

**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 · **Proposta di controdeduzione alle osservazioni**

*maggio 2017*

Sindaco e Assessore all'urbanistica:

Michele Pescini

Garante dell'informazione e della partecipazione:

Lorenza Faleri

Responsabile del Procedimento:

Nadia Anichini

Ufficio Tecnico:

Mario Nepi

Progettista, responsabile della Schedatura del patrimonio edilizio e della Valutazione Ambientale Strategica

Stefania Rizzotti, ldp studio

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

## Sommario

Le osservazioni presentate; temi e criteri per le controdeduzioni.....	4
Sintesi delle osservazioni presentate da soggetti privati e pareri sui singoli punti con le proposte di modifica alla Schedatura del patrimonio edilizio .....	5

## Le osservazioni presentate; temi e criteri per le controdeduzioni

Le osservazioni sono complessivamente 70, oltre all'osservazione d'ufficio, che è sostanzialmente indirizzata a precisare meglio alcuni punti delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico, in attesa di una più organica riformulazione delle discipline operative in occasione della prossima revisione complessiva degli strumenti urbanistici comunali.

Non sono pervenuti contributi dalla Regione Toscana o da altri Enti; anche la fase di consultazione del processo di Valutazione Ambientale Strategica non ha visto contributi successivi all'osservazione.

Le osservazioni sono state presentate generalmente da soggetti privati proprietari degli immobili oggetto dell'istanza (direttamente o tramite tecnici incaricati) e riguardano soprattutto la classificazione degli edifici attribuita a seguito della schedatura; in alcuni casi le osservazioni provengono da tecnici operanti sul territorio e concernono essenzialmente aspetti normativi. Una trentina di osservazioni richiedono il rilievo di complessi o edifici per i quali non era stato possibile effettuare i sopralluoghi preliminari all'attribuzione della classificazione; si tratta per lo più di complessi nel territorio aperto non accessibili in quanto fondi chiusi, in qualche caso di integrazioni a schede già redatte.

Nessuna delle osservazioni è riferita alla Variante puntuale al Piano Strutturale.

Alcune osservazioni contengono più punti e quindi le istanze complessivamente da esaminare sono 106.

Il gruppo più numeroso (46 occorrenze, pari al 43% dei punti osservati) è riferito alla classificazione degli edifici e complessi schedati o a questioni specifiche riferite a singoli luoghi del territorio; a questi si aggiunge la quota di richiesta di schedatura (32 occorrenze, 30% del totale).

I rimanenti punti (28 occorrenze, 27% del totale) attengono ad aspetti normativi di carattere generale, prevalentemente relativi alla disciplina per le zone E ed alle opere nel resede degli edifici (piscine, tettoie, pergole fotovoltaiche...).

Dall'istruttoria deriva una proposta di controdeduzioni con l'accoglimento totale o parziale del 58% delle istanze (61 punti) e dunque il respingimento, anche in quanto non pertinenti, del 42% delle istanze (45 punti). Le conseguenti integrazioni e le modifiche non determinano comunque variazioni che cambiano il Regolamento Urbanistico in modo sostanziale, confermandone invece totalmente impostazione, obiettivi, strategie e scelte progettuali.

Nelle pagine successive sono riportate le schede istruttorie di ogni osservazione presentata dai soggetti privati e dei relativi punti; alla sintesi della richiesta ed all'individuazione del tema di riferimento segue il responso di accoglimento (totale o parziale) o di respingimento proposti, insieme al parere che argomenta la valutazione espressa.

Per le istanze accolte sono altresì riportate le Schede modificate o le nuove Schede prodotte a seguito dei sopralluoghi suppletivi.

Si allega inoltre l'osservazione d'ufficio.

Per le modifiche agli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione si rinvia al documento completo nel quale sono individuati i testi aggiunti ed eliminati.

Sintesi delle osservazioni presentate da soggetti privati e pareri sui singoli punti  
con le proposte di modifica alla Schedatura del patrimonio edilizio

**1** protocollo 2236 15/03/2017  
osservante **Gennai Stefano**

Responsabile P.O.

Provincia di Siena Servizio Patrimonio e Demanio

piazza Duomo 9 Siena

**altri richiedenti**

contestuale alla richiesta di attivazione procedura PUV

allegati:

- catastale  aerofotogrammetrico  PRG  Piano Strutturale  
 documentazione fotografica  Regolamento Urbanistico  Scheda R.U.

**1** indirizzo Badia a Coltibuono

individuazione catastale tema *interventi*

**sintesi** Si chiede che per l'edificio ex Casa cantoniera siano consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, al fine della valorizzazione dell'immobile, oggi in stato di abbandono.

**parere** All'edificio, in considerazione delle caratteristiche edilizie e del contesto, è attribuita la classe 4 e pertanto sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva con demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata. Ciò è da ritenersi totalmente coerente con gli obiettivi di valorizzazione, tenendo conto della collocazione dell'immobile a ridosso dell'area boschiva, che ne impedirebbe comunque una ricollocazione.

**non accoglibile**

**2** indirizzo Badia a Coltibuono

individuazione catastale tema *cambio destinazione d'uso*

**sintesi** Si chiede che per l'edificio ex Casa cantoniera sia consentito il cambio d'uso a residenziale/ricettivo (oltre alle destinazioni già previste), al fine della valorizzazione dell'immobile, oggi in stato di abbandono.

**parere** L'istanza è in parte accoglibile precisando gli usi compatibili per gli edifici esistenti non a destinazione d'uso agricola all'art. 19 duodecies.

**parzialmente accoglibile**

**2** protocollo 2708 28/03/2017

osservante **Cortigiani Luciano**

*Tecnico - Libero Professionista*

Via Ricasoli

45

Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

**1** indirizzo

individuazione catastale

tema *norme opere autonome a corredo*

sintesi Si chiede la possibilità di realizzare due opere autonome di corredo di diversa tipologia (piscina e campo da tennis).

parere L'eventuale realizzazione di due opere a corredo di ciascun complesso, anche se di differente tipologia, è di eccessivo impatto e quindi non del tutto compatibile con il contesto paesaggistico rurale.

**non accoglibile**

**3** protocollo 2982 06/04/2017  
osservante **Casini** **Andrea**

Legale Rappresentante

Soc. Agr. I Sodi srl

Via Alfieri

10/F

Ponte a Bozzone

Castelnuovo Berardenga

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

estratti titolo abilitativo

proposta di modifica della scheda

**1** indirizzo I Sodi - Monti in Chianti

individuazione catastale

tema classificazione

**sintesi** Edificio minore ID 517 (scheda dettagliata 136) - Si chiede la classe 6 o in alternativa la classe 4 in luogo della classe 3, considerando l'intervento in corso di attuazione (permesso rilasciato per ampliamento, con inizio lavori a fine febbraio 2017).

**parere** La classificazione non può che essere riferita a quanto osservato sul posto, in occasione dei sopralluoghi svolti, a prescindere da pratiche in corso (come quella in oggetto) che potrebbero non trovare attuazione. Ciò non preclude la possibilità di far valere i titoli rilasciati, anche qualora in contrasto con le norme sopravvenute successivamente, entro i termini della loro validità.

Si ritiene in tal senso opportuno chiarire meglio questi aspetti integrando l'art. 63 delle norme del R.U.

**parzialmente accoglibile**

**2** indirizzo I Sodi - Monti in Chianti

individuazione catastale

tema classificazione

**sintesi** Edificio ID 1302 (scheda dettagliata 136) - Si propone di dividere in due l'edificio, uno dei quali (cantina) da classificare in classe 6.

**parere** In considerazione della documentazione presentata, si ritiene accoglibile l'istanza.

**accoglibile**



**4** protocollo 2984 06/04/2017  
osservante **Casini** **Andrea**

*Legale Rappresentante*

**Soc. Agr. I Sodi srl**

Via Alfieri

10/F

Ponte a Bozzone

Castelnuovo Berardenga

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

proposta di modifica della scheda

**1** indirizzo I Sodi - Monti in Chianti

individuazione catastale

tema classificazione

**sintesi** Si chiede la classificazione dell'edificio n. 1213 (scheda sintetica n. 145) in classe 6 in luogo della classe 3.

**parere** Pur avendo subito vari interventi che ne hanno in parte alterato gli elementi costitutivi (come del resto assai frequente nell'edilizia rurale di matrice storica), l'edificio mantiene elementi tipologici ed architettonici tipici dell'architettura tradizionale e di interesse storico e testimoniale. Non è quindi possibile attribuire ad esso la classe 6, come invece per il vicino edificio n. 1214, di recente realizzazione.

**non accoglibile**

**5** protocollo 2985 06/04/2017  
osservante **Anichini** **Maurizio**  
*Proprietario*

loc. Capannone

Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

proposta di modifica della scheda

**1** indirizzo Loc. Capannone

individuazione catastale

tema rilievo edifici

**sintesi** Si chiede il rilievo degli edifici n. 2615 e n. 770 e dell'edificio minore n. 544.

Si propone la classificazione dell'edificio n. 2615 in classe 3, dell'edificio minore n. 544 come "non classificato", dell'edificio n. 770 in classe 3.

**parere** La richiesta è accolta con l'integrazione della scheda dettagliata 193 a seguito di sopralluogo, attribuendo la categoria di "non classificabile" ai manufatti minori, compreso il pozzo, e la classe 3 agli edifici principali.

**accoglibile**

**6** protocollo 3022 06/04/2017  
osservante **Pucci** **Paolo**

*Rappresentante fiscale in Italia*

**Soc. Etablissement Lesanfond con sede in Vaduz Liechtenstein**

27

loc. Frastà

Castelnuovo Berardenga

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

estratti titoli abilitativi

proposta di modifica della scheda

**1** indirizzo Podernuovo - San Sano

individuazione catastale

tema classificazione

**sintesi** Si chiede di unificare l'edificio n. 425 e l'edificio minore n. 569 in un unico edificio al quale assegnare la classe 3.

**parere** Nonostante sia l'esito di una stratificazione di interventi, alcuni dei quali anche molto recenti e non del tutto condivisibili per coerenza al contesto, l'edificio - a prescindere dalla classificazione tipologica che gli si vuole attribuire, anche se difficilmente si trova una casa colonica con caratteristiche analoghe - possiede una qualità ed un valore niente affatto irrilevanti ed anzi di particolare interesse architettonico e storico-documentale.

Non si ritiene pertanto accoglibile la modifica di classificazione, mentre si concorda nel riconoscere la parte ad un livello (unità volumetrica 2051) come parte integrante dell'edificio principale.

**parzialmente accoglibile**

**7** protocollo 3023 06/04/2017  
osservante **Carimini** **Paolo Alessandro**  
Comproprietario

Via T. Salvini 55 Roma

altri richiedenti

allegati:

catastale  aerofotogrammetrico  PRG  Piano Strutturale  
 documentazione fotografica  Regolamento Urbanistico  Scheda R.U.  
estratto catasto leopoldino proposta di modifica della scheda

**1** indirizzo Fonti  
individuazione catastale tema classificazione

**sintesi** Si chiede la variazione per l'edificio n. 872 della classe 3 in luogo della classe 2.  
Si fa presente che l'edificio non fa parte dell'elenco degli edifici di pregio (zone E5).

**parere** Nonostante sia l'esito di una stratificazione di interventi, alcuni dei quali anche molto recenti e non del tutto condivisibili per coerenza al contesto, l'edificio possiede una qualità ed un valore niente affatto irrilevanti ed anzi di particolare interesse architettonico e storico-documentale.  
Non si ritiene pertanto accoglibile la modifica di classificazione.

**non accoglibile**

**2** indirizzo Fonti  
individuazione catastale tema classificazione

**sintesi** Si chiede la variazione all'edificio n. 744 della classe 3 in luogo della classe 2.  
Si fa presente che l'edificio non fa parte dell'elenco degli edifici di pregio (zone E5).

**parere** In considerazione della documentazione presentata si ritiene la richiesta accoglibile.

**accoglibile**

**8** protocollo 3024 06/04/2017  
osservante **Vanni** **Walter**  
Comproprietario

Via del Poggione 2 Capraia e Limite

altri richiedenti

allegati:

catastale  aerofotogrammetrico  PRG  Piano Strutturale  
 documentazione fotografica  Regolamento Urbanistico  Scheda R.U.

proposta di scheda

**1** indirizzo Campiglia  
individuazione catastale tema rilievo edifici

**sintesi** Si chiede il rilievo degli edifici n. 387, n. 150, n. 289, n. 149 e dell'edificio minore n. 440.  
Si propone di assegnare agli edifici la classe 3.

