

**COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI  
PROVINCIA DI SIENA**

**PIANO STRUTTURALE E PIANO OPERATIVO**

**Avvio del Procedimento  
ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014**

Novembre 2019

---

*Sindaco*

Michele Pescini

*Segretario comunale*

dott.ssa Alice Fiordiponti

*Garante della comunicazione*

Valentina Landozzi

*Responsabile del procedimento*

Geom. Nadia Anichini

*Ufficio tecnico*

Geom. Nadia Anichini. P.E. Valentina Landozzi

---

## SOMMARIO

Premessa .....	3
1. INQUADRAMENTO NORMATIVO.....	5
1.1 Pianificazione urbanistica .....	5
1.2 Valutazione Ambientale Strategica.....	6
1.3 Informazione, comunicazione e partecipazione.....	8
2. PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE.....	9
3. ORGANI ED ENTI PER CONTRIBUTI E/O NULLA OSTA, ASSENSI E PARERI.....	10
4. I NUOVI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE.....	11
4.1 Le Linee guida dell'Amministrazione Comunale .....	11
4.2 Il Piano Strutturale e il Piano Operativo .....	12
4.3 La definizione preliminare del perimetro del territorio urbanizzato.....	14
5. IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO.....	21
6. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE.....	22
6.1 Il Piano Strutturale.....	22
6.2 Il Regolamento Urbanistico.....	23
6.3 Bilancio di attuazione del Piano Strutturale.....	23
6.4 Standard urbanistici.....	24
7. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	25
7.1 Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.....	25
7.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.....	36
7.3 Piani di settore.....	36

## Premessa

La presente relazione costituisce il documento di Avvio del procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, ai sensi dell'art 17 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio".

L'attuale strumentazione urbanistica del Comune di Gaiole in Chianti venne adottata ed approvata secondo i dispositivi normativi della Legge Regionale Toscana n. 5/1995 ed è stata successivamente oggetto di alcune varianti:

- Piano Strutturale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 26.09.2000,
- Regolamento Urbanistico, approvato con delibera del C.C. n. 13 del 25/02/2004,
- Variante di manutenzione del Regolamento Urbanistico approvata con delibera CC n. 64 del 10.11.2011,
- Variante puntuale al PS e al RU approvata con delibera del C.C. n. 2 del 4.3.2015
- Variante puntuale al PS e al RU (area Pianella) approvata con delibera del C.C. n. 56 del 30.12.2015,
- Variante parziale al RU finalizzata alla schedatura del patrimonio edilizio esistente e alla revisione della disciplina, con contestuale Variante puntuale al PS approvata con Delibera del C.C. 37 del 14.07.2017.

Ad oggi si rende, dunque, necessario procedere alla redazione dei nuovi strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica quali il Piano Strutturale e il Piano Operativo da portare avanti parallelamente in ragione del rapporto di diretta consequenzialità e reciproca integrazione, in conformità alla Legge Regionale 65/2014, che ha modificato dispositivi e contenuti della pianificazione comunale e introdotto quale principio essenziale il contrasto al consumo di nuovo suolo (con la definizione dettagliata del perimetro del territorio urbanizzato, al fine di favorire la salvaguardia il territorio rurale, la riqualificazione delle aree urbane degradate o dismesse e la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente), e al Piano di indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico.

La Regione Toscana, infatti, con la deliberazione del Consiglio regionale n. 37 del 27 marzo 2015 ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, ai sensi degli artt. 135 e 143 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, perseguendo la realizzazione di uno sviluppo sostenibile anche attraverso la riduzione dell'impegno di suolo e la promozione degli aspetti peculiari dell'identità sociale e ambientale del territorio.

La legge Regionale 65/2014, all'art. 222, dispone inoltre che i Comuni dotati di Regolamento Urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, fra i quali il Comune di Gaiole in Chianti, debbano avviare il procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale entro cinque anni dall'entrata in vigore della nuova normativa, e cioè entro il 27 novembre 2019, e che in mancanza di tale adempimento non saranno più consentiti interventi edilizi di nuova edificazione che comportano consumo di nuovo suolo.

I contenuti del documento d'avvio (oggetto del presente documento) sono individuati dall'art. 17 della L.R. 65/2014, comma 3:

- a. la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;

- b. il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c. l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d. l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e. il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f. l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

## 1. INQUADRAMENTO NORMATIVO

### 1.1 Pianificazione urbanistica

Il quadro normativo regionale è completamente mutato con l'approvazione della Legge Regionale n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" e del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale. La L.R. 65/2014 introduce inoltre importanti elementi innovativi.

Tra i primari obiettivi della normativa si possono citare quello di valorizzare il patrimonio territoriale e paesaggistico per uno sviluppo regionale sostenibile e durevole, quello di contrastare il consumo di suolo promuovendo il ruolo multifunzionale del territorio rurale e quello di sviluppare la partecipazione come componente ordinaria delle procedure di formazione dei piani.

Gli aspetti della legge regionale che influiscono maggiormente nella redazione degli strumenti urbanistici possono essere individuati nei seguenti punti:

- contrasto al consumo di suolo, con l'inedita introduzione all'art. 4 di un limite all'impegno di suolo non edificato, nell'ambito di ciò che la stessa legge definisce "territorio urbanizzato";
- richiamo ai principi di informazione e partecipazione, visto che in coerenza con la rinnovata legge regionale sulla partecipazione (L.R. 46/2013), è previsto che le attività di partecipazione siano inserite a tutti gli effetti nella procedura di formazione degli atti di governo del territorio;
- valorizzazione del patrimonio territoriale, definito dall'art. 3 della disciplina quale l'insieme delle strutture di lunga durata esito dell'evoluzione di ambiente naturale e insediamenti umani e riconosciuto come valore per le generazioni presenti e future; il riconoscimento di tale valore richiede la garanzia di esistenza del patrimonio territoriale quale risorsa per la produzione di ricchezza per le comunità locali;
- attenzione per la prevenzione e la mitigazione dei rischi idrogeologico e sismico, rischi cui è dedicato l'intero Capitolo V "Disciplina dei controlli sulle opere e sulle costruzioni in zone soggette a rischio sismico";
- introduzione della nozione di qualità del territorio rurale quale elemento caratterizzante tutto il territorio; all'attività agricola (come attività economico-produttiva, nel rispetto della valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio) e al territorio rurale (Titolo IV, Capo III "Disposizioni sul territorio rurale") è attribuito un ruolo multifunzionale e culturale al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile anche in riferimento all'individuazione dei "nuclei rurali" (all'interno degli strumenti di pianificazione), agli "ambiti di pertinenza di "centri e nuclei storici" di valenza paesaggistica, e agli "ambiti periurbani".

In linea con le disposizioni della L.R. 65/2014, nel 2015 la Regionale Toscana ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR) con Deliberazione consiliare del 27 marzo 2015, n. 37.

#### Delibere, Decreti e regolamenti di attuazione

A supporto del combinato disposto di L.R. 65/2014 e PIT/PPR, la Regione ha pubblicato le seguenti disposizioni:

- Decreto Regionale 5 luglio 2017, n. 32/R, "Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65", che disciplina:
  - i criteri per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica di cui agli articoli 92, 94 e 95 della medesima legge regionale;
  - le analisi che evidenziano la coerenza esterna ed interna delle previsioni dei

- piani;
- la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale;
- il monitoraggio di cui all'articolo 15 della legge.
- Delibera n. 682 del 26/06/2017 "Approvazione delle linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella legge regionale 65/2014 e la disciplina paesaggistica del PIT e delle tabelle relative al dimensionamento dei piani strutturali e dei piani operativi ai sensi dell'art. 1 del Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il governo del territorio)" contenente i seguenti allegati:
  - allegato 1 "Linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella legge regionale 65/2014 (Norme per il governo del territorio) e la disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico";
  - allegato 2° "Piano strutturale – Previsioni";
  - allegato 2B "Piano operativo – Previsioni quinquennali – Sintesi";
  - allegato 2B1 "Piano operativo – Previsioni quinquennali per UTOE – Dettaglio";
  - allegato 2C "Piano operativo – Attuazione – Sintesi";
  - allegato 2C1 "Piano operativo – Effettiva attuazione delle previsioni per UTOE – art.95, c. 14, l.r.65/2014 – Dettaglio).

Sono stati inoltre emanati i seguenti regolamenti relativi agli aspetti idrogeomorfologici:

- Regolamento n. 58/R – Verifiche nelle zone a bassa sismicità: regolamento di attuazione dell'articolo 117, comma 2, lettera g) della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Verifiche nelle zone a bassa sismicità. Determinazione del campione da assoggettare a verifica;
- Regolamento n. 36/R – Attività di vigilanza e verifica delle costruzioni in zona sismica: regolamento di attuazione dell'articolo 117, commi 1 e 2 della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 luglio 2009, che disciplina le modalità di svolgimento delle attività di vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico;
- Regolamento n. 53/R – Indagini geologiche: il regolamento di attuazione dell'articolo 62, commi 1 e 2 della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011, in sostituzione del regolamento 26/R del 2007, disciplina:
  - le direttive tecniche per le indagini atte a verificare la pericolosità del territorio sotto il profilo geologico, idraulico, la fattibilità delle previsioni e per la valutazione degli effetti locali e di sito in relazione all'obiettivo della riduzione del rischio sismico, indicate "indagini geologiche";
  - il procedimento per il deposito delle indagini geologiche presso le strutture regionali competenti;
  - le modalità del controllo delle indagini geologiche da parte della struttura regionale competente.

## **1.2 Valutazione Ambientale Strategica**

In merito agli aspetti valutativi, che affiancano la strumentazione urbanistica, i principali riferimenti normativi vigenti sono i seguenti:

### Normativa Comunitaria

- Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;

### Normativa Nazionale

- Decreto Legislativo n. 152/2006 (“Norme in materia ambientale”), con particolare riferimento alla Parte II;

Normativa Regionale Toscana

- Legge Regionale n. 65/2014 (“Norme per il governo del territorio), con particolare riferimento all’art. 14;
- Legge Regionale n. 10/2010 Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di Valutazione di Impatto Ambientale di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) e successive modifiche e integrazioni, tra le quali si richiamano la Legge Regionale n. 6/2012 e, da ultimo, la Legge Regionale n. 25/2018.

L’art 14 della L.R. 65/2014 specifica che:

1) Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale).

