

**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 · **Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica**

*ottobre 2016*

Sindaco e Assessore all'urbanistica:

Michele Pescini

Responsabile del Procedimento e del Progetto:

Alessandra Bellini

Gruppo di lavoro:

Stefania Rizzotti, Idp studio

con la collaborazione dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Gaiole in Chianti

## Sommario

Premessa .....	4
Inquadramento procedurale .....	4
Obiettivi della Variante parziale al R.U. e contestuale variante puntuale al P.S.....	5
Il Quadro Conoscitivo specifico .....	6
Inquadramento territoriale e stato dell'ambiente .....	6
Caratteristiche socio-economiche .....	8
Risorse .....	13
Definizione preliminare dei contenuti del Rapporto Ambientale .....	16
Indicazione degli enti e dei termini per gli apporti tecnici .....	18

## **Premessa**

Il Comune di Gaiole in Chianti ha definito il proprio percorso di aggiornamento generale della strumentazione urbanistica a inizio 2014 con l'Avvio del procedimento per la redazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Regolamento Urbanistico (Piano Operativo), ai sensi della nuova legge urbanistica regionale ed in conformità al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) approvato nel 2015. Nel frattempo l'Amministrazione Comunale intende procedere ad una variante parziale al Regolamento Urbanistico allo scopo di precisare meglio la disciplina del patrimonio edilizio esistente, sulla base dell'integrazione del Quadro Conoscitivo fornita da un completo censimento dei manufatti esistenti nel territorio comunale. Obiettivo fondamentale della variante è pertanto conoscere nel dettaglio la consistenza e lo stato dei fabbricati esistenti sia nei centri abitati sia nel territorio rurale in modo da precisare meglio la disciplina, rimanendo comunque invariati le prescrizioni e gli indirizzi vigenti per le differenti zone in base alle quali sono regolati gli interventi.

Contestualmente la variante comporta la modifica puntuale del Piano Strutturale per quanto attiene all'allocatione delle quantità previste nel dimensionamento – ferme restando le quantità totali per l'intero Comune -: si propone infatti che la quantità che una precedente variante ha riservato alle deruralizzazioni venga riportata nuovamente nelle previsioni per le U.T.O.E. (cioè degli insediamenti corrispondenti ai centri abitati), come nel Piano Strutturale originariamente approvato, visto che la L.R. 65/2014 ha superato l'impostazione della precedente legge, richiedendo piuttosto il monitoraggio dei mutamenti della destinazione d'uso agricola in particolare verso la residenza.

## **Inquadramento procedurale**

Il presente documento è redatto in relazione alle disposizioni della L.R. 10/10, che recepisce a livello regionale quanto disposto dal Codice dell'Ambiente in materia di Valutazione Ambientale Strategica, disciplinandone al Titolo II ambito e modalità di applicazione.

La Valutazione Ambientale Strategica è prescritta per i piani e i programmi elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA e per i piani e i programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e di quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una Valutazione di Incidenza. Il territorio del Comune di Gaiole comprende aree incluse in Siti di Interesse Comunitario: si tratta del Sito di Interesse Comunitario (SIC) della Rete Natura 2000 "Monti del Chianti" (IT 5190002), nella fascia ovest.

In alcuni casi - richiamati al comma 3 dell'art. 5 della L.R. 10/10 - l'effettuazione della V.A.S. è comunque subordinata alla preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali, cioè alla Verifica di assoggettabilità; tali casi sono in pratica fattispecie del tutto analoghe alle precedenti tranne che per essere parziali o minori oppure per differente settore di elaborazione del piano/progetto. Il criterio per l'assoggettamento a V.A.S. è quindi correlato alla realizzazione di progetti che hanno effetti rilevanti sull'ambiente.

## **Obiettivi della Variante parziale al R.U. e contestuale variante puntuale al P.S.**

Per delineare le caratteristiche della variante al piano è fondamentale descriverne tema ed obiettivi.

Il Regolamento Urbanistico vigente, così come impostato nella sua originaria stesura, utilizza una zonizzazione tradizionale attraverso la quale si disciplinano usi ed interventi ammessi e previsti: l'appartenenza ad una specifica zona o sottozona determina quindi in particolare la gamma di interventi edilizi ed urbanistici ammissibili, con ovviamente più limitate possibilità di trasformazione nelle zone A, cioè negli agglomerati di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Oltre alla zonizzazione per la disciplina degli interventi si fa riferimento all'elenco degli edifici di particolare pregio e pertanto oggetto di conservazione – i complessi denominati E5 - ed alle norme di tutela previste dal Piano Territoriale di Coordinamento di Siena per le aree di pertinenza degli aggregati e dei Beni Storici Architettonici. Si tratta di una disciplina “a grana grossa”, corrispondente ad un livello molto aggregato di analisi dei tessuti e degli ambiti, visto che attualmente il Comune di Gaiole non dispone di alcuna schedatura specifica del patrimonio edilizio esistente.

L'esigenza manifestata dall'Amministrazione è quindi di poter contare su una più specifica e puntuale disciplina del patrimonio edilizio esistente, soprattutto per quanto riguarda quello di maggior interesse architettonico, storico e documentale. Da una parte ciò significa norme più dettagliate e circostanziate, in relazione a contesti anche molto diversi tra loro sia per le caratteristiche architettoniche ed insediative sia per la collocazione nel territorio (in particolare urbana o rurale), ed una più precisa disciplina per gli spazi aperti di pertinenza - in ambito rurale -.

Complessivamente l'intenzione è di procedere ad una revisione della disciplina per il patrimonio storico-architettonico - edifici e nuclei insieme alle loro aree di pertinenza - in modo da assicurarne la conservazione e la riqualificazione nel rispetto dei valori e della compatibilità degli usi.

Non si avranno comunque modifiche della disciplina per il patrimonio edilizio esistente così come impostata e articolata nel Regolamento Urbanistico vigente, se non in una più puntuale definizione degli interventi ammessi rispetto alla classificazione degli edifici risultante da un censimento e da una schedatura di dettaglio aggiornati. 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 – con un generalizzato appesantimento procedurale che di per sé non garantisce migliori esiti progettuali - e dall'altra consente la deroga alle categorie di intervento ammesse in tutte le altre zone.

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.

Per quanto concerne la Variante puntuale al Piano Strutturale, contestuale alla variante al R.U., l'unica modifica proposta è la ri-attribuzione all'interno delle U.T.O.E. (cioè degli insediamenti) delle quantità individuate da una precedente variante come quota riservata alle deruralizzazioni, fermo restando il dimensionamento generale del Piano. Ciò di fatto ripristina l'articolazione del dimensionamento del Piano Strutturale originariamente approvato (fatta salva la riduzione per le previsioni produttive nella U.T.O.E. di Ponte di Pianella derivante dalla variante specifica recentemente approvata) e già oggetto di valutazione.