**parere** La richiesta è accolta con la redazione di due nuove schede dettagliate (771 e 772) a seguito di sopralluogo. Agli edifici appartenenti al podere in condizioni buone o mediocri è attribuita la classe 3, mentre non sono classificati quelli in condizioni di rudere.

**parzialmente accoglibile**

**9** protocollo 3173 12/04/2017  
osservante **Sacchini** **Giorgio**

*Legale Rappresentante*

**Casa al Maco Srl**

Monti in Chianti

Gaiole in Chianti

**altri richiedenti**

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

**1** indirizzo

individuazione catastale

tema *norme interventi*

**sintesi** Si chiede la modifica del comma 3 dell'art. 6 così da realizzare le tettoie in aderenza anche agli edifici in classe 3. Si ritiene che tale norma sia in contrasto con quella che consente gli interventi pertinenziali nel territorio aperto per gli edifici in classe 3.

**parere** Le tettoie previste dal comma 3 dell'art. 6 sono da intendersi manufatti autonomi rispetto all'edificio principale, sia dal punto di vista morfotipologico e strutturale, e pertanto si ritiene opportuno non ammetterne la realizzazione in adiacenza a fabbricati ai quali è comunque è riconosciuto un valore storico-documentale, considerando che nell'edilizia rurale tradizionale non è usuale l'accostamento all'edificio principale di manufatti dotati di copertura strutturalmente distinti e liberi su due o tre lati. Diverso è il caso degli spazi coperti costituenti volume che possono essere realizzati come interventi pertinenziali, che rappresentano invece una casistica ricorrente con frequenza anche nelle aggiunte successive che hanno nel tempo caratterizzato l'edilizia rurale (un esempio è quello delle parate) e che pertanto sono da ritenersi compatibili con la tutela del patrimonio storico.

**non accoglibile**

**10** protocollo 3174 12/04/2017  
osservante **Sacchini** **Giorgio**

Legale Rappresentante

**Casa al Maco srl**

Monti in Chianti

Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

proposta di modifica della scheda

**1** indirizzo Monti in Chianti

individuazione catastale

tema classificazione

**sintesi** Si chiede la separazione dal resto dell'edificio n. 1286 dell'unità volumetrica n. 4508 con costituzione, pertanto, di nuovo edificio, al quale attribuire la classe 5.

**parere** Nonostante sia l'esito di una stratificazione di interventi, alcuni dei quali non totalmente coerenti alle caratteristiche originarie come nel caso del corpo aggiunto a sud, l'edificio principale mantiene complessivamente elementi tipologici ed architettonici tipici dell'architettura tradizionale e di interesse storico e testimoniale; l'istanza non è pertanto accoglibile.

Si fa comunque presente che per gli edifici appartenenti alla classe 3 sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR2 che possono comprendere la demolizione di parti limitate, nel caso di corpi aggiunti costituiti da superfetazioni realizzate con tecnologie e materiali incongrui, e la loro ricostruzione anche non fedele, purchè senza incremento di SUL e volume esistenti.

**non accoglibile**

**11** protocollo 3176 12/04/2017  
osservante **Bolfo** **Giuseppina**

*Legale Rappresentante*

**Soc. Semp. Sesta Grande**

P.zza Bernardino Luini

404

Lugano (Svizzera)

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

proposta di modifica della scheda

**1** indirizzo Sesta Grande

individuazione catastale

tema classificazione

**sintesi** Si chiede di unificare gli edifici minori n. 618 e n. 630, costituendo un nuovo edificio al quale attribuire la classe 5.

**parere** A prescindere dalla possibile imprecisione nella puntuale individuazione dell'epoca di costruzione del manufatto derivante da uno studio sulla periodizzazione del patrimonio edilizio esistente svolto dalla Regione sull'intero territorio toscano, l'edificio minore 618 rientra tra gli "edifici di recente realizzazione o esito di complessivi interventi di ristrutturazione non connotati da elementi di omogeneità ed unitarietà rispetto al contesto nel quale sono inseriti e/o che risultano non organici al contesto per caratteri tipologici, linguaggio architettonico, finiture, dimensioni..." ai quali è appunto attribuita la classe 4. La sua rappresentazione corrisponde a quanto riportato nella Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000, alla quale si deve fare riferimento come base per il R.U. La rappresentazione dell'edificio minore 630 (non presente in cartografia) deriva invece dall'aggiornamento speditivo effettuato a seguito del sopralluogo e della documentazione fotografica raccolta e per le sue caratteristiche costruttive e tipologiche risulta distinto dal 618. Trattandosi di un manufatto secondario ad esso non è attribuita una specifica classe.

**non accoglibile**



**12** protocollo 3183 12/04/2017  
osservante **Kinsman** **Paul Douglas**  
*Comproprietario*

Schuerachestrasse 20 Kuesnacht (Svizzera)

altri richiedenti

allegati:

catastale  aerofotogrammetrico  PRG  Piano Strutturale  
 documentazione fotografica  Regolamento Urbanistico  Scheda R.U.

estratto permesso di costruire

proposta di modifica della scheda

**1** indirizzo La Corbina  
individuazione catastale tema classificazione

**sintesi** Si chiede la variazione dell'edificio n. 597 in classe 5 in luogo della classe 3.

**parere** Pur non risultando l'attuale edificio "non organico al contesto per caratteri tipologici, linguaggio architettonico, finiture, dimensioni...", in base alla documentazione presentata si ritiene opportuno modificare la classificazione attribuita da 3 a 4, in analogia a manufatti con caratteristiche similari esito di recente complessiva ristrutturazione/ricomposizione.

**parzialmente accoglibile**

**13** protocollo 3211 13/04/2017  
osservante **Sacchini** **Giorgio**  
*Proprietario*

Monti in Chianti

Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

estratti pratiche edilizie

proposta di modifica della scheda

**1** indirizzo Porcellina - Monti in Chianti  
individuazione catastale tema classificazione

**sintesi** Si chiede la variazione dell'edificio n. 2104 in classe 4 in luogo della classe 3.

**parere** A prescindere dalla possibile imprecisione nella puntuale individuazione dell'epoca di costruzione del manufatto derivante da uno studio sulla periodizzazione del patrimonio edilizio esistente svolto dalla Regione sull'intero territorio toscano, l'edificio pur avendo subito vari interventi che ne hanno in parte alterato gli elementi costitutivi (come del resto assai frequente nell'edilizia rurale di matrice storica) mantiene elementi tipologici ed architettonici tipici dell'architettura tradizionale e di interesse storico e testimoniale e pertanto si conferma l'attribuzione della classe 3.

**non accoglibile**

**14** protocollo 3212 13/04/2017  
osservante **Gagliardi** **Paolo**  
*Proprietario*

18/b

Figlinelle 2

Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

proposta di modifica della scheda

**1** indirizzo Figlinelle 2

individuazione catastale

tema *classificazione*

**sintesi** Si chiede la classificazione dell'edificio n. 2492 in classe 5 in luogo della classe 3.

**parere** Nonostante non si tratti di un fabbricato di antica formazione e che l'attuale conformazione sia l'esito di una stratificazione di interventi, alcuni dei quali anche molto recenti e non del tutto condivisibili per coerenza al contesto, l'edificio possiede caratteristiche tipologiche ed elementi tipici dell'edilizia rurale tradizionale da mantenere.

Non si ritiene pertanto assimilabile ai manufatti totalmente incongrui e spesso causa di degrado ai quali è attribuita la classe 5.

**non accoglibile**

**15** protocollo 3276 14/04/2017  
osservante **Conenna** **Lucia**  
*Proprietario*

P.zza Matteotti 12 Siena

altri richiedenti

allegati:

catastale  aerofotogrammetrico  PRG  Piano Strutturale  
 documentazione fotografica  Regolamento Urbanistico  Scheda R.U.

proposta di modifica della scheda

**1** indirizzo San Regolo  
individuazione catastale tema *classificazione*

**sintesi** Si chiede la classificazione dell'edificio n. 1044 in classe 4 in luogo della classe 3.

**parere** Appartengono alla classe 3 non soltanto gli edifici che mantengono elementi tipologici ed architettonici tipici dell'architettura tradizionale e di interesse architettonico, storico e testimoniale pur con parziali alterazioni, ma anche tutti gli edifici di recente realizzazione esito di interventi unitari quali i piani di lottizzazione attraverso i quali si attuano le zone C. Si conferma pertanto la classe 3 per l'edificio in oggetto.

**non accoglibile**

**16** protocollo 3277 14/04/2017  
osservante **Mibelli** **Giovanni**  
Comproprietario

35 Loc. Fontecaresino Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

- catastale  aerofotogrammetrico  PRG  Piano Strutturale  
 documentazione fotografica  Regolamento Urbanistico  Scheda R.U.

proposta di modifica della scheda

**1** indirizzo Fontecaresino

individuazione catastale tema classificazione

**sintesi** Si richiede l'aggiunta di una nuova unità volumetrica (locale cucina precedentemente adibito a rimessa macchine) all'edificio n. 2375, al quale si propone di assegnare la classe 3.

**parere** Per mero errore materiale la schedatura non riporta correttamente tutte le unità volumetriche che compongono l'edificio 2375, peraltro integralmente documentate nel report fotografico, pertanto si provvede ad inserire il volume mancante. Per quanto riguarda la classificazione si ritiene che nel caso specifico, come in numerosi altri contesti di poderi di antica formazione, l'aggiunta di corpi secondari a quello principale originario, così come alcune parziali modifiche successive ai prospetti ed ai volumi, non abbia alterato in modo rilevante il valore architettonico, storico e testimoniale e l'assetto tipologico, quindi si conferma la classe 2.

**parzialmente accoglibile**

**2** indirizzo Fontecaresino

individuazione catastale tema classificazione

**sintesi** Si chiede l'accorpamento delle unità volumetriche n. 1759, n. 6032 e n. 5005, di cui agli edifici n. 1622 e n. 1623, in un unico edificio, al quale attribuire la classe 4.

**parere** Anche se l'unità volumetrica 6032 di fatto è funzionalmente totalmente integrata con il volume principale preesistente (unità volumetrica 1759), si ritiene adeguato suddividere l'edificio in due parti, attribuendo al corpo seminterrato la classe 4, in analogia all'edificio 1622.

Per quanto riguarda l'ex fienile, pur avendo subito vari interventi che ne hanno in parte alterato gli elementi costitutivi (come del resto assai frequente nell'edilizia rurale di matrice storica), l'edificio mantiene la conformazione volumetrica originaria ed elementi tipologici ed architettonici tipici dell'architettura tradizionale e di interesse storico e testimoniale. Si conferma pertanto la classe 3.

**parzialmente accoglibile**

**17** protocollo 3280 14/04/2017  
osservante **Secciani** **Andrea**  
*Proprietario*

4/1

Monti in Chianti

Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

proposta di scheda

**1** indirizzo Podere Casaline

individuazione catastale

tema rilievo edifici

**sintesi** Si chiede il rilievo dell'edificio n. 1820, al quale si propone di assegnare la classe 4. Contestualmente si chiede di eliminare dalla schedatura l'edificio minore n. 1819 in quanto inesistente.

**parere** La richiesta è accolta con la redazione di una nuova scheda sintetica (714) a seguito di sopralluogo. All'annesso di recente formazione ad uso agricolo è attribuita la classe 6, mentre non viene attribuita classificazione al piccolo manufatto accessorio posto sopra il terrapieno in corrispondenza dell'annesso. A tale proposito si fa presente che l'individuazione di tale manufatto (edificio minore 1819) deriva dalla Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000 e pertanto, viste anche le alberature esistenti, la precisione nella localizzazione e nelle dimensioni tiene conto della maggiore tolleranza ammessa rispetto agli ambiti urbani, cartografati alla scala 1:2.000.

**parzialmente accoglibile**

**18** protocollo 3368 19/04/2017  
osservante **Fineschi** **Ivano**  
*Proprietario*

Via della Croce 9 Castagnoli Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

proposta di modifica della scheda

**1** indirizzo La Croce Castagnoli

individuazione catastale

tema rilievo edifici

**sintesi** Si chiede il rilievo dell'edificio minore n. 826 e si propone la classificazione come "non classificabile".

**parere** La richiesta è accolta con l'integrazione della scheda dettagliata 337 a seguito di sopralluogo, attribuendo la categoria di "non classificabile".

**accoglibile**

**19** protocollo 3369 19/04/2017  
osservante **Rei** **Alba**  
Proprietario

18 San Martino al Vento Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale  aerofotogrammetrico  PRG  Piano Strutturale  
 documentazione fotografica  Regolamento Urbanistico  Scheda R.U.

proposta di scheda

**1** indirizzo San Martino al Vento

individuazione catastale

tema rilievo edifici

**sintesi** Si chiede di rilevare l'edificio n. 686, proponendo l'assegnazione della classe 5.

**parere** La richiesta è accolta con la redazione di una nuova scheda sintetica (713) a seguito di sopralluogo. All'edificio è attribuita la classe 4, in analogia con fabbricati con caratteristiche simili, trattandosi di un manufatto recente ma non incongruo rispetto al contesto.