2) Per evitare duplicazioni procedurali, non è necessaria la verifica di assoggettabilità di [...] né la VAS per le varianti agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che costituiscono adeguamento a piani sovraordinati che aumentano le tutele ambientali e già assoggettati a VAS.

Coerentemente con le disposizioni statali e comunitarie, anche la norma regionale sancisce che la valutazione ambientale strategica ha lo scopo di:

- individuare, descrivere e valutare gli impatti significativi sull’ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute derivanti dall’attuazione del piano;
- individuare, descrivere e valutare le ragionevoli alternative, rispetto agli obiettivi e ai contesti territoriali oggetto di piano;
- concorrere alla esplicitazione delle strategie del piano;
- indicare i criteri di compatibilità ambientale, le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi sull’ambiente, gli indicatori ambientali di riferimento e le modalità per il monitoraggio.

La L.R. 10/2010 individua i piani ed i programmi da assoggettare obbligatoriamente alla relativa procedura di valutazione. Tra questi, l’art. 5 include i piani e programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che allo stesso tempo definiscono il quadro di riferimento per l’approvazione, l’autorizzazione, l’area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di opere o interventi i cui progetti sono sottoposti a VIA.

Gli atti di governo del territorio soggetti obbligatoriamente a VAS sono poi espressamente elencati dal successivo art. 5 bis attraverso il richiamo agli articoli 10 e 11 della legge regionale n. 65/2014. Il Piano Strutturale comunale ed il Piano Operativo comunale sono tra questi in quanto contemplati, rispettivamente, dall’art. 10, comma 2, lett. d) e comma 3, lett. a).

Sono del pari soggette a VAS le varianti ai suddetti piani, ad esclusione delle c.d. varianti “minori”, che la norma sottopone a verifica di assoggettabilità a VAS.

Nella fase di Avvio del procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo viene redatto il Documento Preliminare di VAS, al quale si rimanda per la definizione di dettaglio dei contenuti e delle finalità.

### **1.3 Informazione, comunicazione e partecipazione**

La L.R. 65/2014 definisce chiare linee su quanto concerne la partecipazione dei cittadini alla formazione degli atti di governo. In particolare, l'art. 36, riguardante l'informazione e la partecipazione dei cittadini alla formazione degli atti di governo del territorio, stabilisce:

- 1) La Regione, in collaborazione con le province, la città metropolitana e i comuni, promuove e sostiene le modalità più efficaci di informazione e di partecipazione dei soggetti interessati al governo del territorio.
- 2) A tal fine, con deliberazione della Giunta Regionale, promuove iniziative e strumenti di formazione e divulgazione delle metodologie, delle tecniche e delle pratiche di informazione e partecipazione nel governo del territorio, sulla base delle risorse finanziarie disponibili. Di tale deliberazione è data comunicazione alla commissione consiliare competente.
- 3) I risultati delle attività di informazione e partecipazione poste in essere nell'ambito dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio contribuiscono alla definizione dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, secondo le determinazioni motivatamente assunte dall'amministrazione precedente;
- 4) La Regione specifica, con regolamento, le funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione secondo i contenuti previsti dagli articoli 37, 38 e 39.

Gli artt. 37 e 38 della legge prevedono che i Comuni istituiscano un garante della comunicazione al fine di assicurare in ogni fase della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio una tempestiva ed appropriata informazione dei cittadini, singoli o associati, in merito al procedimento in corso. Inoltre il comma 2 dell'art. 38 della legge regionale prevede che il garante elabori un rapporto sull'attività svolta in cui devono essere esplicate le modalità informative che hanno accompagnato le fasi del procedimento.

La partecipazione è stata inoltre oggetto di una disciplina legislativa ad hoc, con la LR. N. 46/2013; la Regione Toscana ha, di fatto, dettato disposizioni in materia di "Dibattito pubblico regionale e promozione della partecipazione alla elaborazione delle politiche regionali e locali". Il principio della legge si basa sull'idea che l'efficacia delle politiche promosse dalle istituzioni pubbliche debba e possa edificarsi sulla valorizzazione delle conoscenze e delle esperienze diffuse nella società, sulla capacità degli enti pubblici di attivare un confronto esteso alla cittadinanza, con le forze sociali, con le competenze e le idee presenti nel tessuto sociale, nella fase in cui ancora diverse opzioni sono possibili, al fine di arricchire e migliorare la qualità delle decisioni.



## 2. PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione degli atti di governo del territorio sarà così strutturato:

- la prima fase è focalizzata su attività di informazione, confronto ed approfondimento e finalizzata a:
  - creare attenzione ed interesse rispetto ai temi oggetto della redazione degli strumenti di governo del territorio;
  - raccogliere informazioni e suggerimenti da parte di diverse tipologie di attori al fine di arricchire il quadro conoscitivo, individuare i temi di principale interesse della comunità locale e successivamente raccogliere proposte utili ad arricchire i contenuti degli strumenti da elaborare;
  - sintetizzare le informazioni raccolte attraverso i vari momenti di ascolto e partecipazione in una serie di documenti di sintesi (report della partecipazione);
  - informare il pubblico vasto delle attività in corso attraverso una comunicazione on line; tramite:
    - pubblicazione di un avviso (sul sito internet istituzionale) con il quale l'Amministrazione informa i cittadini di voler procedere alla redazione dei propri strumenti;
    - pubblicazione degli atti e dei documenti relativi all'Avvio del Procedimento sul sito internet del Comune;
    - incontri per la verifica e la condivisione di obiettivi specifici da sviluppare attraverso il PS ed il PO con i soggetti competenti;
- la seconda fase, da attivare successivamente all'adozione e per tutto il periodo delle osservazioni, comprende le seguenti attività:
  - pubblicazione della documentazione di in una sezione dedicata del sito internet del Comune;
  - pubblicazione sul BURT ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014;
  - pubblicazione ed affissione di locandine con le quali si avvisa la popolazione dell'avvenuta adozione;
  - incontri pubblici nel capoluogo e nelle Frazioni di Lecchi in Chianti, Monti in Chianti e Castagnoli;
  - predisposizione di un apposito modello per la presentazione delle osservazioni;
  - ricevimento dedicato/eventuale incontro con la cittadinanza, gli ordini professionali e le imprese.

Il **garante dell'informazione e della partecipazione** è stato individuato nel PE Valentina Landozzi, dipendente del Comune di Gaiole in Chianti, assegnata al Settore Tecnico.

### **3. ORGANI ED ENTI PER CONTRIBUTI E/O NULLA OSTA, ASSENSI E PARERI**

Di seguito si riporta l'elenco degli Enti e degli organismi pubblici ai quali richiedere un contributo tecnico, come previsto dall'art. 17 comma 3, lettera c, della Legge Regionale n. 65/2014:

- Regione Toscana;
- Provincia di Siena;
- Comuni limitrofi
  - Comune di Radda in Chianti
  - Comune di Castellina in Chianti
  - Comune di Castelnuovo Berardenga
  - Comune di Bucine
  - Comune di Cavriglia
  - Comune di Montevarchi;
- Ufficio tecnico del Genio civile di Area Vasta Grosseto-Siena e opere marittime;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Corpo Forestale dello Stato;
- Autorità Idrica Toscana Conferenza Territoriale 6 "Ombrone"
- Acquedotto del Fiora;
- Consorzio di bonifica Toscana centrale;
- ARPAT Dipartimento di Siena;
- ASL n. 7 di Siena;
- Autorità per il servizio gestione integrata dei rifiuti Toscana sud;
- Gestori delle reti infrastrutturali di energia (Enel distribuzione, Toscana energia);
- Gestori della telefonia mobile e fissa.

Gli Enti e gli Organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla-osta e assensi, necessari ai fini dell'approvazione degli strumenti urbanistici, come previsto dall'art. 17, comma 3, lettera d, della Legge Regionale n. 65/2014, sono i seguenti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Siena;
- Ufficio tecnico del Genio civile di Area Vasta Grosseto- Siena e opere marittime;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo.

I termini per fornire gli apporti tecnici in riferimento al presente documento da parte dei soggetti sopra citati sono stabiliti in 90 giorni dalla trasmissione dell'Avvio del procedimento.

## **4. I NUOVI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE**

### **4.1 Le Linee guida dell'Amministrazione Comunale**

Con la redazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo (che andrà a sostituire il Regolamento Urbanistico), così come previsto dalla L.R. 65/2014, potranno essere integralmente recepiti i principi, gli indirizzi e le prescrizioni recentemente introdotti dalla riforma urbanistica regionale e dal PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale. Ciò consentirà anche di evitare l'applicazione delle salvaguardie edilizie previste dall'art. 222 comma 2 ter della medesima Legge.

La revisione complessiva della strumentazione urbanistica comunale con la conformazione alla L.R. 65/2014 e al PIT/PPR rappresenta allo stesso tempo un'importante occasione per implementare ulteriormente la conoscenza del territorio.

Le Linee guida che l'Amministrazione intende promuovere, coinvolgendo la comunità nella partecipazione alle scelte di governo e sviluppo del territorio, possono essere descritte da un set di indirizzi principali che inquadrano la pianificazione urbanistica in una più complessiva visione dei valori e delle potenzialità del territorio.

Gli obiettivi generali per i nuovi piani sono così sintetizzabili:

1. Integrazione delle conoscenze sui molteplici aspetti di carattere territoriale
2. Individuazione condivisa degli elementi costitutivi dello Statuto del territorio
3. Sviluppo sostenibile
4. Contrasto al consumo di nuovo suolo
5. Riuso e recupero dei luoghi e del patrimonio edilizio esistente
6. Innalzamento della qualità urbana, del decoro, dell'efficienza e aumento della resilienza rispetto ai rischi ambientali e ai cambiamenti climatici
7. Maggiore flessibilità.

Ad essi si collegano obiettivi specifici, articolati per i diversi ambiti, da declinare poi in riferimento ai singoli contesti:

- a. Insediamenti urbani e centri abitati
  - a1. Sviluppo equilibrato dell'economia turistica
  - a2. Recupero e sviluppo delle attività produttive
  - a3. Recupero della residenza
- b. Territorio rurale
  - b1. Conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio di pregio
  - b2. Tutela e rafforzamento degli ecosistemi naturali e dell'economia agricola
- c. Mobilità e infrastrutture
  - c1. Potenziamento dei collegamenti infrastrutturali
  - c2. Miglioramento e implementazione della viabilità ciclopedonale.

