

Comune di Gaiole in Chianti · Variante parziale al Regolamento Urbanistico finalizzata alla schedatura del patrimonio edilizio ed alla revisione della relativa disciplina con contestuale variante puntuale al Piano Strutturale · **Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica e Studio di Incidenza; Sintesi non tecnica**

febbraio 2017

Sindaco e Assessore all'urbanistica:

Michele Pescini

Garante dell'informazione e della partecipazione:

Lorenza Faleri

Responsabile del Procedimento:

Nadia Anichini

Ufficio Tecnico:

Mario Nepi

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

Stefania Rizzotti, ldp studio

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

Sommario

Descrizione del procedimento di V.A.S.	4
Consultazioni preliminari.....	5
Obiettivi ed azioni previste dalla Variante	5
Quadro Conoscitivo – lo stato attuale dell’ambiente	9
Inquadramento socio-economico	10
Componenti ambientali.....	15
Sintesi delle criticità e sensibilità ambientali rilevate	33
Obiettivi di sostenibilità ambientale in relazione allo stato dell’ambiente.....	34
Analisi di coerenza interna ed esterna della Variante.....	34
Coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale.....	34
Coerenza rispetto al Piano Strutturale	35
Coerenza rispetto al P.I.T./P.P.R. ed altri Piani e Programmi regionali.....	35
Coerenza rispetto al P.T.C.P.	45
Valutazione degli effetti ambientali significativi degli obiettivi e delle azioni dalla Variante.....	47
Valutazione di confronto con eventuali alternative e con l’opzione zero.....	47
Individuazione delle eventuali misure di mitigazione e/o di compensazione	48
Monitoraggio: modalità ed indicatori	48
Studio di incidenza.....	50
Sintesi non tecnica.....	57
La Valutazione Ambientale Strategica.....	57
Il processo di valutazione	57
Obiettivi e contenuti della Variante	58
Stato attuale dell’ambiente.....	60
Valutazioni	61
Monitoraggio	62

Descrizione del procedimento di V.A.S.

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

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

Attori del processo

Soggetto proponente è l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Gaiole in Chianti ed Autorità Procedente è il Consiglio Comunale.

L'Autorità Competente è rappresentata dal Nucleo tecnico V.A.S. intercomunale, nominato nel 2015 per i Comuni di Castellina in Chianti, Castelnuovo Berardenga, Gaiole in Chianti e Radda in Chianti, formato dal Responsabile del Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Castelnuovo Berardenga (Arch. Paola Dainelli) e da due tecnici esterni alla Pubblica Amministrazione (Geologo Alessandro Murratzu e Dott. Forestale Giacomo Niccolini).

Il Segretario comunale, dott.ssa Lorenza Faleri, è stato nominato Garante dell'informazione e della partecipazione in data 10/11/2016 con Deliberazione della Giunta comunale.

I soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati coinvolti per le consultazioni sono:

- Regione Toscana;
- Provincia di Siena;
- Comuni confinanti (Castelnuovo Berardenga, Radda in Chianti, Cavriglia, Montevarchi, Bucine)
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Regione Toscana (Servizio Genio Civile);
- Autorità di Bacino dell'Ombrone;
- Autorità di Bacino dell'Arno;
- Corpo Forestale dello Stato;
- Consorzio di Bonifica 6 Toscana Sud;
- Autorità Idrica Toscana;
- Acquedotto del Fiora;
- ARPAT Dipartimento di Siena;
- ASL n. 7 di Siena;
- Autorità per il servizio gestione integrata dei rifiuti Toscana sud;
- Enti Gestori delle reti infrastrutturali di energia (Enel distribuzione, Toscana energia);
- Gestori della telefonia mobile e fissa.

Consultazioni preliminari

La fase preliminare è stata attivata con l'approvazione dell'atto di Avvio del procedimento e Documento Preliminare di V.A.S. con deliberazione della Giunta Comunale n. 166 del 10/11/2016, trasmessi per le consultazioni per la conclusione delle quali è stato definito un termine di 20 giorni.

Sono pervenuti i seguenti contributi:

- Genio Civile Toscana Sud, sede di Siena (lo stesso documento è stato inviato come contributo istruttorio all'Avvio al procedimento a VAS ai sensi dell'art. 17 L.R. 65/2014 e al Rapporto preliminare e Avvio al procedimento a VAS ai sensi dell'art. 23 L.R. 10/2010)

1. si evidenzia che per gli aspetti urbanistici le indagini geologico tecniche di supporto dovranno essere depositate presso l'Ufficio scrivente e redatte ai sensi del D.P.G.R. 25/10/11 n° 53/R;

2. si ricorda che per gli aspetti sismici (D.M. 14/01/2008, D.P.R. 380/2001, L.R. 1/2005 etc.) le eventuali opere andranno depositate presso il competente Ufficio Regionale;

3. per gli aspetti idraulici occorrerà tener presente anche quanto espresso dal R.D. 523/1904, nonché quanto viene richiamato dall'articolo 36 del PIT (D.C.R. 72 del 24/07/2007).