Nel Regolamento Urbanistico ciò permette di risolvere le difficoltà gestionali determinate dall'applicazione del criterio di prevenzione temporale, recente introduzione necessaria per rispettare il dimensionamento decurtato forfettariamente a favore delle deruralizzazioni, anch'esse peraltro contingentate.

Alcuni edifici, complessi e nuclei sono localizzati all'interno delle aree appartenenti al Sito di Interesse Comunitario: essi corrispondono ad una quota pari a circa il 25% del totale dei manufatti stimato preliminarmente all'avvio del rilievo sul campo; metà di tale quota risulta presente nelle cartografie del Catasto Leopoldino e/o nelle foto aeree del 1954 e dunque rientra verosimilmente nel patrimonio di antica formazione da tutelare, come confermato anche dal riconoscimento di oltre venti strutture insediative di valore storico-architettonico (ville, edifici specialistici, aggregati) nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena.

Appare evidente che le azioni di un eventuale ed auspicato recupero di un numero così ristretto di edifici difficilmente potranno avere impatti significativi sull'ambiente, in particolare sulle caratteristiche che contraddistinguono il Sito in questione. È in ogni caso da ribadire che anche nella disciplina specifica prevista dalla variante saranno totalmente confermate le norme già assunte dal R.U. vigente per la tutela dei contesti di più elevato pregio naturalistico.

Tanto meno potranno risultare impattanti a livello ambientale gli interventi nelle aree esterne ai Siti di Interesse Comunitario, molti dei quali riferiti a manufatti situati nei centri abitati. Anche per quanto concerne il territorio rurale comunque è da sottolineare che si tratta principalmente di interventi di recupero, indirizzati principalmente alla salvaguardia del patrimonio storico.

### **Il Quadro Conoscitivo specifico**

Ciò naturalmente non può che derivare da una approfondita conoscenza dei manufatti e degli spazi ad essi pertinenti.

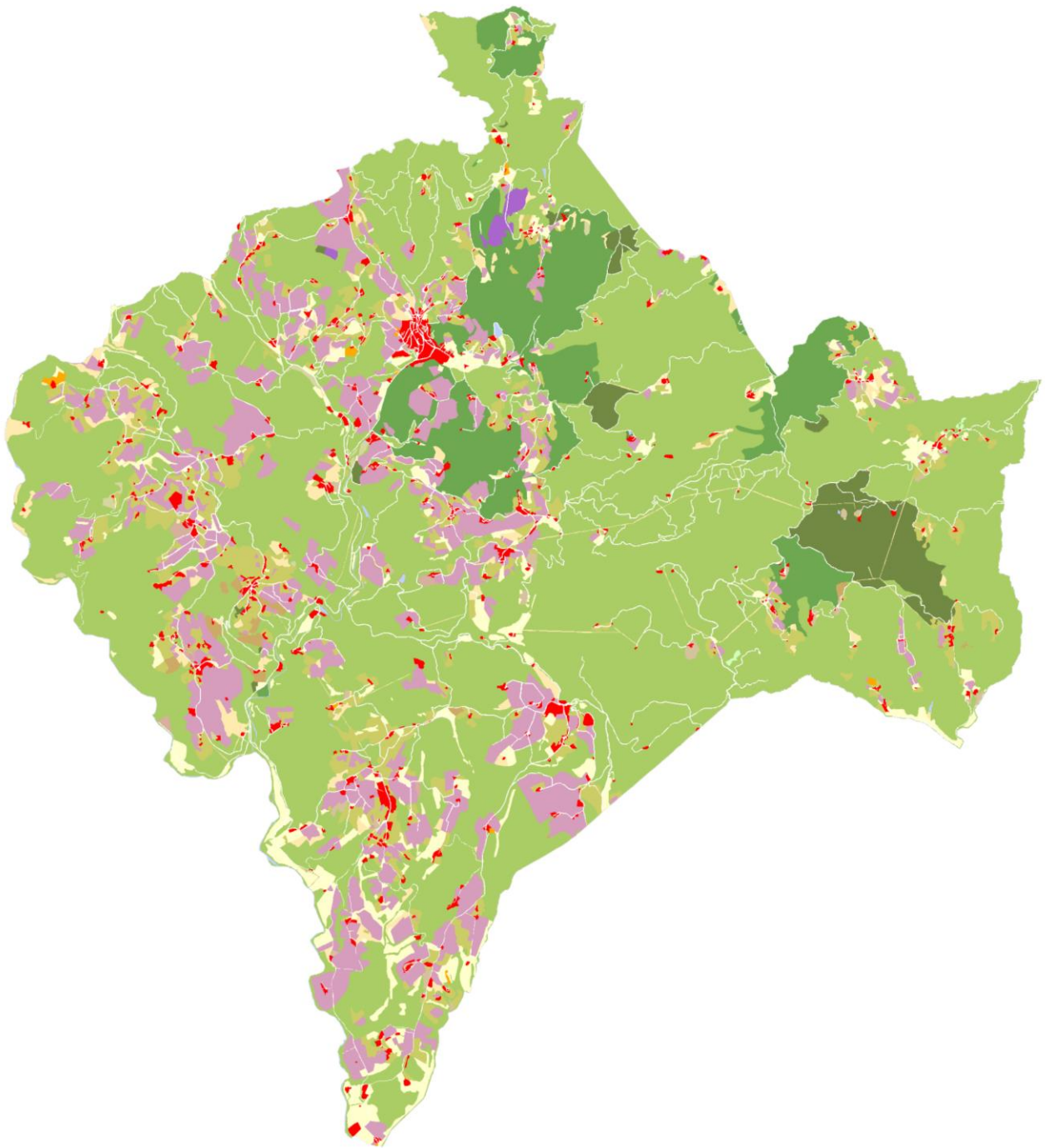
Ogni scheda di rilievo del patrimonio edilizio esistente riporterà le informazioni generali che comprendono la classificazione tipologica e le caratteristiche della localizzazione e dell'accessibilità, la documentazione fotografica aggiornata, gli estratti cartografici e catastali (attuali e storici), la descrizione morfologica ed architettonica e la descrizione dettagliata dei luoghi con la segnalazione degli elementi di maggiore pregio e delle incongruenze, con la metodologia più precisamente descritta nel Documento di Avvio del Procedimento.

### **Inquadramento territoriale e stato dell'ambiente**

In questo capitolo vengono sinteticamente richiamati gli elementi caratterizzanti il territorio di Gaiole e gli aspetti di tipo ambientale più rilevanti ai fini della pianificazione urbanistica.

