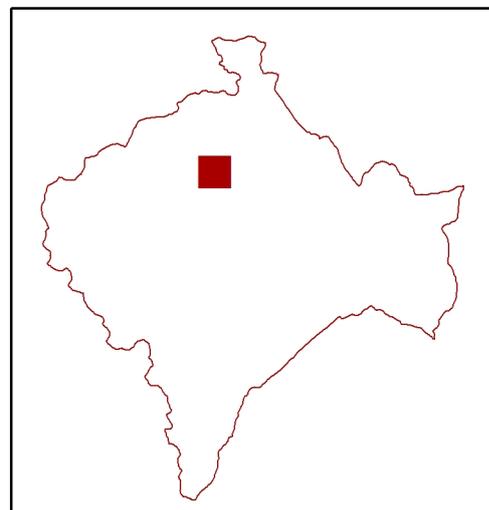


# Varianti puntuali al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico vigenti del Comune di Gaiole in Chianti

## Relazione del responsabile del procedimento

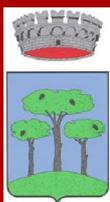


Marzo 2014

Adozione  
Approvazione

ELABORATO **DOC. 5**

SCALA



## COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI

Provincia di Siena

SINDACO - ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Michele Pescini

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Carla Santoni

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE  
Mario Nepi

UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
Mario Nepi  
Valentina Landozzi

PROGETTISTI  
Michela Chifi  
Francesca Masi

CONSULENTE SCIENTIFICO  
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA  
Università degli Studi di Firenze  
Dipartimento di Architettura  
Valeria Lingua  
Luca di Figlia

ASPETTI GEOLOGICI  
Andrea Capotorti

INDICE

1	PREMESSA.....	3
2	DESCRIZIONE DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA PROPOSTA.....	3
3	IL PROCESSO VALUTATIVO STRATEGICO - AMBIENTALE .....	5
4	RISULTANZE DELLE CONSULTAZIONI PRELIMINARI.....	6
5	VALUTAZIONE DI COERENZA.....	6
6	ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA	7

## 1. PREMESSA

La presente Relazione discende dai disposti dell'art. 16 comma 3 della LRT 1/2005 e viene redatta al fine di descrivere le azioni svolte dal responsabile del procedimento finalizzate:

- ad accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- a verificare che lo strumento della pianificazione territoriale si formi in piena coerenza con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore vigenti, approvati dai soggetti istituzionalmente competenti;
- a prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione e del procedimento a esso attribuito;
- a fornire al processo partecipativo gli elementi per consentire l'adeguata pubblicità delle scelte del soggetto istituzionale.

La presente relazione contiene:

- la descrizione dell'azione amministrativa proposta;
- il processo valutativo strategico - ambientale;
- le risultanze delle consultazioni preliminari;
- la valutazione di coerenza;
- accertamento e certificazione di conformità e coerenza.

## 2. DESCRIZIONE DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA PROPOSTA

Il Comune di Gaiole in Chianti è dotato di Piano Strutturale, approvato con deliberazione Consiglio Comunale 30 marzo 2000, n. 43, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT del 3 maggio 2000 e di Regolamento urbanistico approvato con deliberazione Consiglio Comunale 21 dicembre 2004, n. 137 efficace dalla data di pubblicazione sul BURT del 26 gennaio 2005;

La strumentazione urbanistica di cui sopra è stata redatta secondo i disposti della Legge Regionale Toscana 16 gennaio 1995, n. 5 e successive modifiche e integrazioni, vigenti al momento di redazione degli atti e dato il rapido evolversi delle leggi urbanistiche e di tutela dell'ambiente e del paesaggio, il Comune di Gaiole in Chianti deve affrontare il problema dell'adeguamento dei piani al mutato quadro di riferimento normativo.

Secondo i disposti dell'art. 55, commi 5 e 6, della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, le previsioni di cui al comma 4 della citata legge e i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro di previsione strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione e perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.

Per far fronte alla perdita di efficacia delle previsioni di cui sopra, l'Amministrazione, con delibera del Consiglio Comunale 12 ottobre 2010, n. 56, ha adottato una variante di manutenzione del Regolamento urbanistico, definitivamente approvata con delibere del Consiglio Comunale 10 novembre 2011, n. 64 e 30 novembre 2011, n. 67.

La variante ha riconfermato le previsioni che avevano perso efficacia, e ha demandato al nuovo Piano strutturale il compito di ripensare il dimensionamento e la localizzazione nelle diverse UTOE, rinvio che

oggi impedisce il recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, poiché non incluso nel dimensionamento originario del Piano strutturale;

Fin dal 2011 l'Amministrazione ha programmato di redigere una nuova strumentazione urbanistica adeguata ai disposti legislativi sopraggiunti, ma il percorso di adeguamento, o meglio, di redazione di un nuovo Piano strutturale e di un nuovo Regolamento urbanistico, si è dimostrato lungo e complesso non solo per i tempi richiesti dalle procedure, ma anche per la necessità di completare il quadro conoscitivo con nuovi studi e ricerche che richiedono tempo e risorse, non facilmente reperibili, data anche la crisi finanziaria in cui versano gli enti locali.

