delle risorse e al mantenimento dell'integrità fisica del territorio e il conseguente accoglimento dell'osservazione e la modifica degli elaborati di seguito indicati:

- Art. 2 ter Elementi per la valutazione ambientale strategica degli effetti delle trasformazioni dei piani attuativi Norme di attuazione del Regolamento urbanistico.
- Art. 2 quater Prescrizioni ambientali per le trasformazioni dirette Norme di attuazione del Regolamento urbanistico.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

Doc.	Studio Idrologico – Idraulico del Fosso di Via Marconi
G06a	Carta della Pericolosità Idraulica (aggiornamento)
G06b	Carta della Pericolosità Idraulica (aggiornamento)
G06c	Carta della Pericolosità Idraulica (aggiornamento)
G07a	Carta della Pericolosità Geologica (aggiornamento)
G07b	Carta della Pericolosità Geologica (aggiornamento)
G07a	Carta della Pericolosità Geologica (aggiornamento)
G09a	Carta di Adeguamento al PAI (aggiornamento)
G09b	Carta di Adeguamento al PAI (aggiornamento)
G09c	Carta di Adeguamento al PAI (aggiornamento)

2. Le indicazioni normative e cartografiche contenute nel P.S. sono precisate, dettagliate e declinate in prescrizione operativa dal presente R.U., che al primo si rapporta in termini di coerenza sostanziale.
3. Nella redazione del R.U. sono state apportate parziali e limitate modifiche alle indicazioni cartografiche, alle elencazioni e perimetrazioni del P.S., al fine di rettificare eventuali errori, imprecisioni od omissioni di quest'ultimo rilevate in seguito ad una scala di rappresentazione o ad analisi di maggior dettaglio. Tali eventuali variazioni sono esplicitate nella Relazione del R.U. che ne evidenzia i profili di coerenza sostanziale con il quadro conoscitivo e con le strategie definite dal P.S. senza che ciò comporti variazione dello strumento della pianificazione.

Art. 2 ter – Elementi per la valutazione *integrata ambientale strategica* degli effetti delle trasformazioni nei piani attuativi

1. Il presente R.U. contiene uno specifico elaborato sulle attività di valutazione che:
 - attesta la coerenza esterna e interna del presente R.U.;
 - individua le trasformazioni soggette a valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici, sulla salute umana.
2. Il R.U., in applicazione e in coerenza del P.S., contiene attività di *valutazione integrata comprensiva di* valutazione ambientale strategica ai sensi della L.R. *1/2005 e relativo regolamento attuativo 10/2010 e ss.mm.ii.*
3. La valutazione *integrata ambientale strategica* del R.U. dimostra la sostenibilità delle scelte e indica i compiti della valutazione degli altri atti di governo come specificato ai seguenti commi.
4. I piani attuativi devono contenere uno specifico elaborato di valutazione *integrata, comprensivo della valutazione degli effetti ambientali* ambientale strategica nei casi di cui all'art. 5 della L.R. *10/2010 e ss.mm.ii.*
5. Il grado di approfondimento delle valutazioni degli effetti per i piani attuativi è commisurato alla tipologia ed all'entità delle azioni di trasformazione previste da ciascun Piano. Essi comunque devono specificare le risorse interessate, descrivere gli effetti sulle medesime, individuare le misure di mitigazione o le alternative, effettuare l'analisi di coerenza con gli obiettivi strategici e le condizioni statutarie del P.S..