In riferimento al contributo si fa presente che la Variante rientra nei casi nei quali il Comune non è tenuto ad effettuare nuove indagini geologiche previsti all'art. 3 del Regolamento n. 53/R del 25/10/2011, in particolare ai punti b) e d): si tratta infatti di una variante alla normativa e alle previsioni cartografiche che complessivamente non comporta incremento di volume o di superficie coperta degli edifici e che non comporta cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità.

- Autorità di Bacino del Fiume Arno

si fa presente di tenere conto di tutti gli studi e strumenti dell'Autorità e si ribadisce l'obbligo di coerenza al PAI, al quale gli strumenti comunali risultano peraltro già adeguati;

si richiama inoltre l'approvazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni ed i conseguenti obblighi di coerenza;

infine si ricorda l'approvazione del Piano di Gestione delle Acque dell'Appennino Settentrionale, ai fini della tutela delle risorse idriche.

Anche in questo caso, per la natura della Variante, non si ritiene di dover apportare a livello di disciplina di piano modifiche inerenti ai temi oggetto di contributo, fermo restando ovviamente l'obbligo di rispetto delle normative sovraordinate nella progettazione e realizzazione degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente e nel territorio rurale.

Obiettivi ed azioni previste dalla Variante

L'esigenza emersa in base alla quale l'Amministrazione ha deciso di procedere alla variante è di poter contare su una più specifica e puntuale disciplina del patrimonio edilizio esistente, soprattutto per quanto riguarda quello di maggior interesse architettonico, storico e documentale, rispetto alla disciplina del Regolamento Urbanistico vigente che corrisponde ad un livello molto aggregato di analisi dei tessuti e degli ambiti, visto che il Comune di Gaiole non disponeva finora di alcuna schedatura specifica dell'edificato esistente.

Complessivamente l'intento è stato quindi quello di procedere ad una revisione della disciplina per il patrimonio storico-architettonico (edifici e nuclei insieme alle loro aree di pertinenza) in modo da assicurarne la conservazione e la riqualificazione nel rispetto dei valori e della compatibilità degli usi basandola su una puntuale e aggiornata documentazione conoscitiva. Con la variante si intende fra l'altro superare i meccanismi di ricorso al Piano di Recupero previsti dal R.U. vigente che, da una parte, impone tale modalità attuativa per qualsiasi intervento di ristrutturazione edilizia (fino alla demolizione con fedele ricostruzione) nelle zone A – con un generalizzato appesantimento procedurale che di per sé non garantisce migliori esiti progettuali - e dall'altra consente la deroga alle categorie di intervento ammesse in tutte le altre zone.

Non vengono comunque apportate modifiche alla disciplina per il patrimonio edilizio esistente così come impostata e articolata nel Regolamento Urbanistico vigente, se non in una più puntuale definizione degli interventi ammessi rispetto alla classificazione degli edifici, risultante dal censimento di dettaglio, e in una maggiore sistematicità con il rinvio alle disposizioni regionali della L.R. 65/2014 e relativi regolamenti.

Si è naturalmente tenuto conto degli edifici di particolare pregio riconosciuti dal R.U. (i complessi denominati E5) e delle specifiche tutele previste dal Piano Territoriale di Coordinamento di Siena per aggregati e Beni Storici Architettonici e relative aree di pertinenza.

La Variante innanzitutto provvede a ridefinire le categorie di intervento, facendo riferimento a quelle della L.R. 65/2014 ed introducendo ulteriori articolazioni, in base alle opere ammesse: la ristrutturazione edilizia conservativa ad esempio è suddivisa in tre tipi, per distinguere i casi nei quali si può cambiare la quota d'imposta dei solai, modificare i prospetti ecc., la ristrutturazione edilizia ricostruttiva è suddivisa in quattro tipi e tre sono le tipologie di interventi pertinenziali; oltre alle disposizioni per gli edifici sono definite anche norme per le aree di pertinenza, differenziate per contesto di appartenenza, e norme di carattere generale per le gli interventi di portata estensiva e per quelli di minore rilevanza.

Le classi individuate sono sei:

classe 1 · edifici di elevato pregio e di particolare valore architettonico, storico e testimoniale, tra i quali quelli vincolati dalla parte II del D.lgs. 42/2004; per tali edifici sono ammesse, se consentite dalla normativa di zona (in particolare per le zone A e per le zone E), categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 1;

classe 2 · edifici di interesse architettonico, storico e testimoniale che hanno integralmente conservato nel tempo le caratteristiche morfologiche, tipologiche, costruttive e materiche che connotano l'architettura tradizionale, in particolare riferita agli insediamenti rurali (poderi, nuclei, aggregati...); per tali edifici sono ammesse, se consentite dalla normativa di zona (in particolare per le zone A e per le zone E), categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 2;

classe 3 · edifici che mantengono elementi tipologici ed architettonici tipici dell'architettura tradizionale e costituiscono i tessuti di matrice storica di nuclei e centri antichi ma che, nel tempo, hanno subito modifiche ed alterazioni in alcuni casi anche rilevanti nella sagoma, nei prospetti e/o nei materiali e nelle finiture ovvero edifici che, pur di recente realizzazione, costituiscono un tessuto organico e omogeneo, con caratteristiche di unitarietà; per tali edifici sono ammesse, se consentite dalla normativa di zona (in particolare per le zone A e per le zone E), categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 1 (solo se le condizioni statiche dell'edificio non consentono di intervenire altrimenti) o di tipo 2;

