

Comune di Gaiole in Chianti · Variante parziale al Regolamento Urbanistico finalizzata alla schedatura del patrimonio edilizio ed alla revisione della relativa disciplina con contestuale variante puntuale al Piano Strutturale · **Avvio del procedimento**
ottobre 2016

Sindaco e Assessore all'urbanistica:

Michele Pescini

Gruppo di lavoro:

Stefania Rizzotti, Idp studio

con Alessandra Bellini, Responsabile del Procedimento e del Progetto,

Mario Nepi, Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Gaiole in Chianti

Sommario

Premessa	4
Il programma delle attività di informazione e di partecipazione	5
La strumentazione urbanistica vigente	6
Il Piano Strutturale.....	6
Il Regolamento Urbanistico	7
Temi e obiettivi della Variante	9
Modifiche al Regolamento Urbanistico	9
Modifica puntuale al Piano Strutturale	10
Il quadro conoscitivo di riferimento	11
Gli strumenti sovraordinati	11
1. Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico	11
2. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	20
Indicazione degli enti e dei termini per gli apporti tecnici	22

Premessa

La presente Relazione costituisce l'Avvio del Procedimento per la redazione della Variante parziale al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014.

Il Comune di Gaiole in Chianti è dotato di Piano Strutturale (PS) – approvato con D.C.C. n. 73 del 25/09/2000 - e di Regolamento Urbanistico (RU) – approvato con D.C.C. n. 13 del 25/02/2004 e oggetto di variante di manutenzione approvata con D.C.C. n. 64 del 10/11/2011 e D.C.C. n. 67 del 30/11/2011 -. Entrambi gli strumenti sono stati anche oggetto di variante puntuale su alcuni aspetti normativi ed alcune aree specifiche (variante approvata con D.C.C. n. 2 del 04/03/2015) e per l'area di Pianella (variante approvata con D.C.C. n. 56 del 30/12/2015).

In considerazione del lungo tempo trascorso dalla stesura dei piani vigenti (redatti ai sensi della L.R. 5 del 1995), l'Amministrazione Comunale ha in precedenza deciso di intraprendere il percorso di revisione complessiva dei propri strumenti urbanistici, approvando con la Delibera della Giunta Comunale n. 30 del 27 febbraio 2014 il documento per l'Avvio del Procedimento di formazione dei nuovi strumenti. Si tratta evidentemente di un percorso che impegnerà l'Amministrazione per un periodo non breve e che richiede di essere inquadrato ora - anche dal punto di vista procedurale - rispetto alle novità introdotte dalla nuova legge urbanistica regionale e dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvati successivamente al documento di avvio del 2014.

Nel frattempo si è quindi ritenuto necessario intervenire per dare una risposta tempestiva ad alcuni specifici temi e problemi che possono da subito trovare risposte adeguate in una modifica parziale del Regolamento Urbanistico o meglio in un'integrazione del Quadro Conoscitivo sul patrimonio edilizio esistente che consenta di precisare meglio la relativa disciplina, rimanendo invariata la struttura normativa e l'impostazione delle previsioni di intervento nelle diverse zone.

Attualmente il Comune di Gaiole non dispone di alcuna schedatura specifica del patrimonio edilizio esistente. Obiettivo prioritario della variante è perciò quello di costituire un archivio di dati dettagliato ed aggiornato per l'intero territorio comunale sul quale articolare in modo più circostanziato la disciplina degli interventi, superando la "genericità" del piano attualmente vigente che determina molte criticità nella gestione urbanistico-edilizia del patrimonio edilizio in quanto non individua chiaramente i complessi ed i manufatti di rilevante interesse storico-documentale o di pregio storico-architettonico ma permette in parte attraverso meccanismi di deroga interventi più ampi. La costruzione di un quadro conoscitivo più approfondito ed affidabile fornirà anche una solida base per il lavoro di revisione generale della strumentazione urbanistica in programma per il prossimo futuro.

Sulla scorta delle risultanze del censimento e della schedatura si procederà dunque ad una classificazione degli edifici e dei manufatti attualmente presenti nel territorio secondo il loro valore architettonico, tipologico, storico e documentale, considerando anche dello stato di conservazione, alla quale corrisponda una gradazione degli interventi ammissibili, fermo restando la coerenza con gli indirizzi di intervento definiti per le zone territoriali omogenee di appartenenza ed il rispetto delle disposizioni di tutela per i beni di maggiore pregio individuati sia dal Piano Territoriale di Coordinamento di Siena che dallo stesso Regolamento Urbanistico.

Contestualmente si prevede di intervenire sul documento delle Norme Tecniche di Attuazione per dare maggiore sistematicità alla disciplina con il rinvio alle disposizioni regionali della L.R. 65/2014 e relativi regolamenti, non tanto per motivi "formali" quanto per garantire una reale rispondenza alla normativa vigente, per alcuni aspetti significativamente innovata rispetto alla L.R. 1/2005.

Un altro aspetto importante, che determina la necessità di una modifica puntuale anche del Piano Strutturale, è legato al dimensionamento. Come esplicitato meglio nel seguito, il Piano Strutturale così come originariamente approvato non dimensionava il cambio d'uso da agricolo ad altro uso, quantificando

esclusivamente gli interventi di espansione e di completamento, riferiti ai centri abitati ed agli altri insediamenti principali. Successivamente, con la variante di manutenzione del 2011 e poi con la recente variante approvata nel 2015, si è deciso di comprendere le deruralizzazioni nel dimensionamento (mantenendolo invariato nelle quantità complessive), arrivando ad assegnare a tali interventi una quota della capacità edificatoria residenziale che è pari a circa il 60% del totale. Tale modifica è stata compiuta per tenere conto delle disposizioni introdotte dalla L.R. 1/2005 e dai suoi regolamenti di attuazione e la determinazione della quantità assegnata deriva da considerazioni sull'andamento delle pratiche edilizie ma evidentemente non trova fondamento in una conoscenza puntuale del patrimonio edilizio che potrebbe portare invece a stime credibili sulle potenzialità di recupero, soprattutto nel territorio rurale.

L'effetto "perverso" della modifica apportata al dimensionamento è stato non solo di contingentare interventi che di per sé sono auspicabili, visto il principio ormai acquisito di privilegiare il riuso del patrimonio esistente, ma anche di limitare genericamente l'attuazione degli interventi di trasformazione previsti dal piano in quanto vige il criterio di prevenzione temporale, non essendo disponibili di fatto quantità edificatorie sufficienti per realizzare tutti i progetti previsti dal Regolamento Urbanistico.

La legge urbanistica regionale ora indica che le deruralizzazioni devono essere monitorate, nell'ambito della definizione del quadro previsionale strategico, senza l'obbligo di dimensionarle, pertanto si intende procedere ad una nuova revisione del dimensionamento tale da ripristinare la coerenza tra progetto e potenzialità attribuite, evitando di innescare fenomeni di "competizione" tra interventi che non attengono a criteri di priorità o di selezione qualitativa.

Resta altresì naturalmente inteso che la Variante, limitata agli aspetti sopra richiamati, non reitera in nessun modo le previsioni non attuate degli interventi di trasformazione e il vincolo preordinato ad esproprio delle aree per interventi pubblici del Regolamento Urbanistico vigente.

Il presente documento ha inoltre funzione di atto di avvio del procedimento ai fini dell'adeguamento della variante al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR.

Il programma delle attività di informazione e di partecipazione

L'attività sarà strutturata in due fasi.