6. Le attività di valutazione degli atti di governo, in conformità e in coerenza con le disposizioni del presente R.U., devono specificare:
- a. modalità e tecniche per il rispetto delle regole di progettazione e dei requisiti di sostenibilità ambientale indicati dal P.S. e specificati dal R.U.;
 - b. verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche e individuazione di eventuali misure di mitigazione;
 - c. verifica dei carichi sul sistema della mobilità e della sosta: laddove l'intervento induca incremento di traffico, preveda adeguamento o realizzazione di viabilità, deve essere valutato il contributo del Piano attuativo al sistema di mobilità entro cui si colloca, in termini di una migliore organizzazione del traffico e di collegamento fra trasporto pubblico e spostamenti su mezzo privato, nonché di articolazione multifunzionale del sistema della mobilità anche tramite la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento;
 - d. approvvigionamenti idrici: è obbligatoria la preventiva verifica della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento nella formazione del Piano attuativo, anche in accordo con le competenti amministrazioni. In caso di inadeguatezza o indisponibilità devono essere verificate le possibilità di opere di adeguamento della rete o di prelievo e il piano deve contenere apposita garanzia a tal fine;
 - e. scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento e alle eventuali opere di rafforzamento, adeguamento, incremento della rete, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e dell'impatto sul sistema fognario e depurativo, sentite le competenti amministrazioni, in ordine allo stato della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. In caso di esito negativo della verifica dovranno essere individuate le opere di adeguamento tecnico e dimensionale della rete o soluzioni depurative alternative assistite nel piano attuativo da idonea garanzia;
 - f. scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo verificare, sentite le competenti amministrazioni, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collegamento alla rete fognaria. Nel caso di verifica negativa, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate, assistiti nel piano attuativo da idonea garanzia;
 - g. risparmio energetico: è obbligatorio, salve motivate comprovate impossibilità per ragioni di rispetto dei valori storici o paesaggistici, per situazioni orografiche climatiche o simili, il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate. Ai fini del risparmio energetico e della qualità abitativa, nel progetto dei nuovi insediamenti e negli interventi di [riqualificazione edilizia](#) è opportuno considerare i fattori climatici caratteristici del luogo

(esposizione ai venti, irraggiamento solare, condizioni microclimatiche del sito), così da ottimizzare le scelte morfologico-insediative e tipologico-architettoniche;

- h. rifiuti: devono essere valutate le quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente (anche in relazione alle aree ecologiche esistenti o da prevedere), e prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti;
- i. campi elettromagnetici: ove si determinino permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti e/o di linee elettriche ad alta tensione deve essere valutata l'esposizione ai campi elettromagnetici e definite le misure di mitigazione.

Art. 2 quater - Prescrizioni ambientali per le trasformazioni dirette

1. Gli interventi di trasformazione e di cambio di destinazione d'uso non soggetti a V.A.S. ai sensi dell'art. 5 L.R. 10/2010 sono comunque soggetti alle misure di mitigazione e compensazione di cui ai commi successivi, che rappresentano condizioni alla trasformazione o misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione del Regolamento urbanistico
2. *Prescrizioni per la componente aria:* considerato che i livelli degli inquinanti rispettano i valori limite di qualità dell'aria, nelle trasformazioni del territorio sono adottate le misure necessarie a preservare la migliore qualità dell'aria in coerenza con gli indirizzi stabiliti dalla normativa vigente:
 - a) nelle zone industriali del capoluogo è ammissibile l'insediamento di attività produttive che non producono inquinamento atmosferico tale da conseguire una azione incoerente con gli obiettivi di tutela dell'insediamento dall'inquinamento atmosferico;
 - b) non è ammesso l'insediamento di aziende a rischio d'incidente rilevante;
 - c) aziende insalubri di classe I e II non sono ammesse al di fuori delle zone produttive-artigianali; tali attività, se in prossimità di insediamenti residenziali, dovranno adottare tutte le misure necessarie per un inserimento armonioso e compatibile con le esigenze di protezione dall'inquinamento all'interno del tessuto urbano;
 - d) in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base (SRB), devono essere rispettati i limiti per l'esposizione puntuale ai campi elettromagnetici previsti dalla normativa vigente, anche attraverso l'eventuale trasferimento in luoghi idonei se in prossimità di abitazioni; relativamente alle SRB per la telefonia mobile si dovrà tener conto delle aree sensibili e degli obiettivi di qualità fissati dalla L.R. 9/2010;
 - e) Nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, archeologici e ambientali, gli elettrodotti devono correre, in cavo sotterraneo, ogni qualvolta

possibile, e devono altresì essere previste, in fase di progettazione, particolari misure per evitare danni irreparabili ai valori paesaggistici e ambientali tutelati,