I nuovi strumenti urbanistici dovranno contribuire ad uno sviluppo equilibrato del territorio indirizzato alla sua valorizzazione e al contrasto al consumo di nuovo suolo, privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente e il suo miglioramento, sia per quanto riguarda le prestazioni (energetiche, sismiche, funzionali...) sia per quanto riguarda la rispondenza alle esigenze dell'abitare contemporaneo, e favorendo innanzitutto la residenza stabile, sapendo che un luogo è ospitale innanzitutto per la sua comunità, e rafforzando le reti e le molteplici identità e valenze che compongono questo territorio. La revisione della pianificazione dovrà consentire, superati precedenti paradigmi di espansione urbana diffusa – che oggi possiamo ritenere fortunatamente non completamente realizzati -, soprattutto la riqualificazione dell'esistente ed il completamento della struttura insediativa, supportando la diversificazione delle attività economiche, purché compatibili con le caratteristiche e le risorse presenti. Allo stesso modo

nell'ambito rurale dovranno essere sostenute non soltanto le produzioni agricole di punta, ma anche altre attività che contribuiscono al presidio e alla tutela del territorio, in un'ottica di multifunzionalità estesa anche a soggetti diversi dalle aziende agricole.

Obiettivo dei piani sarà dunque conservare e consolidare la struttura insediativa di lunga durata, migliorando la qualità delle parti più recenti e rendendone più funzionale l'assetto, anche attraverso forme di integrazione tra costruito e rurale nelle aree di margine, evitando interventi che interferiscano con gli elementi del sistema insediativo storico. L'accessibilità, nelle sue diverse forme, dovrà essere favorita; inoltre dovrà essere tutelata e valorizzata la rete della viabilità minore e dei sentieri. L'attività agricola dovrà essere sostenuta coniugando competitività economica con ambiente e paesaggio, assicurando insieme la conservazione e il rafforzamento della rete ecologica.

#### **4.2 Il Piano Strutturale e il Piano Operativo**

La Regione Toscana, con Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 recante "Norme per il governo del territorio", ha aggiornato il quadro di riferimento normativo al Capo II "I soggetti e gli atti di governo del territorio" del Titolo I, distinguendo fra due principali livelli: la pianificazione territoriale esercitata dal Comune attraverso il Piano Strutturale e pianificazione urbanistica attraverso il Piano Operativo e i Piani Attuativi.

I Comuni secondo l'art. 10 della L.R. 65/2014 esercitano le funzioni primarie ed essenziali della pianificazione urbanistica, attraverso:

- il piano strutturale, che costituisce lo strumento di pianificazione territoriale di competenza comunale;
- il piano operativo, che costituisce lo strumento di pianificazione urbanistica;
- i piani attuativi, comunque denominati, che costituiscono gli strumenti di pianificazione esecutiva.

La distinzione tra componente strutturale (PS) e componente operativa (PO) è stata introdotta per la prima volta in Toscana dalla L.R. 5/95 superando il Piano Regolatore Generale disciplinato dalla Legge fondamentale del 1942. Tale articolazione dello strumento comunale viene ripresa dieci anni dopo anche dalla L.R. 1/2005.

#### ***Il Piano Strutturale***

Il Piano Strutturale, disciplinato dall'art. 92 della L.R. 65/2014, si compone del quadro conoscitivo, dello statuto del territorio e della strategia dello sviluppo sostenibile.

Il Quadro conoscitivo comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e costituisce il quadro di riferimento di supporto per la strategia dello sviluppo sostenibile.

Lo Statuto del Territorio, specificando quanto previsto nel PIT/PPR e nel PTCP, contiene:

- il Patrimonio territoriale, che descrive l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani;
- le Invarianti strutturali, che identificano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale;
- la perimetrazione del Territorio Urbanizzato, costituito dai centri storici, dalle aree edificate con continuità dei lotti (...), le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria; il perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana (...), laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani;
- la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza (art. 66);
- la ricognizione delle prescrizioni del PIT/PPR e del PTCP;

- le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento della disciplina paesaggistica del PIT/PPR;
- i riferimenti statutarî per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.

La Strategia dello sviluppo sostenibile contiene:

- le Unità Territoriali Omogenee Elementari (UTOE), che identificano parti riconoscibili della città e/o del territorio, rappresentano le unità urbanistiche elementari del progetto del Piano Strutturale, costituiscono il riferimento territoriale per la definizione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, al fine di assicurare un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale;
- gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio e gli obiettivi per le diverse UTOE;
- le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, articolate per UTOE e per categorie funzionali;
- i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, articolati per UTOE, nel rispetto degli standard di cui al DM 1444/1968;
- gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti (artt. 62 e 63), compresi quelli diretti a migliorare il grado di accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale o per azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b);
- gli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi sul territorio di competenza regionale (art. 88, comma 7, lettera c) e gli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza provinciale (art. 90, comma 7, lettera b).

Il Piano Strutturale contiene inoltre:

- le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano;
- la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale;
- l'individuazione delle aree caratterizzate da degrado urbanistico e caratterizzate da degrado socio-economico (art. 123, comma 1, lettere a e b);
- la mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane;
- le misure di salvaguardia.

***Il Piano Operativo***

Il Piano Operativo disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, in conformità al Piano Strutturale.

Il Piano Operativo si compone di due parti:

- la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti individua e definisce:

- le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
- la disciplina del territorio rurale, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale e la specifica disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato;
- la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, qualora prevista come

- parte integrante del Piano Operativo;
- le zone connotate da condizioni di degrado.

La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi individua e definisce:

- a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi;
- b) gli interventi di rigenerazione urbana (art.125);
- c) i progetti unitari convenzionati (art. 121);
- d) gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;
- e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale;
- f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (comprese le aree standard di cui al DM 1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica);
- g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi;
- h) le modalità di applicazione della perequazione e compensazione urbanistica.

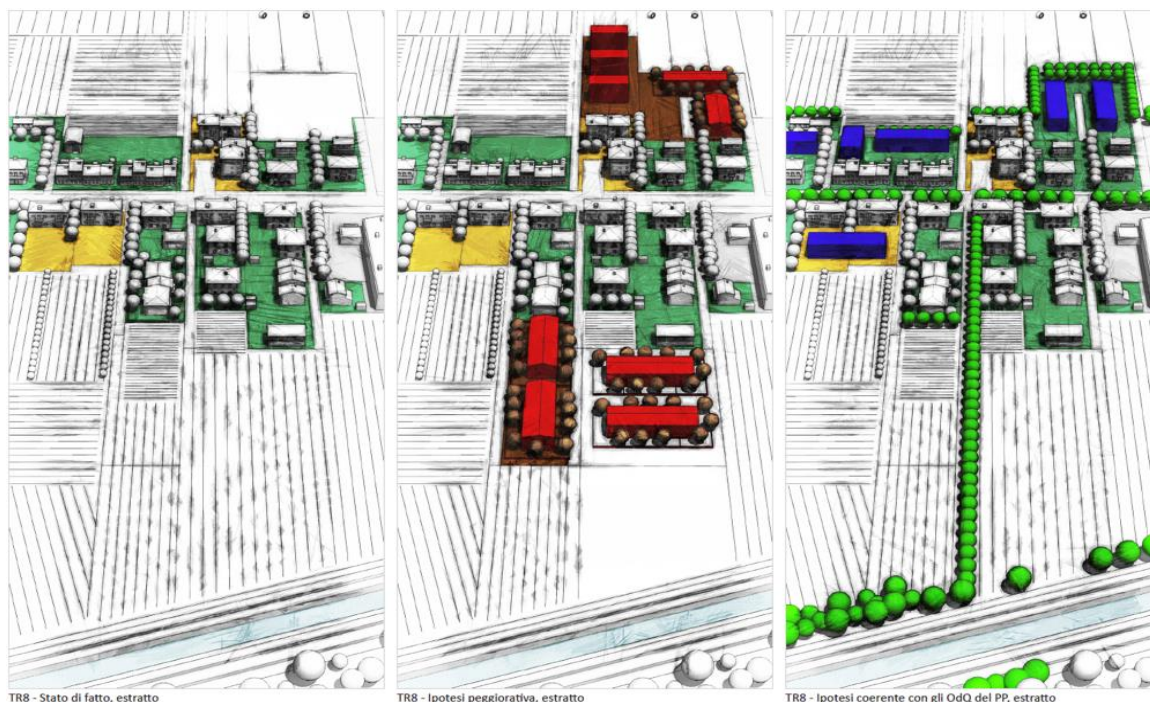
Il Piano Operativo può inoltre individuare gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione, favorendo forme di compensazione rispondenti al pubblico interesse.

#### **4.3 La definizione preliminare del perimetro del territorio urbanizzato**

Tra gli importanti contenuti introdotti dalla L.R. 65/2014 il limite all'impegno di suolo non edificato rappresenta uno dei temi di maggiore rilievo e certamente uno degli aspetti di più evidente stacco rispetto alle precedenti normative, che pure hanno privilegiato il recupero degli insediamenti esistenti e promosso un parsimonioso consumo delle risorse essenziali del territorio.

Il "territorio urbanizzato" individuato secondo le disposizioni della L.R. 65/2014 "è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria". "Le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato", ad eccezione di eventuali interventi valutati positivamente nell'ambito della Conferenza di Copianificazione, che comunque non potranno prevedere nuove edificazioni a destinazione residenziale.