La prima, preliminare alla redazione della variante, è focalizzata su attività di informazione, confronto ed approfondimento tramite:

- pubblicazione di un avviso (sul sito internet istituzionale e tramite affissione di locandine) con il quale l'Amministrazione informa i cittadini di voler procedere alla redazione di una variante ai propri strumenti finalizzata alla schedatura di tutto il patrimonio edilizio ed alla revisione/integrazione della disciplina e di avere all'uopo incaricato del personale esterno per l'effettuazione dei rilievi;
- pubblicazione di articoli su quotidiani locali;
- pubblicazione degli atti e dei documenti relativi all'Avvio del Procedimento e del Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica sul sito internet del Comune;
- incontro con la cittadinanza, gli ordini professionali e le imprese per illustrare i contenuti della variante oltre che il nuovo portale SIT per la consultazione dei dati;
- richiesta di dati e contributi agli enti sulla base del documento di Avvio del Procedimento e del Documento Preliminare di VAS;
- informazione della procedura in essere agli ordini professionali tramite e-mail favorendo la loro eventuale loro partecipazione.

La seconda fase, da attivare successivamente all'adozione e per tutto il periodo delle osservazioni, comprende le seguenti attività:

- pubblicazione di locandine ed articoli su quotidiani locali con le quali si avvisa la popolazione dell'avvenuta adozione;
- pubblicazione della documentazione di variante in una sezione dedicata del sito internet del Comune, direttamente accessibile dalla home page;
- predisposizione di un apposito modello per la presentazione delle osservazioni;
- predisposizione di una guida sintetica dove sono illustrati i contenuti e le modalità di accesso al SIT per a consultazione della variante;
- ricevimento dedicato/eventuale incontro con la cittadinanza, gli ordini professionali e le imprese.

La strumentazione urbanistica vigente

Il Piano Strutturale

Nella parte Statutaria il Piano strutturale individua tre sistemi territoriali secondo un criterio morfologico:

- il fondovalle: la parte di territorio percorsa dalle aste idrografiche principali (Arbia, Massellone, Borro Grande e Ambra) sino ad una fascia altimetrica di 300–350 m.;
- la fascia mesocollinare: la parte di territorio compresa in una fascia altimetrica compresa tra i 300–350 m. e i 500 m.;
- la fascia sommitale: la parte di territorio posta ad un'altitudine sopra i 500 m.

Il sistema del fondovalle è suddiviso a sua volta in tre sottosistemi:

- A.1. il sottosistema territorio aperto, asciutto ed inondabile, nel quale sono individuate due Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) cioè la parte asciutta e la parte inondabile (quest'ultima inedificabile, solo una tantum per l'esistente);
- A.2. il sottosistema edificato Capoluogo, nel quale si riconoscono quattro U.T.O.E., cioè il centro storico, l'espansione storica e recente a ovest della S.S. 408 (previsti 5.729 mc. per nuova residenza oltre ai P.A. approvati), l'espansione recente orientale (previsti 1.360 mc. per nuova residenza oltre ai P.A. approvati) e l'area per le attività produttive, per le quali si intende promuovere il trasferimento nella nuova area industriale di Pianella;
- A.3. il sottosistema degli insediamenti di fondovalle, nel quale sono individuate le U.T.O.E. di Pianella (previsti 30.000 mq di superficie coperta) e degli insediamenti di fondovalle.

Il sistema della mesocollina si suddivide in due sottosistemi:

- B.1. il sottosistema del territorio aperto, con le U.T.O.E. della mesocollina coltivata (previsti interventi edilizi necessari all'agricoltura solo lungo i filamenti viari di crinale negli ambiti edilizi tradizionalmente riconosciuti) e della mesocollina boscata (inedificabile);
- B.2. il sottosistema degli insediamenti nel quale si distinguono le U.T.O.E. di Castagnoli, che comprende i nuclei di Rietine, Castagnoli e San Martino (previsti 5.000 mc. per nuova residenza), Monti, che comprende la Pieve di San Marcellino, Monti di Sopra, Monti di Mezzo e Monti di Sotto (previsti 7.500 mc.), Lecchi (previsti 5.000 mc.) e gli altri insediamenti di crinale.

Infine il sistema sommitale si suddivide in due sottosistemi:

- C.1. il sottosistema del territorio aperto di montagna, prevalentemente boscato (inedificabile), nel quale si individuano le U.T.O.E. della montagna coltivata o a pascolo e della montagna boscata.
- C.2. il sottosistema degli insediamenti di montagna.

Il Piano Strutturale definisce le invarianti strutturali non come oggetti materiali da conservare, ma come obiettivi prestazionali, riconosciuti decisivi per la sostenibilità dello sviluppo, cui tendere nel gestire le risorse essenziali. Esse riguardano obiettivi irrinunciabili in primo luogo in campo ambientale, in particolare:

- tutela e irriducibilità del bosco e delle superfici di interesse forestale e contenimento dell'insediamento umano nel subsistema sommitale;
- inedificabilità assoluta delle aree soggette ad inondazione allo scopo di lasciare alla dinamica fluviale le aree necessarie, per non dover ricorrere all'arginamento ed alla messa in sicurezza a posteriori degli insediamenti in pericolo;
- conversione a condizioni di sostenibilità ambientale delle sistemazioni idraulico-agrarie pur adatte alla meccanizzazione, con il duplice scopo di tutelare la consistenza fisica e la capacità produttiva nel tempo dei suoli fertili e di contribuire sostanzialmente a ridurre il rischio idraulico, riportando i versanti a prestazioni idrogeologiche comparabili a quelle dei terrazzamenti su muri a secco, tipici della mezzadria;
- mantenimento di un sistema insediativo policentrico e diffuso, basato, da un lato, sulla riaffermata centralità del Capoluogo e, dall'altro, sulla vitalità degli insediamenti sparsi, prevalentemente organizzati lungo filamenti viari di crinale;
- evitare l'ulteriore occupazione delle colline circostanti il Capoluogo attraverso eventuali espansioni di una certa consistenza in sostituzione delle fabbriche esistenti;
- tutela del rapporto tra percorso generatore e insediamento generato anche per orientare gli interventi necessari;
- non aumentare le infrastrutture ma trattare l'attraversamento degli insediamenti (a cominciare dal Capoluogo) con interventi organici di moderazione del traffico.

Il P.S. prevede inoltre una serie di obiettivi specifici da perseguire nella parte gestionale del Piano:

- tutelare il valore testimoniale delle parti storiche e degli episodi di pregio, anche recenti;
- sviluppare e diversificare le attività economiche e le funzioni urbane, anche creando, attirando o potenziando funzioni di terziario pregiato (istruzione, cultura, servizi, commercio, ricettività);
- differenziare l'offerta edilizia per ubicazione, tipologia, prezzo;
- contenere l'impermeabilizzazione del suolo.

Il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico traduce gli indirizzi del Piano Strutturale utilizzando una zonizzazione tradizionale attraverso la quale si disciplinano usi ed interventi ammessi e previsti.

Gli interventi di trasformazione (progetti di nuovi insediamenti in zone C e D, interventi di saturazione nei tessuti edificati, ampliamenti nelle zone A e B), così come le nuove opere riguardanti urbanizzazioni e servizi, sono disciplinati specificamente all'interno di ciascuna U.T.O.E., a volte con prescrizioni riferite alla tipologia, all'altezza o altre caratteristiche; vere e proprie schede progettuali sono state inserite per l'area produttiva di Pianella solo con l'ultima variante.

La **Variante di Manutenzione** del 2011, oltre a reiterare le previsioni della parte soggetta a scadenza a conclusione del quinquennio dall'approvazione del R.U., ha riguardato la revisione ed integrazione della normativa, a valle del primo periodo di operatività del piano.

Prima del 2011 il piano era stato modificato parzialmente con una Variante approvata nel 2004 ed una Variante approvata nel 2008.

Le **Varianti puntuali** del 2015 hanno riguardato sostanzialmente due aspetti: il riallineamento con il P.T.C.P. approvato a fine 2011 (con un particolare focus sull'area di Pianella, oggetto di Accordo di Pianificazione) e la quantificazione delle deruralizzazioni ammissibili.