**parzialmente accoglibile**



**20** protocollo 3370 19/04/2017

osservante **Manganelli** **Laura**

*Proprietario*

Via delle Ginestre

2

Radda in Chianti

**altri richiedenti**

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

proposta di scheda

**1** indirizzo

Monti in Chianti

individuazione catastale

**tema** rilievo edifici

**sintesi** Si chiede il rilievo dell'edificio n. 1997, proponendo l'attribuzione della classe 5.

**parere** La richiesta è accolta con l'integrazione della scheda sintetica 11 a seguito di sopralluogo. All'edificio non è attribuita alcuna classe, in analogia con fabbricati con caratteristiche similari, trattandosi di un manufatto accessorio.

**parzialmente accoglibile**

**21** protocollo 3491 22/04/2017  
osservante **Mazuoli Bruno**

Legale Rappresentante

**Prima Spes srl**

25

Monti di Sotto

Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

proposta di modifica della scheda

**1** indirizzo Monti di Sotto

individuazione catastale

tema rilievo edifici

**sintesi** Si chiede il rilievo e schedatura dell'edificio realizzato con P.C. n. 75/08, con attribuzione della classe 6.

**parere** La richiesta è accolta con l'integrazione della scheda sintetica 42 a seguito di sopralluogo, con attribuzione della classe 6.

**accoglibile**

**22** protocollo 3492 22/04/2017  
osservante **Mazzuoli Bruno**

Legale Rappresentante

**Prima Spes srl**

25

Monti di Sotto

Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

proposta di modifica della scheda

**1** indirizzo Monti di Sotto

individuazione catastale

tema classificazione

**sintesi** Si chiede la classificazione degli edifici n. 279 e n. 854 in classe 3 in luogo della classe 2.

**parere** A prescindere dalla possibile imprecisione nella puntuale individuazione dell'epoca di costruzione dei manufatti derivante da uno studio sulla periodizzazione del patrimonio edilizio esistente svolto dalla Regione sull'intero territorio toscano (nello specifico un fabbricato localizzato proprio in corrispondenza dell'edificio 854 è in realtà presente nelle mappe del catasto leopoldino), gli edifici oggetto di osservazione presentano elementi, in particolare nei materiali e nelle caratteristiche della muratura, distintivi rispetto a quelli della generalità degli edifici di Monti di sotto, dove le alterazioni e le manomissioni sono molto più rilevanti, anche se di epoca non recentissima.

Le incongruenze rilevate negli edifici citati non ne inficiano il valore e pertanto si conferma la classe 2.

**non accoglibile**

**24** protocollo 3640 28/04/2017  
osservante **Klinger** **Anna Paola**

*Avvocato incaricato da privati*

Santa Croce

468 b

Venezia

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

lettera di richiesta di costruzione nuova strada  
datata 8 giugno 1967

relazione tecnica

**1** indirizzo Montegrossi-Monteluco

individuazione catastale

tema *varie*

**sintesi** Si chiede l'inserimento della strada vicinale Montegrossi-Monteluco come strada vicinale ad uso pubblico.

**parere** Gli aspetti ed i temi trattati dall'istanza non sono di competenza del Regolamento Urbanistico.

**non pertinente**

**25** protocollo 3731 02/05/2017  
osservante **Di Capua Guido**

*Legale Rappresentante*

**Az. Agr. Fietri srl**

Via di S. Anna

16

Roma

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

estratti pratiche edilizie

proposta di modifica delle schede

**1** indirizzo Fietri

individuazione catastale

tema *classificazione*

**sintesi** Si chiede la classificazione dell'edificio n. 79 in classe 6 in luogo della classe 3 così da permettere l'ampliamento della cantina aziendale.

In alternativa si chiede di dividere l'edificio n. 79 in due edifici: uno composto dall'unità volumetrica n. 4165 assegnandogli la classe 4 e l'altro composto dall'unità volumetrica n. 4164 assegnandogli la classe 6.

**parere** In considerazione della documentazione presentata si ritiene la richiesta accoglibile per quanto concerne la separazione del volume di recente realizzazione, assegnandogli la classe 6.

Per il volume di matrice antica si conferma invece la classe 3, per uniformità con edifici analoghi che, pur avendo subito vari interventi che ne hanno in parte alterato gli elementi costitutivi, mantengono elementi tipologici ed architettonici tipici dell'edilizia rurale tradizionale e di interesse storico e testimoniale.

**parzialmente accoglibile**

**2** indirizzo Fietri

individuazione catastale

tema *classificazione*

**sintesi** Si chiede di variare la classe dell'edificio n. 1359 in classe 6 in luogo della classe 4 così da permettere all'azienda agricola gli interventi di cui agli artt. 70 e 71 della L.R. 65/2014.

**parere** A prescindere dalla possibile imprecisione nella puntuale individuazione dell'epoca di costruzione dei manufatti derivante da uno studio sulla periodizzazione del patrimonio edilizio esistente svolto dalla Regione sull'intero territorio toscano (nello specifico un fabbricato localizzato proprio in corrispondenza dell'edificio 1359 è in realtà presente nelle mappe del catasto leopoldino), in considerazione della documentazione presentata si ritiene la richiesta accoglibile.

**accoglibile**

**26** protocollo 3732 02/05/2017  
osservante **Di Capua Guido**

*Legale Rappresentante*

**Az. Agr. Fietri srl**

Via di S. Anna

16

Roma

**altri richiedenti**

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

proposta di modifica della scheda

**1** indirizzo Casa Carletti-Fietri

individuazione catastale

tema *classificazione*

**sintesi** Si chiede la classificazione dell'edificio n. 485 in classe 3 in luogo della classe 2.

**parere** Pur non trattandosi di un edificio di particolare pregio architettonico in considerazione dell'appartenenza ad un'edilizia minore (a differenza di altri importanti complessi quali ville e ville-fattorie), il podere non ha subito alterazioni, anche perché non trasformato da interventi di recupero per nuove destinazioni, e quindi ha conservato integralmente le caratteristiche morfologiche, tipologiche, costruttive e materiche che connotano l'architettura tradizionale.

Si conferma pertanto la classe 2.

**non accoglibile**

**27** protocollo 3722 02/05/2017  
osservante **Sebasti Lorenza**

Legale Rappresentante

Castello di Ama Soc. Agricola Arl

Ama

Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

**1** indirizzo Ama

individuazione catastale

tema classificazione

**sintesi** Si chiede di classificare l'edificio n. 1347 in classe 6 in luogo della classe 3 in quanto l'azienda ha necessità di procedere ad interventi sull'edificio che prevedano la sua demolizione e ricostruzione senza incremento di volume e di altezza inferiore, così da avere un edificio a servizio dell'accoglienza delle attività turistico-ricettive/commerciali dell'azienda.  
Si chiede inoltre la modifica dell'area pertinenziale così da realizzare quanto richiesto.

**parere** In considerazione delle cattive condizioni dell'edificio si ritiene opportuno modificare l'attribuzione della classe da 3 a 5, in modo da ottenere un manufatto con migliori prestazioni, riprogettando contestualmente l'area di pertinenza in conformità agli spazi di riferimento per l'attività.

**parzialmente accoglibile**

**2** indirizzo Ama

individuazione catastale

tema classificazione

**sintesi** Si chiede di classificare l'edificio n. 569 in classe 3 in luogo della classe 1.

**parere** Il complesso del Castello di Ama, compreso l'edificio oggetto di osservazione, è vincolato ai sensi del D.lgs. 42/2004 artt. 10 e 11; a tutti gli edifici ricadenti in tale categoria è attribuita la classe 1 e pertanto l'istanza non è accoglibile.

**non accoglibile**

**3** indirizzo Ama

individuazione catastale

tema classificazione

**sintesi** Si chiede di attribuire una classe all'edificio minore n. 1882 (cantina e locali accessori), proponendo la classe 3.

**parere** Come rilevato dall'osservante, il manufatto in oggetto è un volume interrato, adibito a cantina e spazi accessori, pertanto rientra tra le fattispecie non classificate dal Regolamento Urbanistico, come specificato al comma 2 dell'art. 6.  
Per gli edifici ricadenti in tale classe sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR3.

**non accoglibile**

**28** protocollo 3796 04/05/2017  
osservante **Santi** **Andrea**  
*Tecnico - Libero Professionista*

Via dell'Artigianato 2 Pianella Castelnuovo Berardenga

altri richiedenti

allegati:

catastale  aerofotogrammetrico  PRG  Piano Strutturale  
 documentazione fotografica  Regolamento Urbanistico  Scheda R.U.

**1** indirizzo

individuazione catastale

tema norme zone E

**sintesi** Si chiede la modifica dell'art. 19 comma 8 delle NTA prevedendo che lo spazio vitale per ogni cane sia portato a 8 mq. (invece che 10), fino a 3 soggetti, e 4 mq. oltre 3 soggetti fino a 5 soggetti, consentendo anche la detenzione di cani in recinti (oltre che in box), come previsto dal Regolamento regionale DPGR n. 38/R.

Inoltre si chiede di incrementare la capienza di ogni singola struttura da 10 a 15 cani.

**parere** La richiesta è accoglibile limitatamente alla riduzione dello spazio vitale a 8 mq., minimo disposto dalle norme regionali, ed all'innalzamento della capienza massima a 15 cani, ritenendo invece le altre proposte non adeguate alle caratteristiche del territorio di Gaiole.

**parzialmente accoglibile**



**29** protocollo 3797 04/05/2017  
osservante **Forcheri Sandro**  
Proprietario

Loc. La Casa

San Donato

Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

**1** indirizzo La Casa - San Donato

individuazione catastale

tema rilievo edifici

**sintesi** Si chiede il rilievo e la classificazione dell'edificio di proprietà.

**parere** La richiesta è accolta con la redazione di una nuova scheda dettagliata (769) a seguito di sopralluogo. Agli edifici di matrice storica appartenenti al podere è attribuita la classe 3, mentre non viene attribuita classificazione al volume interrato.

**accoglibile**

**30** protocollo 3798 04/05/2017  
osservante **Mascagni** **Sandra**  
*Proprietario*

Via S. Bandini 13 Siena

altri richiedenti

allegati:

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> catastale                  | <input checked="" type="checkbox"/> aerofotogrammetrico | <input type="checkbox"/> PRG                     | <input type="checkbox"/> Piano Strutturale |
| <input type="checkbox"/> documentazione fotografica |   | <input type="checkbox"/> Regolamento Urbanistico | <input type="checkbox"/> Scheda R.U.       |

**1** indirizzo Pod. La Casina - Barbischio  
individuazione catastale tema rilievo edifici

sintesi Si chiede il rilievo e la classificazione dell'edificio di proprietà.

parere La richiesta è accolta con la redazione di una nuova scheda dettagliata (764) a seguito di sopralluogo. Agli edifici di matrice storica appartenenti al podere è attribuita la classe 3, al volume incongruo la classe 4, mentre non viene attribuita classificazione ai manufatti precari/reversibili o interrati.

accoglibile

**31** protocollo 3799 04/05/2017  
osservante **Willich** **Julia Marta**  
*Proprietario*

altri richiedenti

allegati:

catastale  aerofotogrammetrico  PRG  Piano Strutturale  
 documentazione fotografica  Regolamento Urbanistico  Scheda R.U.

**1** indirizzo San Sano

individuazione catastale

tema rilievo edifici

**sintesi** Si chiede il rilievo e la classificazione degli edifici di proprietà.

**parere** La richiesta è accolta con la redazione di una nuova scheda dettagliata (781) a seguito di sopralluogo; agli edifici è attribuita la classe 3 e 4. Contestualmente viene individuata una scheda sintetica (719) autonoma per i manufatti immediatamente a nord.

**accoglibile**

**32** protocollo 3800 04/05/2017  
osservante **Patacchini** **Serena**  
*Proprietario*

Pian del Cappellino, San Sano Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale  aerofotogrammetrico  PRG  Piano Strutturale  
 documentazione fotografica  Regolamento Urbanistico  Scheda R.U.

**1** indirizzo Pian del Cappellino San Sano

individuazione catastale

tema rilievo edifici

sintesi Si chiede il rilievo e la classificazione dell'edificio.

parere La richiesta è accolta con la redazione di una nuova scheda sintetica (718) a seguito di sopralluogo. All'edificio è attribuita la classe 4, mentre non viene attribuita classificazione ai manufatti minori ed accessori.

accoglibile

**33** protocollo 3801 04/05/2017  
osservante **Dufour** **Walrave**  
Proprietario

Lo Scoglino, Poggio San Polo Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale  aerofotogrammetrico  PRG  Piano Strutturale  
 documentazione fotografica  Regolamento Urbanistico  Scheda R.U.