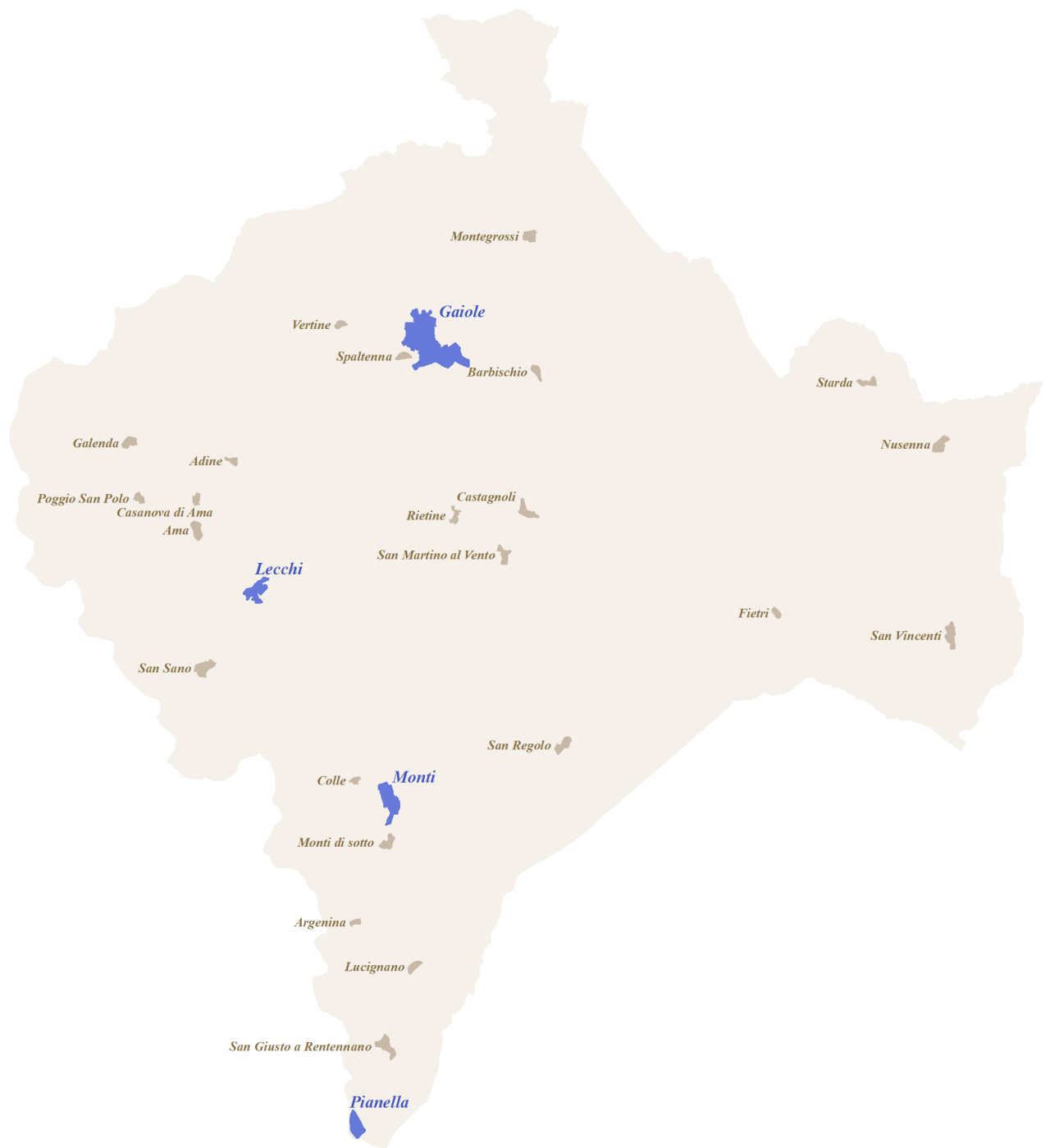
Uno dei primi compiti ai quali assolvere con i nuovi piani è dunque quello della definizione del "perimetro del territorio urbanizzato", da cui consegue la particolare attenzione che deve essere rivolta alla definizione del margine urbano. Il PIT/PPR fornisce un contributo operativo alla perimetrazione del territorio urbanizzato, attraverso diversi documenti: primo fra tutti la Carta del territorio urbanizzato, poi l'Abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e le Linee guida per la riqualificazione dei margini dei tessuti urbani della città contemporanea.



Nella fase di Avvio del procedimento l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ha principalmente la finalità di accompagnare l'eventuale proposta di ipotesi di trasformazione al di fuori dello stesso perimetro che comportino impegno di suolo non edificato per le quali attivare il procedimento di Copianificazione, oltre che di restituire un quadro dell'assetto insediativo esistente per supportare le strategie di riqualificazione assunte quali obiettivi per la pianificazione.

Il presente avvio, sulla scorta delle considerazioni anzidette, contiene in allegato un'ipotesi preliminare del perimetro del territorio urbanizzato – rappresentata sinteticamente nell'immagine riportata nella pagina seguente per l'intero territorio e nei successivi estratti su ortofoto per i contesti riconosciuti come aree urbane -, che sarà oggetto di approfondimento e affinamento nelle successive fasi di studio del Piano Strutturale, insieme con il Piano Operativo. In questa fase infatti la definizione del perimetro si limita a riprodurre la "fotografia" dello stato attuale delle aree urbanizzate, come indicato al comma 3 dell'art. 4 della L.R. 65/2014: *"Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria."*

In più, il territorio urbanizzato così delineato include anche le aree appartenenti a piani attuativi in corso di validità (Gaiole capoluogo e Lecchi) e le aree oggetto di variante urbanistica recentemente approvata (Pianella). È chiaro comunque che alla scadenza dei termini di efficacia dei piani attuativi – ormai prossima -, qualora non venga effettivamente dato inizio ai lavori, le aree interessate saranno escluse dal perimetro del territorio urbanizzato, non essendo comunque intenzione dell'Amministrazione promuovere previsioni di espansione degli insediamenti.



Ciò che ancora non si ritrova nella perimetrazione qui presentata è la traduzione cartografica delle operazioni di riqualificazione dei centri abitati e di ridefinizione puntuale del disegno dei margini ai quali fa riferimento il comma 4 dello stesso art. 4 della L.R. 65/2014: *“L’individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.”* Come esplicitato nel paragrafo sulle Linee guida dell’Amministrazione per i nuovi strumenti urbanistici l’idea è di promuovere uno sviluppo equilibrato del territorio



fondato sulla sua valorizzazione e sul contrasto al consumo di nuovo suolo, che si concretizza anche nel supporto ad attività economiche diverse da quelle di carattere turistico-ricettivo, che pure costituiscono un punto di forza essenziale per Gaiole, e alla residenzialità permanente, soprattutto nei pochi centri abitati che presentano qualche necessità di completamento e rafforzamento delle dotazioni pubbliche e collettive e di una maggiore qualificazione anche paesaggistica nelle parti di recente urbanizzazione. L'intenzione è in primo luogo di rendere possibili nei centri urbani di Gaiole, Monti e Lecchi interventi diffusi di manutenzione e adeguamento del patrimonio edilizio esistente – nel rispetto dei valori architettonici e storico-testimoniali, anche con eventuali integrazioni dei volumi e degli accessori per rendere gli spazi meglio rispondenti alle esigenze dei residenti e delle attività artigianali. Non è poi da escludere a priori la possibilità di valutare modesti interventi che possano contribuire a dare compiutezza agli abitati, integrando gli spazi pubblici (viabilità, parcheggi, aree verdi) e migliorando l'inserimento paesaggistico dei tessuti recenti: tutto questo potrà essere proposto in sede di Piano Operativo solo sulla base di idonei approfondimenti progettuali e verifiche ambientali da svolgere nel corso della redazione dei nuovi strumenti.

Nel territorio rurale sono individuati anche i nuclei, che corrispondono ai principali aggregati della rete insediativa diffusa. L'intero territorio di Gaiole in Chianti ha in effetti carattere rurale e anche per gli insediamenti riconosciuti dal PIT/PPR come territorio urbanizzato – escluso Madonna di Brolio che è in realtà un complesso sede di un'importante azienda agricola – la descrizione attraverso i “morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea” risulta debolmente appropriata.



*definizione preliminare del perimetro del territorio urbanizzato: Gaiole*



*definizione preliminare del perimetro del territorio urbanizzato: Lecchi in Chianti e Monti*



*definizione preliminare del perimetro del territorio urbanizzato: Lecchi in Chianti*



*definizione preliminare del perimetro del territorio urbanizzato: Pianella*

Al momento non sono state individuate proposte per ipotesi di trasformazione esterne al territorio urbanizzato come sopra definito, salvo ulteriori verifiche di modo che l'eventuale convocazione e lo svolgimento della Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, possa avvenire in tempo utile all'adozione dei nuovi strumenti. In tale caso verranno predisposti dei dossier nei quali saranno esplicitati i contenuti programmatici e progettuali delle ipotesi di trasformazione ed evidenziati gli elementi di attenzione (ad esempio la presenza di vincoli paesaggistici), da trasmettere alla Regione ed agli altri Enti coinvolti.

## 5. IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

Per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici sarà utile avere come base il quadro conoscitivo implementato in occasione della redazione del primo Piano Strutturale, del Regolamento Urbanistico e delle successive varianti, oltre che sulla documentazione del PTC della Provincia di Siena, del PIT/PPR della Regione Toscana e delle altre banche dati di livello sovracomunale.

Inoltre l'Amministrazione Comunale dispone di un Sistema Informativo Territoriale nel quale vengono costantemente archiviati, aggiornati e monitorati numerosi dati riguardanti il territorio nelle dimensioni fisiche, sociali ed economiche.

Oltre agli elaborati di Quadro Conoscitivo degli strumenti vigenti potranno essere di utile riferimento anche le documentazioni assunte come elementi conoscitivi dal Piano Strutturale, quali ad esempio il Progetto Chianti, le Carte dell'erosione e del rischio potenziale d'erosione del suolo, la Carta della capacità d'uso agricolo-forestale, la Carta della vegetazione del Chianti e il Progetto della sentieristica per l'Area del Chianti.

Sul patrimonio edilizio esistente è stato recentemente effettuato un lavoro di censimento e schedatura esteso all'intero territorio comunale, oltre che su dati d'archivio. La schedatura è consistita nella raccolta di documentazione fotografica e di un insieme di informazioni in merito alle caratteristiche fisiche, tipologiche, edilizie ed architettoniche, allo stato di conservazione ed alle destinazioni d'uso in atto, sia per quanto concerne gli edifici che le loro aree di pertinenza. Il rilievo ha interessato 5.600 unità volumetriche (corrispondenti a 3.716 edifici principali e 1.884 edifici minori) ed ha portato complessivamente alla redazione di 673 schede dettagliate (per edifici e complessi prevalentemente di antica formazione; 1.378 edifici principali e 934 fabbricati minori) e 645 schede sintetiche (per gli altri complessi, edifici e manufatti esistenti; 572 edifici principali e 874 fabbricati minori).