Nello contempo l'Amministrazione ha ritenuto necessario intervenire con urgenza su alcune previsioni che espongono il territorio alla perdita d'investimenti, con il conseguente rischio del mancato prodursi di effetti positivi sull'economia locale, mentre abbiamo il dovere di fare una valutazione ponderata dei pro e contro le diverse ipotesi di trasformazione e messa in valore dei territori in un'ottica di sostenibilità di lungo periodo e di prospettiva territoriale più ampia.

La gestione dell'edilizia aveva messo in evidenza difficoltà derivate da richieste di deruralizzazioni, che, introdotte solo con la variante di manutenzione, in modo forfettario e soggette al criterio di prevenzione temporale, sono oggi eccedenti le disponibilità residue della variante di manutenzione.

L'impossibilità a usufruire della zona industriale in località Pianella per le divergenze tra strumentazione comunale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ha orientato l'Amministrazione Comunale a ricorrere al titolo III della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1 articoli 21, 22 e 23, stralciando la stessa dal presente procedimento.

Sono stati considerati elementi sostanziali del procedimento:

- La delibera della Giunta comunale 24 febbraio 2011, n. 32 con cui l'Amministrazione ha deciso di promuovere tutti gli atti e le azioni necessarie all'avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1, per la revisione generale del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico;
- La delibera della Giunta comunale 11 ottobre 2013, n.154 con cui, per raccordare due diverse necessità: redigere una nuova strumentazione urbanistica comunale approfondendo la conoscenza del territorio, e modificare con urgenza quelle previsioni che ostacolano la gestione dell'edilizia, è stato individuato, un percorso di aggiornamento del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico articolato in due fasi, la prima, per la redazione di alcune varianti puntuali al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico, la seconda per la redazione del nuovo Piano strutturale e del nuovo Regolamento Urbanistico, sorrette però da una logica unitaria e obiettivi comuni;
- La delibera della Giunta comunale 27 febbraio 2014, n. 30 con cui è stato dato avvio al procedimento di formazione delle varianti e dei nuovi strumenti nel rispetto delle disposizioni contenute negli articoli 15 e seguenti della legge regionale toscana 3 gennaio 2005, n.1 contenente la relazione programmatica e il documento preliminare della Valutazione Ambientale strategica;

Per valutare la fattibilità delle varianti sono stati necessari ulteriori studi e ricerche, tra cui l'adeguamento delle indagini a carattere geologico - geotecnico e idrauliche, limitatamente alle aree interessate dalla variante e a tal proposito sono stati affidati i tre incarichi professionali di seguito elencati;

- Per la redazione delle indagini finalizzate all'aggiornamento del quadro conoscitivo degli aspetti geologico - tecnici e sismici, previste dall'art. 62 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1, e relativo regolamento di attuazione, al dott. Andrea Capotorti, della società GeolSol Srl;
- Per la redazione della valutazione ambientale strategica, affidato al Dipartimento di Architettura dell'Università di Firenze, coordinata dalla professoressa aggregata Arch. Valeria Lingua;
- Per la redazione delle varianti al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico all'arch. Michela Chiti;

### **3. IL PROCESSO VALUTATIVO STRATEGICO - AMBIENTALE**

La direttiva 27/06/01 n. 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, individua nella valutazione ambientale lo strumento per la verifica degli effetti di carattere ambientale derivanti delle scelte di pianificazione durante la loro elaborazione e prima della loro adozione.

La Direttiva 2001/42/CE è stata recepita in Italia dal D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 successivamente modificato dal D.Lgs. n. 4 in vigore dal 13 Febbraio 2008.

La Regione Toscana ha adeguato il proprio quadro legislativo con l'approvazione della L.R. n. 10 del 12 Febbraio 2010 – “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione d'impatto ambientale (VIA) e valutazione d'incidenza”.