**1** indirizzo Lo Scoglino Poggio San Polo  
individuazione catastale tema rilievo edifici

sintesi Si chiede il rilievo e la classificazione dell'edificio.

parere La richiesta è accolta con la redazione di una nuova scheda sintetica (716) a seguito di sopralluogo. All'edificio è attribuita la classe 4.

accoglibile

**34** protocollo 3803 04/05/2017  
osservante **Piliero Margherita**  
Proprietario

Loc. Le Pratola

Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

**1** indirizzo Le Pratola

individuazione catastale

tema rilievo edifici

sintesi Si chiede il rilievo e la classificazione dell'edificio.

parere La richiesta è accolta con la redazione di una nuova scheda dettagliata (777) a seguito di sopralluogo. Agli edifici di matrice storica appartenenti al podere è attribuita la classe 3, mentre non viene attribuita classificazione al piccolo manufatto di servizio.

accoglibile

**35** protocollo 3804 04/05/2017  
osservante **Tassini** **Letizia**  
*Proprietario*

Via Capannelle 5 Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale  aerofotogrammetrico  PRG  Piano Strutturale  
 documentazione fotografica  Regolamento Urbanistico  Scheda R.U.

**1** indirizzo Via Capannelle Gaiole in Chianti

individuazione catastale tema classificazione

sintesi Si chiede la classificazione dell'edificio n. 1015 in classe 3 o in subordine classe 4 in luogo della classe 5.

parere La ricognizione delle parti, dei complessi e degli edifici di antica formazione (cioè di non recente costruzione) è indirizzata ad individuare gli elementi di maggiore rilevanza dal punto di vista storico documentale, da sottoporre a maggiore tutela anche per il valore paesaggistico, in particolare i centri storici, gli edifici specialistici (castelli, ville...), i poderi di matrice storica. L'edificio in oggetto, pur con alcune porzioni non recenti, appartiene ad un tessuto urbano più recente, che il R.U. qualifica come zone B, ma la dizione "valore nullo" è da intendersi riferita solo al valore storico documentale sopra richiamato e non intende esprimere un giudizio qualitativo. In considerazione delle precisazioni fornite dall'osservante si ritiene comunque opportuno attribuire all'edificio la classe 4, in analogia agli altri manufatti adiacenti, facendo presente che la più ampia gamma di interventi consentita dalla classe 5 è un'opportunità, non un obbligo di sostituzione dei fabbricati.

accoglibile

**36** protocollo 3805 04/05/2017  
osservante **Chiantini** **Daniele**  
Proprietario

Via Bellaria

Lecchi in Chianti

Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

**1** indirizzo Via Bellaria

Lecchi in Chianti

individuazione catastale

tema rilievo edifici

sintesi Si chiede il rilievo e la classificazione dell'edificio.

parere La richiesta è accolta con la redazione di una nuova scheda sintetica (717) a seguito di sopralluogo. All'edificio è attribuita la classe 4, mentre non viene attribuita classificazione ai manufatti minori ed accessori.

accoglibile



**37** protocollo 3855 04/05/2017  
osservante **Cortigiani Luciano**

*Tecnico - Libero Professionista*

Via Ricasoli

45

Gaiole in Chianti

**altri richiedenti**

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

## **1** indirizzo

**individuazione catastale**

**tema** *norme opere autonome a corredo*

**sintesi** Si richiede la modifica dell'art. 4 quinquies delle NTA riattivando il criterio di realizzazione di un'opera a corredo di ogni complesso edilizio ogni 3.000 mc di volume. Si chiede inoltre la possibilità di realizzare n. 2 opere a corredo di un edificio (piscina e campo da tennis) e che il vano tecnico interrato della piscina sia di mq 16,00 di SUL in luogo di mq 6,00.

**parere** Il criterio assunto dalla Variante per determinare il numero massimo di opere a corredo dei complessi e dei nuclei in realtà non differisce sostanzialmente da quello vigente, visto che tale numero massimo è stato determinato a partire da un calcolo effettuato proprio in base al parametro dei 3,000 mc. su una stima dei volumi presenti nei vari contesti. Ciò è orientato a semplificare la verifica dell'applicazione di tale parametro, risultando inoltre più trasparente nei confronti dei cittadini.

L'eventuale realizzazione di due opere a corredo di ciascun complesso è comunque di eccessivo impatto e quindi non del tutto compatibile con il contesto paesaggistico rurale.

Per quanto riguarda infine la richiesta di incremento del dimensionamento del vano tecnico, in considerazione degli spazi richiesti dalle apparecchiature e dalla manutenzione si ritiene ammissibile incrementare la SUL massima a 10 mq.

**parzialmente accoglibile**

## **2** indirizzo

Rietine

**individuazione catastale**

**tema** *interventi*

**sintesi** Si chiede di poter realizzare IP in aderenza all'edificio n. 1355 - situato in zona A - nella limitrofa Zona E3, in occasione dei prossimi lavori di recupero dell'edificio che verrà destinato a civile abitazione.

**parere** La realizzazione degli interventi pertinenziali è disciplinata secondo la classificazione dell'edificio principale e secondo la zona territoriale omogenea di appartenenza, che il vigente R.U. ha individuato definendo contestualmente anche gli spazi esterni di pertinenza degli edifici.

Tali spazi costituiscono dunque il resede di riferimento, cioè l'area strettamente connessa all'edificio e non suscettibile di utilizzo disgiunto, per la realizzazione degli interventi pertinenziali: essi possono essere quindi realizzati esclusivamente nel resede appartenente alla stessa zona omogenea dell'edificio principale.

La presente variante non ha in alcun caso modificato la perimetrazione delle zone omogenee.

Restano fatti salvi i titoli abilitativi validi ed i piani attuativi vigenti.

**non accoglibile**

**38** protocollo 3859 04/05/2017

osservante **Ceccanti Simone**

*Proprietario*

Via Pian d'Ovile 31 Siena

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

**1** indirizzo San Sano

individuazione catastale

tema rilievo edifici

**sintesi** Si chiede il rilievo degli edifici n. 741 e n. 742, proponendo l'assegnazione della classe 5 ed eliminando dalla schedatura l'edificio minore n. 1011, in quanto consistente solo in una pavimentazione esterna, e l'edificio minore n. 1012 in quanto struttura removibile.

**parere** La richiesta è accolta con la redazione di una nuova scheda sintetica (715) a seguito di sopralluogo, verificando anche la non esistenza dell'edificio minore 1011. Agli edifici principali è attribuita la classe 4, mentre non viene attribuita classificazione alla tettoia (1012), in analogia con manufatti con caratteristiche similari.

**parzialmente accoglibile**

**39** protocollo 3860 04/05/2017  
osservante **Bonelli** **Matteo**  
*Proprietario*

altri richiedenti

allegati:

catastale  aerofotogrammetrico  PRG  Piano Strutturale  
 documentazione fotografica  Regolamento Urbanistico  Scheda R.U.

proposta di schedatura

**1** indirizzo La Casina - San Sano  
individuazione catastale tema rilievo edifici

**sintesi** Si chiede il rilievo degli edifici n. 1200, n. 128 e n. 1199.  
Si propone la classe 4 per gli edifici n. 128 e n. 1199 e la classe 3 per l'edificio n. 1200.

**parere** La richiesta è accolta con la redazione di una nuova scheda dettagliata (779) a seguito di sopralluogo. Agli edifici di matrice storica appartenenti al podere è attribuita la classe 3, mentre non viene attribuita classificazione ai manufatti di servizio.

**parzialmente accoglibile**

**40** protocollo 3868 05/05/2017

osservante **Guglielmetti Sandro**

*Tecnico - Libero Professionista*

Via Sicilia

14

Asciano

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

**1** indirizzo

Vistarennuzzi

individuazione catastale

tema rilievo edifici

**sintesi** Si chiede il rilievo e la classificazione delle unità volumetriche n. 1289, n. 1290, n. 227, n. 226, n. 225, n. 1291, n. 5214 e n. 603.

**parere** La richiesta è accolta con la redazione di una nuova scheda dettagliata (770) a seguito di sopralluogo. Agli edifici di matrice storica appartenenti al podere è attribuita la classe 2 o 3, mentre non viene attribuita classificazione alle tettoie e ai manufatti minori.

**accoglibile**

**41** protocollo 3902 06/05/2017

osservante **Coletta** **Monica**

*Tecnico - Libero Professionista Incaricato*

**Meltzer Marie Pauline, usufruttuaria, imprenditrice agricola e affittuaria dell'**

Via Agostoli

64

Siena

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

contratto di affitto fondo rustico

**1** indirizzo

Vistarennuzzi

individuazione catastale

tema *norme aree di pertinenza BSA*

**sintesi** Si chiede la modifica dell'art. 4 sexies bis comma 4 lett. b al fine di consentire la possibilità di installare manufatti temporanei oltre i due anni realizzati ai sensi dell'art. 19 decies, anche nelle aziende che hanno terreni ricadenti in aree di pertinenza di BSA.

**parere** In considerazione delle disposizioni introdotte dalla L.R. 65/2014 e dal relativo Regolamento di attuazione in merito ai manufatti temporanei, si ritiene accoglibile l'istanza.

**accoglibile**

**42** protocollo 3904 06/05/2017

osservante **Monti Lucia**

*Comproprietario*

Viale Trieste 35 Siena

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

**1** indirizzo Podere Poggione

individuazione catastale

tema rilievo edifici

**sintesi** Si chiede il rilievo e la classificazione degli edifici di proprietà.

**parere** La richiesta è accolta con la redazione di una nuova scheda dettagliata (763) a seguito di sopralluogo. Agli edifici di matrice storica appartenenti al podere è attribuita la classe 3, mentre non viene attribuita classificazione al pergolato ed alla tettoia.

**accoglibile**

**43** protocollo 3906 06/05/2017  
osservante Resti Fabrizio

Proprietario

Vicolo Rinuccini

Siena

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

proposta di modifica delle schede

**1** indirizzo San Sano

individuazione catastale

tema individuazione schede ed edifici

**sintesi** Si chiede di separare in due schede la scheda n. 488, e pertanto dividere l'edificio n. 511 in una scheda e l'edificio n. 512 nell'altra scheda. Sarebbe inoltre opportuno dividere l'unità volumetrica n. 4549 in due unità volumetriche distinte e dividere in due l'edificio n. 511.

**parere** I due edifici, anche se non esattamente coevi, costituiscono un edificato continuo, come evidente anche nella conformazione della copertura, anche se sul retro una parte dell'edificio residenziale è sfalsata in altezza (rimane però immutato il numero di piani). Non ha influenza sulla schedatura l'eventuale differente destinazione d'uso, come del resto assai frequente nel caso di chiesa e casa parrocchiale. Nel caso specifico entrambi gli edifici sono identificati dalla medesima particella catastale. Si fa presente che in ogni caso la pertinenza definita dalla schedatura ha valore indicativo quale riferimento per gli interventi ma la sua precisa definizione è demandata alla successiva fase di progetto.

**non pertinente**

**2** indirizzo San Sano

individuazione catastale

tema individuazione schede ed edifici

**sintesi** Si chiede la modifica della scheda n. 224 con accorpamento dell'edificio n. 2696 con l'edificio n. 2519 ed attribuzione della pertinenza all'edificio n. 512.

**parere** I due volumi sono distinti, oltre che dalle caratteristiche diverse e dalla diversa epoca di costruzione (come evidenziato dallo stesso osservante), anche dalla differente identificazione catastale, ricadendo in due particelle differenti a quanto risulta dai dati in possesso dell'Amministrazione; la schedatura del resto non ha riguardato gli interni degli edifici e dall'esterno l'appartenenza ad uno stesso appartamento in questo caso non è rilevabile.

In assenza di elementi utili ad attribuire lo spazio esterno (come una porta comunicante con il resede ad ovest), l'interpretazione si è basata appunto sull'appartenenza dell'edificio 2696 alla medesima particella catastale. In base a quanto segnalato dall'osservazione si provvede a modificare tale assegnazione.

Si fa presente che in ogni caso la pertinenza definita dalla schedatura ha valore indicativo quale riferimento per gli interventi ma la sua precisa definizione è demandata alla successiva fase di progetto.