Le deruralizzazioni, in origine non incluse nel dimensionamento residenziale, erano state introdotte solo con la variante di manutenzione, anche se in modo forfettario e non puntuale e soggette al criterio di prevenzione temporale, generando non poche difficoltà nella gestione dell'edilizia. È stata quindi in tale sede effettuata una verifica del dimensionamento relativamente sia al previsto che al realizzato, al fine di procedere ad una redistribuzione delle quantità residue tra le diverse U.T.O.E. e di gestire il cambio d'uso in zona rurale. La quota riservata alle deruralizzazioni è stata stabilita in 23.000 mc. complessivi per l'intero territorio comunale.

In tale sede fra l'altro si è stralciata la previsione di riconversione per l'area ad uso produttivo del capoluogo in località "il Piano" classificata come "ristrutturazione urbanistica B3" (computata precedentemente nel dimensionamento della destinazione residenziale) visto che il trasferimento a Pianella delle attività industriali-artigianali presenti nel capoluogo e la trasformazione delle volumetrie esistenti in residenza non appare più un'ipotesi percorribile ed al contrario la riconferma delle attività presenti attraverso il ripristino della destinazione reale dell'area può permettere al debole tessuto economico locale di resistere alle dinamiche in atto, con adeguamenti delle strutture produttive esistenti.

Parallelamente, per gli stessi temi, la variante è intervenuta anche sul Piano Strutturale, eliminando anche le specificazioni localizzative, quantitative e funzionali, che risultavano improprie ed eccessive per la natura che tale strumento assume ai sensi della legge urbanistica regionale e che avevano verosimilmente origine nell'epoca di formazione del piano, in assenza di una sufficiente "maturazione" della allora nuova suddivisione del Piano Regolatore Generale in due distinti strumenti.

Lo stato di attuazione

Dal 2000 al 2013 compreso, come risulta dalla relazione di avvio del procedimento per la revisione generale degli strumenti urbanistici, sono stati costruiti quasi 71.000 mc. di nuovi volumi (49.000 mc. se non si considerano le concessioni legate a piani antecedenti al 2000), corrispondenti a circa 21.000 mq. di SUL (15.000 mq. se non si considerano le concessioni legate a piani antecedenti al 2000) all'interno nel territorio comunale, di cui più di 28.000 mc. (21.000 mc. se non si considerano le concessioni legate a piani antecedenti al 2000) hanno riguardato ampliamenti o nuove costruzioni ad uso agricolo e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo.

L'attività edilizia nel periodo considerato è così suddivisa secondo le tipologie di atti che disciplinano gli interventi:

- Condono (12 pratiche)
 - o nuova edificazione 69,64 mq.
 - o cambio di destinazione d'uso 265,66 mq.
- Denuncia di Inizio Attività (9 pratiche)
 - o nuova edificazione (rurale e urbano) 77,7 mq.
 - o cambio di destinazione d'uso all'interno della categoria residenziale 1.662,76 mq.
- Permesso di Costruire
 - o nuova edificazione 21.617,86 mq. (15.274,45 mq. se non si considerano concessioni legate a piani antecedenti al 2000)
 - o cambio di destinazione d'uso 29.900,64 mq. (22.309,09 mq. se non si considerano concessioni legate a piani antecedenti al 2000), 7.500 mq. da rurale a residenziale.

Negli anni più recenti, dopo l'approvazione della variante di manutenzione, l'attività edilizia non è stata particolarmente vivace: risultano praticamente esaurite le potenzialità attribuite agli ampliamenti nelle zone B1 nell'UTOE A2.3 (espansione orientale) del capoluogo, mentre per una parte degli interventi specificamente disciplinati all'interno delle UTOE (nuove edificazioni o addizioni) l'iter è in corso (sei permessi

di costruire da rilasciare, per complessivi 1.500 mc.) e per un ulteriore intervento – nell'UTOE B2.2 Lecchi (800 mc.) - il permesso è già stato rilasciato.

Per quanto riguarda le deruralizzazioni sono stati rilasciati titoli edilizi per 645,46 mq. di SUL, equivalenti a circa 1.936 mc., cioè una quota molto ridotta del totale (23.000 mc.) stanziato in precedenza per tali interventi.

Temi e obiettivi della Variante

Modifiche al Regolamento Urbanistico

Come in parte sopra anticipato, la disciplina attuale degli interventi è strutturata sulla zonizzazione del territorio: per le diverse zone o sottozone territoriali omogenee sono stabiliti i massimi interventi ammessi che generalmente comprendono anche la sostituzione edilizia e l'ampliamento (entro limiti differenti), sia negli insediamenti che nel territorio aperto, fatta eccezione per le zone A e per i complessi denominati E5 (edifici di particolare pregio elencati nell'Appendice 1); le disposizioni riferite alle zone vanno comunque incrociate anche con le norme di tutela degli aggregati e dei Beni Storici Architettonici e delle rispettive aree di pertinenza, che introducono alcune limitazioni alle opere consentite. In linea generale quindi, con l'eccezione dei complessi di pregio rilevante, si tratta di una disciplina "a grana grossa", corrispondente ad un livello molto aggregato di analisi dei tessuti e degli ambiti. Con la variante si potrà dunque integrare le conoscenze sul patrimonio edilizio esistente e articolare meglio le categorie di intervento ammissibili visto che alla schedatura sarà collegata la classificazione di valore degli edifici per la disciplina urbanistica, evidenziando sia i complessi ed i manufatti di pregio o rilevanza storico-documentale sia quelli degradati e incongruenti. Ciò è finalizzato alla definizione degli interventi specifici nonché all'individuazione di eventuali prescrizioni a carattere estensivo, ad esempio in riferimento agli elementi caratterizzanti dell'edilizia rurale tradizionale.

Con la variante si intende fra l'altro superare i meccanismi di ricorso al Piano di Recupero previsti dal R.U. vigente che, da una parte, impone tale modalità attuativa per qualsiasi intervento di ristrutturazione edilizia (fino alla demolizione con fedele ricostruzione) nelle zone A e dall'altra consente la deroga alle categorie di intervento ammesse in tutte le altre zone. È del tutto evidente che ciò determina nelle zone A un improprio appesantimento procedurale – peraltro senza garantire in sé migliori esiti progettuali - per gli interventi in tessuti che, fermo restando la rilevanza dell'impianto di matrice storica da salvaguardare, comprendono edifici e manufatti di valore disomogeneo e non sempre di pregio elevato, mentre nel resto del territorio apre indiscriminatamente ad interventi non congrui alla disciplina generale.

Dalle risultanze della schedatura si potrà procedere anche ad individuare cartograficamente gli aggregati ed i Beni Storici Architettonici all'interno delle aree di pertinenza definite dal P.T.C.P., in modo da rendere più certa l'applicazione della disciplina degli articoli 4 sexies e 4 sexies bis, così come i complessi di particolare pregio E5.

La variante in ogni caso non incrementerà il dimensionamento per le trasformazioni già previste dal R.U., né prevedrà alcuna nuova area di trasformazione.

È contestualmente opportuno uniformare tutti i riferimenti alla L.R. 65/2014 ed ai relativi regolamenti di attuazione, in particolare per i tipi di intervento, in alcuni casi ancora definiti ai sensi della L.R. 1/2005,

riallineando complessivamente le disposizioni per gli interventi soggetti a titolo abilitativo o liberi piuttosto che privi di rilevanza edilizia.

La schedatura

La schedatura consiste nella raccolta di documentazione fotografica e di un insieme di informazioni in merito alle caratteristiche fisiche, tipologiche, edilizie ed architettoniche, allo stato di conservazione ed alle destinazioni d'uso in atto, sia per quanto concerne gli edifici che le loro aree di pertinenza.