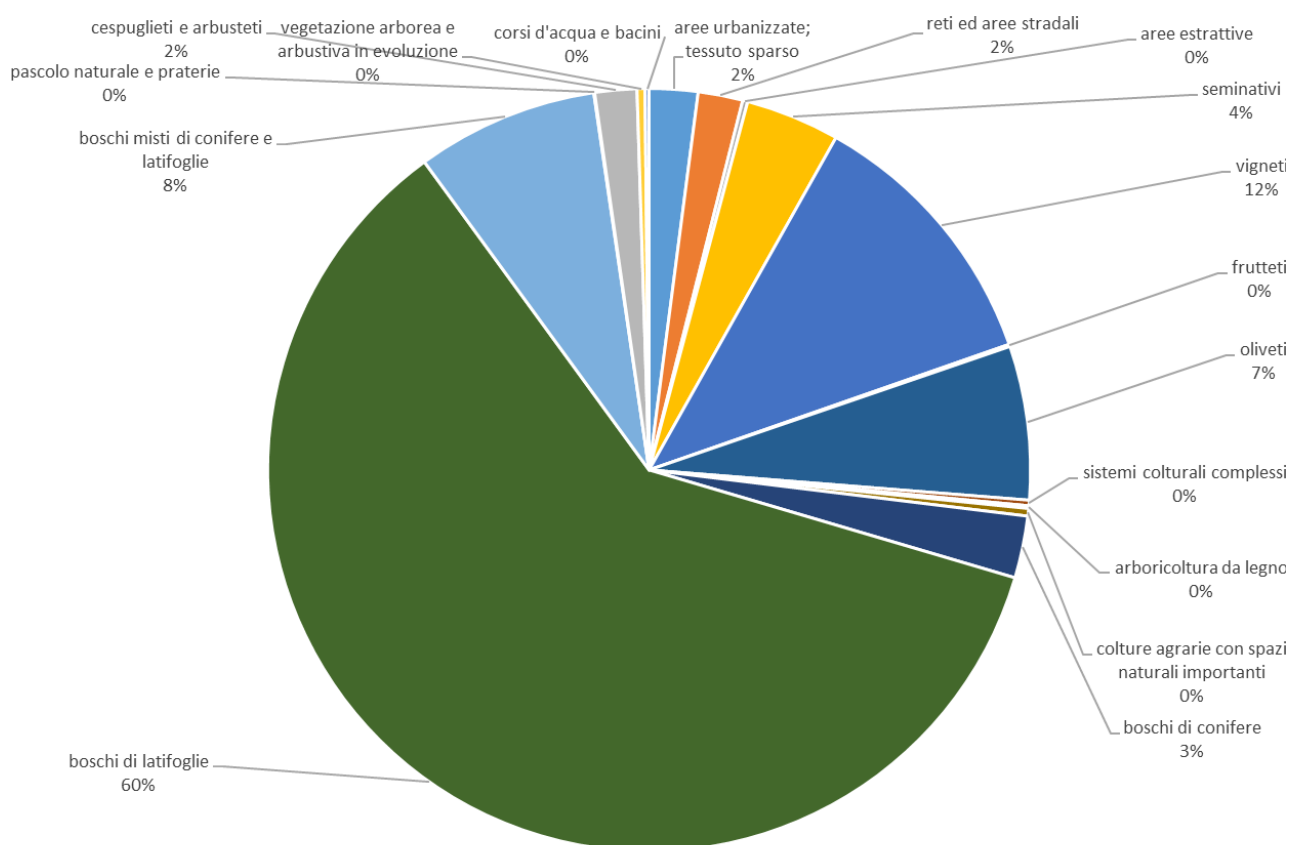
Vengono qui riproposti i contenuti del Documento di Avvio del nuovo Piano Strutturale e nuovo Regolamento Urbanistico, approvato a inizio del 2014, non essendo intervenuti sostanziali mutamenti delle condizioni caratterizzanti il territorio comunale, dove possibile con alcuni aggiornamenti dei dati locali più significativi e con alcune integrazioni pertinenti al tema specifico della variante.

Come spesso accade per territori come quello di Gaiole, però, va evidenziato come i dati specifici relativamente allo stato delle risorse siano per lo più carenti, rendendo necessario riferirsi ad analisi a scala più aggregata e/o di contesti analoghi. Questo è in buona parte dovuto fortunatamente proprio all'assenza di fattori di forte criticità o comunque di elementi che facciano emergere in modo rilevante la situazione locale rispetto a quella dell'area vasta alla quale il Comune appartiene. Dai dati disponibili risulta dunque difficile dedurre e applicare modelli di stima per molti indicatori. Si può comunque ricorrere a considerazioni prevalentemente qualitative tendenti ad evidenziare le principali problematiche per i sistemi ambientali.



**Uso del suolo 2007 (da Regione Toscana)**

- Aree urbanizzate; tessuto discontinuo e sparso
- Reti ed aree infrastrutturali stradali
- Aree estrattive
- Seminativi in aree non irrigue
- Vigneti
- Frutteti
- Oliveti
- Colture temporanee associate a colture permanenti; sistemi colturali e particellari complessi
- Arboricoltura da legno
- Aree prevalentemente occupate da colture agrarie con presenza di spazi naturali importanti
- Boschi di latifoglie
- Boschi di conifere
- Boschi misti di conifere e latifoglie
- Aree a pascolo naturale e praterie di alta quota
- Cespuglieti e arbusteti
- Aree a vegetazione arborea e arbustiva in evoluzione
- Corsi d'acqua canali e idrovie; bacini d'acqua



Il territorio di Gaiole (129 kmq. circa) si snoda sulle due sponde del torrente Massellone, con due sistemi di colline che scorrono sinuose da nord a sud delimitando per otto chilometri l'Antica Valle del Chianti. Le colline e le strette convalli dispensano, più spiccatamente che altrove, i caratteri peculiari della terra chiantigiana, che si differenzia dalla collina senese e fiorentina per caratteri propri: i colli sono più irti, il bosco di quercia copre abbondantemente la sua superficie e si apre a larghe ed ariose isole di vigne e di oliveti; le valli sono corte ed anguste. Dopo la confluenza del Massellone nell'Arbia il territorio continua sulla riva sinistra di quest'ultimo e degrada dopo Brolio e Cacchiano verso la collina senese. Al margine nord-orientale il confine del Comune è segnato dal crinale dei Monti del Chianti, con un'altitudine media di 800 metri, che lo separano dal Valdarno Superiore.