Con riferimento al procedimento di VAS, l'Amministrazione ha individuato ai sensi del D. Lgs 152/2006 e della LRT 10/2010:

- Il Consiglio Comunale, quale Autorità Procedente;
- L'ufficio tecnico comunale, quale soggetto proponente;
- Il gruppo tecnico intercomunale costituito dai tecnici dei comuni di Castellina in Chianti, Radda in Chianti, Gaiole in Chianti e Castelnuovo Berardenga, quale Autorità Competente;

Per quanto attiene all'attività del Responsabile del procedimento urbanistico lo stesso ha provveduto:

- a individuare e verificare l'ambito normativo del procedimento di VAS con particolare riferimento a quello relativo al procedimento di natura urbanistica;
- a collaborare con l'Autorità Competente (di cui all'art. 12 della L.R. T. 10/2010);
- a coordinare l'attività delle figure precedenti con quella dell'ufficio preposto alla redazione degli atti urbanistici;
- a coordinare le attività di finalizzate ad acquisire gli apporti tecnici e conoscitivi, volti ad incrementare il quadro conoscitivo di riferimento nonché i pareri di fattibilità, attinenti all'ambito della proposta di variante;

- a coordinare, congiuntamente al Garante della comunicazione le attività di informazione e partecipazione, per garantire il miglior grado di coinvolgimento; utilizzando allo scopo, oltre quelli formalmente richiesti, i mezzi di comunicazione ritenuti più idonei.

Al fine di garantire il completo e correlato svolgimento delle verifiche prescritte dai differenti procedimenti che attengono all'ambito urbanistico e a quello valutativo, sono state pianificate le fasi ed attività specifiche all'azione intrapresa, integrando:

- quelle relative agli ambiti di cui all'art. 11 della L.R.T. 1/2005 ossia la coerenza interna ed esterna delle previsioni dei piani e la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana;
- quelle relative agli adempimenti di cui all'art. 21 della L.R.T. 10/2010 "Modalità di svolgimento della VAS";
- quelle relative al procedimento urbanistico di cui agli artt. 15, 16 e 17 della L.R.T. 1/2005;

Il quadro dettagliato delle fasi delle attività svolte sono contenute nel Rapporto ambientale allegato alla documentazione della proposta di variante.

#### **4 RISULTANZE DELLE CONSULTAZIONI PRELIMINARI**

Come previsto dalla normativa vigente (art. 23 della L.R.T. 10/2010), è stato redatto un Documento preliminare ambientale, con lo scopo di definire i riferimenti concettuali, le indicazioni di carattere analitico e operative.

Il documento preliminare, con nota prot n. 1495 del 20 febbraio 2014 è stato trasmesso all'autorità competente, successivamente, con nota prot. n. 1951 del 4 marzo 2014, agli altri soggetti competenti in materia ambientale, ai fini dell'avvio delle consultazioni di cui all'art. 23 della LRT 10/2010 smi, fissando in 15 giorni il termine ultimo per l'invio dei contributi e delle osservazioni e la conclusione della fase preliminare per le varianti puntuali al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico.

A seguito dell'avvio del procedimento e dell'invio del documento preliminare sono pervenuti i seguenti contributi:

- Regione Toscana;
- Autorità di Bacino del fiume Arno;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle provincie di Siena e Grosseto;
- Soprintendenza per i Beni Archeologici;
- Regione Toscana – Ufficio del Genio Civile Area Vasta Grosseto – Siena;

#### **5 VALUTAZIONE DI COERENZA**

La verifica è stata condotta all'interno del processo di valutazione ambientale strategica e della relazione urbanistica a cui si rinvia.

## ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ E COERENZA

(Art. 16 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005 n.1)

La sottoscritta ing. Carla Santoni, Responsabile del Procedimento per la formazione della variante al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico ex art. 17 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1 “Norme per il governo del territorio” denominata “VARIANTI PUNTUALI AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO” a tal fine designata con Deliberazione della Giunta Comunale 27 febbraio, n. 30.

### ATTESTA E CERTIFICA

quanto di seguito riportato, in merito al procedimento in oggetto, ai sensi dell’art. 16 della Legge Regione Toscana n. 1/2005.

#### DATO ATTO:

Il Comune di Gaiole in Chianti è dotato di Piano Strutturale, approvato con deliberazione Consiglio Comunale 30 marzo 2000, n. 43, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT del 3 maggio 2000 e di Regolamento urbanistico approvato con deliberazione Consiglio Comunale 21 dicembre 2004, n. 137 efficace dalla data di pubblicazione sul BURT del 26 gennaio 2005;

Che la strumentazione urbanistica di cui ai precedenti punti è stata redatta secondo i disposti della Legge Regionale Toscana 16 gennaio 1995, n. 5 e successive modifiche e integrazioni, vigenti al momento di redazione degli atti;

Che il Piano Strutturale, luogo delle scelte di carattere strategico, è valido a tempo indeterminato;

Che, per far fronte alla perdita di efficacia delle previsioni di cui al comma 4 dell’art. 55 della Legge regionale toscana 3 gennaio 2005, n.1 l’Amministrazione, con delibera del Consiglio Comunale 12 ottobre 2010, n. 56, ha adottato una variante di manutenzione del Regolamento urbanistico, definitivamente approvata con delibere del Consiglio Comunale 10 novembre 2011, n. 64 e 30 novembre 2011, n. 67;