Per la fase di rilievo sul campo viene impiegata una specifica app per dispositivi mobile (tablet), che si integra ad un applicativo web indirizzato proprio alla gestione dei dati riguardanti gli edifici e le loro pertinenze, sia in ambito urbano che rurale. L'applicativo per gli edifici e le loro pertinenze gestisce le informazioni testuali e le immagini della schedatura direttamente ed univocamente collegate ai dati cartografici, in modo tale da evitare dubbi o errori nell'attribuzione.

In pratica tutti i dati raccolti nei sopralluoghi, cioè sia le informazioni descrittive che il reportage fotografico, sono inseriti attraverso un'interfaccia web che include la visualizzazione della cartografia, degli attributi di testi e delle immagini collegati agli oggetti territoriali (l'edificio e le sue pertinenze), aggiornati in tempo reale e contemporaneamente consultabili da più utenti, con produzione di report di stampa, per singole schede o multipli.

Il sistema permette naturalmente il progressivo aggiornamento dei dati e/o la loro integrazione, anche a prescindere dalle attività di rilievo sul campo, e quindi potrà essere ulteriormente implementato sia nella gestione ordinaria delle pratiche sia in occasione prossimi passaggi di revisione generale della strumentazione urbanistica.

Preliminarmente ai sopralluoghi è stata svolta una fase di implementazione della base dati, a partire dalla Carta Tecnica Regionale (integrando le cartografie alle scale 1:2.000 e 1:10.000), con un primo passaggio di aggiornamento attraverso il confronto con le ortofoto disponibili più recenti e soprattutto tramite il confronto con i dati catastali aggiornati (per un totale di quasi 6.000 unità volumetriche, corrispondenti a circa 2.500 edifici).

Le modalità di schedatura sono strutturate secondo un modello congruente con quello di INTESA GIS (Intesa Stato-Regioni-Enti Locali per l'implementazione dei Sistemi Informativi Territoriali) nel quale le informazioni vengono organizzate su tre livelli: quello dell'unità volumetrica, alla quale sono riferite essenzialmente informazioni di tipo geometrico (superficie, altezza, codice CTR), quello dell'edificio (comprendente una o più unità volumetriche), che costituisce riferimento principale per tutti i dati di carattere funzionale, tipologico, edilizio, architettonico, per lo stato di conservazione ecc. (sono previsti due tipi di edifici: quelli principali e quelli minori; questi ultimi – manufatti secondari, baracche, tettoie ecc. – possono essere descritti con un minore numero di informazioni), e quello dell'ambito di pertinenza, che aggrega edifici e spazi aperti, appunto, di pertinenza, con attributi riguardanti l'uso e il trattamento degli spazi, l'accessibilità, le condizioni generali, la tipologia insediativa ecc.

Nella fase preparatoria a tutte le unità volumetriche presenti nelle mappe catastali sono stati attribuiti il numero del foglio e della particella catastale, in modo da ottenere da subito un utile collegamento agli archivi dell'Agenzia delle Entrate (ad esempio per quanto concerne gli usi) e da impostare ulteriori possibili relazioni con altri database (ad esempio quello delle pratiche edilizie).

Modifica puntuale al Piano Strutturale

Per quanto riguarda il Piano Strutturale la variante è indirizzata esclusivamente al riordinamento del dimensionamento conseguente alla possibilità di ri-attribuire agli insediamenti esistenti le quantità assegnate alle deruralizzazioni, in sostanza ripristinando l'impostazione originaria del progetto di piano, ma

naturalmente tenendo conto delle quantità già consumate dagli interventi attuati a partire dall'approvazione del P.S. nel 2000.

Il quadro conoscitivo di riferimento

Per la descrizione del contesto socio-economico e l'inquadramento ambientale preliminare si rinvia ai contenuti del Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica.

Gli strumenti sovraordinati

Il quadro della pianificazione territoriale di livello superiore si è fortemente evoluto nell'ultimo periodo, con l'entrata in vigore della nuova legge regionale toscana n. 65/2014 e con l'approvazione del PIT regionale con valenza di piano paesaggistico a marzo 2015. Lo stesso Piano Territoriale di Coordinamento è stato oggetto di una revisione generale approvata a fine del 2011, procedura che si è sovrapposta a quella della Variante di Manutenzione del Regolamento urbanistico di Gaiole del 2011.

Sebbene la variante in oggetto riguardi temi assai circoscritti e di limitata portata è opportuno comunque procedere ad un rapido esame dei contenuti e delle norme degli strumenti di pianificazione sovraordinati, anticipando in conclusione alcune considerazioni sul rapporto della variante con il PIT/PPR ed il PTCP.

1. Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

Di seguito si procede ad un sintetico esame dei principali contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) attraverso i principali documenti che lo compongono: la disciplina del piano, la scheda dell'ambito di paesaggio n. 10 – Chianti, al quale appartiene il territorio comunale di Gaiole, e gli elaborati relativi alla disciplina dei beni paesaggistici.

1.1 La disciplina del piano

La disciplina del piano è divisa in tre Titoli dei quali il secondo riguardante "Lo statuto del territorio toscano" (di fatto il piano paesaggistico) ed il terzo relativo alla "Strategia dello sviluppo sostenibile", in larga parte mutuato dal PIT 2007.

Il Titolo 1 della disciplina del piano definisce le finalità, i contenuti, la natura e l'articolazione della disciplina (artt. 1-4) ed elenca all'art. 5 gli elaborati del piano. L'art. 4 specifica il carattere delle disposizioni del piano: gli obiettivi generali, gli obiettivi di qualità, gli obiettivi specifici, gli orientamenti, gli indirizzi per le politiche, le direttive, le prescrizioni e le prescrizioni d'uso; di particolare rilievo è la sottolineatura degli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui all'invariante strutturale III, i quali integrano gli obiettivi di qualità della disciplina d'ambito ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica.

Il Titolo 2 definisce, descrive e disciplina lo statuto del territorio toscano con specifica attenzione al patrimonio territoriale ed alle sue invarianti così definite all'art. 6, comma 3:

Invariante I - "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici", definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;

Invariante II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio", definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;

Invariante III - "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;

Invariante IV - "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali", definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.

Gli abachi delle Invarianti rappresentano lo strumento conoscitivo e di riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

All'art. 12 nelle disposizioni relative alle invarianti strutturali, ai fini dell'individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 in sede di conformazione e adeguamento, viene introdotto il riferimento alle "Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale", di cui all'Abaco dell'invariante strutturale III.

Il Capo III del Titolo 2 (art. 13) individua i 20 ambiti di paesaggio in cui è articolato il territorio regionale e definisce la struttura generale della relativa disciplina i cui caratteri specifici sono definiti per ciascun ambito in un'apposita scheda.

Il Capo IV del Titolo 2 definisce la disciplina dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti; in particolare l'art. 14 così stabilisce al comma 1 l'oggetto della disciplina dei beni paesaggistici:

- *gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e b) dell'art. 136 del Codice;*
- *le "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice;*
- *ai sensi dell'art. 157 del Codice, i beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 del medesimo articolo.*

L'art. 15 individua quali ulteriori contesti da disciplinare i Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco e stabilisce i conseguenti adempimenti per gli strumenti della pianificazione territoriale, per gli atti di governo del territorio, i piani di settore ed i piani di intervento.

Il Capo V del Titolo 2 disciplina il sistema idrografico della Toscana composto dai fiumi, torrenti, corsi d'acqua, nei suoi elementi biotici, abiotici e paesaggistici (art. 16). Il comma 4 stabilisce alcune specifiche azioni di tutela nella fascia di 150 metri dei corsi d'acqua che debbono essere garantite dai Comuni fino all'individuazione dei contesti fluviali in conformità alle indicazioni del comma 3 dello stesso art. 16.

Il Capo VI del Titolo 2, con l'art. 17, definisce la compatibilità paesaggistica delle attività estrattive.