A partire da questa base si procederà ad approfondimenti ed ulteriori indagini specifiche. Per il Piano Strutturale di tratterà di approfondire le conoscenze rileggendo e reinterpretando in dettaglio la definizione delle quattro invarianti operata dal PIT/PPR, cioè la struttura idrogeomorfologica, quella ecosistemica, quella insediativa e quella agroforestale. Nel territorio di Gaiole in Chianti quindi il quadro conoscitivo dovrà essere focalizzato innanzitutto sulla componente agroambientale e su quella ecosistemica, che più profondamente lo strutturano ed allo stesso tempo ne caratterizzano, insieme al policentrismo insediativo, l'identità e l'economia.

Per il Piano Operativo, in coerenza allo statuto territoriale ed a partire dalle strategie del nuovo PS, si dovranno in particolare analizzare i temi di puntuale interesse locale e studiare i contesti oggetto di trasformazione.

Molto importanti saranno le indagini geologico-tecniche di supporto, che saranno svolte contestualmente ai piani, aggiornando in conformità alle nuove disposizioni normative (in particolare la L.R. 41/2018 e il PGRA e probabilmente il nuovo Regolamento di attuazione della L.R. 65/2014 per gli aspetti geologici, di prossima emanazione) i precedenti studi che, per quanto riguarda le pericolosità, sono già adeguati al DPGR n. 53/R/2011.

Per una prima descrizione generale del contesto socio-economico e l'inquadramento ambientale si rinvia in ogni caso ai contenuti del Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica.

## 6. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

### 6.1 Il Piano Strutturale

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

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

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

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

Il sistema della mesocollina si suddivide in due subsistemi:

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

Infine il sistema sommitale si suddivide in due subsistemi:

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

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

- tutela e irriducibilità del bosco e delle superfici di interesse forestale e contenimento dell'insediamento umano nel subsistema sommitale;
- inedificabilità assoluta delle aree soggette ad inondazione allo scopo di lasciare alla dinamica fluviale le aree necessarie, per non dover ricorrere all'arginamento ed alla messa in sicurezza a posteriori degli insediamenti in pericolo;
- conversione a condizioni di sostenibilità ambientale delle sistemazioni idraulico-agrarie pur adatte alla meccanizzazione, con il duplice scopo di tutelare la consistenza fisica e la capacità produttiva nel tempo dei suoli fertili e di contribuire sostanzialmente a

ridurre il rischio idraulico, riportando i versanti a prestazioni idrogeologiche comparabili a quelle dei terrazzamenti su muri a secco, tipici della mezzadria;

- mantenimento di un sistema insediativo policentrico e diffuso, basato, da un lato, sulla riaffermata centralità del Capoluogo e, dall'altro, sulla vitalità degli insediamenti sparsi, prevalentemente organizzati lungo filamenti viari di crinale;
- evitare l'ulteriore occupazione delle colline circostanti il Capoluogo attraverso eventuali espansioni di una certa consistenza in sostituzione delle fabbriche esistenti;
- tutela del rapporto tra percorso generatore e insediamento generato anche per orientare gli interventi necessari;
- non aumentare le infrastrutture ma trattare l'attraversamento degli insediamenti (a cominciare dal Capoluogo) con interventi organici di moderazione del traffico.

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

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

## **6.2 Il Regolamento Urbanistico**

Il Regolamento Urbanistico traduce gli indirizzi del Piano Strutturale utilizzando una zonizzazione tradizionale attraverso la quale si disciplinano usi ed interventi ammessi e previsti. Gli interventi di trasformazione (progetti di nuovi insediamenti in zone C e D, interventi di saturazione nei tessuti edificati, ampliamenti nelle zone A e B), così come le nuove opere riguardanti urbanizzazioni e servizi, sono disciplinati specificamente all'interno di ciascuna U.T.O.E., a volte con prescrizioni riferite alla tipologia, all'altezza o altre caratteristiche; vere e proprie schede progettuali sono state inserite per l'area produttiva di Pianella solo con una recente variante.

## **6.3 Bilancio di attuazione del Piano Strutturale**

Dalla verifica dello stato di attuazione della pianificazione urbanistica comunale generale e attuativa, risulta che solo una parte degli interventi sono stati realizzati o sono in corso di esecuzione.

In particolare per quanto riguarda la nuova edificazione a destinazione d'uso residenziale i Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata/Piani di lottizzazione attuati sono quelli corrispondenti alle zone C1 A Monti in Chianti (6.000 mc.) e C2 a San Regolo (2.000 mc.), per complessivi 8.000 mc. su un totale di 48.300 mc.

Considerando anche gli interventi di completamento nelle zone B ad oggi sono stati prelevati dal dimensionamento totale del PS e del RU quasi 56.000 mc. per nuovi volumi, di cui ben 34.000 mc. sono però riferiti a Piani Attutivi ad oggi convenzionati ma non ancora attuati. Infatti sono in corso di attuazione ulteriori quantità edificatorie derivanti da Piani Attuativi approvati e convenzionati, tutt'ora efficaci, per 27.5000 mc. localizzati nelle zone C1 e C2 del capoluogo (UTOE OR Gaiole in Chianti), 4.000 mc. nella zona C1 del capoluogo (UTOE OCC Gaiole in Chianti) e 2.500 mc. previsti nella zona C2 a Lecchi in Chianti.

Il dimensionamento totale del PS nella versione originariamente approvata risultava pari a 87.500 mc.

Dalla relazione tra i dati delle dinamiche insediative si rileva in realtà uno spostamento del comparto economico legato all'edilizia residenziale verso le varie forme della ricettività turistica espresse non soltanto dal territorio di Gaiole in Chianti ma forse più in generale da una omologazione prodotta dall'immagine paesaggistica che lega tutti e quattro i comuni dell'area senese.

Per quanto riguarda le deruralizzazioni dall'analisi delle pratiche emerge che gli interventi sono riferiti prevalentemente ad ambiti non a destinazione agricola sebbene ricadenti nel territorio agricolo per complessivi 37.000 mc.

Infine gli interventi di nuova edificazione riferiti ai piani di miglioramento agricolo ambientale (Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo – P.A.P.M.A.A.) ammontano nel periodo considerato (dall'approvazione del PS) a circa 69.000 mc.

#### **6.4 Standard urbanistici**

I requisiti dimensionali dell'istruzione valutati secondo i valori disciplinati dal D.M. 1444/68 (4,5 mq/ab) risultano pienamente soddisfatti per l'intero territorio comunale, anche se, dato il modello insediativo nel quale il capoluogo rappresenta il polo condensatore di funzioni nobili a scapito dei centri minori, si riscontra un totale accentramento delle funzioni scolastiche a Gaiole.

Anche nel caso delle attrezzature di interesse comune i requisiti dimensionali valutati secondo il D.M. 1444/68 (2 mq/ab) risultano pienamente soddisfatti per l'intero territorio Comunale. In questo caso anche nel dettaglio delle singole funzioni il requisito risulta soddisfatto anche nei centri minori, solo alcune frazioni più piccole denotano delle carenze, con particolare riferimento alle attrezzature sanitarie e cimiteriali.

I requisiti dimensionali degli spazi a verde pubblico valutati secondo i valori disciplinati dal D.M. 1444/68 (9 mq/ab) risultano pienamente soddisfatti se rapportati all'intero territorio Comunale, ma alcuni centri minori mostrano una reale mancanza di strutture, tale che il requisito risulta totalmente insoddisfatto.

La situazione per i parcheggi risulta del tutto analoga a quella riscontrata per gli spazi a verde pubblico: i requisiti dimensionali dei parcheggi valutati secondo i valori disciplinati dal D.M. 1444/68 (2,5 mq/ab) risultano pienamente soddisfatti se rapportati all'intero territorio Comunale, ma insufficienti in alcuni centri minori.

Il Piano Strutturale vigente prevede il raggiungimento di requisiti superiori ai minimi definiti dal D.M. 1444/68, passando da complessivi 18 a 24 mq/ab. Tale obiettivo risulta sostanzialmente verificato a livello dell'intero territorio comunale – in particolare con parametri di 3,5 mq/ab per le attrezzature di interesse comune e per i parcheggi -, mentre si confermano le carenze a livello dei centri minori.



## 7. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il breve resoconto sulla strumentazione urbanistica regionale e provinciale che segue rende evidente il meccanismo di interazione e il carattere e complementarietà dei piani, ognuno dei quali, nell'ambito delle proprie competenze, coordina quello di livello inferiore dettando indirizzi e direttive per la sua elaborazione, secondo principi di sussidiarietà.

### 7.1 Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

I principali contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) possono essere sinteticamente riepilogati attraverso i principali documenti che lo compongono: la disciplina del piano, la scheda dell'ambito di paesaggio n. 10 – Chianti, al quale appartiene il territorio comunale di Gaiole, e gli elaborati relativi alla disciplina dei beni paesaggistici.

#### **La disciplina del piano**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### **La Scheda d'Ambito**

L'Ambito di paesaggio n. 10 include i Comuni del Chianti senese e fiorentino: Gaiole in Chianti, Castellina in Chianti, Castelnuovo Berardenga e Radda in Chianti della Provincia di Siena, Greve in Chianti, Barberino Val d'Elsa, San Casciano in Val di Pesa e Tavarnelle Val di Pesa della Provincia di Firenze. La scheda di ambito è introdotta da una sintetica descrizione che riportiamo integralmente perché contiene alcune indicazioni sulle qualità e sulle criticità del territorio interessato che aiutano la comprensione dell'approccio che ha

