

Oggetto: Ratifica dell'intesa preliminare all'accordo di pianificazione. Adozione della variante puntuale al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico per l'area produttiva in località Pianella.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **Premesso:**

Che il Comune di Gaiole in Chianti è dotato di Piano Strutturale, approvato con deliberazione Consiglio Comunale 30 marzo 2000, n. 43, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT del 3 maggio 2000;

Che con deliberazione Consiglio Comunale n. 137 del 21 dicembre 2004 è stato approvato il Regolamento Urbanistico, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT del 26 gennaio 2005;

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

Che, dato il rapido evolversi delle leggi urbanistiche e di tutela dell'ambiente e del paesaggio, il Comune di Gaiole in Chianti ha avviato, con delibera della Giunta comunale 27 febbraio 2014, n. 30 il procedimento di formazione di varianti puntuali al piano strutturale e al Regolamento urbanistico vigente e dei nuovi strumenti;

Premesso inoltre:

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

Che tra le previsioni oggetto di riconferma è inclusa l'area produttiva in località Pianella;

Che le previsioni del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico del comune di Gaiole in Chianti vigenti, che classificano l'area in località Pianella come zona produttiva, non sono al momento coerenti con la previsione del PTCP della provincia di Siena, che include la suddetta zona nel territorio aperto;

Che con delibera del Consiglio Comunale 27 marzo 2014, n. 4, il comune di Gaiole in Chianti ha deciso di ricorrere al Titolo III della Legge Regionale toscana 3 gennaio 2005, n.1, articoli 21, 22 e 23 al fine di comporre, con un accordo di pianificazione, la discordanza tra PTCP, Piano strutturale e Regolamento urbanistico nella zona di Pianella;

Che in comune di Gaiole in Chianti ha avviato, in data 31 marzo 2014 con lettera registrata al protocollo generale dello stesso col n. 2890, indirizzata al presidente

della Giunta Regionale Toscana, al presidente della Giunta Provinciale di Siena, la procedura dell'accordo di pianificazione finalizzata al riconoscimento da parte della Provincia di Siena, della destinazione industriale in località Pianella;

Che la richiesta è corredata da una proposta di variante al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico, che riduce l'estensione della zona produttiva in località Pianella rispetto alle previsioni del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico in vigore, previsione oggi sottoposta a misure di salvaguardia in forza della delibera del consiglio comunale 9 aprile 2014, n.9;

Che il comune di Gaiole in Chianti, in qualità di soggetto promotore dell'accordo, di cui all'art. 21 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1, ha convocato in data 22 ottobre 2014, con nota registrata al protocollo generale col n. 9193, una conferenza di servizi tra le strutture tecniche delle amministrazioni competenti al fine di esaminare il progetto predisposto, comprensivo degli atti di cui agli articoli 22, 23 e 24 della legge regionale 10/2010;

Che la conferenza di servizi tenutasi in data 4 e 24 novembre 2014 ha riconosciuto la necessità di procedere con l'accordo di pianificazione per la variazione del PTCP della Provincia di Siena e del Piano strutturale del comune di Gaiole in Chianti in modo da allineare le due previsioni;

Che allo scopo è stata sottoscritta in data 24 novembre 2011 l'intesa preliminare tra la Provincia di Siena e il Comune di Gaiole in Chianti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 comma 3 della Legge regionale toscana 3 gennaio 2005, n.1;

Che è necessario pertanto ratificare l'intesa preliminare, prima dell'adozione della variante programmata;

**Premesso, inoltre:**

Che per valutare la fattibilità della variante sono stati necessari ulteriori studi e ricerche, tra cui l'adeguamento delle indagini a carattere geologico - geotecnico e idrauliche, limitatamente all'area interessata dalla variante;

Che a tal proposito sono stati affidati i tre incarichi professionali di seguito elencati;

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

Che ai sensi degli articoli 19 e 20 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1 è stato istituito il garante della comunicazione, nella persona del Geom. Nepi Mario, dell'ufficio tecnico comunale;

Che sono stato avviato un percorso partecipativo in cui affrontare i temi relativi alla variante;

Che è stata istituita un'apposita sezione sul sito Web del comune cui accedere per consultare gli atti dell'amministrazione relativi all'iter di formazione della variante;

Dato atto che il processo partecipativo risulta complessivamente descritto nel Rapporto del Garante della Comunicazione ( **Doc 4**), cui si rimanda;

Dato atto che il processo di elaborazione della variante al Piano Strutturale e del secondo Regolamento Urbanistico risulta soggetto, ai sensi dell'art. 11 della LRT 1/2005, alla Valutazione Ambientale Strategica di cui al D.Lgs, n. 152 del 2006 ed alla legge regionale Toscana n. 10/2010;