Il Capo VII del Titolo 2 contiene un insieme di disposizioni sull'efficacia del Piano rispetto agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, agli interventi da realizzare sugli immobili e sulle aree soggetti a tutela paesaggistica, sulla conformazione e sulla verifica degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, sulla verifica dei piani attuativi e su specifici adempimenti indicati dal Codice; tali disposizioni distinguono l'"adeguamento" degli strumenti vigenti dalla "conformazione" dei nuovi strumenti alla disciplina paesaggistica (artt. 20 e 21) e specificano le modalità di individuazione delle aree di all'art. 143 comma 4, lettere a) e b) del Codice (art. 22).

Infine il Capo VIII, con l'art. 23, contiene le disposizioni transitorie per i procedimenti in corso e per i piani attuativi non ancora approvati che interessano beni paesaggistici.

Il Titolo 3 della disciplina del piano definisce la strategia dello sviluppo regionale. Il Capo I di questo titolo è l'unica parte che non costituisce integrazione paesaggistica del PIT in quanto fa riferimento, sia pure attraverso una nuova stesura fortemente ridotta e rivista, al Piano approvato con la D.C.R. n. 72 del 24/07/2007. Qui è stata ridefinita, in coerenza con la L.R. 65/2014, la pianificazione territoriale in materia di commercio e di grandi strutture di vendita (artt. 29-30) ed un altro punto importante è l'introduzione della possibilità di riconversione di aree industriali dismesse anche con destinazione per servizi collettivi e per dotazioni infrastrutturali (art. 28 comma 4).

Il Capo II del Titolo 3 della Disciplina, che fa parte dell'integrazione paesaggistica del PIT, definisce infine i progetti di paesaggio attraverso la precisazione dei loro contenuti e delle loro finalità (art. 34).

1.2 La scheda dell'Ambito di paesaggio n. 10 - Chianti



L'Ambito di paesaggio n. 10 include i Comuni del Chianti senese e fiorentino: Gaiole in Chianti, Castellina in Chianti, Castelnuovo Berardenga e Radda in Chianti della Provincia di Siena, Greve in Chianti, Barberino Val d'Elsa, San Casciano in Val di Pesa e Tavarnelle Val di Pesa della Provincia di Firenze.

La scheda di ambito è introdotta da una sintetica descrizione che riportiamo integralmente perché contiene alcune indicazioni sulle qualità e sulle criticità del territorio interessato che aiutano la comprensione dell'approccio che ha guidato l'elaborazione del piano.

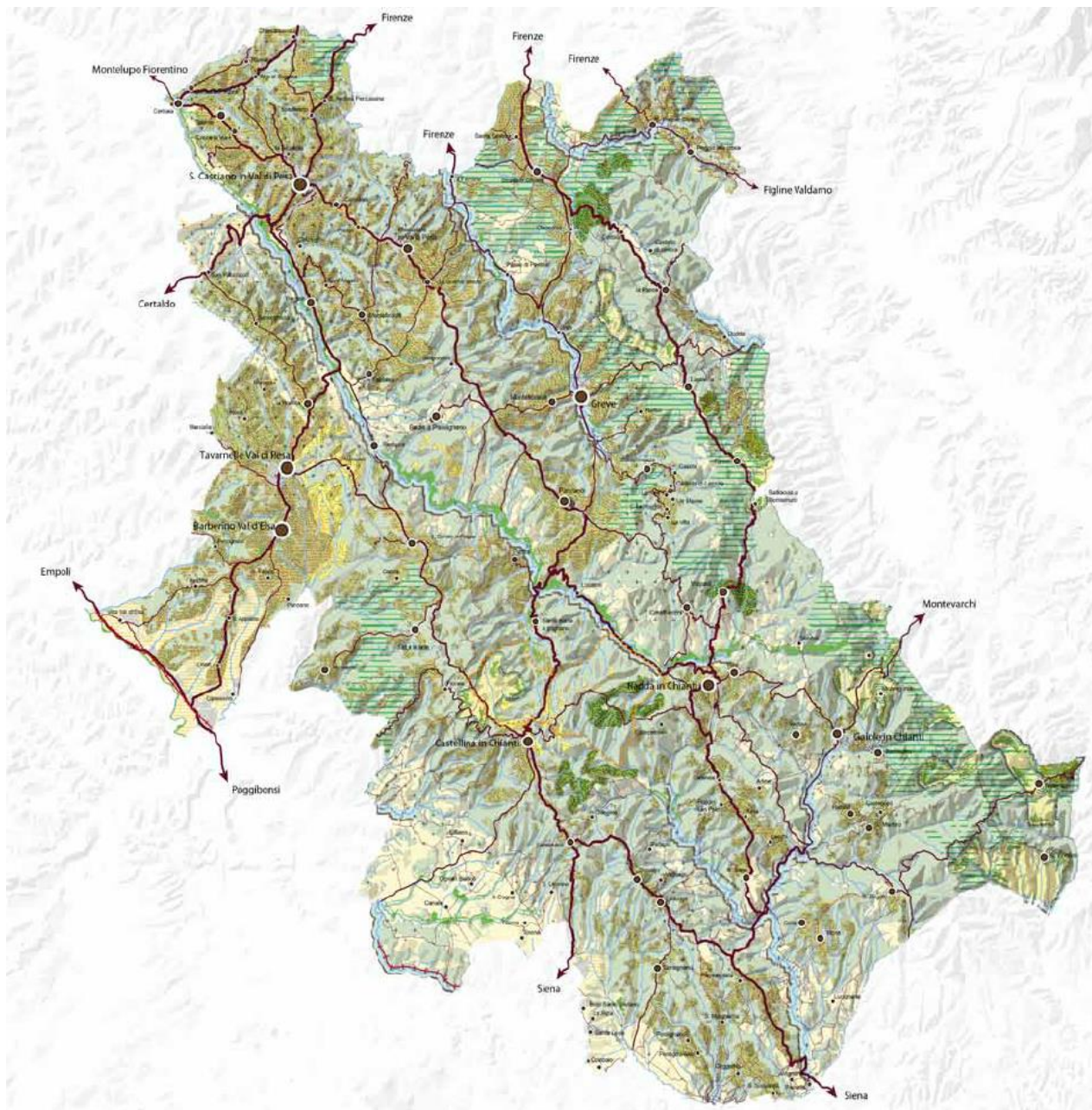
Il Chianti, tra le immagini archetipiche più note della Toscana, consacrata quale icona paesistica a livello mondiale, è contraddistinto da una struttura profonda, resistente e di

lunga durata, in buona parte ancora integra e leggibile, fondata su specifiche e caratterizzanti relazioni territoriali: il rapporto tra sistema insediativo storico, colture e morfologia del rilievo, tra manufatti edilizi e paesaggio agrario, tra caratteri geomorfologici e disposizione del bosco, tra la rete degli elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica. Un paesaggio storicamente modellato dalla diffusione della mezzadria e dai processi di modificazione territoriale a essa legati, capillarmente connesso con gli insediamenti che, dai centri abitati fino ai poderi, reca ovunque l'impronta di una pervasiva opera dell'uomo. Il succedersi e compenetrarsi di formazioni sociali e modi di produzione diversi ha strutturato versanti, sommità e crinali con un'edificazione compatta o isolata, localizzando centri abitati, complessi edificati, viabilità strategiche. A separare l'ambito dal Valdarno Superiore i Monti del Chianti, dorsale montana caratterizzata da densi boschi di latifoglie (cerrete, querceti di roverella, castagneti), rimboschimenti di conifere, piccoli nuclei agricoli montani e un sistema di crinale a dominanza di arbusteti, quali testimonianza della passata presenza di ambienti pascolivi montani oggi in via di scomparsa. Oltre alla porzione montana e all'estesa compagine collinare, significativo il ruolo strutturante il territorio svolto dalle zone di fondovalle dei principali corsi d'acqua (Pesa e Greve).