### Caratteristiche socio-economiche

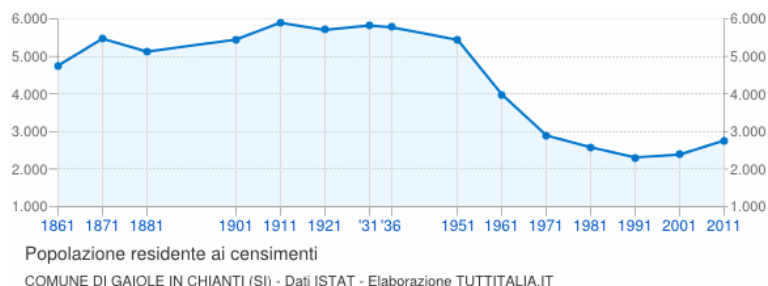
Il Comune di Gaiole in Chianti, analogamente agli altri Comuni della corona senese, ha avuto un andamento della popolazione fortemente segnato dalla vicenda del popolamento rurale legato alla conduzione mezzadrile. Lo stesso sistema insediativo del Comune è strutturato secondo una rete policentrica di piccoli centri abitati che devono la loro origine alle forme di popolamento e di organizzazione agricola (la mezzadria) affermatesi nel territorio fin dal primo medioevo.

Nel 1833 la popolazione di Gaiole in Chianti contava circa 4.398 abitanti (cfr. E. Repetti, *Dizionario geografico fisico storico della Toscana*, v. 2; 6S, p. 372-374; 107, Firenze 1833-43, rist. anast. 1972), molto simile a quella presente nel 1845 (4.558) e cresceva di circa mille unità nel 1951, quando raggiungeva le 5.437 anime, mentre è notevolmente inferiore quella rilevata al censimento del 2001 (2.386).

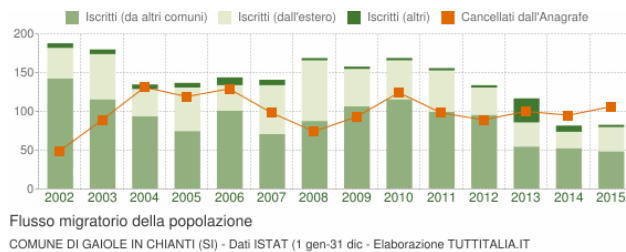
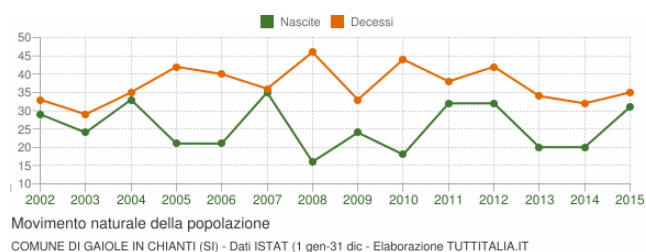


Ciò che cambia sensibilmente in quasi due secoli è la distribuzione territoriale e l'impiego. Dal 1951 al 1981 (2.577 ab.) si compie un profondo cambiamento strutturale con la fine della mezzadria e il conseguente spopolamento delle campagne; parallelamente il patrimonio edilizio rurale è stato negli anni recenti generalmente riutilizzato per dimore di pregio.

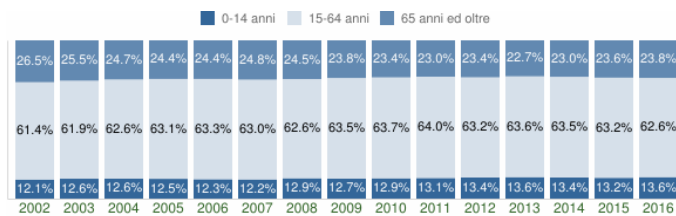
I dati disponibili a fine dicembre 2015 evidenziano una popolazione di 2.758 abitanti, riconducendo il Comune ad una massa critica di popolazione paragonabile quantitativamente a quella degli anni '70 ma in un quadro socio-economico profondamente modificato.



Dagli anni '50 alla fine degli anni '90 del secolo scorso si assiste ad un'importante riduzione della popolazione totale che tende a dimezzarsi: dai 5.437 abitanti del censimento ISTAT del 1951 si passa alle 2.309 unità del 1991 con una conseguente riduzione del numero delle famiglie. A partire 2001 si rileva invece un progressivo aumento del numero dei residenti; tale aumento è rappresentato prevalentemente dal flusso di emigrazione sia da altri Comuni che dall'estero.

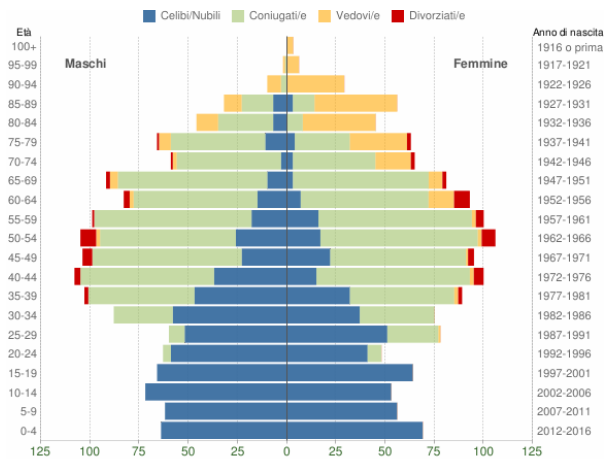


Le famiglie residenti aumentano progressivamente tra il 1960 ed il 2010, con un numero medio di componenti per famiglia in continua riduzione, che attualmente si attesta su 2,3 persone a nucleo familiare. L'analisi della popolazione residente per classi d'età nel periodo 1951–2011 evidenzia anche una consistente flessione della fascia tra i 15 ed i 25 anni ed un consistente aumento della fascia d'età oltre i 66 anni, denotando un notevole processo di invecchiamento della popolazione. L'analisi per classi di età evidenzia oggi una età media superiore al dato medio nazionale, nonché una forte presenza di popolazione in età matura: tale indicatore evidenzia l'assenza di giovani coppie con bambini, che generalmente non si insediano nel Chianti o nel capoluogo a causa di valori immobiliari troppo alti e inaccessibili rispetto alla loro capacità di spesa.



Struttura per età della popolazione

COMUNE DI GIAIOLE IN CHIANTI (SI) - Dati ISTAT al 1° gennaio - Elaborazione TUTTITALIA.IT



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2016

COMUNE DI GIAIOLE IN CHIANTI (SI) - Dati ISTAT 1° gennaio 2016 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Se negli anni '50 la popolazione residente attiva è impegnata quasi esclusivamente nel settore primario, gli anni successivi vedono un progressivo rafforzamento dapprima del settore secondario e a partire dagli anni '80 del settore terziario: nel 1951 l'85% della popolazione residente attiva lavorava nel settore primario e solo il 5% nel secondario e il 7% nel terziario, mentre nel 2001 il settore terziario diventa preponderante, occupando il 43% della popolazione residente attiva, contro il 31% del secondario e solo il 26% del primario. I dati del censimento dell'Industria e Servizi del 2001 evidenziano come la maggior parte delle imprese riguardi commercio e servizi pubblici, seguita da agricoltura e servizi alberghieri e di ristorazione, imprese di costruzioni e attività manifatturiere; proprio in questo settore si registra la maggior parte degli addetti, seguito dall'agricoltura e dalla ristorazione.