**parzialmente accoglibile**

**44** protocollo 3907 06/05/2017  
osservante **Gozi** **Margherita**  
Proprietario

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

proposta di schedatura

**1** indirizzo Poggiatone

individuazione catastale

tema rilievo edifici

**sintesi** Si chiede il rilievo degli edifici n. 760, n. 761 e n. 762, proponendo l'assegnazione della classe 3.

**parere** La richiesta è accolta con la redazione di una nuova scheda dettagliata (767) a seguito di sopralluogo. Agli edifici di matrice storica appartenenti al podere è attribuita la classe 3.

**accoglibile**



**45** protocollo 3914 06/05/2017  
osservante **Ferrucci Roberto**  
*Tecnico - Libero Professionista Incaricato*

Via Leonardo da Vinci 20 Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale  aerofotogrammetrico  PRG  Piano Strutturale  
 documentazione fotografica  Regolamento Urbanistico  Scheda R.U.

**1** indirizzo Il Colto  
individuazione catastale tema rilievo edifici

sintesi Si chiede il rilievo e la classificazione dell'edificio foglio 82 particella 97.

parere La richiesta è accolta con la redazione di una nuova scheda dettagliata (774) a seguito di sopralluogo. All'edificio è attribuita la classe 3.

accoglibile

**46** protocollo 3915 06/05/2017  
osservante **Ferrucci Roberto**  
*Tecnico - Libero Professionista Incaricato*

Via Leonardo da Vinci 20 Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale  aerofotogrammetrico  PRG  Piano Strutturale  
 documentazione fotografica  Regolamento Urbanistico  Scheda R.U.

**1** indirizzo Colombaio  
individuazione catastale tema rilievo edifici

sintesi Si chiede il rilievo e la classificazione degli edifici n. 537, n. 1875, n. 2282 e n. 2383.

parere La richiesta è accolta con la redazione di una nuova scheda dettagliata (778) a seguito di sopralluogo. Agli edifici di matrice storica appartenenti al podere è attribuita la classe 3, mentre è attribuita la classe 4 al volume esito di recente riconfigurazione; non viene attribuita classificazione alla tettoia.

accoglibile

**47** protocollo 3916 06/05/2017  
osservante **Ricasoli Firidolfi Francesco**  
*Proprietario*

Piazza Goldoni 2 Firenze

altri richiedenti

allegati:

catastale  aerofotogrammetrico  PRG  Piano Strutturale  
 documentazione fotografica  Regolamento Urbanistico  Scheda R.U.

**1** indirizzo Castello di Brolio

individuazione catastale tema *cambio destinazione d'uso*

**sintesi** Si chiede che sia ammesso il cambio di destinazione d'uso per gli edifici n. 782, n. 784, n. 785, n. 1069, n. 1500 e per gli edifici minori n. 1039, n. 1038, n. 1040 inseriti nella scheda n. 429 e classificati in classe 1.

**parere** L'attribuzione della classe 1 non preclude il cambio d'uso, purché le opere da realizzare per la nuova destinazione siano compatibili con la tutela del valore architettonico e storico-documentale riconosciuto.  
Si fa presente che la classe 1 ammette interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 1.

**non pertinente**

**2** indirizzo Castello di Brolio

individuazione catastale tema *interventi*

**sintesi** Si chiede la ristrutturazione edilizia (da RR1 a RR4) per gli edifici n. 782, n. 784, n. 785, n. 1069, n. 1500 e per gli edifici minori n. 1039, n. 1038, n. 1040 inseriti nella scheda n. 429 e classificati in classe 1.

**parere** Il complesso del Castello di Brolio è vincolato ai sensi del D.lgs. 42/2004 artt. 10 e 11; a tutti gli edifici ricadenti in tale categoria è attribuita la classe 1, in base alla quale - visto il pregio riconosciuto - sono ammissibili interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa RC1, e pertanto l'istanza non è accoglibile.  
Si fa comunque presente che all'edificio 1069 (escluso dal vincolo) è stata attribuita invece la classe 3.

**non accoglibile**

**48** protocollo 3917 06/05/2017

osservante **Ricasoli Firidolfi Francesco**

*Legale Rappresentante*

**Soc. Barone Ricasoli Spa Agricola**

Piazza Goldoni

2

Firenze

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

**1** indirizzo Il Colle di Qua

individuazione catastale

tema *cambio destinazione d'uso*

**sintesi** Si chiede che sia ammesso il cambio di destinazione d'uso per l'edificio n. 291 classificato in classe 2.

**parere** L'attribuzione della classe 2 non preclude il cambio d'uso, purché le opere da realizzare per la nuova destinazione siano compatibili con la tutela del valore architettonico e storico-documentale riconosciuto.  
Si fa presente che la classe 2 ammette interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 2.

**non pertinente**

**2** indirizzo Il Colle di Qua

individuazione catastale

tema *interventi*

**sintesi** Si chiede la ristrutturazione edilizia (da RR1 a RR4) per l'edificio n. 291 classificato in classe 2.

**parere** All'edificio è attribuita la classe 2 in quanto individuato tra gli "edifici di interesse architettonico, storico e testimoniale che hanno integralmente conservato nel tempo le caratteristiche morfologiche, tipologiche, costruttive e materiche che connotano l'architettura tradizionale, in particolare riferita agli insediamenti rurali"; per tali edifici sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa RC2 che ne rendono possibile il pieno recupero e riutilizzo, nel rispetto della compatibilità con il manufatto e della sua tutela, anche attraverso parziali modifiche, come l'aumento di SUL entro la sagoma e lievi cambiamenti dei prospetti.  
Non è pertanto accoglibile l'istanza di estendere gli interventi consentiti fino alla demolizione e ricostruzione.

**non accoglibile**

**49** protocollo 3918 06/05/2017

osservante **Ricasoli Firidolfi Francesco**

*Proprietario*

Piazza Goldoni

2

Firenze

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

**1** indirizzo

Il Colle - Monti in Chianti

individuazione catastale

tema *classificazione*

**sintesi** Si chiede la classificazione dell'edificio n. 1426 in classe 3 in luogo della classe 2.

**parere** All'edificio è attribuita la classe 2 in quanto individuato tra gli "edifici di interesse architettonico, storico e testimoniale che hanno integralmente conservato nel tempo le caratteristiche morfologiche, tipologiche, costruttive e materiche che connotano l'architettura tradizionale, in particolare riferita agli insediamenti rurali", diversamente dalla maggior parte degli edifici circostanti, che hanno subito modifiche o alterazioni o sono di epoca più recente o comunque non presentano elementi di particolare pregio; per tali edifici sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa RC2 che ne rendono possibile il pieno recupero e riutilizzo, nel rispetto della compatibilità con il manufatto e della sua tutela, anche attraverso parziali modifiche, come l'aumento di SUL entro la sagoma e lievi cambiamenti dei prospetti.

**non accoglibile**

**50** protocollo 3919 06/05/2017  
osservante **Ricasoli Firidolfi Francesco**

*Legale Rappresentante*

**Soc. Barone Ricasoli Spa Agricola**

Piazza Goldoni

2

Firenze

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

**1** indirizzo Tarci - Brolio

individuazione catastale

tema *cambio destinazione d'uso*

**sintesi** Si chiede che sia ammesso il cambio di destinazione d'uso per l'edificio n. 432 classificato ora in classe 2.

**parere** L'attribuzione della classe 2 non preclude il cambio d'uso, purché le opere da realizzare per la nuova destinazione siano compatibili con la tutela del valore architettonico e storico-documentale riconosciuto.  
Si fa presente che la classe 2 ammette interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 2.

**non pertinente**

**2** indirizzo Tarci - Brolio

individuazione catastale

tema *classificazione*

**sintesi** Si chiede la ristrutturazione edilizia (da RR1 a RR4) per l'edificio n. 432 e la classificazione in classe 3 in luogo della classe 2.

**parere** All'edificio è attribuita la classe 2 in quanto individuato tra gli "edifici di interesse architettonico, storico e testimoniale che hanno integralmente conservato nel tempo le caratteristiche morfologiche, tipologiche, costruttive e materiche che connotano l'architettura tradizionale, in particolare riferita agli insediamenti rurali", diversamente dalla maggior parte degli edifici circostanti, che hanno subito modifiche o alterazioni o sono di epoca più recente o comunque non presentano elementi di particolare pregio; per tali edifici sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa RC2 che ne rendono possibile il pieno recupero e riutilizzo, nel rispetto della compatibilità con il manufatto e della sua tutela, anche attraverso parziali modifiche, come l'aumento di SUL entro la sagoma e lievi cambiamenti dei prospetti.

**non accoglibile**

**51** protocollo 3920 06/05/2017  
osservante **Ricasoli Firidolfi Francesco**

*Legale Rappresentante*

**Soc. Barone Ricasoli Spa Agricola**

Piazza Goldoni

2

Firenze

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

**1** indirizzo Tarci - Brolio

individuazione catastale

tema *cambio destinazione d'uso*

**sintesi** Si chiede che sia ammesso il cambio di destinazione d'uso per l'edificio n. 427 classificato in classe 1.

**parere** L'attribuzione della classe 1 non preclude il cambio d'uso, purché le opere da realizzare per la nuova destinazione siano compatibili con la tutela del valore architettonico e storico-documentale riconosciuto.  
Si fa presente che la classe 1 ammette interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 1.

**non pertinente**

**2** indirizzo Tarci - Brolio

individuazione catastale

tema *interventi*

**sintesi** Si chiede la ristrutturazione edilizia (da RR1 a RR4) per l'edificio n. 427 classificato in classe 1.

**parere** La torre di Brolio, pur non vincolata ai sensi del D.lgs. 42 2004 artt. 10 e 11, è del tutto assimilabile al patrimonio monumentale cioè di elevato pregio e di particolare valore architettonico, storico e testimoniale; a tutti gli edifici ricadenti in tale categoria è attribuita la classe 1, in base alla quale - visto il pregio riconosciuto - sono ammissibili interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa RC1, e pertanto l'istanza non è accoglibile.

**non accoglibile**

**52** protocollo 3921 06/05/2017  
osservante **Ricasoli Firidolfi Francesco**

*Legale Rappresentante*

**Soc. Barone Ricasoli Spa Agricola**

Piazza Goldoni

2

Firenze

**altri richiedenti**

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

**1** indirizzo Montemartini

individuazione catastale

tema *cambio destinazione d'uso*

**sintesi** Si chiede che sia ammesso il cambio di destinazione d'uso per gli edifici n. 1368 e n. 1870 classificati in classe 2.

**parere** L'attribuzione della classe 2 non preclude il cambio d'uso, purché le opere da realizzare per la nuova destinazione siano compatibili con la tutela del valore architettonico e storico-documentale riconosciuto.  
Si fa presente che la classe 2 ammette interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 2.

**non pertinente**

**2** indirizzo Montemartini

individuazione catastale

tema *interventi*

**sintesi** Si chiede la ristrutturazione edilizia (da RR1 a RR4) per l'edificio n. 1368 e l'edificio minore n. 1870 classificati in classe 2.

**parere** All'edificio è attribuita la classe 2 in quanto individuato tra gli "edifici di interesse architettonico, storico e testimoniale che hanno integralmente conservato nel tempo le caratteristiche morfologiche, tipologiche, costruttive e materiche che connotano l'architettura tradizionale, in particolare riferita agli insediamenti rurali"; per tali edifici sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa RC2 che ne rendono possibile il pieno recupero e riutilizzo, nel rispetto della compatibilità con il manufatto e della sua tutela, anche attraverso parziali modifiche, come l'aumento di SUL entro la sagoma e lievi cambiamenti dei prospetti. L'istanza pertanto non è accoglibile.  
Si fa comunque presente che all'edificio minore 1870 è stata attribuita invece la classe 3.

**non accoglibile**



**53** protocollo 3922 06/05/2017  
osservante **Ricasoli Firidolfi Francesco**

*Legale Rappresentante*

**Soc. Barone Ricasoli Spa Agricola**

Piazza Goldoni

2

Firenze

**altri richiedenti**

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

**1** indirizzo

Tegolaia

**individuazione catastale**

**tema** rilievo edifici

**sintesi** Si chiede il rilievo e la classificazione della capanna diruta a valle del complesso edilizio.

**parere** Nonostante il sopralluogo suppletivo svolto in data 23 maggio 2017 non è stato possibile rilevare sul posto elementi sufficienti ad individuare cartograficamente il manufatto segnalato, probabilmente a causa della vegetazione che lo ricopre completamente e che ne impedisce la vista.

Restano applicabili pertanto le norme per gli edifici non rilevabili, precisando che nel caso si tratti di ruderi vale quanto riportato al comma 5 dell'art. 6: "Gli edifici allo stato di rudere a cui non è stata attribuita una classe possono essere ricostruiti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione (...)".