3. *Prescrizioni per la componente acqua:* gli aumenti del carico urbanistico comportati da nuove trasformazioni o cambi di destinazione d'uso sono condizionati dalla capacità del sistema idrico integrato e della rete fognaria, pertanto è necessaria la preventiva acquisizione del nulla osta da parte dell'Ente Gestore relativamente alla fornitura idrica ed agli scarichi fognari:
 - a) al fine di far fronte alle necessità idriche comportate dagli interventi di nuova edificazione o di cambio di destinazione d'uso, l'autorizzazione ed inizio dei lavori degli stessi è subordinata alla acquisizione di una autonomia idrica tramite allaccio ad un punto di prelievo autorizzato (pozzo ad uso potabile o ad una rete idrica pubblica/ad uso pubblico). Nel contempo l'Amministrazione, insieme all'ente gestore, dovrà definire dei cronoprogrammi di interventi per opere di adeguamento della rete o di prelievo della risorsa idrica necessari all'approvvigionamento;
 - b) per le nuove costruzioni e per le trasformazioni urbanistiche dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:
 - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
 - la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
 - la realizzazione di impianti per l'utilizzazione delle acque reflue depurate;
 - l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività produttive.
 - c) nelle nuove trasformazioni dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi.
 - d) gli interventi di realizzazione di nuove attività turistico - ricettive sono condizionati dalla disponibilità delle fonti di approvvigionamento idrico e dei sistemi di smaltimento;
 - e) gli interventi di nuova edificazione previsti in località Lecchi, qualora non afferissero all'impianto esistente ma alla fossa Imhoff, saranno assentiti solo dopo che la Provincia di Siena avrà rilasciato la relativa autorizzazione allo scarico;
 - f) gli interventi di nuova edificazione previsti in località Galenda, servita da uno scarico non depurato, potranno essere assentiti solo dopo che la Provincia di Siena avrà rilasciato la relativa autorizzazione allo scarico.
4. *Prescrizioni per la componente energia e rifiuti:* gli interventi di nuova edificazione e cambio di destinazione d'uso perseguono il contenimento dei consumi energetici attraverso l'utilizzo di tecnologie per il risparmio energetico e l'impiego di energia da fonti rinnovabili.

- a) gli interventi di trasformazione sono condizionati dalla applicazione delle disposizioni energetico-ambientali di cui al Titolo IX del Regolamento Edilizio Intercomunale (REI) e possono usufruire degli incentivi di cui all'art. 4 quater delle presenti N.T.A.;
 - b) per gli interventi di trasformazione in area agricola è possibile l'inserimento compatibile, per i fabbricati e loro adiacenze/pertinenze, di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e il perseguimento di standard di risparmio energetico ed efficienza energetica degli edifici;
 - c) gli interventi di trasformazione che comportano un aumento del carico urbanistico sono condizionati dalla capacità del sistema di raccolta e smaltimento rifiuti. Devono essere valutate le quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente (anche in relazione alle aree ecologiche esistenti o da prevedere), e prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti;
 - d) l'ubicazione delle strutture per la raccolta, differenziata e non, dei rifiuti dovrà essere tale da garantire il facile raggiungimento da parte dell'utenza, compatibilmente con le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.
5. *Prescrizioni per la componente suolo e sottosuolo:* gli interventi di nuova edificazione e cambio di destinazione d'uso perseguono la riduzione del consumo di suolo attraverso soluzioni improntate il più possibile al contenimento dei volumi e al riutilizzo dei fabbricati e manufatti esistenti:
- a) gli interventi di nuova edificazione e cambio di destinazione d'uso sono condizionati alla verifica delle prescrizioni contenute negli studi di fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica;
 - b) nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili. Dovranno, in ogni caso, essere rispettate le superfici permeabili indicate dalla D.P.G.R. 64/R 2013 e dal R.E.I.;
6. *Prescrizioni per la componente paesaggio:* gli interventi di nuova edificazione e cambio di destinazione d'uso perseguono il mantenimento e il miglioramento dei valori, delle visuali e della qualità e identità del paesaggio:
- a) Al fine di tutelare le relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, gli interventi di trasformazione degli edifici a valenza storica sono condizionati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero della relazione tra gli elementi di rilevanza storico-testimoniale ricadenti nelle pertinenze e alla trasmissione dei loro valori culturali;
 - b) Al fine di tutelare le relazioni funzionali e paesaggistiche fra edifici e manufatti che presentano caratteristiche di unitarietà e interdipendenza all'impianto, è vietato il frazionamento dei resedi;