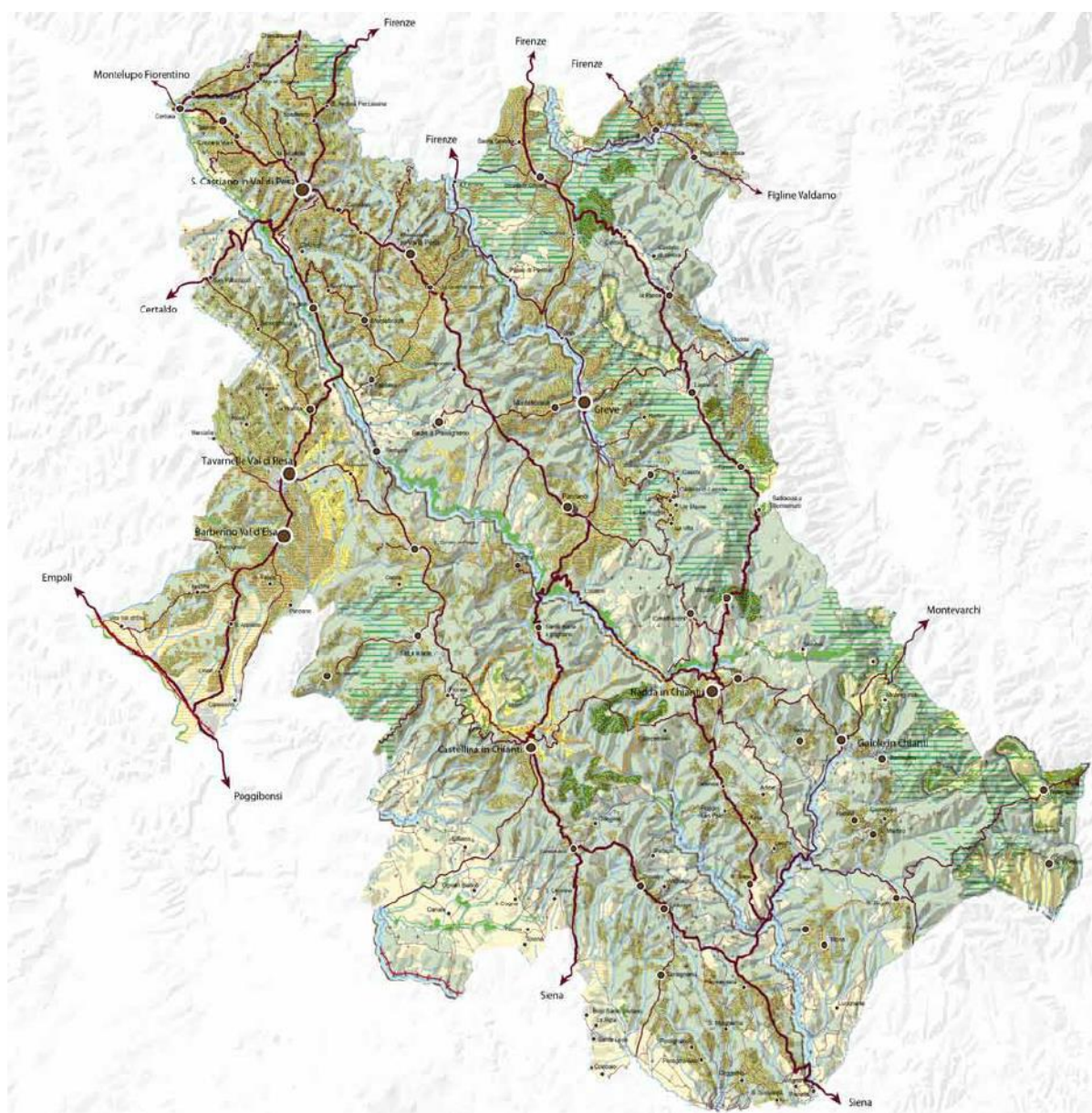
guidato l'elaborazione del piano.

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

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

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

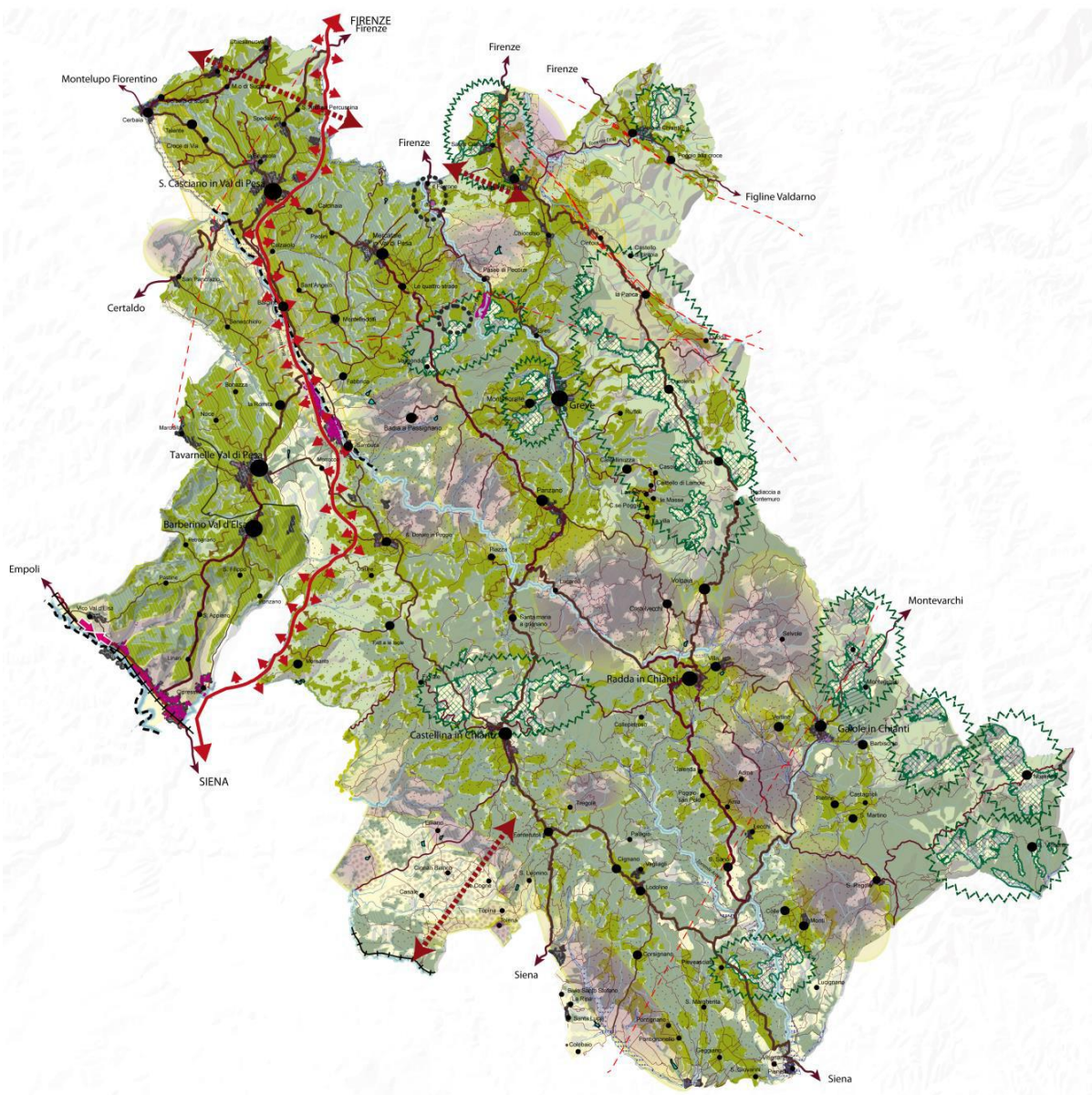
L'interpretazione di sintesi dell'ambito di paesaggio è costituita dalla descrizione e rappresentazione del patrimonio territoriale e paesaggistico e dalla individuazione delle criticità.



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

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

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



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

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

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

Le realtà di fondovalle mostrano, inoltre, criticità conseguenti allo sviluppo di insediamenti industriali e degli assi viari a loro servizio che è andato spesso a sovrapporsi alla viabilità

storica esistente, compromettendo i caratteri e le funzioni originarie. In particolare, l'ampliamento degli insediamenti produttivi lungo i fondovalle della Pesa e della Greve (favorito anche dalla prossimità con la SGC FI-SI) ha richiesto il potenziamento delle infrastrutture di servizio, con ulteriori espansioni che tendono a saldarsi lungo i corsi d'acqua e lungo la viabilità principale. Locali criticità sono, inoltre, legate alla presenza di siti estrattivi (attivi e dismessi), e relativi impianti di trasformazione, che producono impatti notevoli.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Obiettivo 1**

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

Direttive correlate

1.1 - mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il

supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che traggono tali insediamenti e i rapporti di reciproca interscambiabilità;

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

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

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

1.5 - assicurare che i nuovi interventi:

- siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

- siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze;

- rispettino le regole insediative e architettoniche storiche;

- tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici;

- contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica.

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

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

## **Obiettivo 2**

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

Direttive correlate

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

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

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

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

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

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

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

Orientamenti:

- preservare i boschi di valore patrimoniale inclusi nei nodi primari e secondari della rete ecologica forestale, individuati nella carta della rete ecologica, in particolare concentrati nelle porzioni sommitali dei Monti del Chianti tra il Monte Calvo, a sud, il Monte san Michele e il passo del Sugame a nord, favorendo la gestione forestale sostenibile e il recupero dei castagneti da frutto;

- contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali con conseguente espansione del bosco sui terreni scarsamente mantenuti, con particolare attenzione ai residui ambienti aperti del crinale (area tra M.te Domini e M.te San Michele) e alle corone o fasce di territorio agricolo poste attorno ai nuclei storici di Torsoli, Badiaccia a Montemuro, Badia a Coltibuono, Montegrossi, Nusenna, S. Vincenti, tra Casale e Castello di Lamole e verso Lucolena;

- favorire la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali della rete ecologica ed il recupero dei castagneti da frutto;

- riqualificare i siti estrattivi dismessi, in particolare con misure per ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa.

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

Orientamenti:

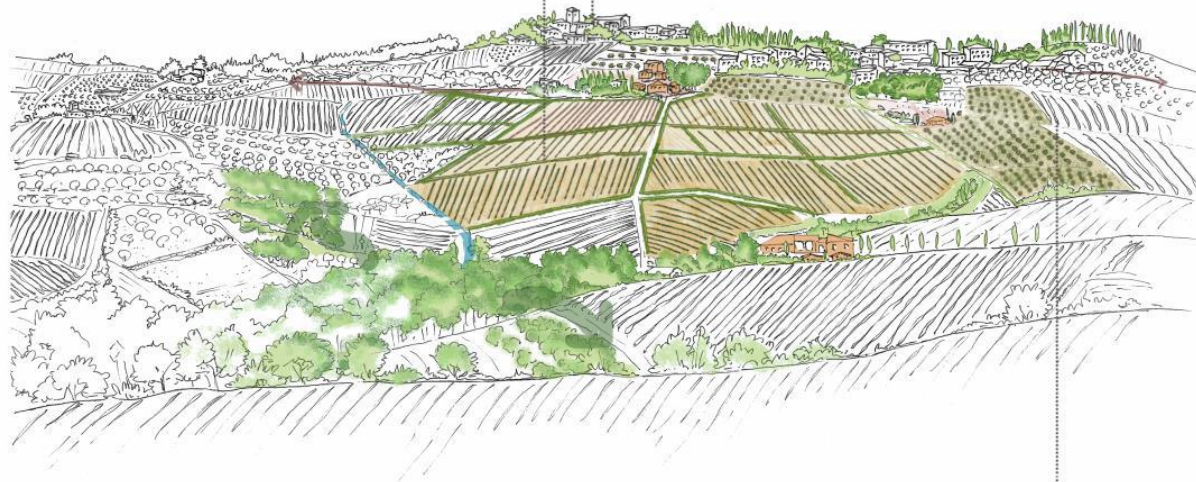
- limitare i fenomeni di artificializzazione e impermeabilizzazione dei suoli (anche al fine di favorire la ricarica degli acquiferi) e la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione;

- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare.