**parzialmente accoglibile**

**54** protocollo 3923 06/05/2017

osservante **Ricasoli Firidolfi Francesco**

*Legale Rappresentante*

**Soc. Barone Ricasoli Spa Agricola**

Piazza Goldoni

2

Firenze

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

**1** indirizzo

Monacilia

individuazione catastale

tema rilievo edifici

**sintesi** Si chiede il rilievo e la classificazione della capanna di proprietà adiacente al complesso edilizio.

**parere** Nonostante il sopralluogo suppletivo svolto in data 23 maggio 2017 non è stato possibile rilevare il manufatto segnalato, in quanto la fitta vegetazione boschiva che lo circonda impedisce di raggiungerlo.

Restano applicabili pertanto le norme per gli edifici non rilevabili, che consentono comunque interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa RC1.

**parzialmente accoglibile**

**55** protocollo 3926 06/05/2017  
osservante **Nappa** **Elena**  
*Proprietario*

Loc. Argenina

Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

**1** indirizzo Querceto

individuazione catastale

tema norme zone E

**sintesi** Si chiede la modifica dell'art. 6 comma 11 delle NTA al fine di consentire la possibilità di modificare i tracciati della viabilità esistente.

**parere** Fermo restando quanto rilevato dall'osservante stessa, cioè che le notevoli difficoltà di percorrenza di alcuni tracciati minori della viabilità nel territorio rurale sono dovute anche a carente manutenzione (condizione alla quale può e deve essere comunque posto rimedio), si ritiene opportuno introdurre alcune precisazioni in merito a modesti interventi ammissibili al fine di migliorare l'accessibilità lungo tali percorsi.

**parzialmente accoglibile**

**56** protocollo 3927 06/05/2017  
osservante **Migliorini Roberto**  
*Tecnico - Libero Professionista Incaricato*

Via Dante Alighieri 16 Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale  aerofotogrammetrico  PRG  Piano Strutturale  
 documentazione fotografica  Regolamento Urbanistico  Scheda R.U.

**1** indirizzo Argenina

individuazione catastale

tema *norme opere autonome a corredo*

**sintesi** Si chiede la modifica dell'art. 4 quinquies comma 2 delle NTA inserendo nell'elenco anche l'aggregato "Argenina", attribuendo la possibilità di realizzare fino a n. 3 opere autonome di corredo.

**parere** La richiesta si ritiene accoglibile inserendo però il piccolo aggregato di Argenina tra quelli nei quali è consentita la realizzazione di massimo due opere autonome di corredo. Analogamente si procede per gli aggregati di Le Piana e San Giusto di sotto.

**parzialmente accoglibile**

**57** protocollo 3928 06/05/2017  
osservante **Migliorini Roberto**  
*Tecnico - Libero Professionista Incaricato*

Via Dante Alighieri

16

Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

**1** indirizzo

La Loggetta

individuazione catastale

tema rilievo edifici

**sintesi** Si chiede il rilievo e la classificazione dell'edificio in loc. La Loggetta.

**parere** La richiesta è accolta con la redazione di una nuova scheda dettagliata (766) a seguito di sopralluogo. All'edificio principale è attribuita la classe 3.

**accoglibile**

**58** protocollo 3929 06/05/2017  
osservante **Migliorini Roberto**  
*Tecnico - Libero Professionista Incaricato*

Via Dante Alighieri 16 Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale  aerofotogrammetrico  PRG  Piano Strutturale  
 documentazione fotografica  Regolamento Urbanistico  Scheda R.U.

**1** indirizzo Via G. Verdi Gaiole in Chianti

individuazione catastale tema *interventi*

**sintesi** Si chiede la sostituzione edilizia per l'edificio classificato ora in classe 4.

**parere** Al fine di assicurare la possibilità di riqualificare il contesto con un intervento che tenga conto anche della necessità di messa in sicurezza dal punto di vista del rischio idraulico, la richiesta è da ritenersi accoglibile attribuendo all'edificio la classe 5.

**accoglibile**

**59** protocollo 3930 06/05/2017  
osservante **Migliorini Roberto**  
*Tecnico - Libero Professionista Incaricato*

Via Dante Alighieri

16

Gaiole in Chianti

**altri richiedenti**

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

**1** indirizzo Podere Girasole

individuazione catastale

tema rilievo edifici

**sintesi** Si chiede il rilievo e la classificazione degli edifici in loc. Podere Girasole.

**parere** La richiesta è accolta con la redazione di una nuova scheda dettagliata (775) a seguito di sopralluogo. Agli edifici di matrice storica appartenenti al podere è attribuita la classe 3, mentre non viene attribuita classificazione alle tettoie.

**accoglibile**

**60** protocollo 3931 06/05/2017  
osservante **Migliorini Roberto**  
*Tecnico - Libero Professionista Incaricato*

Via Dante Alighieri

16

Gaiole in Chianti

**altri richiedenti**

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

**1** indirizzo

Monteverdi

**individuazione catastale**

**tema rilievo edifici**

**sintesi** Si chiede il rilievo e la classificazione degli edifici in loc. Monteverdi.

**parere** La richiesta è accolta con la redazione di due nuove schede (dettagliata 765 e sintetica 712) a seguito di sopralluogo. Agli edifici appartenenti al podere è attribuita la classe 3, mentre alla cantina è attribuita la classe 6.

**accoglibile**



**62** protocollo 3968 08/05/2017  
osservante **Landi Marcella**  
*Proprietario*

Via Caposelvi 50 Montevarchi

altri richiedenti

allegati:

catastale  aerofotogrammetrico  PRG  Piano Strutturale  
 documentazione fotografica  Regolamento Urbanistico  Scheda R.U.  
planimetria fabbricati

**1** indirizzo Bellavista - San Sano

individuazione catastale tema classificazione

**sintesi** Si chiede che all'edificio n. 963 e all'edificio minore n. 602 - non classificati dalla variante adottata - sia assegnata la classe 5, in modo da consentire la sostituzione edilizia.

**parere** La classe 5 è stata attribuita solo agli edifici principali rispondenti alle caratteristiche citate dall'osservante, mentre quelli oggetto di osservazione sono manufatti secondari, accessori, utilizzati appunto come rimesse e che non necessitano ad esempio di elevate prestazioni energetiche.

Essi rientrano quindi a pieno titolo nella categoria alla quale non è attribuita una classe ma per la quale sono comunque ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, naturalmente però senza possibilità di riutilizzo come locali di abitazione.

**non accoglibile**

**63** protocollo 3969 09/05/2017  
osservante **Ferrucci Roberto**  
*Tecnico - Libero Professionista Incaricato*

Via Leonardo da Vinci 20 Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

- |   |   |                                      |  |
|---|---|--------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> catastale                  | <input type="checkbox"/> aerofotogrammetrico                | <input type="checkbox"/> PRG         | <input type="checkbox"/> Piano Strutturale |
| <input type="checkbox"/> documentazione fotografica | <input checked="" type="checkbox"/> Regolamento Urbanistico | <input type="checkbox"/> Scheda R.U. |  |

**1** indirizzo Il Vallone

individuazione catastale

tema rilievo edifici

**sintesi** Si chiede il rilievo e la classificazione degli edifici n. 2133, n. 2134, n. 2135, n. 2136, n. 2137 e n. 1151.

**parere** La richiesta è accolta con la redazione di una nuova scheda dettagliata (768) a seguito di sopralluogo. Agli edifici di matrice storica appartenenti al podere è attribuita la classe 2 (edificio principale) o 3, mentre non viene attribuita classificazione alle tettoie.

**accoglibile**

**64** protocollo 3970 09/05/2017  
osservante **Rossetti** **Pietro**  
*Proprietario*

Via Tagliamento 2 Montevarchi

altri richiedenti

allegati:

catastale  aerofotogrammetrico  PRG  Piano Strutturale  
 documentazione fotografica  Regolamento Urbanistico  Scheda R.U.

**1** indirizzo Starda

individuazione catastale

tema *individuazione schede ed edifici*

**sintesi** Si chiede la modifica della tipologia edilizia, del numero di alloggi e delle caratteristiche relative alle superfetazioni degli edifici n. 1591, 1592 e 2091 inseriti nella scheda n. 73.

**parere** Pur appartenendo di fatto ad un aggregato, gli edifici oggetto di osservazione sono assimilabili per tipologia, morfologia e caratteristiche ai fabbricati generalmente appartenenti ai poderi, diversamente da altre parti edificate classificabili come schiere (antiche) o comunque cortine edilizie proprie dei nuclei di antica formazione; in tal senso il termine di casa colonica non va inteso coincidere con la destinazione o l'origine agricola, fermo restando che nel caso di Starda non risulta improprio parlare di nucleo rurale. Quanto al numero di alloggi, trattandosi di una schedatura che non prevede l'accesso all'interno degli edifici, è possibile che quanto rilevato presenti qualche inesattezza, che si provvede a correggere nel caso in oggetto, sottolineando comunque che le differenze sono estremamente ridotte. In ogni caso si fa presente che il dato rilevato non ha diretta ricaduta normativa in quanto eventuali pratiche che presuppongano il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari si baseranno sulla documentazione certificata prodotta dagli aventi titolo.  
Infine il rilievo ha evidenziato che ai fabbricati sono state apportate delle modifiche che in questo caso non risultano del tutto conformi alla conformazione originaria, in particolare la modifica delle canne fumarie e l'aggiunta di pensiline/sporti a protezione delle aperture; è evidente che questo tipo di superfetazioni non comporta alterazioni rilevanti, tanto è vero che gli edifici sono stati considerati di valore storico documentale.

**parzialmente accoglibile**

**2** indirizzo Starda

individuazione catastale

tema *varie*

**sintesi** Si chiede l'individuazione nel perimetro del "Centro Abitato" della loc. Starda.

**parere** L'eventuale revisione del perimetro dei centri abitati del Regolamento Urbanistico è rinviata alla successiva prossima revisione generale degli strumenti urbanistici comunali, in coerenza con le disposizioni nella normativa regionale.

**non pertinente**

**65** protocollo 3971 09/05/2017  
osservante **Resti** **Giacomo**  
*Tecnico - Libero Professionista*

Vicolo Rinucci 4 Siena

altri richiedenti

allegati:

catastale  aerofotogrammetrico  PRG  Piano Strutturale  
 documentazione fotografica  Regolamento Urbanistico  Scheda R.U.

**1** indirizzo  
individuazione catastale tema norme

sintesi Si chiede la cancellazione dei riferimenti normativi alla L.R. 1/2005 nelle NTA.

parere Trattandosi di alcuni meri refusi si provvede alla correzione, ove opportuna.

**accoglibile**

**2** indirizzo  
individuazione catastale tema norme interventi

sintesi Si chiede che gli edifici "non classificati" possano avere la possibilità di realizzare gli interventi degli artt. 70 e 71 della L.R. 65/2014.

parere Gli edifici rilevati non classificati corrispondono a manufatti consistenze edilizie interrato oppure ad edifici e manufatti accessori privi di valore testimoniale e/o di scarsa consistenza, pertanto si ritiene totalmente appropriato - e coerente con le disposizioni di legge - prevedere per tali edificati minori, anche se a destinazione agricola, interventi che comunque arrivano fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva intesa come demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata. Non si riscontra peraltro alcuna attinenza del tema con i contenuti dell'art. 70 della L.R. 65/2014 e con l'art. 3 del DPGR 63/R.

**non pertinente**

**3** indirizzo  
individuazione catastale tema norme interventi

sintesi Si chiede la modifica dell'art. 6 comma 1 per specificare la non ammissibilità della realizzazione di rampe carrabili solo fuori dai centri abitati.

parere La richiesta è accoglibile in quanto è da considerarsi implicita la possibilità di realizzare rampe carrabili per l'accesso ad autorimesse totalmente interrate, con esclusione delle zone extraurbane, dove le autorimesse interrate non sono consentite.

**accoglibile**

**4** indirizzo  
individuazione catastale tema norme interventi



**individuazione catastale**

**tema** *norme opere autonome a corredo*

**sintesi** Si chiede la modifica dell'art. 4 quinquies comma 2 per specificare la dicitura "già esistente" con individuazione temporale inserendo "alla data del 10/11/2011" (data approvazione variante R.U.), in modo da tenere conto delle piscine già in essere.

**parere** La nuova formulazione dell'articolo tiene pienamente conto delle piscine già in essere, confermando l'orientamento della variante approvata nel 2011 che ha introdotto un criterio di determinazione del numero massimo di opere a corredo ammissibile basato sul volume edificato esistente. Attraverso l'applicazione di tale criterio il numero di piscine viene limitato secondo una gradualità riferita alla dimensione del complesso/nucleo edificato, di fatto portando ad un contingentamento delle opere autorizzabili già attivo da quasi sei anni.