- c) Gli interventi di nuova edificazione in aree produttiva devono tenere in debita considerazione gli impatti paesaggistici in relazione ai caratteri tipologici, formali e costruttivi degli insediamenti e alle visuali generate;
 - d) L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili esterni agli edifici deve risultare integrata con i caratteri tipologici, formali e costruttivi degli interventi;
7. *Prescrizioni per la componente servizi, infrastrutture e mobilità:* gli interventi di nuova edificazione e cambio di destinazione d'uso perseguono il mantenimento e il miglioramento della qualità degli insediamenti e del sistema della mobilità:
- a) ai fini di garantire la qualità dell'aria nelle aree di trasformazione, saranno adottate le misure necessarie per ridurre i flussi di traffico, o comunque mitigarne l'impatto;
 - b) i nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

Art. 3 - Comparti

1. Il Comune può, quando approva un piano attuativo, o quando ne ravvisi l'utilità per l'ordinato sviluppo dell'abitato, istituire comparti costituenti unità fabbricabili ai sensi dell'art. 23 Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni.
2. Il consiglio comunale istituisce i comparti con deliberazione che non costituisce variante al piano attuativo.
3. Gli aventi diritto sugli immobili compresi in comparti devono regolare i loro reciproci rapporti in modo da rendere possibile l'attuazione del piano.

Art. 4 - Procedure di intervento

1. Il R.U. si attua con due procedure d'intervento:
 - a. piano attuativo
 - b. intervento edilizio diretto.
2. Dove è prescritto il piano attuativo, nessuna nuova costruzione è permessa prima dell'approvazione del piano attuativo.
3. Dove è consentito l'intervento edilizio diretto, dove vige un piano attuativo approvato e negli altri casi previsti dalle norme vigenti, l'edificazione è subordinata solo all'ottenimento del titolo abilitante all'attività edilizia.
4. Nessuno può costruire un nuovo edificio se mancano le opere d'urbanizzazione primaria e non s'impegna, singolarmente o insieme con gli altri aventi titolo, a realizzarle contemporaneamente al nuovo edificio.
5. Il Regolamento Edilizio (R.E.) definisce le caratteristiche dei titoli abilitanti all'attività edilizia.

OSSERVAZIONE N. 9 numero di protocollo **6687**

data di registrazione **24 luglio 2014**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Arch. Turci Antonella
Residente in Piazza Amendola, 29 - 53100 Siena

In qualità di Responsabile del settore pianificazione del territorio
Con sede in Via di Novoli, 26 - 50127 Firenze

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- | | | | |
|-------------------------------------|---|--------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Osservazione al PIANO STRUTTURALE | <input type="checkbox"/> | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO |
| <input type="checkbox"/> | Osservazione al REGOLAMENTO URBANISTICO | <input type="checkbox"/> | Osservazione alle NORME TECNICHE |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione alla VAS | <input type="checkbox"/> | Osservazione alle TAVOLE |
| <input type="checkbox"/> | Osservazione a: | <input type="checkbox"/> | Osservazione a: |

L'osservazione è stata scomposta in n° 8 punti in ragione dell'argomento dominante

OSSERVAZIONE N. 9

numero di protocollo

6345data di registrazione **15 luglio 2014****OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE**

Località

Territorio comunale

PUNTO N°1**PUNTO 1** *Componente Atmosfera***SINTESI DELL'OSSERVAZIONE**

Per la componente atmosfera, l'esponente richiama la normativa relativa all'individuazione dei Comuni che presentano criticità relativamente ai valori di qualità dell'aria misurati e che pertanto sono tenuti all'elaborazione di appositi Piani di Azione Comunale (PAC). I Comuni soggetti all'elaborazione dei PAC, qualora individuino interventi che comportano modifiche agli strumenti della pianificazione territoriale, adegueranno a essi i rispettivi regolamenti edilizi, i piani urbani della mobilità ed i piani urbani del traffico. Per tutte le altre realtà territoriali i cui livelli degli inquinanti rispettano i valori limite di qualità dell'aria occorrerà garantire che nelle trasformazioni del territorio vengano adottate misure necessarie a preservare la migliore qualità dell'aria ambiente in coerenza con gli indirizzi della programmazione regionale (Piano Regionale di Risanamento e Mantenimento della qualità dell'aria ambiente (PRRM)).