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

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



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

### **Beni paesaggistici**

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

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

Completano questa parte l'Elenco dei vincoli da sottoporre alla commissione regionale di cui all'art.137 del Codice e della LR 26/2012 per definirne la corretta delimitazione e rappresentazione cartografica e risolvere le incertezze derivanti da formulazioni non univocamente interpretabili contenute nel decreto istitutivo, l'Elenco dei vincoli ai sensi della

legge 778/1922 e relative schede identificative ed infine il Modello di scheda di rilevamento delle aree gravemente compromesse o degradate di cui all'art. 143, c. 4, lettera b) del Codice. Per quanto attiene invece ai beni paesaggistici di cui all'art. 142 del Codice, le cosiddette "aree tutelate per legge", essi sono stati individuati sulla base dell'articolazione prevista dal D.lgs. 42/2004 ed ereditati dalla L. 431/1985, nota come legge Galasso. Ciascuna categoria di beni è stata oggetto di una specifica ricognizione, delimitazione e rappresentazione, nonché dell'elaborazione di una specifica disciplina, raccolta nell'elaborato 8B: "Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice". Per ciascuna tipologia di area la disciplina definisce Obiettivi, Direttive e Prescrizioni da osservare. Per le zone di interesse archeologico ex art. 142 comma 1 lett. m) del Codice si deve inoltre fare riferimento alle Schede dell'Allegato H.

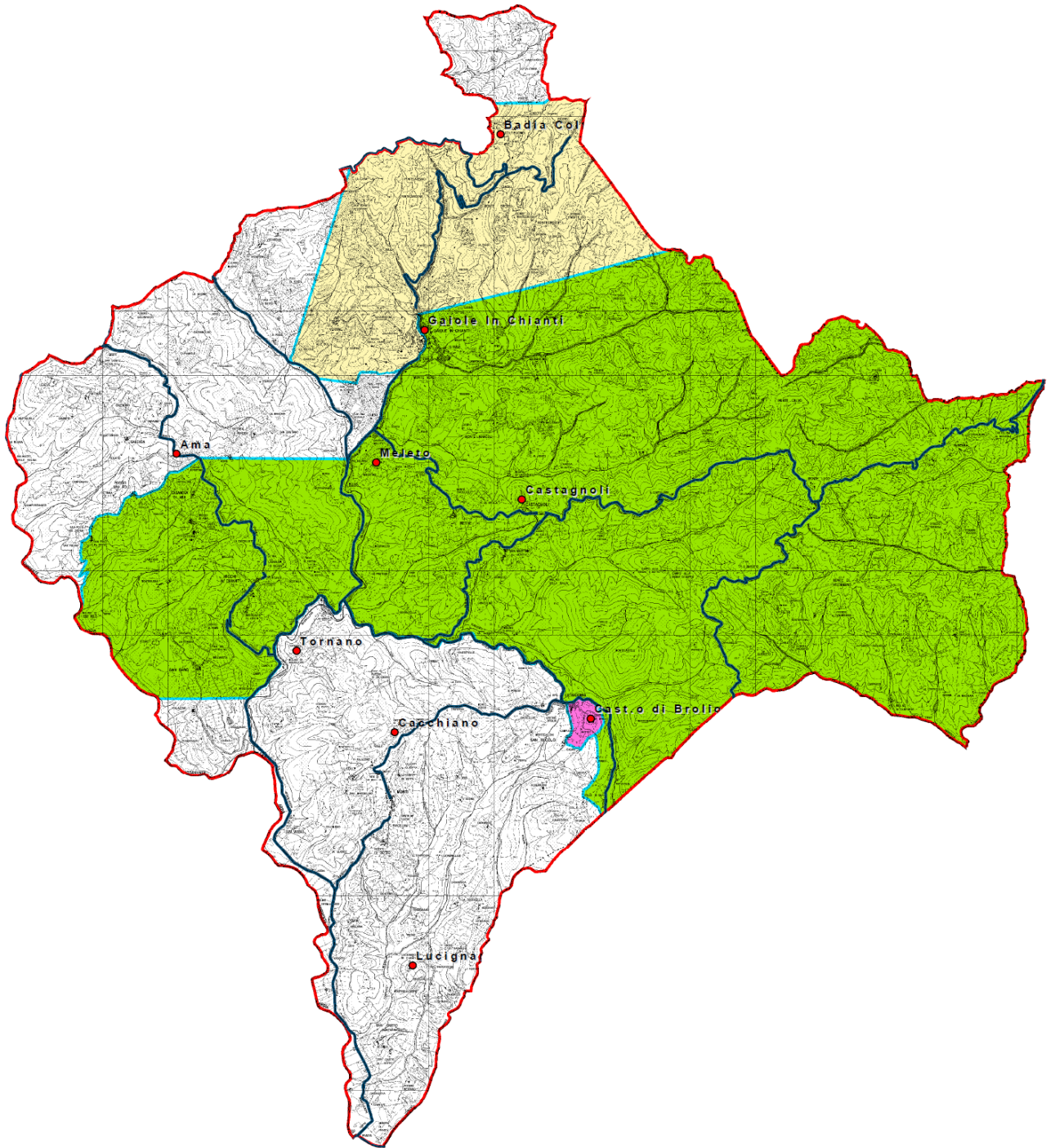
Nel territorio di Gaiole in Chianti sono presenti tre aree vincolate con decreto: gli ampi ambiti relativi alle zone delle località Meleto e Castagnoli (D.M. 05/04/1970 G.U. 114 del 1973) e di Coltibuono (D.M. 20/09/1975 G.U. 6 del 1976) e l'ambito più circoscritto della zona circostante il castello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

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

Codice Regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. - G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9052259	90529	9052259_ID	D.M. 20/09/1975 G.U. 6 del 1976	SI	Gaiole in Chianti	1330,31	10 Chianti	a	b	c	d
<b>denominazione</b>		Zona di Coltibuono sita in comune di Gaiole in Chianti.									
<b>motivazione</b>		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché trattasi di un comprensorio particolarmente qualificato sia in senso ambientale che paesistico. La presenza di antichi insediamenti come quello monastico di Badia a Coltibuono, di Verline, di S. Donato in Perano, di Montecosci, di Spalferma, inseriti nel contesto coltivato e boscoso circostante le molteplici tipiche case rurali che costellano l'intera zona, determinano quadri panoramici notevolissimi di alto valore estetico e tradizionale, godibili da vari punti di vista, accessibili al pubblico e degni di una particolare salvaguardia. Il comprensorio, uno dei più caratteristici del Chianti, è ubicato a confine con la provincia di Firenze in prossimità dello spartiacque del Valdarno interessante in particolare i rilievi di alta collina intorno a Montecosci.									

Codice Regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. - G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9052027	90528	9052027_ID	D.M. 05/04/1970 G.U. 114 del 1973	SI	Gaiole in Chianti	7037,02	10 Chianti	a	b	c	d
<b>denominazione</b>		Zone delle località Meleto e Castagnoli site in comune di Gaiole in Chianti.									
<b>motivazione</b>		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché interessa una zona del Chianti, particolarmente qualificata sia in senso ambientale che paesistico. L'esistenza di antichi caratteristici insediamenti abitati come Bartischio, Castagnoli, Lecchi, S. Sano, nonché antiche pievi e castelli inseriti nel peculiare contesto rurale e boscoso nel cuore del Chianti, le innumerevoli tipiche case rurali distribuite armoniosamente nell'intera zona, configurano quadri e scorci panoramici di notevole valore anche da un punto di vista estetico e ambientale, godibili da vari punti di vista accessibili al pubblico, che con i loro valori tradizionali si ritengono degni di particolare tutela e salvaguardia.									

Codice Regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. - G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9052143	90527	9052143_ID	D.M. 22/08/1966 G.U. 227 del 1966	SI	Gaiole in Chianti	30,91	10 Chianti	a	b	c	d
<b>denominazione</b>		Zona circostante il castello di Brolio nel comune di Gaiole in Chianti									
<b>motivazione</b>		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico in quanto elemento caratteristico e celebrato del paesaggio chiantigiano, che dai soleggiati vigneti passa al bosco ed al folto parco dominato dalla rossa mole del castello di Ricasoli, formando un quadro naturale di eccezionale bellezza e grande notorietà, godibile da numerosi punti di vista.									



- P7\_D.M. 20/09/1975 G.U. N.6 08/01/1976
- P8\_D.M. 05/04/1973 G.U. N.114 04/05/1973
- P9\_D.M. 22/08/1966 G.U. N.227 12/09/1966

## 7.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nel PTCP approvato nel 2011 Gaiole è indicata come parte dell'Unità di paesaggio del Chianti, costituita dai rilievi che dai Monti del Chianti digradano verso la fascia collinare, inclusi i solchi vallivi dell'Arbia.

I Tipi di paesaggio prevalenti sono quelli delle colture arboree con appoderamento fitto, del bosco e delle colture agrarie della montagna. La gestione di questa Unità è legata nel complesso all'impatto del sistema produttivo del settore vinicolo con i relativi impianti di trasformazione. È essenziale la tutela delle forme di sistemazione del suolo non ancora modificate, mentre va incoraggiata la riconfigurazione dei vigneti. È oggetto di attenzione anche l'impatto paesistico delle espansioni edilizie dei centri e delle ristrutturazioni del patrimonio edilizio degli aggregati e delle case poderali, sia sulle immediate pertinenze che nelle vedute d'insieme. Il PTCP segnala il valore paesistico della via Chiantigiana e della S.S. 429, che comprendono tratti segnalati come "tracciati di interesse paesistico europeo" e prevede una particolare attenzione alle strade bianche, parte integrante dell'identità e del paesaggio provinciale.