Si ritiene pertanto che, al fine di rendere la disciplina completamente coerente all'obiettivo di tutela paesaggistica che ne sta alla base, l'applicazione del parametro non debba tenere conto di eventuali strutture già esistenti.

**non accoglibile**

## **9** **indirizzo**

**individuazione catastale**

**tema** *norme opere autonome a corredo*

**sintesi** Si chiede la modifica dell'art. 4 quinquies comma 11 con la cancellazione delle parole "ricadenti nelle aree di rispetto dei BSA" altrimenti si creerebbe l'assurdo che le piscine siano realizzabili nelle zone A ricadenti nelle aree di pertinenza dei BSA e non nelle zone A ricadenti all'esterno di esse.

**parere** Anche in riferimento al successivo punto, si ritiene opportuno integrare la disciplina del R.U. precisando che la realizzazione di opere autonome a corredo di edifici non è ammessa nelle zone A interne ai centri abitati individuati dal R.U. mentre nelle zone A esterne ai centri abitati esse devono rispettare le limitazioni previste dal R.U. e, se ricadenti nelle aree di tutela paesistica, ulteriori specifiche disposizioni.

**parzialmente accoglibile**

## **10** **indirizzo**

**individuazione catastale**

**tema** *norme opere autonome a corredo*

**sintesi** Si chiede di specificare ed indicare meglio le zone in cui è possibile realizzare le piscine.

**parere** Anche in riferimento al precedente punto, si ritiene opportuno integrare la disciplina del R.U. precisando per tutte le zone se ed in che termini è ammessa la realizzazione di opere autonome a corredo di edifici.

**accoglibile**

## **11** **indirizzo**

**individuazione catastale**

**tema** *norme interventi*

**sintesi** Si rileva incongruenza tra gli artt. 4 sexies c. 8 lett. g e 4 sexies bis c. 4 lett. h con l'art. 6 c. 11 per la realizzazione delle pensiline fotovoltaiche.

**parere** La limitazione alla realizzazione di pensiline fotovoltaiche non è indiscriminata ma riferita al territorio rurale ed in particolare agli ambiti di pertinenza individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente per i complessi di valore storico-testimoniale, cioè a contesti dove l'introduzione di strutture estranee a quelle tradizionali non risulta del tutto compatibile con gli obiettivi di tutela e valorizzazione, fermo restando la possibilità di installare gli impianti fotovoltaici su manufatti già esistenti.

Al fine di evitare incongruenze tra gli articoli si ritiene comunque opportuno precisare meglio la norma, specificando i termini entro i quali tali manufatti sono ammissibili.

**parzialmente accoglibile**

## 12 indirizzo

individuazione catastale

tema *norme zone E*

**sintesi** Si chiede la modifica dell'art. 19 comma 10 per dare la possibilità di realizzare maneggi anche ad attività non agrituristiche.

**parere** Su questo particolare aspetto l'intento del piano è principalmente regolamentare le modalità di recinzione, a prescindere dal tipo di azienda agricola, pertanto si ritiene ammissibile omettere il riferimento alle sole attività agrituristiche. Si ricorda comunque che al di fuori delle attività svolte dalle aziende agricole il maneggio richiede una specifica destinazione urbanistica.

**parzialmente accoglibile**

## 13 indirizzo

individuazione catastale

tema *norme*

**sintesi** Si chiede di limitare la possibilità edificatoria nelle zone C, non condividendo la scelta di classificare gli edifici realizzati nelle zone C in classe 3.

**parere** Fermo restando che la possibilità edificatoria nelle zone C attualmente è di fatto inibita a seguito della perdita di efficacia delle previsioni di trasformazione soggette a piano attuativo e senza entrare nel merito dei giudizi sulla qualità architettonica dell'edilizia contemporanea urbana a Gaiole, si ritiene che gli insediamenti esito di piani di lottizzazione abbiano in generale caratteri di unitarietà da mantenere e soprattutto, in considerazione della recente epoca di esecuzione, non necessitino ad oggi di interventi di riqualificazione o di rinnovo eccedenti quanto comunque consentito dalla classe 3.

**non accoglibile**

## 14 indirizzo

individuazione catastale

tema *rilevo edifici*

**sintesi** Si chiede di integrare le NTA con una norma transitoria che preveda la possibilità di rilevare e classificare gli edifici "non rilevati" successivamente all'approvazione della variante.

**parere** La possibilità di modificare la classificazione degli edifici non è in alcun modo vietata dalle norme, posto che sono sempre ammessi aggiornamenti del Quadro Conoscitivo e, se coerenti alle disposizioni sovraordinate, varianti alla disciplina stessa del R.U. La norma per gli edifici che non è stato possibile rilevare non è da considerarsi penalizzante quanto cautelativa, evitando previsioni non derivanti da una adeguata valutazione basata su una documentazione puntuale e specifica del singolo manufatto, anche al fine di garantire eque condizioni per tutti i contesti e di conseguenza per tutti i cittadini.

**non pertinente**

## 15 indirizzo

individuazione catastale

tema *classificazione*

**sintesi** Si chiede la possibilità di modificare la classificazione attribuita ad un edificio senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

**parere** La modifica della classificazione di un edificio, comportando la variazione della disciplina urbanistica per tale edificio, non può avvenire in assenza di variante.

Resta ferma la possibilità di meri aggiornamenti del quadro conoscitivo e di rettifica di errori materiali tramite semplice Delibera, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014.

**non accoglibile**



**67** protocollo 3973 09/05/2017  
osservante **Matassini Carlo**

*Tecnico - Libero Professionista*

Via Guido Rossa

19

Radda in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

## 1 indirizzo

individuazione catastale

tema norme

**sintesi** Si chiede che l'art. 4 quater recepisca le normative regionali in materia di risparmio ed efficientamento energetico.

**parere** Si fa presente che le norme sovraordinate si applicano anche in assenza di esplicito richiamo nelle norme comunali, salvo i casi nei quali sia ammesso introdurre limitazioni o condizioni a livello locale.

L'articolo citato peraltro rinvia ad un apposito atto, diverso dal piano urbanistico e soggetto a differenti procedure, la regolamentazione di eventuali incentivi economici in materia di edilizia sostenibile.

Quanto alle serre solari si fa presente che nella variante al R.U. essere sono previste e disciplinate al comma 3 dell'art. 6.

**non pertinente**

## 2 indirizzo

individuazione catastale

tema norme opere autonome a corredo

**sintesi** Si chiede di modificare l'art. 4 quinquies per non limitare la realizzazione di opere autonome a corredo.

**parere** La nuova formulazione dell'articolo conferma l'orientamento della variante approvata nel 2011 che ha introdotto un criterio di determinazione del numero massimo di opere a corredo ammissibile basato sul volume edificato esistente. Attraverso l'applicazione di tale criterio il numero di piscine viene limitato secondo una gradualità riferita alla dimensione del complesso/nucleo edificato, di fatto portando ad un contingentamento delle opere autorizzabili già attivo da quasi sei anni.

Considerando l'impatto che un'indiscriminata proliferazione di tali strutture può determinare sul contesto paesaggistico rurale, si ritiene opportuno mantenere delle limitazioni e, al fine di rendere la disciplina completamente coerente all'obiettivo di tutela paesaggistica che ne sta alla base, che l'applicazione del parametro non debba tenere conto di eventuali strutture già esistenti.

Si fa peraltro presente che nulla osta alla manutenzione o al recupero delle strutture già esistenti, se legittime.

**non accoglibile**

## 3 indirizzo

individuazione catastale

tema norme zone E

**sintesi** Si chiede di modificare la SUL minima di 90 mq. in caso di frazionamenti.

**parere** Al fine di garantire la sostenibilità (rispetto a risorse e carico urbanistico) e la compatibilità (con le caratteristiche del patrimonio edilizio rurale di matrice storica, in particolare dove non ancora oggetto di recupero o meglio di cambio d'uso) non si ritiene ammissibile la richiesta.

Si rileva fra l'altro che il mercato immobiliare, soprattutto nelle campagne del Chianti ma anche in ambito più urbano, non richiede solo alloggi di piccolo taglio ed in ogni caso 90 mq. di Superficie Utile Lorda, considerando l'incidenza delle murature, non possono essere considerati una dimensione eccedente le normali esigenze di un nucleo familiare.

**non accoglibile**

**4** indirizzo  
individuazione catastale tema norme interventi

**sintesi** Si chiede la possibilità di attuare interventi individuati dalla L.R. 24/2006 "Piano Casa".

**parere** Gli interventi della L.R. 24/2006 corrispondono a misure straordinarie per l'edilizia (per quanto più volte reiterate) e che devono essere comunque coerenti con le categorie di intervento definite dagli strumenti urbanistici in base alle specifiche caratteristiche dei contesti, oltre che dei singoli fabbricati.

Va in ogni caso considerato che la presente variante non modifica i limiti di intervento già definiti dal R.U. vigente, anche se introduce una più dettagliata classificazione del patrimonio edilizio esistente, basata su una sua conoscenza approfondita ed aggiornata, rinviando dunque alla revisione generale degli strumenti urbanistici una completa riformulazione della disciplina, entro la quale sarà possibile valutare ad esempio l'impiego di abachi per la regolamentazione delle addizioni volumetriche nel territorio rurale sulla base delle tipologie ricorrenti.

Va infine osservato che la mancanza di volumi utilizzabili non pare il tratto saliente di nuclei e complessi rurali esistenti, in conseguenza del quale rendere indispensabile un ampliamento anche come valido incentivo alla riqualificazione energetica (verosimilmente più pertinente in ambito urbano, per l'edilizia del secondo dopoguerra), facendo comunque presente che per gli edifici in classe 3 - il gruppo più numeroso nel territorio rurale - è comunque ammessa la realizzazione di interventi pertinenziali.

**non accoglibile**

**5** indirizzo  
individuazione catastale tema norme zone E

**sintesi** Si chiede la modifica dell'art. 19 nonies per rendere possibile la realizzazione di annessi agricoli reversibili in muratura e infissi al suolo.

**parere** Fermo restando che obiettivo della presente variante parziale al R.U. è il semplice riallineamento normativo alle disposizioni della L.R. 65/2014 e relativo Regolamento di attuazione, si rinvia alla prossima completa revisione generale degli strumenti urbanistici l'eventuale riconsiderazione delle caratteristiche specifiche del contesto in base alle quali documentatamente ammettere per gli annessi amatoriali strutture diverse da quelle ordinarie previste dalla legge e dalla generalità dei Comuni toscani negli strumenti vigenti.

**non accoglibile**

**6** indirizzo  
individuazione catastale tema norme zone E

**sintesi** Si chiede la modifica dell'art. 19 mediante il recepimento della Delibera G.R. n. 817 del 05/08/2016 in relazione agli interventi attuabili senza PAPMAA, annessi agricoli amatoriali e ricovero animali domestici.

**parere** La presente variante al R.U. ha recepito le disposizioni normative sovraordinate, riallineando la disciplina per il territorio rurale alle recenti leggi e regolamenti regionali.

Questi peraltro prevedono la possibilità di introdurre limiti e condizioni da parte degli strumenti urbanistici comunali, in considerazione dello specifico contesto, almeno per quanto riguarda i manufatti temporanei per un periodo superiore a due anni o comunque che non necessitano la predisposizione del PAPMAA (art. 70 della L.R. 65/2014).

Pertanto si ritiene opportuno richiamare esplicitamente anche i manufatti previsti dalla L.R. 65/2014 all'art. 70 comma 3 lett. b, con alcune opportune precisazioni.

**parzialmente accoglibile**

**7** indirizzo  
individuazione catastale tema norme interventi

**sintesi** Si chiede la possibilità di realizzare le autorimesse interrato nel territorio aperto.

**parere** La realizzazione di autorimesse interrato - con le conseguenti rampe di accesso - non risulta compatibile con gli obiettivi di tutela del territorio rurale e dei valori paesaggistici della campagna e del patrimonio edilizio di matrice storica.  
Non si ritiene del resto rilevante l'impatto temporaneo dovuto alla presenza e dunque alla vista di automobili in sosta in campagna, soprattutto se paragonato all'alterazione permanente del suolo e del contesto derivante dalla realizzazione dei garage interrati, elementi del tutto estranei.

**non accoglibile**

**8** indirizzo  
individuazione catastale tema norme interventi

**sintesi** Si chiede la possibilità di realizzare volumi interrati in prossimità degli edifici principali in territorio aperto.