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

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

#### **Premesso infine:**

Che ai sensi dell'art. 15 comma 3 della L.R. 1/05 *“Per gli strumenti soggetti a VAS ai sensi dell'art. 5 bis della L.R. 10/10, l'avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all'invio (...) del documento preliminare di cui all'art. 23 comma 2 della L.R. 10/10”*;

Che ai sensi dell'art. 7 comma 1 bis lett. b) *il procedimento di VAS si intende avviato alla data in cui l'autorità procedente trasmette all'autorità competente il documento preliminare di cui all'art. 23;*

Che con nota prot n. 1495 del 20 febbraio 2014 è stato trasmesso all'autorità competente, successivamente, con note prott. n. 1952 del 05/03/2014 e n. 1992 del 06/03/2014, agli altri soggetti competenti in materia ambientale, il documento preliminare, redatto Dipartimento di Architettura dell'Università di Firenze, coordinata dalla professoressa aggregata Arch. Valeria Lingua, ai fini dell'avvio delle consultazioni di cui all'art. 23 della LRT 10/2010 smi, fissando in 15 giorni il termine ultimo per l'invio dei contributi e delle osservazioni e la conclusione della fase preliminare per le varianti puntuali al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico;

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

- Autorità di B del fiume Arno;
- Soprintendenza dei beni archeologici della Toscana;
- Regione Toscana;
- Acquedotto del Fiora;

Visto il Rapporto Ambientale (**Doc 6**) e la sintesi non tecnica (**Doc 7**), costituenti parti integrati e sostanziali della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 24 della LRT 10/2010;

Dato atto che l'Amministrazione procederà, ai sensi dell'art. 14 del D. lgs 3 aprile 2006 n. 152 e dell'art. 25 della legge regionale Toscana n. 10 del 2010, alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana di un avviso contenente l'indicazione delle sedi dove può essere presa visione del "Rapporto Ambientale" e della "Sintesi non tecnica", ai fini della proposizione di eventuali osservazioni nei termini espressamente fissati dalla legge;

Dato atto che la variante al Piano strutturale prevede:

– La riduzione dell'area produttiva in località Pianella;  
e comporta varianti alle Norme tecniche di attuazione, con la modifica parziale degli articoli:

- Art. 15 UTOE di Ponte di Pianella;
- Art. 32 Salvaguardie;
- Tabella: dimensioni massime ammissibili degli insediamenti;

Dato atto che la variante al Regolamento urbanistico prevede:

- La riduzione dell'area produttiva in località Pianella;
- Norme per l'attuazione dei Piani Attuativi;

e comporta la modifica delle tavole :

Tavola	Disciplina dei suoli e degli insediamenti del Regolamento urbanistico		
Tav. 5	Pianella – Poggio San Polo – San Regolo – Casanova di Ama – Galenda – Barbischio – Vertine	1	1:2.000

e degli articoli:

- Art. 46 "Disciplina generale dell'UTOE";
- Art. 64 Salvaguardia;
- L'introduzione dell'appendice 3 "Schede norma per le aree soggette a piano attuativo"

Dato atto che i documenti sono:

Documento	Relazioni
Doc. 1	Relazione generale
Doc.1a	Relazione integartiva
Doc.1b	Inquadramanto cartografico e normativo
Doc. 2	Piano strutturale - Norme tecniche di attuazione
Doc. 3	Regolamento urbanistico - Norme tecniche di attuazione
Doc. 4	Relazione del garante della comunicazione
Doc. 5	Relazione del responsabile del procedimento
Doc. 6	V.A.S. - Rapporto ambientale

Doc. 7	V.A.S. – Relazione di sintesi
--------	-------------------------------

Dato atto :

Che, ai sensi dell'art. 62 della L.R. n° 1/2005, in data 1 aprile 2014 sono stati depositati al Genio Civile gli elaborati indicati dall'art.5 del Regolamento 25 ottobre 2011 n. 53/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 in materia di indagini geologiche);

Che il Genio Civile, ha assegnato alla pratica il n. di deposito 260 e che le varianti sono soggette a controllo obbligatorio;

Che il genio civile ha espresso parere favorevole pervenuto al comune di Gaiole in data 21 ottobre 2014 registrato al protocollo generale col n. 9112;

Che si sono formati i presupposti per l'adozione della variante puntuale al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico;

Preso atto:

- Che il procedimento di variante al Piano Strutturale si è svolta nel rispetto degli artt. 15,16,17bis della L.R.T 1/2005;
- Che il procedimento di variante al Regolamento urbanistico si è svolta nel rispetto delle disposizioni contenute negli articoli 15 e 16 della LRT 1/2005;
- Che la variante al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico sono coerenti:
  - Con il Piano di Indirizzo Territoriale regionale vigente approvato con D.C.R.T. n. 72/2007 e con il Piano Paesaggistico della regione Toscana adottato con D.C.R.T. n. 32/2009;
  - Con i contenuti del protocollo d'intesa propedeutico all'accordo di pianificazione sottoscritto in data 24/11/2014 dalla provincia di Siena e da comune di Gaiole in Chianti;

Ritenuto pertanto opportuno adottare la variante al vigente Piano Strutturale, e al Regolamento Urbanistico redatta dall'arch. Michela Chiti e costituita da:

Doc. 1	Relazione generale
Doc.1a	Relazione integrativa
Doc.1b	Inquadramento cartografico e normativo
Doc. 2	Piano strutturale - Norme tecniche di attuazione
Doc. 3	Regolamento urbanistico - Norme tecniche di attuazione
Doc. 4	Relazione del garante della comunicazione
Doc. 5	Relazione del responsabile del procedimento
Doc. 6	V.A.S. - Rapporto ambientale
Doc. 7	V.A.S. – Relazione di sintesi

dalle tavole disciplina dei suoli e degli insediamenti del regolamento urbanistico:

Tav. 5	Pianella – Poggio San Polo – San Regolo – Casanova di Ama – Galenda – Barbischio – Vertine	1	1:2.000
--------	--	---	---------

Dall'indagine geologica costituita da:

- 1 Corografia 10000
- 2 Planimetria di dettaglio 2000
- 3 Carta Vincolo Idrogeologico 10000
- 4 Carta geologica 5000
- 5 Carta Litotecnica 5000
- 6 Carta Geomorfologica 5000
- 7 Carta Idrogeologica e della sensibilità degli acquiferi 5000
- 8 Carta delle aree allagate 2000
- 9 Carta della Pericolosità Idraulica 2000
- 10 Carta della Pericolosità Geologica 2000
- 11 Carta di adeguamento al PAI 2000
- 12 Carta dei dati di Base 5000
- 13 Carta microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) 2000
- 14 Carta della Pericolosità Sismica 2000
- 15 Carta della Fattibilità 2000
- Allegati:
  - o · Dati geognostici e geofisici pregressi
  - o · Indagini geofisiche

Vista la Relazione redatta ai sensi dell'art. 16 della L.R. n° 1/2005 (**Doc 5**), nella quale il Responsabile del Procedimento accerta e certifica che il procedimento di variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico si sono svolti nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, ed attesta la sua coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati,

Visti:

- La Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1 e sue modifiche ed integrazioni, ed, in particolare, l'art. 15
- I regolamenti attuativi della suddetta Legge in premessa richiamati;
- Il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT);
- Il Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP);
- L'intesa preliminare tra il Comune di Gaiole in Chianti e la Provincia di Siena;

Visto altresì il Rapporto Ambientale (**Doc 6**) e la sintesi non tecnica (**Doc 7**) redatti dal Dipartimento di Architettura dell'Università di Firenze, coordinata dalla professoressa aggregata Arch. Valeria Lingua allegate;

Visto il Rapporto del garante della comunicazione (**Doc 4**)

**Visto il decreto sindacale n. 40 del 01/07/2014;**

Acquisito, ai sensi dell'articolo 49 del Testo Unico 18 agosto 2000, n. 267, il parere favorevole :

- di regolarità tecnica, rilasciato dal responsabile del servizio;

VISTO il Testo Unico 18 agosto 2000, n. 267;

A voti unanimi, resi nei modi e forme di legge;

## **DELIBERA**

### **I:**

- Di prendere atto dei verbali della conferenza dei servizi convocata ai sensi e per gli effetti dell'artt. 21 e 22 della L.R.T.1/2005 in data 4 e 24 novembre;
- Di prendere atto delle conclusioni dei lavori della conferenza tecnica su detta ovvero che:
  - La Regione non partecipa all'accordo di pianificazione;
  - La Provincia di Siena dovrà procedere Maldini are alcuni elaborati del Quadro conoscitivo e della parte statutaria del PTCP così come verificato in sede di conferenza ai fini del raggiungimento della conferenza degli strumenti;
- Di ratificare l'intesa preliminare sottoscritta in data 24.11.2014 ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 comma 2 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale nella quale .