### *Obiettivi del PTCP*

Il PTCP 2011 assume come strategia dello sviluppo provinciale i seguenti obiettivi:

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

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

## 7.3 Piani di settore

Oltre alla normativa regionale, nazionale e alle direttive europee afferenti ai contenuti ed alle procedure della pianificazione a cui il PS e il PO devono necessariamente attenersi vi sono inoltre alcuni piani di settore di livello regionale e locale a cui è necessario adeguarsi.

Si tratta di strumenti settoriali di carattere locale e sovralocale, che si relazionano con PIT/PPR

e PTCP; di conseguenza la strumentazione comunale, quale ultimo tassello della filiera della pianificazione, non può che porsi in un rapporto di coerenza con questi piani e programmi.

Tra i Piani di Settore si ritiene utile in questa fase segnalare in particolare il nuovo Piano Regionale Cave (PRC), recentemente adottato (D.C.R. n. 61 del 31.07.2019), e il Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato nel 2016.

#### ***Piano Regionale Cave (PRC)***

Nel nuovo PRC figurano, nel territorio del Comune di Gaiole in Chianti, il sito estrattivo di Montegrossi di cui alla Scheda n. 090520130390, ed il sito estrattivo denominato Cava La Vigna, identificato nella Scheda 090520130400.

Su esplicito indirizzo del Consiglio Comunale, con Delibera n. 76 del 16.10.2019, il Comune ha presentato due Osservazioni finalizzate allo stralcio delle previsioni dei due siti estrattivi.

#### ***Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)***

La Direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione del rischio di alluvioni, recepita nell'ordinamento italiano con il Decreto Legislativo 23 febbraio 2010 n. 49, pone l'obiettivo agli enti competenti in materia di difesa del suolo di ridurre le conseguenze negative, derivanti dalle alluvioni, per la salute umana, per il territorio, per i beni, per l'ambiente, per il patrimonio culturale e per le attività economiche e sociali. In tal senso la Direttiva e il D.lgs. 49/2010 disciplinano le attività di valutazione e di gestione dei rischi articolandole in tre fasi:

Fase 1 - Valutazione preliminare del rischio di alluvioni;

Fase 2 - Elaborazione di mappe della pericolosità e del rischio di alluvione;

Fase 3 - Predisposizione ed attuazione di piani di gestione del rischio di alluvioni;

Fasi successive - Aggiornamenti del Piano di gestione.

Un Piano di Gestione "alluvioni", secondo quanto indica la direttiva, deve essere costituito da alcune sezioni fondamentali che possono essere sinteticamente riassunte nei seguenti punti:

- una analisi preliminare della pericolosità e del rischio alla scala del bacino o dei bacini che costituiscono il distretto;
- l'identificazione della pericolosità e del rischio idraulico a cui sono soggetti i bacini del distretto, con indicazione dei fenomeni che sono stati presi in considerazione, degli scenari analizzati e degli strumenti utilizzati;
- la definizione degli obiettivi che si vogliono raggiungere in merito alla riduzione del rischio idraulico nei bacini del distretto;
- la definizione delle misure che si ritengono necessarie per raggiungere gli obiettivi prefissati, ivi comprese anche le attività da attuarsi in fase di evento.

I piani di gestione pertanto riguardano tutti gli aspetti legati alla gestione del rischio di alluvioni ovvero la prevenzione, la protezione e la preparazione. Comprendono anche la fase di previsione delle alluvioni e i sistemi di allertamento, oltre alla gestione in fase di evento.

Il territorio toscano è ricompreso nei seguenti distretti idrografici:

- Distretto idrografico dell'Appennino settentrionale, che comprende la maggior parte del territorio regionale con i bacini idrografici dell'Arno (bacino nazionale), Magra Fiora, Marecchia-Conca, Reno (bacini interregionali), Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone (bacini regionali);
- Distretto idrografico pilota del Serchio, con l'intero bacino del F. Serchio;
- Distretto idrografico dell'Appennino centrale per la parte del territorio regionale ricadente nel bacino idrografico del F. Tevere (bacino nazionale);
- Distretto idrografico Padano solo per una modesta porzione montana del territorio regionale ricadente del bacino del F. Po (bacino nazionale).

Agli adempimenti previsti dal D.lgs. 49/2010 per le porzioni del territorio toscano ricadenti nei

bacini dell'Arno, del Tevere, del Serchio e del Po provvedono le rispettive Autorità di bacino, mentre per le restanti parti la Regione. Il distretto dell'Appennino Settentrionale è costituito da ben 11 sistemi idrografici a sé stanti e con caratteristiche peculiari sostanzialmente diverse l'uno dall'altro. Per ogni sistema idrografico (bacino e/o insieme di bacini di ridotte dimensioni) è competente per la redazione del piano una Unit of Management (UoM) che corrisponde alle Autorità di bacino di rilievo nazionale, interregionale e regionale già individuate dalla legge 183 del 1989. I piani di gestione sono stati predisposti per ogni singolo sistema idrografico da parte dell'ente individuato come Autorità competente. I PGRA di ogni UoM pertanto compongono il piano di gestione di distretto. Secondo quanto stabilito dal decreto legislativo n. 219 del 2010, le Autorità di bacino di rilievo nazionale hanno coordinato le attività delle UoM alla scala di distretto.

Per il distretto dell'Appennino Settentrionale l'attività di coordinamento è stata svolta dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno. Con le delibere del Comitato Istituzionale n. 231 e 232 del 17 dicembre 2015 è stato adottato il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del fiume Arno con apposizione delle misure di salvaguardia. Successivamente con delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 3 marzo 2016 il Piano è stato definitivamente approvato.

Il PGRA dell'Arno rappresenta un forte elemento di innovazione in quanto sostituisce a tutti gli effetti per ciò che riguarda la pericolosità da alluvione (con una nuova cartografia, nuove norme nonché la mappa del rischio da alluvioni redatta ai sensi del D.lgs. 49/2010) il PAI (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico). Il lavoro svolto per l'applicazione dei disposti della direttiva nel bacino ha infatti permesso di aggiornare e modernizzare il quadro conoscitivo esistente, renderlo coerente con i requisiti richiesti dalla Commissione europea e, quindi, giungere ad una semplificazione delle norme e delle procedure in materia di pericolosità e rischio di alluvioni. La disciplina di PGRA va a subentrare alle disposizioni previste dalle norme di PAI con particolare riguardo ai disposti del "Capo I – Pericolosità Idraulica".

Le misure del PGRA seguono quattro concetti fondamentali:

- quadro di pericolosità da alluvione condiviso e con modalità definite per il suo aggiornamento e sviluppo;
- direttive precise per la predisposizione degli strumenti urbanistici comunali con indicazione di cosa è opportuno prevedere e non prevedere nelle aree a pericolosità, lasciando al Comune il diritto di scelta finale;
- norme rigorose tese ad evitare l'aumento del rischio per gli insediamenti esistenti e tese a far sì che, in ogni caso, le previsioni siano eventualmente realizzate in condizioni tali da conoscere e gestire il rischio idraulico;
- competenza dell'Autorità per ciò che riguarda naturalmente l'aggiornamento del quadro conoscitivo del bacino, con rilascio di pareri solo per gli interventi del PGRA e per le opere pubbliche più importanti quali ospedali, scuole ed infrastrutture primarie, senza influire sulle attività edilizie la cui competenza è demandata, come è logico che sia, alla azione comunale.

In questa impostazione il ruolo dell'Autorità di bacino è pertanto maggiormente orientato ad approfondire i temi del quadro conoscitivo e a fornire agli enti locali gli indirizzi in base ai quali poi gli stessi enti attuano, in piena autonomia, le proprie scelte. La norma principale su cui è impostata tutta la disciplina di piano è che, sia nelle aree a pericolosità elevata che media, qualsiasi intervento edificatorio deve eventualmente essere realizzato in maniera tale da non provocare dei rischi per i beni esistenti e in condizioni tali da poter gestire il rischio a cui è soggetto. Si parla nelle norme di "gestione" e non di "annullamento" del rischio. È un cambio considerevole di impostazione poiché teoricamente consente anche di mantenere un rischio residuo, alla condizione che questo sia conosciuto e ben percepito dai soggetti in gioco e quindi gestito responsabilmente al momento dell'evento.

La disciplina si sviluppa quindi con direttive tese a considerare l'opportunità o meno di certe scelte di tipo urbanistico. Le direttive sono basate sull'analisi dei fatti accaduti negli ultimi anni,

dei morti e dei danni che abbiamo subito; direttive che cercano di impedirne il ripetersi. Tuttavia, è poi sempre l'ente locale che decide, come è giusto che sia e come stabilisce la legge. Il Comune può seguire le proprie scelte ma, in ogni caso, dovrà rispettare la norma principale, ovvero che le eventuali realizzazioni non devono portare rischio agli altri e devono gestire il proprio.

La Direttiva stabilisce che il Piano di gestione deve essere organizzato ai fini del raggiungimento di obiettivi che ogni Stato deve darsi in via preventiva. Il bacino dell'Arno, e quindi il Distretto dell'Appennino Settentrionale in ragione dell'atto di coordinamento, ha individuato quattro obiettivi generali:

- la riduzione del rischio per la vita e la mitigazione dei danni ai sistemi a questa strategici (ospedali, scuole e strutture sanitarie);
- la riduzione del rischio per le aree protette e la mitigazione degli effetti negativi per lo stato ecologico dei corpi idrici;
- la riduzione del rischio per i beni culturali e la mitigazione dei possibili danni al sistema del paesaggio;
- la mitigazione dei danni al sistema produttivo, alle infrastrutture e alle proprietà.

Questi obiettivi, seguendo la Direttiva, devono poi essere declinati secondo le caratteristiche di ogni bacino. A tale scopo l'Arno è stato suddiviso in otto aree omogenee per comportamento idraulico e per presenza di attività antropiche ed all'interno di queste sono state individuate le criticità. Gli obiettivi devono quindi essere perseguiti attraverso l'applicazione di misure che possono essere di quattro tipi: prevenzione, protezione, preparazione, risposta e ripristino.

Nel territorio di Gaiole in Chianti gli ambiti di maggiore pericolosità sono principalmente quelli correlati al Torrente Arbia, poi al Torrente Massellone, al Borro Grande e al Torrente Ambra, al confine con Bucine.