**parere** Come già rilevato in merito ad altri punti della stessa osservazione, non si ritiene che sia compatibile con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del contesto paesaggistico e del patrimonio storico-documentale ammettere la realizzazione di volumi interrati, con conseguente alterazione del contesto (rimodellamento del suolo, realizzazione di rampe, necessità di scannafossi ecc.), tanto più in considerazione della possibilità di realizzare locali accessori entro il sedime degli edifici esistenti e/o interventi pertinenziali, senza contare la disponibilità diffusa di spazi esistenti anche fuori terra.

**non accoglibile**

**68** protocollo 4003 09/05/2017  
osservante **Stazzoni** **Elisa**

*Legale Rappresentante*

**Soc. Il Mulino del Chianti Sas**

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

**1** indirizzo Mulinaccio di Moci - Pozze di Lecchi

individuazione catastale

tema rilievo edifici

sintesi Si chiede il rilievo e la classificazione degli edifici di proprietà in loc. Mulinaccio di Moci.

parere La richiesta è accolta con la redazione di una nuova scheda dettagliata (780) a seguito di sopralluogo. Agli edifici di matrice storica appartenenti al podere è attribuita la classe 3, mentre non viene attribuita classificazione al piccolo manufatto accessorio e alla tettoia.

accoglibile

**69** protocollo 4200 15/05/2017  
osservante **Matassini Carlo**

*Tecnico - Libero Professionista*

Via Guido Rossa

19

Radda in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale

aerofotogrammetrico

PRG

Piano Strutturale

documentazione fotografica

Regolamento Urbanistico

Scheda R.U.

**1** indirizzo Loc. Cucule - San Vincenti

individuazione catastale

tema rilievo edifici

**sintesi** Si chiede il rilievo e la classificazione degli edifici in loc. Cucule.

**parere** La richiesta è accolta con la redazione di una nuova scheda dettagliata (773) a seguito di sopralluogo. All'edificio principale è attribuita la classe 3, all'annesso la classe 4, mentre non viene attribuita classificazione alle tettoie.

**accoglibile**

**2** indirizzo Loc. Stielle

individuazione catastale

tema rilievo edifici

**sintesi** Si chiede il rilievo e la classificazione degli edifici in loc. Stielle.

**parere** La richiesta è accolta con la redazione di una nuova scheda dettagliata (776) a seguito di sopralluogo. Agli edifici di matrice storica appartenenti al podere è attribuita la classe 3.

**accoglibile**

**70** protocollo 4205 15/05/2017  
osservante **Pianigiani** **Rosaria**  
*Proprietario*

Via Donatello 42 Arezzo

altri richiedenti

allegati:

- catastale  aerofotogrammetrico  PRG  Piano Strutturale  
 documentazione fotografica  Regolamento Urbanistico  Scheda R.U.

proposta di modifica della scheda e perimetrazione della pertinenza

**1** indirizzo Loc. Casanova di Paiolo

individuazione catastale tema classificazione

**sintesi** Si chiede di unificare gli edifici n. 1319 e n. 2842 composti dalle unità volumetriche n. 4247, n. 5848 e n. 5308 in un unico edificio, al quale assegnare la classe 4.

**parere** Pur non presentando elementi fortemente non organici al contesto in particolare per quanto riguarda l'impianto, in considerazione della documentazione presentata in base alla quale si conferma l'assenza di uno specifico valore storico, si ritiene opportuno attribuire agli edifici oggetto di osservazione la classe 4, mantenendo la suddivisione come da individuazione catastale.

**parzialmente accoglibile**

**2** indirizzo Loc. Casanova di Paiolo

individuazione catastale tema individuazione schede ed edifici

**sintesi** Si chiede l'individuazione dell'area di pertinenza degli edifici inseriti nella scheda sintetica n. 680.

**parere** L'area di pertinenza è stata individuata nel rilievo esclusivamente nel caso delle schede dettagliate, cioè per i contesti di maggiore rilevanza ed interesse storico documentale.  
Si fa presente che in ogni caso la pertinenza definita dalla schedatura ha valore indicativo quale riferimento per gli interventi ma la sua precisa definizione è demandata alla successiva fase di progetto.

**non pertinente**

**71** protocollo 4219 15/05/2017  
osservante **Migliorini Roberto**  
*Tecnico - Libero Professionista Incaricato*

Via Dante Alighieri 16 Gaiole in Chianti

altri richiedenti

allegati:

catastale  aerofotogrammetrico  PRG  Piano Strutturale  
 documentazione fotografica  Regolamento Urbanistico  Scheda R.U.

**1** indirizzo Loc. La Loggetta

individuazione catastale tema rilievo edifici

sintesi Si chiede il rilievo e la classificazione degli edifici corrispondenti alle unità volumetriche n. 3404 e n. 2877.

parere La richiesta è accolta con la redazione di una nuova scheda dettagliata (766) a seguito di sopralluogo. All'annesso di recente formazione è attribuita la classe 4, mentre non viene attribuita classificazione al fabbricato in condizione di rudere.

accoglibile

**OSSERVAZIONE N° 61**

Prot. 3941 dell'8.05.2017

AI SINDACO del COMUNE DI  
GAIOLE IN CHIANTI  
Ufficio Edilizia Urbanistica  
Via Ricasoli n.5  
53013 GAIOLE IN CHIANTI

**OGGETTO: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE PARZIALE AL RU FINALIZZATA  
ALLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ED  
ALLA REVISIONE DELLA RELATIVA DISCIPLINA CON  
CONTESTUALE VARIANTE PUNTUALE AL PS  
Adottata con D.C.C. n 3 del 28/02/2017**

Il sottoscritto Nadia Anichini, non in proprio, ma in qualità di responsabile del servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Gaiole in Chianti, nell'interesse dell'Amministrazione, presenta osservazioni alla variante puntuale al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico, adottata con delibera del Consiglio Comunale 28 Febbraio 2017, n. 3.

Le presenti osservazioni sono state oggetto di confronto e condivisione con l'Amministrazione comunale e sono presentate, per espressa volontà della stessa, al fine di chiarire e dettagliare, per quanto possibile, ulteriormente la disciplina riportata nelle NTA, con lo scopo di dare agli operatori del settore e agli uffici maggiori certezze, in attesa di un'auspicabile riscrittura complessiva delle suddette norme.

Per quanto sopra si ritiene opportuno/necessario:

- eliminare la lett. f) del comma 3 dell'art. 2 quater (previsione nella frazione di Galenda di nuova edificazione) in quanto errore materiale;
- all'art. 4 quinquies comma 13 precisare che per le zone A ricadenti nelle aree di pertinenza degli aggregati e dei B.S.A. le piscine sono ammesse nei limiti e nel rispetto dei criteri di cui all'art. 4 sexies e sexies bis
- integrare, all'art. 4 quinquies comma 2, il numero massimo delle piscine anche per le località S. Giusto di Sotto e Le Piana;
- integrare l'art. 4 quinquies comma 3 con specifico dettaglio per le opere autonome di corredo (piscine) a servizio delle strutture ricettive così da soddisfare i parametri di cui al DPGR 54/R;
- all'art. 4 sexies e 4 sexies bis specificare che le pensiline fotovoltaiche dovranno avere le stesse caratteristiche di cui al comma 11 dell'art. 6 delle NTA
- all'art. 4 sexies e all'art. 4 sexies bis evidenziare che in alternativa alla installazione dei manufatti di cui ai punti f) ed h) dello stesso articolo è ammissibile la realizzazione di tettoie con caratteristiche e limitazioni di cui al comma 3 dell'art. 6 e secondo i criteri di cui al comma 5;
- alla lettera h) del comma 7 dell'art. 4 sexies bis le opere di valorizzazione, recupero o manutenzione di emergenze ambientali dovrebbero essere intese quelle comprese nell'ambito di progetto o comunque nella proprietà oggetto di intervento, oltre a quelle ricadenti in tali pertinenze



- integrare il comma 1 dell'art. 6 nella specifica relativa interventi ammissibili per singola categoria;
- al comma 3 dell'art. 6 individuare l'area in cui realizzare le tettoie con caratteristiche tali da essere escluse dalla definizione di involucro edilizio e dalla sagoma dell'edificio principale, escludendole comunque nelle zone A;
- al comma 11 dell'art. 6 sostituire le parole “*sono da evitare*” con altre di carattere imperativo;
- integrare il comma 11 dell'art. 6 per ammettere la viabilità strettamente necessaria alle aziende agricole da realizzarsi in virtù di PAPMAAA, prescrivendo comunque il mantenimento della strada bianca, ma potendola adeguare alle strette necessità funzionali dell'azienda, senza snaturare la conformazione originaria;
- integrare l'art. 6 con un nuovo comma per specificare l'area in cui è possibile realizzare gli IP;
- all'art. 7 comma 2 specificare che per gli esercizi di vicinato ubicati nelle zone A nei centri abitati individuati dal R.U., in considerazione delle caratteristiche dei luoghi ed al fine di evitare l'attrazione di traffico veicolare, non sono richieste superfici per la sosta di relazione.
- all'art. 7 comma 4 precisare l'ammissibilità degli interventi di ampliamento già individuati nelle tavole della Disciplina dei suoli e degli insediamenti in scala 1:2.000 e oggetto della specifica disciplina dei completamenti al Titolo II delle norme;
- all'art. 7 aggiungere la previsione che ogni tipologia di intervento che influisca sull'aspetto esteriore dei luoghi, da realizzarsi sempre nel rispetto dei caratteri formali e tipologici del patrimonio edilizio esistente, debba conseguire il parere favorevole della Commissione per il paesaggio;
- all'art. 19 comma 8 indicare la necessità del preventivo parere ASL competente;
- all'art. 19 comma 10 togliere la limitazione alle attività agrituristiche per i maneggi;
- all'art. 19 comma 11 uniformare la distanza da case sparse e strutture ricettive dei manufatti a 100 ml.;
- sostituire il contenuto del comma 12 dell'art. 19 con il seguente: “L'installazione di manufatti adibiti ad attività venatoria è consentita ai sensi della L.R. 3/1994 e del DPGR 26/11/2011 n. 33/R. Le specifiche tecniche ed i soggetti aventi titolo saranno stabiliti da apposito Regolamento comunale”;
- all'art. 19 bis specificare al comma 1 l'obbligo di dimostrare l'indispensabilità di realizzare le recinzioni per motivi legati alla protezione delle colture dalla fauna selvatica delle attività agricole, nonché di rimandare le specifiche tecniche delle recinzioni stesse ad un opportuno Regolamento comunale; inoltre prevedere che, al fine di non intralciare la prevenzione e l'estinzione degli incendi, le recinzioni delle aree boscate siano consentite esclusivamente per gli allevamenti allo stato brado;
- all'art. 19 decies oltre a disciplinare i manufatti temporanei inserire anche gli ulteriori manufatti aziendali non soggetti a PAPMAA previsti dalla legge regionale, specificandone le caratteristiche tecniche, dimensionali e di presentazione nonché la garanzia alla loro rimozione;
- all'art. 19 undicesimae prevedere la garanzia alla rimozione del manufatto mediante sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo;

- al comma 3 dell'art. 23 correggere un mero errore materiale, con l'aggiunta di "*sono ammessi*" dopo "*geologica*";
- nel titolo dell'art. 63 aggiungere la dizione "*ed urbanistiche*";
- integrare l'art. 63 sulle tipologie di atti da escludere dalle salvaguardie; nello specifico, al comma 1 si dovrà far riferimento anche alle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, al comma 2 gli altri titoli abilitativi già rilasciati e non adottati, al comma 3 inoltre dovranno essere inserite le variazioni ai permessi di costruire per i quali sia stato dato formale inizio dei lavori alla data di adozione della presente variante al R.U. e, nel caso di opere pubbliche, le varianti migliorative cioè per modifiche finalizzate al miglioramento dell'opera ed alla sua funzionalità, oltre i piani attuativi di iniziativa privata adottati alla data di adozione della variante al Regolamento Urbanistico e i programmi aziendali che a tale data risultino adottati o per i quali sia stato acquisito parere positivo da parte dei competenti Enti sovraordinati; di conseguenza potrà essere eliminato il comma 2 dell'art. 64;

Infine si segnala che per mero errore nei documenti adottati non risultano classificati, se pur rilevati, i seguenti edifici: scheda dettagliata 264 (edificio 1561), scheda dettagliata 4 (edifici minori 18 e 26), scheda dettagliata 53 (minore 174), scheda dettagliata 153 (minore 471), scheda sintetica 203 (minore 699), scheda sintetica 205 (minore 700), scheda sintetica 337 (minore 775), scheda dettagliata 599 (minori 1471-2-3-4). Si provvede quindi a riportare correttamente la classificazione attribuita.

Gaiole in Chianti lì 06.05.2017

Il Tecnico  
(Geom. Nadia Anichini)