### **II :**

- Di adottare, ai sensi dell'art. 22 comma 3 della LRT 1/2005, la variante puntuale al Piano Strutturale;
- Di procedere, contestualmente all'adozione del Piano Strutturale, alla adozione de Regolamento Urbanistico;
- Di prendere e dare atto che la variante urbanistica è costituita dai documenti così come identificati in premessa che allegati al presente atto ne formano parte integrante e sostanziale:

Doc. 1	Relazione generale		
Doc.1a	Relazione integrativa		
Doc.1b	Inquadramento cartografico e normativo		
Doc. 2	Piano strutturale - Norme tecniche di attuazione		
Doc. 3	Regolamento urbanistico - Norme tecniche di attuazione		
Doc. 4	Relazione del garante della comunicazione		
Doc. 5	Relazione del responsabile del procedimento		
Doc. 6	V.A.S. - Rapporto ambientale		
Doc. 7	V.A.S. - Relazione di sintesi		
dalle tavole disciplina dei suoli e degli insediamenti del regolamento urbanistico:			
Tav. 5	Pianella – Poggio San Polo – San Regolo – Casanova di Ama – Galenda – Barbischio – Vertine	1	1:2.000

Dall'indagine geologica costituita da:

- 1 Corografia 10000
- 2 Planimetria di dettaglio 2000
- 3 Carta Vincolo Idrogeologico 10000
- 4 Carta geologica 5000
- 5 Carta Litotecnica 5000
- 6 Carta Geomorfologica 5000
- 7 Carta Idrogeologica e della sensibilità degli acquiferi 5000
- 8 Carta delle aree allagate 2000
- 9 Carta della Pericolosità Idraulica 2000
- 10 Carta della Pericolosità Geologica 2000
- 11 Carta di adeguamento al PAI 2000
- 12 Carta dei dati di Base 5000
- 13 Carta microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) 2000
- 14 Carta della Pericolosità Sismica 2000
- 15 Carta della Fattibilità 2000
- Allegati:
  - o · Dati geognostici e geofisici pregressi
  - o · Indagini geofisiche
- Di prendere atto della relazione redatta ai sensi dell'art. 16 della LRT 1/2005 dal responsabile del procedimento, (**Doc 5**) con la quale si accerta e certifica che il procedimento di formazione della variante puntuale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico e si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, e attesta la sua coerenza con strumenti di pianificazione territoriale sovra ordinati ed alle prescrizioni e contenuti dell'intesa preliminare all'accordo di pianificazione tra Provincia di Siena e Comune di Castellina in Chianti.
- Di disporre il deposito, secondo i disposti dell'art 22. comma 3 della LRT 1/2005, del presente provvedimento, con i relativi allegati, unitamente all'intesa siglata, presso gli uffici della Amministrazione Comunale per la durata di 60 giorni consecutivi, decorrenti dalla data di pubblicazione sul Burt di apposito avviso, durante i quali chiunque avrà facoltà di prenderne visione e presentare osservazioni;
- Di specificare che l'Amministrazione Comunale procederà alla contestuale e definitiva approvazione della variante puntuale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico dopo la conclusione dell'accordo di pianificazione nei termini e modalità stabiliti dalla normativa vigente;
- Di dare atto che, ai sensi del primo comma dell'art. 17 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005 n. 1, il presente provvedimento con i relativi allegati sarà inviato all'Amministrazione Provinciale di Siena, alla Regione Toscana ed al comune di Castelnuovo Berardenga, che potranno entro e non oltre il termine di sessanta giorni sopra richiamato presentare osservazioni;



1. Di dare atto altresì che, in adempimento a quanto previsto dall'art. 14 del D.Lgs 152/2006 s.m.i. e dell'art. 25 della LRT 10/2010, contestualmente alla pubblicazione sul Burt dell'avviso di cui ai punti precedenti, gli strumenti urbanistici oggetto della presente deliberazione, il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica verranno messi a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale, delle organizzazioni non governative che promuovono la protezione dell'ambiente e soddisfano i requisiti della normativa statale vigente, nonché le organizzazioni sindacali economiche e sociali maggiormente rappresentative e del pubblico, anche mediante pubblicazione sul sito web del Comune: [www.comune.gaiole.si.it/](http://www.comune.gaiole.si.it/)
  - che la comunicazione della relativa pubblicazione sarà trasmessa in via telematica ai soggetti competenti in materia ambientale e agli uffici degli territoriali interessati.
  - Di allegare al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale, i pareri di regolarità tecnica e contabile di cui all'art. 49, comma 1, del “Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali” - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.