I dati forniti dall'Ufficio Commercio/SUAP (2009) evidenziano una prevalenza di esercizi di vicinato, con superfici medie intorno ai 45 mq., e la presenza di tre sole strutture medie (di cui due ubicate nell'area industriale) appartenenti alla tipologia non alimentare.

L'ospitalità rappresenta uno dei motori dell'economia di Gaiole: nel territorio risultano presenti 57 attività ricettive (10 alberghi, 26 case per vacanze, 21 affittacamere) e 36 agriturismi (Regione Toscana - Strutture ricettive, febbraio 2015).

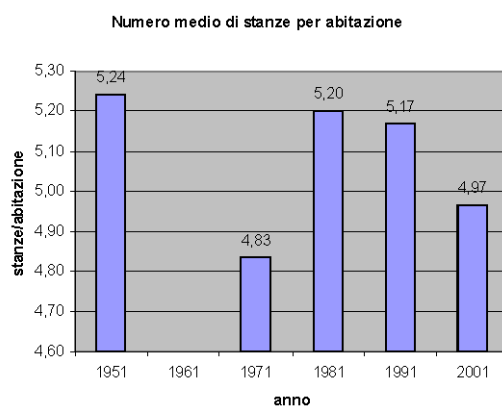
Al censimento dell'Agricoltura del 2010 sono state registrate 181 aziende, con classi di superficie utilizzata piuttosto diversificate: le più numerose si registrano sono le classi da 1 a 2 ettari (19%), da 3 a 5 ettari (16%) e da 5 a 10 ettari (18%). La maggior parte delle aziende (151) è condotta direttamente dal coltivatore. nettamente prevalente l'attività di sola coltivazione (170 aziende): solo 10 hanno sia coltivazioni che allevamenti.

Il processo di urbanizzazione, analizzato nel periodo 1951–2001, evidenzia un numero di abitazioni in costante aumento ed una progressiva riduzione della percentuale di case sparse a vantaggio dei centri urbani. Si rileva inoltre una costante riduzione nel numero medio di abitanti per abitazione alla quale corrisponde una proporzionale riduzione del numero di stanze per abitazione.

Il 38% della popolazione risiede nel capoluogo, Monti risulta essere il secondo nucleo urbano, seguito da Lecchi e Castagnoli. Meno del 3% della popolazione risiede a San Regolo e San Sano, mentre la restante parte della popolazione, pari a circa il 40% del totale, risiede negli aggregati del territorio aperto.

COMUNI E LOCALITÀ ABITATE	Altitudine	Popolazione residente	% rispetto al totale
CASTAGNOLI	505	86	3,6%
GAIOLE IN CHIANTI	360	918	38,5%
LECCHI	421	111	4,7%
MONTI	380	241	10,1%
SAN REGOLO	462	64	2,7%
SAN SANO	391	70	2,9%
Adine	525	13	0,5%
Badia Coltibuono	628	14	0,6%
Barbischio	454	32	1,3%
Casanova d'Ama	505	20	0,8%
Galenda	485	12	0,5%
Il Colle	408	31	1,3%
La Madonna	450	20	0,8%
Lucignano	619	14	0,6%
Montegrossi	639	22	0,9%
Nusenna	561	36	1,5%
Poggio San Polo	527	29	1,2%
Rietine	468	46	1,9%
San Giusto alle Monache	305	25	1,0%
San Martino	485	41	1,7%
San Vincenti	520	10	0,4%
Vertine	505	31	1,3%
Case Sparse	-	500	21,0%
<b>TOTALE GAIOLE IN CHIANTI</b>	<b>2.24/838</b>	<b>2.386</b>	<b>100,0%</b>

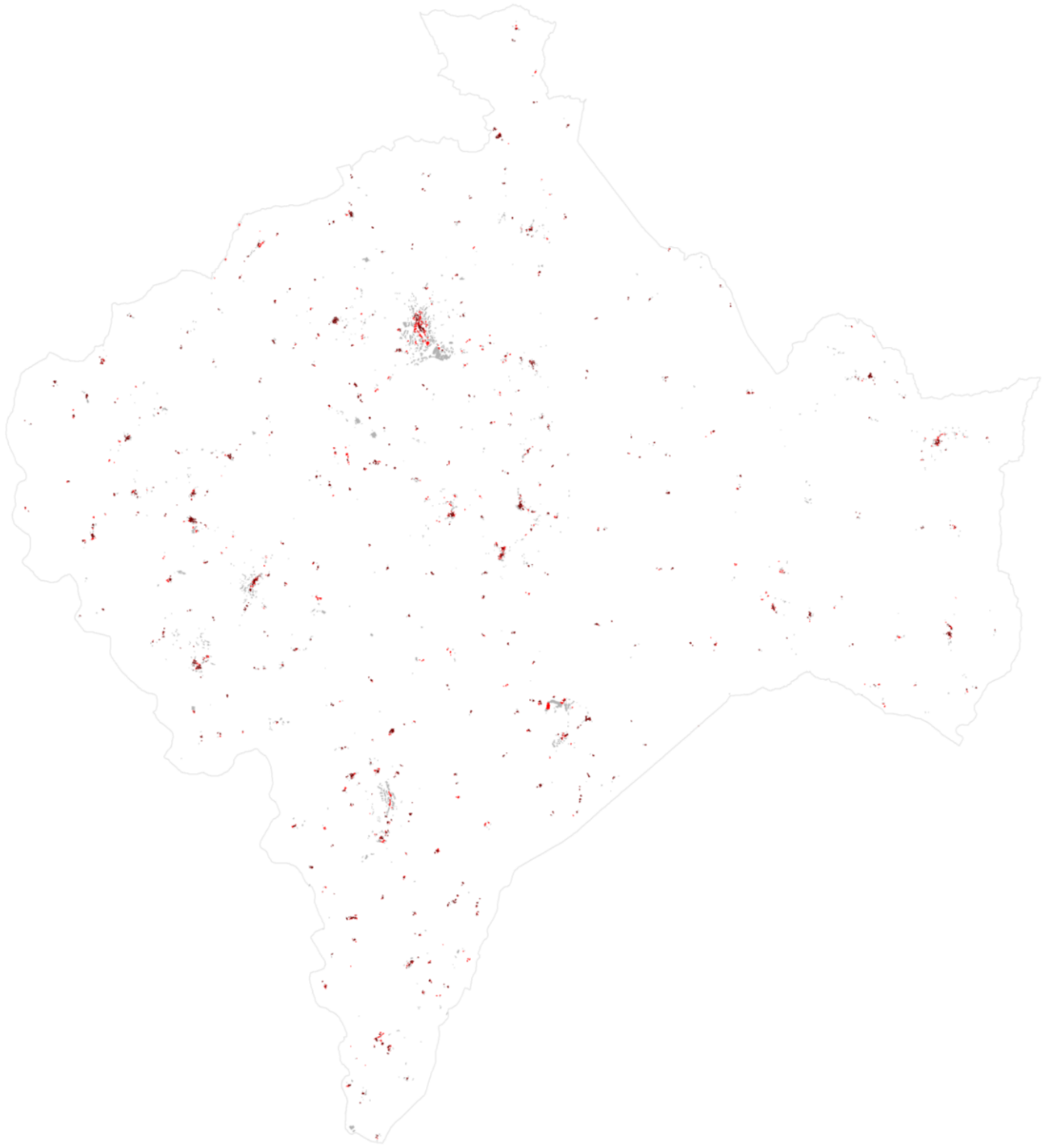
Popolazione residente nel comune di Gaiole in Chianti - dettaglio località abitate (Fonte: ISTAT - Censimento 2001)