La scheda di ambito, come indicato all'art. 13, comma 3 della Disciplina di Piano, è articolata in sei sezioni:

1. Profilo dell'ambito
2. Descrizione interpretativa
3. Invarianti strutturali
4. Interpretazione di sintesi
5. Indirizzi per le politiche
6. Disciplina d'uso.

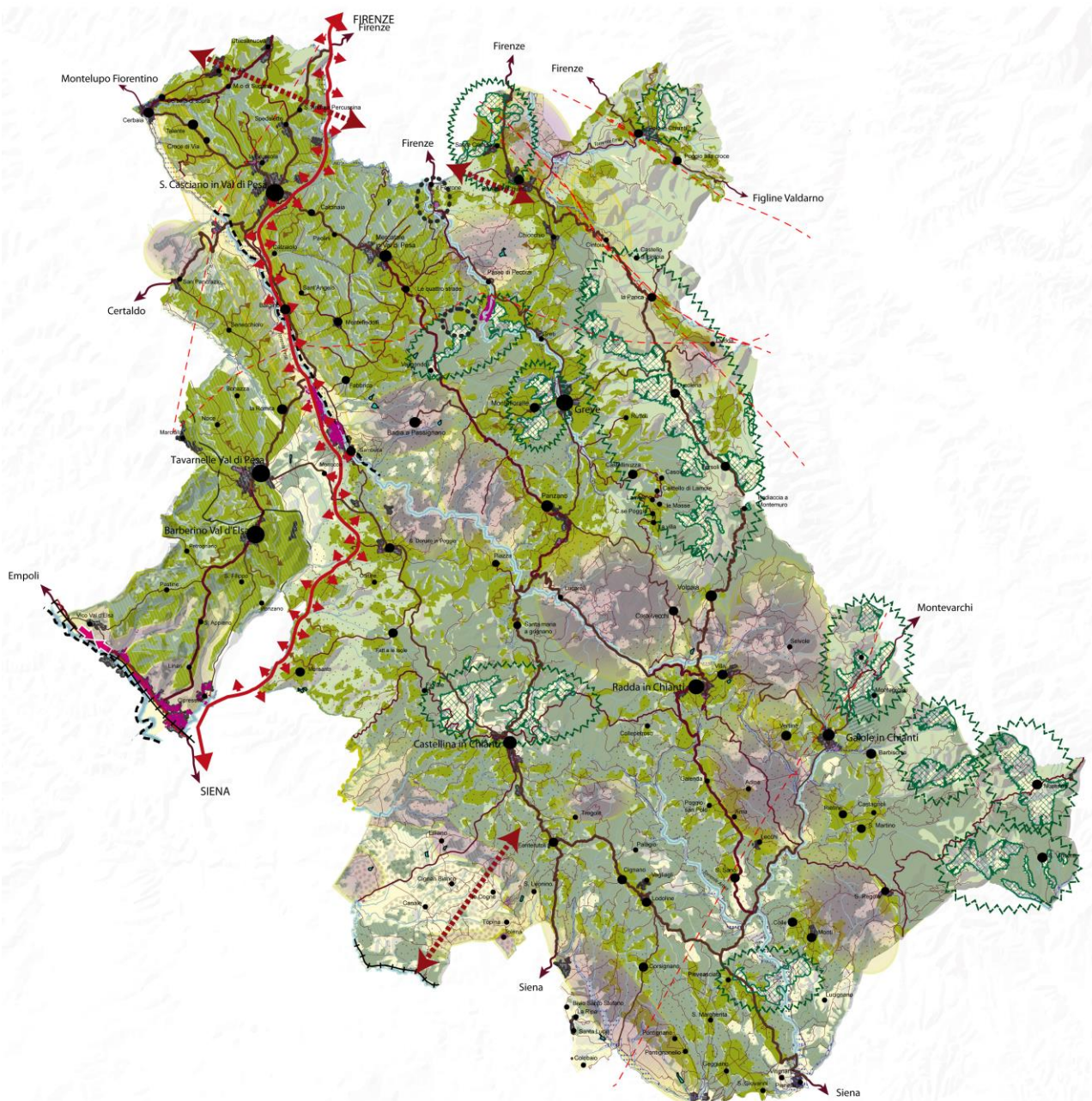
L'interpretazione di sintesi dell'ambito di paesaggio è costituita dalla descrizione e rappresentazione del patrimonio territoriale e paesaggistico e dalla individuazione delle criticità.



Nella carta del patrimonio territoriale e paesaggistico, nel territorio di Gaiole in particolare, sono rappresentati le strutture e gli elementi di contesto con valore patrimoniale: il sistema insediativo reticolare, le infrastrutture viarie, gli insediamenti aggregati e sparsi, il sistema idrografico con la vegetazione ripariale, i nodi della rete ecologica (con la risorsa primaria delle aree forestali nella fascia ad est), il mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti e l'area di alimentazione degli acquiferi strategici.

Indubbiamente il quadro paesistico è caratterizzato da contesti di grande valore, con alcuni ambiti specifici di particolare pregio tra i quali Rietine, San Martino al Vento, Montelupo di Lecchi, Lecchi, Bellaria, Bricciano, Castagnoli, San Polo in Rosso, la zona tra Ama e Poggio a Pestine, Vertine, la Pieve di Spaltenna, San Donato in Perano).

Nella carta delle criticità sono evidenziate un insieme di strutture, elementi e funzioni critiche o in stato di criticità che richiedono specifiche verifiche ed approfondimenti.



Le principali criticità dell'ambito sono legate ai processi di artificializzazione del territorio, particolarmente rilevanti nei fondovalle, e ai processi di abbandono e di ricolonizzazione arbustiva di ambienti agricoli e pascolivi nelle zone alto collinari e montane.

Il territorio di fondovalle, nella sua limitata estensione all'interno dell'ambito, si contraddistingue in generale per estesi processi di urbanizzazione (infrastrutture e insediamenti residenziali, produttivi, artigianali), con conseguente riduzione delle aree agricole e della rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica, particolarmente significativi nei fondovalle della Pesa e della Greve.

Anche se in misura minore rispetto ad altri ambiti, tali processi derivano anche dal progressivo spostamento a valle dei pesi insediativi. In particolare, le espansioni sviluppatasi a partire dai centri medievali di altura si sono allargate nella piana alluvionale, insinuandosi lungo le valli secondarie.

Le realtà di fondovalle mostrano, inoltre, criticità conseguenti allo sviluppo di insediamenti industriali e degli assi viari a loro servizio che è andato spesso a sovrapporsi alla viabilità storica esistente, compromettendo i caratteri e le funzioni originarie. In particolare, l'ampliamento degli insediamenti produttivi lungo i fondovalle della Pesa e della Greve (favorito anche dalla prossimità con la SGC FI-SI) ha richiesto il potenziamento delle

infrastrutture di servizio, con ulteriori espansioni che tendono a saldarsi lungo i corsi d'acqua e lungo la viabilità principale. Locali criticità sono, inoltre, legate alla presenza di siti estrattivi (attivi e dismessi), e relativi impianti di trasformazione, che producono impatti notevoli.

La pressione insediativa degli ultimi decenni ha causato fenomeni di considerevole urbanizzazione anche in aree collinari. In particolare, nelle zone confinanti con Firenze e nei centri maggiori si è avuta un'espansione delle aree residenziali (talvolta di dimensioni considerevoli) con tipologie e scelte localizzative che hanno prodotto la perdita della riconoscibilità del sistema insediativo storico dovuta, in particolare, alle urbanizzazioni lungo i crinali e alle lottizzazioni ai margini degli aggregati. Lottizzazioni che si inseriscono nel territorio modificando gli equilibri paesistici rispetto al contesto circostante di grande pregio. Pur nella sostanziale permanenza, in gran parte dei casi, dell'impianto territoriale storico, i processi di deruralizzazione hanno comportato una perdita di leggibilità anche dell'organizzazione villa-fattoria e del suo complesso di manufatti.