Che con delibera della Giunta comunale 24 febbraio 2011, n. 32 l’Amministrazione ha deciso di promuovere tutti gli atti e le azioni necessarie all’avvio del procedimento, ai sensi dell’art. 15 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1, finalizzati alla revisione generale del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico;

Che il percorso di redazione di una nuova strumentazione urbanistica si è dimostrato lungo e complesso non solo per i tempi richiesti dalle procedure, ma anche per la necessità di completare il quadro conoscitivo con nuovi studi e ricerche che richiedono tempo e risorse, non facilmente reperibili, data anche la crisi finanziaria in cui versano gli enti locali;

Che con delibera della Giunta comunale 11 ottobre 2013, n.154, per raccordare due diverse necessità: redigere una nuova strumentazione urbanistica comunale approfondendo la conoscenza del territorio, e modificare con urgenza quelle previsioni che ostacolano la gestione dell’edilizia, è stato individuato, un percorso di aggiornamento del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico articolato in due fasi, la prima, per la redazione di alcune varianti puntuali al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico, la seconda per la redazione del nuovo Piano strutturale e del nuovo Regolamento Urbanistico, sorrette però da una logica

unitaria e obiettivi comuni;

Che con delibera della Giunta comunale 27 febbraio 2014, n. 30 con cui è stato dato avvio al procedimento di formazione delle varianti e dei nuovi strumenti nel rispetto delle disposizioni contenute negli articoli 15 e seguenti della legge regionale toscana 3 gennaio 2005, n.1 contenente la relazione programmatica e il documento preliminare della Valutazione Ambientale Strategica;

Che con la sopradetta deliberazione si è proceduto:

- a nominare responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 16 della Legge Regione Toscana 3 gennaio 2005, n.1, l'ing. Carla Santoni , responsabile del Servizio Urbanistica - Edilizia Privata e Ambiente;
- a individuare il Garante della comunicazione ai sensi dell'art. 19 e seguenti delle Legge Regione Toscana n. 1/2005, nella persona del Geom Mario Nepi , dell'ufficio tecnico comunale;

Che la variante comporta l'avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001;

Che, in relazione alla proposta di variante al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico di che trattasi, si sono formati i presupposti per la sua adozione, in conseguenza delle verifiche condotte, anche con riferimento agli effetti indotti di carattere ambientale, socioeconomico e di assetto del territorio;

### **TENUTO CONTO**

Che: il procedimento di formazione della variante si concluderà con l'approvazione da parte del consiglio comunale e il giusto procedimento è quello previsto dagli Artt.16 e 17 della Legge Regione Toscana 3 gennaio 2005, n.1;

### **Tutto ciò premesso e considerato**

#### **Vista :**

- la documentazione relativa alla Variante, redatta dall'Arch. Michela la Chiti;
- la completezza degli atti relativi alla valutazione ambientale strategica redatta dall'arch. Valeria Lingua;
- Le indagini geologiche redatte dal Dott. Capotorti Andrea della Geosol;

Accertato il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di pianificazione urbanistica ed in particolare la Legge Regione Toscana n. 1/2005; 15

Accertato inoltre il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di valutazione ambientale strategica e in particolare la direttiva europea 2001/42/CE del 27.06.2001, il D.Lgs. n. 152 del 3.04.2006 e la Legge R.T. n.10/2010;

### **DICHIARA**

*(ai sensi dell'art. 16 della L.R.T. 1/2005)*

- Che quanto contenuto nella Relazione allegata, possiede i requisiti ed i contenuti richiesti sensi dell'art. 16 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1 e ss.mm.ii.;
- Che la proposta di variante è sottoposta a valutazione ambientale strategica e che per essa sono stati redatti il Rapporto Ambientale e la Relazione di sintesi;

- Che, in accordo con quanto previsto all'art. 8 della L.R.T 10/2010 "Semplificazione dei procedimenti", il rapporto ambientale e la relazione di sintesi vengono adottati contestualmente alla proposta di variante all'atto di Governo del territorio; le consultazioni di cui all'articolo 25 della stessa legge, vengono effettuate contemporaneamente alle osservazioni di cui all'articolo 17 della L.R.T. 1/2005 sulla proposta di variante all'atto di Governo del territorio adottato, fermo restando il termine di sessanta giorni di cui all'articolo 25, comma 2 della L.R.T 10/2010.
- Che il procedimento si sta svolgendo nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- Che risulta verificata la coerenza della proposta di variante con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento vigenti, fatta eccezione della previsione di area industriale in località Pianella, per la quale è in corso di richiesta di accordo di pianificazione con la provincia di Siena;
- Che risultano adempiuti gli obblighi relativi alla partecipazione nelle forme e modi stabilite dal Garante della comunicazione.

Gaiole in Chianti, 28 marzo 2014

Il Responsabile del procedimento

Ing. Carla Santoni