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il comune di Gaiole non rientra nell'elenco dei comuni obbligati alla redazione del PAC e le previsioni della variante non compromettono la qualità dell'aria, come asserto nel Rapporto Ambientale al paragrafo 4.1.

Il contributo fornito non produce nuovi obblighi per il comune di conseguenza si propone pertanto di non accogliere l'osservazione

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone in non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

OSSERVAZIONE N. 9 numero di protocollo **6345**

data di registrazione **15 luglio 2014**

PUNTO N°2

PUNTO 2 *Componente energia*

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'esponente riassume dettagliatamente lo scenario energetico con cui lo strumento urbanistico deve confrontarsi indicando precisi riferimenti normativi.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il regolamento edilizio intercomunale, approvato di recente con delibera del Consiglio Comunale 27 marzo 2014, n. 7, contiene norme aggiornate in materia di qualità energetico ambientale per i nuovi insediamenti residenziali e per quanto non contenuto esplicitamente, resta comunque l'obbligo di rispettare le normative sovraordinate, anche se non esplicitamente richiamate con riferimenti normativi..
Il contributo fornito non produce nuovi obblighi per il comune di conseguenza si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

OSSERVAZIONE N. 9 numero di protocollo **6345**

data di registrazione **15 luglio 2014**

PUNTO N°3

PUNTO 3 *Industrie a rischio di incidente rilevante*

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiama la normativa vigente, in base alla quale tutti i comuni sul cui territorio sono presenti o saranno ubicate industrie a rischio di incidente rilevante devono verificare che siano rispettati i requisiti minimi e di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Comune di Gaiole in Chianti non rientra nell'elenco dei comuni che ospitano un impianto a rischio di incidente rilevante, la variante non prevede l'introduzione di tali tipologie di impianti.

Il contributo fornito non produce nuovi obblighi per il comune di conseguenza si propone pertanto di non accogliere l'osservazione

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

OSSERVAZIONE N. 9 numero di protocollo **6345**

data di registrazione **15 Luglio 2014**

PUNTO N°4

PUNTO 4 *Componente rumore*

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiama la normativa vigente in materia di formazione dei Piani Comunali di Classificazione Acustica.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Comune di Gaiole in Chianti è dotato di Piano Comunale di Classificazione Acustica, approvato con delibera del consiglio comunale .26 febbraio 2005, n.9; nella redazione della variante è garantita la coerenza con suddetto strumento, come asserto nel Rapporto ambientale al paragrafo 4.1.

Il contributo fornito non produce nuovi obblighi per il comune di conseguenza si propone pertanto di non accogliere l'osservazione

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

OSSERVAZIONE N. 9 numero di protocollo **6345**

data di registrazione **15 luglio 2014**

PUNTO N°5

PUNTO 5 *Componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti*

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza - fasce di rispetto elettrodotti.

L'esponente richiama la normativa nazionale di riferimento e ricorda che gli strumenti di pianificazione territoriale comunali devono tenere conto delle fasce di rispetto fornite ai comuni dai gestori.

Inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza - localizzazione degli impianti di radiocomunicazione.

L'osservante richiama la normativa nazionale e i criteri localizzativi cui si devono attenere le installazioni degli impianti e le procedure per l'approvazione da parte dei comuni del Programma comunale degli impianti, il quale contiene le localizzazioni dei futuri impianti.

Radioattività ambientale - RADON

L'osservante richiama la normativa nazionale di riferimento e ricorda la raccomandazione affinché le regolamentazioni comunali edilizie prevedano adeguate misure di protezione dal gas radon per le abitazioni di nuova costruzione e per quanto possibile per gli interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano in modo significativo le parti dell'edificio a contatto con terreno.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono prese in considerazione nella tavola dei vincoli.