Gli elettrodotti aerei si segnalano, in particolare nei contesti collinari di pregio paesaggistico, quali fattori di forte criticità visuale.

Nel territorio collinare, alcune criticità, anche se tendenzialmente in diminuzione, sono legate alla realizzazione di grandi appezzamenti di vigneto con rimodellamenti che hanno talvolta determinato l'eliminazione del corredo arboreo, modificando le discontinuità morfologiche e la maglia agraria preesistente. Strutturalmente critica, per l'insostenibilità economica delle colture, è la situazione in alcune aree in cui predomina l'olivo e i vigneti sono rari o praticamente assenti. Questo tipo di paesaggio caratterizza zone dove sono ancora diffusi terrazzi con sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali in stato di scarsa manutenzione o di abbandono, gli oliveti sono poco curati e, nelle parti più impervie dei rilievi, invasi da rovi, arbusti e vegetazione forestale.

La perdita di agroecosistemi tradizionali costituisce la più rilevante criticità anche per il territorio dei Monti del Chianti, ove gli ambienti agropastorali hanno assunto una presenza relittuale e in via di scomparsa, sostituiti per lo più da impianti di conifere e da arbusteti di ricolonizzazione.

Nell'ambito forestale montano si segnalano, infine, fenomeni di abbandono dei castagneti da frutto oltre a ed alterazioni delle pinete (situate al confine con le colline fiorentine) per diffusione di fitopatologie e incendi boschivi, con rapidi processi di modifica del paesaggio forestale.

I principali temi di criticità evidenziati per il territorio di Gaiole, a parte la presenza di elettrodotti ad alta tensione, attengono all'evoluzione delle attività agricole: da una parte gli effetti dell'abbandono dei coltivi con fenomeni di colonizzazione arbustiva e arborea e della scarsa manutenzione dei tessuti agricoli tradizionali, dall'altra le problematiche conseguenti ai processi di intensificazione delle pratiche agricole e l'alta produzione di deflussi con instabilità dei versanti.

La disciplina d'uso contiene la definizione degli obiettivi di qualità e delle direttive correlate che, come gli indirizzi per le politiche, sono parte integrante della Disciplina del Piano:

Obiettivo 1

Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legato al paesaggio agrario

Direttive correlate

1.1 - mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;

1.2 - tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, anche evitando la separazione fra edifici e fondo agricolo;

1.3 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti;

1.4 - contenere ulteriori espansioni urbane sia a carattere residenziale che artigianale/industriale nelle aree di pianura e fondovalle (in particolare della Pesa e della Greve), al di fuori del territorio urbanizzato. Nelle aree di margine degli insediamenti, favorire la riqualificazione morfologica e funzionale attraverso forme di integrazione tra tessuto costruito e rurale. Relativamente a complessi edilizi e aree caratterizzate da aspetti di degrado e disomogeneità (con particolare riferimento alle zone del Ferrone, Il Meleto, Sambuca, Testi), favorire interventi volti al superamento di tali criticità, alla mitigazione degli impatti paesistici, al miglioramento della qualità degli spazi aperti;

1.5 - assicurare che i nuovi interventi:

- siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze;
- rispettino le regole insediative e architettoniche storiche;
- tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici;
- contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica.

1.6 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;

1.7 - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.

Obiettivo 2

Tutelare e riqualificare il territorio agroforestale, con particolare riferimento ai caratteri di diversificazione colturale, complessità e articolazione della maglia agraria, alla qualità paesistica ed ecologica delle coperture forestali, nonché al mantenimento in efficienza del reticolo idrografico

Direttive correlate

2.1 - valorizzare i caratteri del paesaggio chiantigiano favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

2.2 - garantire la riconoscibilità, ove ancora presente, del sistema dei manufatti edilizi e delle infrastrutture, anche minori, di impianto storico evitando trasformazioni che ne snaturino il contesto;

2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

2.5 - riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione dell'infrastrutturazione ecologica e paesaggistica anche al fine di mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica;

2.6 - *garantire l'equilibrio idrogeologico valutando modalità di impianto che assecondino la morfologia del suolo e prevedendo, ove necessario, l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;*

2.7 - *tutelare il valore paesistico ed ecologico delle aree boscate con particolare riferimento ai Monti del Chianti, caratterizzati da densi boschi di latifoglie, piccoli nuclei agricoli montani e dalla dominanza di arbusteti e abetine d'impianto sul sistema di crinale attuando la gestione forestale sostenibile.*

Orientamenti:

- *preservare i boschi di valore patrimoniale inclusi nei nodi primari e secondari della rete ecologica forestale, individuati nella carta della rete ecologica, in particolare concentrati nelle porzioni sommitali dei Monti del Chianti tra il Monte Calvo, a sud, il Monte san Michele e il passo del Sugame a nord, favorendo la gestione forestale sostenibile e il recupero dei castagneti da frutto;*
- *contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali con conseguente espansione del bosco sui terreni scarsamente mantenuti, con particolare attenzione ai residuali ambienti aperti del crinale (area tra M.te Domini e M.te San Michele) e alle corone o fasce di territorio agricolo poste attorno ai nuclei storici di Torsoli, Badiaccia a Montemuro, Badia a Coltibuono, Montegrossi, Nusenna, S. Vincenti, tra Casale e Castello di Lamole e verso Lucolena;*
- *favorire la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali della rete ecologica ed il recupero dei castagneti da frutto;*
- *riqualificare i siti estrattivi dismessi, in particolare con misure per ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa.*

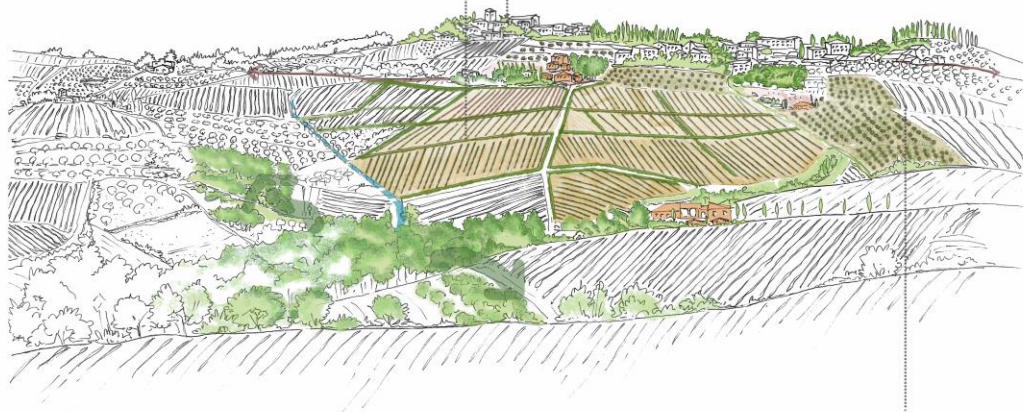
2.8 - *tutelare i valori paesistici, ecologici ed idrogeomorfologici dei sistemi di Fondovalle, in particolare della Greve e della Pesa, così come individuati nella carta dei sistemi morfogenetici (FON).*

Orientamenti:

- *limitare i fenomeni di artificializzazione e impermeabilizzazione dei suoli (anche al fine di favorire la ricarica degli acquiferi) e la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione;*
- *migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare.*

Valorizzare i caratteri del paesaggio chiantigiano favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio

Mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico, tutelare le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca interscambiabilità



Tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti

La disciplina è infine completata dalle norme figurate (esemplificazioni) che hanno valore indicativo e dall'individuazione dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del Codice.