La peculiarità dell'offerta abitativa in queste zone è dovuta al fatto che il patrimonio abitativo dei Comuni del Chianti risulta essere prevalentemente storico; nel Chianti Classico gli immobili antichi registrano percentuali superiori anche di molto alla media: 61% a Radda, 57% a Castellina in Chianti, 47% a Gaiole.

La domanda residenziale nel Comune di Gaiole proviene in buona parte da non residenti, stranieri e italiani ricchi. Questa categoria rappresenta l'80% del totale della domanda che si rivolge alle agenzie ed è orientata prevalentemente ai poderi in aperta campagna. Tuttavia una minore disponibilità a pagare a fronte di un'offerta scarsa e fondamentalmente costosa determina tempi di vendita che variano da 6 mesi a un anno, con un gap tra il prezzo richiesto e il prezzo realizzato del 15-20%.

Al contrario, i residenti esprimono una domanda di terra-tetto indipendenti o abitazioni a basso costo relativamente alta, anche a fronte di una offerta molto bassa e di prezzi difficilmente accessibili dovuti proprio alla denominazione della zona e al richiamo di livello internazionale. Per questo motivo i pochi alloggi disponibili, generalmente nei nuclei storici o nelle immediate vicinanze, non transitano via agenzia immobiliare ma via passaparola o con agenzie temporanee sui cantieri, con un lag massimo di 4-5 mesi.



*La periodizzazione: gli insediamenti più antichi, già presenti nel Catasto Leopoldino, sono rappresentati in rosso scuro*

## Risorse

### Aria

Gli indicatori relativi al carico inquinante presente nel territorio, espressi in Tonnellate di sostanza inquinante emessa su un Km<sup>2</sup> di superficie, danno conto della distribuzione spaziale delle emissioni. Complessivamente, i valori degli inquinanti nel circondario del Chianti senese (Fonte: Spin-Eco 2006, p. 16, dati IRSE 2002) risultano sotto la media provinciale. Anche il Comune di Gaiole in Chianti presenta dei valori che, pur essendo al di sotto della media provinciale, superano la media del comprensorio, soprattutto quelli relativi al monossido di carbonio (CO) e alle polveri sospese (PM10).

In relazione al bilancio serra complessivo, il Comune di Gaiole in Chianti risulta dare un contributo attivo in merito alle emissioni di anidride carbonica, in quanto le emissioni di gas serra assorbite sono circa tre volte e mezzo quelle emesse. Tale dato è confermato da una netta prevalenza di aree boschive rispetto agli usi dei suoli consolidati nell'intero territorio comunale; dal 1996 al 2011 il potere assorbente delle foreste comunali si attesta in percentuale crescente pari al 3,6%. Inoltre, secondo la Relazione Stato Ambientale 2012 della provincia di Siena, le aree boschive del Comune di Gaiole in Chianti assieme a quelle ubicate nei Comuni di Radicondoli, Monticiano, Chiusi, Casole d'Elsa, Montalcino e Murlo concorrono a soddisfare la metà dell'assorbimento di CO<sub>2</sub> a livello provinciale.

Nel territorio comunale non sono presenti sorgenti puntuali di inquinamento dell'aria (industrie insalubri o simili).

Dal punto di vista dell'inquinamento acustico gli elementi di compromissione della qualità dell'aria sono rappresentati dalle infrastrutture lineari per la mobilità. Dai 24 rilievi effettuati nel 2004 per il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) è stata individuata una sola realtà ove, pur non essendo superato il valore limite, il Livello equivalente misurato diurno risulta inferiore al livello di qualità: si tratta dell'area del capoluogo in via Dante Alighieri dove insiste la Casa di Riposo "Confraternita Misericordia" (Postazione di misura P16).

### Acqua

Il Comune di Gaiole in Chianti fa parte dell'ATO n. 6 Ombrone e n. 2 Basso Valdarno. L'analisi dei fattori di pressione sul sistema acqua tiene in considerazione i consumi così come registrati dalla Relazione Stato Ambientale 2012 della provincia di Siena: il quadro di comparazione relativo alla stima dei consumi e delle perdite della risorsa acqua nel periodo 2007-2011 fornisce dei dati di interesse quantitativo in quanto se da un lato i metri cubi di acqua fatturata nel 2011 sono pari a 149.857 mc (consumo per abitante di 144,9 litri/giorno) e quindi in calo del -8,60 % rispetto all'anno 2007, dall'altro lato il dato computato in percentuale rispetto alla quantità erogata e relativo alle perdite d'acqua risulta rilevante (52,80%) e al di sopra della media provinciale.

Il prelievo ad uso civile è garantito dai 21 pozzi pubblici e dalle 12 sorgenti pubbliche captate; sono presenti sul territorio altri 120 pozzi privati, di cui 89 (pari al 74%) ad uso idropotabile (dati UTC Gaiole in Chianti 2009). Il prelievo a uso pubblico (scuole, cimiteri, campo sportivo, ambulatorio) stimato sulla base dei dati relativi al biennio 2007/2008 dei contatori idrici intestati al Comune (Ufficio Ragioneria, Comune di Gaiole, 2009) risulta pari a 2.671,7 mc/anno, un consumo ben al di sotto (1,7%) del consumo idrico annuale complessivo e che nell'ultimo semestre ha avuto un notevole calo.