Il comune è interessato da un impianto di radiodiffusione sul Monte Luco, oggetto di una precedente variante e per il quale sono state effettuate le considerazioni e valutazioni del caso.

La variante non contiene previsioni di nuovi impianti o modifiche a quelli esistenti e il comune non rientra tra i comuni dove sono più frequenti i superamenti dei livelli di riferimento in relazione alla presenza del gas Radon, come rilevato dall' "Indagine regionale negli ambienti di vita e di lavoro - risultati nei Comuni" aggiornata al 4/08/2011, a cura dell'ARPAT.

Il contributo fornito non produce nuovi obblighi per il comune di conseguenza si propone pertanto di non accogliere l'osservazione

PARERE GIUNTA COMUNALE

L'osservazione e l'istruttoria sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale. La La Giunta Comunale con propria delibera del 20 Novembre 2014, n. 185, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel parere tecnico.

OSSERVAZIONE N. 10 numero di protocollo **6693**

data di registrazione **25 luglio 2014**

DATI GENERALI

OSSERVANTE:

Residente in

In qualità di

Con sede in

Lorenzo Pirritano

Via G. Mameli, 10 – 58100 Grosseto

Direttore Operazioni Acquedotto del Fiora

Via G. Mameli, 10 – 58100 Grosseto

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Osservazione al PIANO STRUTTURALE
- Osservazione al REGOLAMENTO URBANISTICO
- Osservazione alla VAS
- Osservazione a:

- Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO
- Osservazione alle NORME TECNICHE
- Osservazione alle TAVOLE
- Osservazione a:

L'osservazione è stata scomposta in n° 2 punti

OSSERVAZIONE N. 10 numero di protocollo **6345**

data di registrazione **15 Luglio 2014**

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Località **territorio comunale**

PUNTO N°1

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Disponibilità idrica e rete di acquedotto

La nota dell'ente Acquedotto del Fiora è più un contributo che un'osservazione. L'esponente fa notare che nonostante la diminuzione delle espansioni, le necessità idriche per far fronte ai futuri fabbisogni, stimati dall'ente in 2.00 l/s medi annui, comportano quantità difficilmente reperibili dalle infrastrutture afferenti al SII.

Ritene importante sviluppare in collaborazione tra l'azienda e l'Amministrazione Comunale, cronoprogrammi d'interventi, per il reperimento della risorsa idrica necessaria a garantire l'approvvigionamento delle future espansioni.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Le previsioni dell'ente gestore considerano un consumo medio annuo di 2,00 l/s. Tuttavia, considerato che tale dato risulta essere anche maggiore rispetto alla media provinciale, di 1,90 l/s, si fa presente che il Rapporto Ambientale ha considerato i dati di consumo effettivamente rilevati nel comune di Gaiole nell'ambito del *Rapporto sullo Stato dell'Ambiente 2012* della Provincia di Siena. Tale documento indica che i consumi del comune di Gaiole sono in diminuzione e nel 2011 si attestano su una media di 145 l/ab/gg (vedi p. 96, riportata nel RA al par. 4.2.1, tab. 8).

In ogni caso, a prescindere dal dato di consumo utilizzato, si rileva che il fabbisogno stimato da Acquedotto del Fiora si riferisce allo strumento vigente, mentre la variante riguarda una diminuzione di tale valore.

Se si considera il parametro di 2,00 l/s rispetto agli abitanti teorici generati dalla variante (675 anziché i vigenti 875), il fabbisogno stimato scende da 2 l/s a 1,56 l/s; se si considera il parametro di 145 l/ab/gg, il fabbisogno scende da 1,47 l/s a 1,13 l/s, proprio perché la variante comporta una diminuzione degli abitanti teorici nel comune.

Alla luce di tali considerazioni, che derivano dall'applicazione di differenti parametri, il redattore del rapporto ambientale propone di accogliere parzialmente l'osservazione modificando il paragrafo 4.2, con l'inserimento in tabella 10 delle