1.3 Individuazione e disciplina dei beni paesaggistici

Ai sensi del Codice il Piano contiene la cosiddetta “vestizione”, ovvero la codificazione della descrizione, interpretazione e disciplina dei beni paesaggistici vincolati, ai sensi di specifici decreti (art. 136 del Codice) o di legge (art. 142 del Codice). Come indicato nella relazione generale del piano paesaggistico “la vestizione dei vincoli per decreto” è costituita dai seguenti elaborati:

- *Elenco dei vincoli relativi alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice;*
- *Elenco degli immobili e delle aree per i quali, alla data di entrata in vigore del Codice risulta avviato, ma non ancora concluso, il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico;*
- *Schede relative alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, contenenti:*
 - o *Sezione 1 - Identificazione del vincolo*
 - o *Sezione 2 - Analitico descrittiva del provvedimento di vincolo*
 - o *Sezione 3 - Cartografia identificativa del vincolo scala 1:10.000*
 - o *Sezione 4 – Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso.*

Completano questa parte l'Elenco dei vincoli da sottoporre alla commissione regionale di cui all'art.137 del Codice e della LR 26/2012 per definirne la corretta delimitazione e rappresentazione cartografica e risolvere le incertezze derivanti da formulazioni non univocamente interpretabili contenute nel decreto istitutivo, l'Elenco dei vincoli ai sensi della legge 778/1922 e relative schede identificative ed infine il Modello di scheda di rilevamento delle aree gravemente compromesse o degradate di cui all'art. 143, c. 4, lettera b) del Codice. Per quanto attiene invece ai beni paesaggistici di cui all'art. 142 del Codice, le cosiddette “aree tutelate per legge”, essi sono stati individuati sulla base dell'articolazione prevista dal D.lgs. 42/2004 ed ereditati dalla L. 431/1985, nota come legge Galasso. Ciascuna categoria di beni è stata oggetto di una specifica ricognizione, delimitazione e rappresentazione, nonché dell'elaborazione di una specifica disciplina, raccolta nell'elaborato 8B: “Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice”. Per ciascuna tipologia di area

la disciplina definisce Obiettivi, Direttive e Prescrizioni da osservare. Per le zone di interesse archeologico ex art. 142 comma 1 lett. m) del Codice si deve inoltre fare riferimento alle Schede dell'Allegato H.

Nel territorio di Gaiole in Chianti sono presenti tre aree vincolate con decreto: gli ampi ambiti relativi alle zone delle località Meleto e Castagnoli (D.M. 05/04/1970 G.U. 114 del 1973) e di Coltibuono (D.M. 20/09/1975 G.U. 6 del 1976) e l'ambito più circoscritto della zona circostante il castello di Brolio (D.M. 22/08/1966 G.U. 227 del 1966).

Sono poi da segnalare altre aree tutelate per legge relative a boschi, corsi d'acqua e laghi.

2. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nel P.T.C.P. approvato nel 2011 Gaiole è indicata come parte dell'Unità di paesaggio del Chianti, costituita dai rilievi che dai Monti del Chianti digradano verso la fascia collinare, inclusi i solchi vallivi dell'Arbia. I Tipi di paesaggio prevalenti sono quelli delle colture arboree con appoderamento fitto, del bosco e delle colture agrarie della montagna. La gestione di questa Unità è legata nel complesso all'impatto del sistema produttivo del settore vinicolo con i relativi impianti di trasformazione. È essenziale la tutela delle forme di sistemazione del suolo non ancora modificate, mentre va incoraggiata la riconfigurazione dei vigneti. È oggetto di attenzione anche l'impatto paesistico delle espansioni edilizie dei centri e delle ristrutturazioni del patrimonio edilizio degli aggregati e delle case poderali, sia sulle immediate pertinenze che nelle vedute d'insieme. Il P.T.C.P. segnala il valore paesistico della via Chiantigiana e della S.S. 429, che comprendono tratti segnalati come "tracciati di interesse paesistico europeo" e prevede una particolare attenzione alle strade bianche, parte integrante dell'identità e del paesaggio provinciale.

2.1 Obiettivi del PTCP

Il P.T.C.P. 2011 assume come strategia dello sviluppo provinciale i seguenti obiettivi:

- la riqualificazione degli ambiti già urbanizzati;
- la salvaguardia e la valorizzazione delle infrastrutture di trasporto;
- l'incremento delle infrastrutture e delle modalità di trasporto pubblico;
- la manutenzione e la promozione dei beni ambientali e culturali;
- la conservazione del paesaggio consolidato, quale forma delle identità locali nel sistema delle comunicazioni e delle mobilità globali;
- la creazione di nuovi scenari urbani produttori di spazi pubblici;
- l'evoluzione dei paesaggi rurali;
- lo sviluppo di un'agricoltura integrata e biocompatibile;
- la promozione di sistemi integrati di lavoro-ricerca-impresa-servizi tramite l'individuazione di territori e aree strategici, la definizione di regole e opportunità garanti della creatività privata e della protezione dei valori comuni;
- la riabilitazione insediativa come offerta di luogo per una società solidale e sicura, e di qualità abitative che coniughino le libertà individuali e i temi collettivi della città;
- la realizzazione di un sistema provinciale territoriale ecologico garante della manutenzione e dell'incremento della biodiversità, parte integrante della rete ecologica europea (Rete Natura 2000) e sostegno per un'offerta integrata turistica, agrituristica, ricreativa, culturale, didattico - scientifica, termale, commerciale-gastronomica e di produzioni tipiche.

La strategia indicata per la rigenerazione sostenibile del territorio senese deve poter contare sul superamento delle separatezze disciplinari e amministrative e della frammentazione di piani e programmi derivanti dalle diverse competenze istituzionali. A questo scopo, i circondari sono assunti quali unità di riferimento sovra locale nelle quali la Provincia promuove tavoli di coordinamento e concertazione interistituzionale per il raccordo delle diverse pianificazioni, promuove e sviluppa pratiche di cooperazione

intercomunale e protocolli procedurali condivisi tra gli enti istituzionalmente competenti, raccoglie e raccorda le conoscenze prodotte dalle attività di programmazione e pianificazione generale e di settore di tutti gli enti istituzionalmente competenti, assume il riordino delle competenze e la programmazione coordinata con definizione delle priorità di intervento quali indicatori di successo e di accessibilità ai programmi di finanziamento. Il Comune di Gaiole è indicato come appartenente al Circondario del Chianti. Inoltre il nuovo P.T.C.P. prevede una particolare attenzione alle aree industriali e al loro impatto paesaggistico, attraverso la limitazione delle nuove espansioni industriali e l'incentivo a pratiche di co-pianificazione tra comuni limitrofi con insediamenti ai confini. A questo scopo, definisce forme di perequazione intercomunale delle entrate derivanti dai nuovi insediamenti e degli oneri di integrazione infrastrutturale e sviluppa sedi di concertazione specifiche, formalizzate e informali, per le politiche che attengono alla promozione economica del territorio e delle sue funzioni di eccellenza. Nell'ambito dell'aggiornamento del P.T.C.P. sono stati realizzati appositi studi e normative in materia di paesaggio e trattamento delle aree agricole.

Indicazione degli enti e dei termini per gli apporti tecnici

Al fine di acquisire gli apporti tecnici e i contributi di cui al comma 1 dell'art. 17 della L.R. 65/2014, si individuano gli enti e gli organismi pubblici seguenti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Siena;
- Comuni confinanti:
 - Castelnuovo Berardenga
 - Radda in Chianti
 - Cavriglia
 - Montevarchi
 - Bucine
- Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Soprintendenza Archeologia della Toscana;
- Regione Toscana (Servizio Genio Civile);
- Autorità di Bacino dell'Ombrone;
- Autorità di Bacino dell'Arno.

I termini per fornire gli apporti tecnici in riferimento al presente documento da parte dei soggetti sopra citati è stabilito in 20 giorni dalla trasmissione dell'Avvio del procedimento.