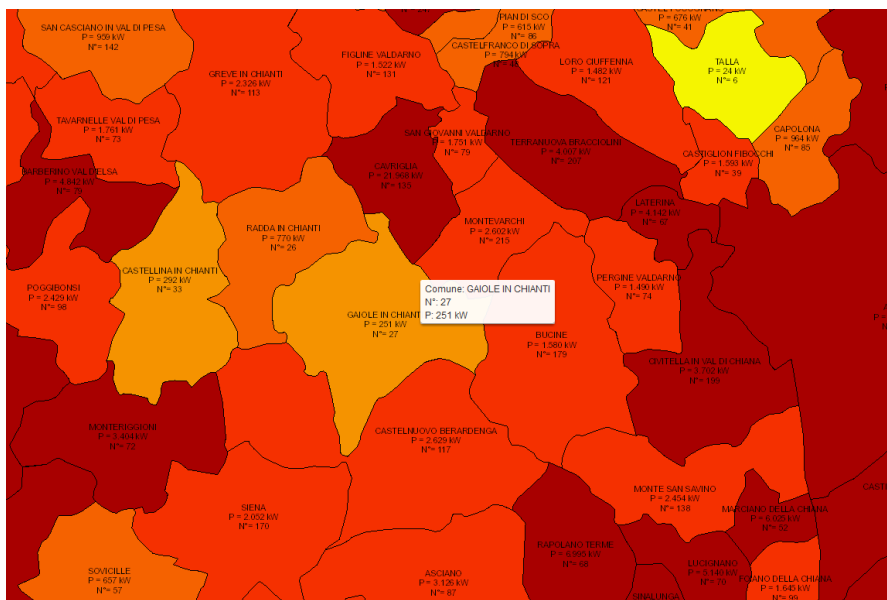
La rete fognaria e quella acquedottistica risultano al momento adeguate, in quanto servono tutti i nuclei urbani e i numerosi nuclei rurali sparsi nel territorio.

## Energia e rifiuti

Il dato aggiornato al 2007 riportato nel Piano Energetico della Provincia di Siena (PEP 2010-2020: relazione finale) attribuisce al territorio comunale di Gaiole in Chianti un consumo annuo di energia elettrica di 15.100.998 Kw/h. Il raffronto tra le annualità di riferimento 2005-2006-2007 presenta un numero crescente di utilizzatori censiti tale da non giustificare il progressivo incremento del fabbisogno e consumo elettrico, che passa da 14.308.639 Kw/h (2005) a 15.100.998 Kw/h (2007); l'aumento di energia attiva elargita per uso domestico ed agricolo si bilancia però con una diminuzione rilevante del settore terziario e, soprattutto, industriale. La propensione "energivora" del Comune era già posta in evidenza dallo studio del progetto Spin-Eco 2006. Sulla base d'indagine risalente al 1999 dalla comparazione tra i Comuni del circondario del Chianti senese Gaiole in Chianti, con un consumo per abitante di 4.713 kWh/ab, risultava al di sopra della media e si posizionava al secondo posto nella graduatoria dei comuni più "energivori".

In relazione ai consumi totali di combustibili fossili, Gaiole risulta all'ultimo posto tra i Comuni del Circondario per i consumi di metano, che incidono per il 10% dei consumi totali del circondario, mentre gli altri combustibili hanno un'incidenza maggiore (24% per il gasolio, il 26% per il GPL e addirittura il 31% per gli olii combustibili e il 35% per gli olii lubrificanti). Il metano non è utilizzato a fini produttivi o nel settore terziario (come a Castelnuovo o a Castellina in Chianti), ma solamente per scopi civili.

Negli ultimi anni si registra una diminuzione dei consumi di energia da fonti non rinnovabili a cui corrisponde un aumento dell'utilizzo di energia "pulita", anche grazie agli incentivi statali per l'utilizzo di fonti energetiche alternative (biomasse, fotovoltaico). La produzione annua di energia elettrica fornita da impianti fotovoltaici in esercizio nel Comune di Gaiole, pur inferiore ai livelli provinciali e regionali secondo il valore pro capite (98,3 Mwh), presenta negli ultimi anni un significativo e progressivo sviluppo passando da un contributo produttivo nullo nel 2006 ad una produzione di 278,6 Mwh nel 2012.



impianti fotovoltaici incentivati mediante il conto energia

Attraverso il Rapporto Rifiuti 2012 e il Piano Energetico Provinciale 2010-2020 (Provincia di Siena, 2012 e 2013) è possibile ricostruire la situazione relativa alla produzione di rifiuti e alla raccolta nell'ultimo decennio. I dati evidenziano un aumento della produzione dei rifiuti del 22,3% dal 2010 al 2011.

Nel 2011, su una produzione pro capite di rifiuti pari a 621 Kg/anno, la raccolta differenziata incide per una percentuale del 34,5% sulla produzione dei rifiuti totali (ben al di sotto dell'obiettivo fissato dal piano provinciale, pari al 65% per l'anno 2012), ma comunque in miglioramento. Nel 2014 dai dati dell'Agenzia

Regionale Recupero Risorse risulta infatti una percentuale di Raccolta Differenziata effettiva pari al 37,5% (quasi 41% certificata); più “prudente” la valutazione nel Catasto rifiuti dell’Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale che rileva comunque un passaggio dal 28,5% del 2010 al 31% del 2014. Tra i Comuni del circondario il Comune di Gaiole in Chianti risulta uno di quelli che producono il minor quantitativo di rifiuti speciali, a fronte di un’ingente produzione da parte del Comune di Castelnuovo Berardenga; si registra inoltre un andamento pressoché stabile nei primi anni del nuovo millennio, con un calo notevole nel 2006.

### ***Suolo e sottosuolo***

La situazione della risorsa suolo nel comune di Gaiole in Chianti appare decisamente positiva: le aree urbanizzate rappresentano meno del 2% della superficie comunale totale, mentre il restante territorio è destinato prevalentemente ai boschi, che occupano più del 70% della superficie comunale complessiva; il restante 30% è dedicato all’agricoltura, con una prevalenza di seminativi (12,3%) e vigneti specializzati (9,7%); le situazioni di degrado (aree incolte e abbandonate) non superano l’1% della superficie totale comunale.

Anche se la superficie coltivata a oliveto risulta molto bassa (2,4% della superficie comunale), la zonazione viticola e olivicola della provincia di Siena (Costantini, Barbetti et. al., 2006) individua nella parte ovest del Comune di Gaiole in Chianti l’esistenza di “aree con moderata presenza di suoli molto adatti” all’olivicoltura e alla viticoltura. Lo studio della attitudine dei suoli alla olivicoltura e al vitigno Sangiovese deriva dalla interpolazione di una serie di dati relativi alla valutazione del drenaggio interno dei suoli, della capacità di acqua disponibile, della reazione (PH in acqua) e dei fenomeni vertici dei suoli, del contenuto in calcare e in carbonio organico, della capacità depurativa, della famiglia tessiturale dei suoli, della profondità utile per le radici, della salinità ecc. Sulla base di queste analisi risulta evidente la vocazione del suolo del territorio di Gaiole a un uso soprattutto boschivo, mentre le aree adatte alla viticoltura sono per lo più quelle già utilizzate. Potrebbe essere potenziata, invece, l’olivicoltura o la presenza di oliveto-vigneto in coltura specializzata.

Il progetto Carta dell’uso sostenibile del suolo in agricoltura del Chianti, finalizzato a fornire gli strumenti per una gestione agricola sostenibile del territorio e per guidare le trasformazioni del paesaggio in continuità con l’identità storica, evidenzia proprio nelle aree coltivate a vigneto specializzato la più alta la percentuale di erosione (superiore a 5t/ha anno). Questo dato, derivato da una valutazione quantitativa del rischio erosivo quale indice della sostenibilità dei sistemi agricoli nelle diverse situazioni pedologiche, morfologiche, colturali e sistematorie, implica l’adozione di specifiche misure per far fronte a un uso intensivo del territorio a fini agricoli.

## Definizione preliminare dei contenuti del Rapporto Ambientale

Come previsto dall'Allegato 2 alla L.R. n. 10/2010 le informazioni da fornire con il Rapporto Ambientale sono le seguenti:

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali della Variante e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione della Variante;
- c) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente alla Variante, ivi compresi, in particolare, quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica e i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità (di cui all'art. 21 del D.lgs. 18 maggio 2001, n. 228);
- e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti alla Variante, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;
- f) possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori. In specie, devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;
- g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione della Variante;
- h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate nella raccolta delle informazioni richieste (inerenti, ad esempio, carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli);
- i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione della Variante definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto sui risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;
- j) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

Per la predisposizione del Rapporto Ambientale si propone quindi di seguire un'impostazione di massima così strutturata:

- Descrizione del procedimento di V.A.S.
  - Attori del processo
  - Esiti delle consultazioni preliminari
- Quadro Conoscitivo – lo stato attuale dell'ambiente
  - Fonti di informazione e dati disponibili
- Inquadramento socio-economico
  - Componenti ambientali: aria, acqua, suolo e sottosuolo, energia, rifiuti, biodiversità
- Sintesi delle criticità e sensibilità ambientali rilevate
- Obiettivi di sostenibilità ambientale in relazione allo stato dell'ambiente
- Obiettivi ed azioni previste dalla Variante
- Analisi di coerenza interna ed esterna della Variante



- Coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale  
Coerenza rispetto al Piano Strutturale
- Coerenza rispetto al P.I.T. ed agli altri Piani e Programmi regionali, al P.T.C.P., al Piano di Assetto Idrogeologico ecc.
- Valutazione degli effetti ambientali significativi degli obiettivi e delle azioni dalla Variante
- Valutazione di confronto con eventuali alternative e con l'opzione zero
- Individuazione delle eventuali misure di mitigazione e/o di compensazione
- Monitoraggio: modalità ed indicatori
- Sintesi non tecnica.

Per la valutazione dettagliata delle azioni previste dalla Variante, si propone di impiegare uno schema che consenta un'agevole integrazione nella successiva fase di monitoraggio, in base agli indicatori dei possibili impatti rilevanti sull'ambiente.

Un primo gruppo di indicatori evidenzierà le variazioni che le risorse possono subire a seguito dell'attuazione delle azioni - negative se vengono ridotte o messe in crisi, positive se vengono conservate o comunque non intaccate ulteriormente -: consumo di suolo, consumi energetici, consumi idrici, salvaguardia degli acquiferi... (disponibilità delle risorse).

Un secondo gruppo di indicatori evidenzierà in particolare le variazioni che possono incidere sulla qualità ambientale e conseguentemente sulla salute: biodiversità, fauna e flora, patrimonio culturale, beni paesaggistici, inquinamento delle acque superficiali e sotterranee, inquinamento atmosferico, inquinamento acustico ed elettromagnetico, produzione di rifiuti, dotazione di spazi ed attrezzature pubblici e/o collettivi (qualità dell'habitat).

Un terzo gruppo di indicatori segnalerà eventuali variazioni che riguardano alcuni fattori di rischio rilevanti sia per l'ambiente che per la salute umana, come quanto attiene alla pericolosità geologica, idraulica e sismica (condizioni di sicurezza).

Nelle valutazioni si terrà conto anche delle seguenti caratteristiche degli effetti indotti:

- Reversibilità (effetto reversibile o irreversibile)
- Durata (effetto di durata breve, media o lunga)
- Frequenza (effetto con frequenza bassa, media o alta)
- Probabilità (probabilità del prodursi dell'effetto bassa, media o alta).

Il monitoraggio sarà organizzato in modo da avere un duplice scopo: il controllo sugli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione della Variante e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, al fine di individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisi e di adottare le opportune misure correttive.

È peraltro fondamentale che gli indicatori siano riferiti a dati sicuramente disponibili ed a misurazioni ripetibili nel tempo per poter effettuare confronti periodici; molti di essi sono normalmente oggetto di rilevazione per l'aggiornamento delle conoscenze sullo stato dell'ambiente nel territorio comunale o sovracomunale e permettono quindi più circostanziati confronti con lo stato attuale o precedente. Nel Rapporto Ambientale si individueranno quindi, all'interno del Comune, i Settori responsabili del monitoraggio dei dati di competenza dell'Amministrazione.

Gli esiti del monitoraggio dovranno essere restituiti in appositi report da mettere a disposizione del pubblico e che pertanto dovranno presentare con chiarezza le metodologie adottate, le fonti dei dati, le criticità riscontrate, gli elementi interpretativi e le conclusioni.

## **Indicazione degli enti e dei termini per gli apporti tecnici**

Al fine dello svolgimento delle consultazioni di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010, 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;
- Corpo Forestale dello Stato;
- Consorzio di bonifica Toscana centrale;
- Autorità Idrica Toscana Conferenza Territoriale 6 "Ombrone";
- Acquedotto del Fiora;
- ARPAT Dipartimento di Siena;
- ASL n. 7 di Siena;
- Autorità per il servizio gestione integrata dei rifiuti Toscana sud;
- Enti Gestori delle reti infrastrutturali di energia (Enel distribuzione, Toscana energia);
- Gestori della telefonia mobile e fissa.

I termini per le consultazioni di cui al comma 2 dell'art. 23 sono stabiliti in 20 giorni dalla trasmissione del presente documento.