classe 4 · edifici di recente realizzazione o esito di complessivi interventi di ristrutturazione non connotati da elementi di omogeneità ed unitarietà rispetto al contesto nel quale sono inseriti e/o che risultano non organici al contesto per caratteri tipologici, linguaggio architettonico, finiture, dimensioni...; per tali edifici sono ammesse, se consentite dalla normativa di zona (in particolare per le zone A e per le zone E), categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 3;

classe 5 · edifici di non recente realizzazione ma privi di valore storico documentale e di limitato valore edilizio, caratterizzati da scarse prestazioni energetiche per tecnologie e materiali costitutivi, a volte totalmente incongrui rispetto al contesto di appartenenza anche per la bassa qualità costruttiva; per tali edifici sono ammesse, se consentite dalla normativa di zona (in particolare per le zone A e per le zone E) o dalla disciplina specifica delle singole U.T.O.E., categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 3 e alla sostituzione edilizia;

classe 6 · edifici di recente realizzazione per attività produttive (industriali e artigianali) e strumentali per attività agricole; per tali edifici sono ammesse, se consentite dalla normativa di zona (in particolare per le

zone A e per le zone E) o dalla disciplina specifica delle singole U.T.O.E., categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 3, alla sostituzione edilizia e all'aggiunta volumetrica; non è consentito il cambio d'uso a residenza.

Per tutte le classi, fatte salve ulteriori limitazioni imposte dalla disciplina delle zone omogenee, sono consentite le addizioni funzionali, definite dal R.U. come locali accessori o di servizio che non concorrono alla determinazione della SUL e del Volume, con altezza interna netta non superiore a 2,40 m., non destinati alla permanenza continuativa di persone e totalmente interrati, realizzati sotto la proiezione dell'edificio principale. Per gli interventi pertinenziali la disciplina è articolata in base al contesto di appartenenza, introducendo specifiche limitazioni ed esclusioni per gli ambiti di maggiore rilievo architettonico/storico-documentale e/o paesaggistico.

Per gli edifici a destinazione d'uso agricola sono inoltre individuati i casi in cui, coerentemente alla classificazione dei fabbricati e quindi al valore ad essi riconosciuto, sono consentite le addizioni volumetriche una tantum in assenza di programma aziendale dell'art. 71 della L.R. 65/2014; tali ampliamenti non sono comunque realizzabili nelle pertinenze dei Beni storico-architettonici (BSA).

Non è stata attribuita alcuna classe a manufatti e consistenze edilizie interrate e ad edifici e manufatti accessori privi di valore testimoniale e/o di scarsa consistenza, per i quali sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 3, escludendo in ogni caso l'aumento delle unità abitative; si tratta infatti di volumi e manufatti secondari ed accessori ad edifici principali che dovranno mantenere tale carattere anche nel caso di cambio d'uso dei fabbricati ai quali sono collegati.

Per gli edifici/manufatti non rilevati per cause ostative di varia natura - fondi chiusi, luoghi non raggiungibili per le condizioni della viabilità di accesso, non reperibilità o diniego al rilievo da parte della proprietà – in via cautelativa sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 1.

La classificazione degli edifici è riportata in calce alle schede di rilievo del patrimonio edilizio censito e nella tavola riassuntiva a scala 1:10.000 che si aggiunge agli elaborati di R.U. (tavola 7 Classificazione degli edifici) insieme a quella che riporta la periodizzazione dell'edificato, sulla base dei dati resi disponibili dalla Regione Toscana (tavola 8 Periodizzazione degli edifici, scala 1:10.000).

Il rilievo sul territorio, svolto nel periodo settembre 2016-gennaio 2017, ha interessato 5.590 unità volumetriche (corrispondenti a 1.965 edifici principali e 1.785 edifici minori) ed ha portato alla redazione complessivamente di 665 schede dettagliate (per edifici e complessi prevalentemente di antica formazione; 1.369 edifici principali e 912 fabbricati minori) e 650 schede sintetiche (per gli altri complessi, edifici e manufatti esistenti; 596 edifici principali e 873 fabbricati minori), corredate da quasi 19.400 fotografie.

Gli edifici non rilevati a causa di fondi chiusi, della non reperibilità dei proprietari (molti ex poderi sono utilizzati come seconde case) o della non autorizzazione da parte di questi ultimi oppure delle condizioni impraticabili della viabilità di accesso sono in totale (edifici principali e manufatti minori) circa 500 (tra il 12 e il 14%), alcuni dei quali potrebbero in realtà rivelarsi non più esistenti.

Poco più del 10% degli edifici principali rilevati risulta dai sopralluoghi dismesso o almeno parzialmente non utilizzato; gli edifici in condizioni valutabili come pessime sono circa il 7% del totale rilevato.

Di tutti gli edifici principali rilevati presenti nel territorio comunale quasi il 65% risulta di interesse storico-documentale, con una quota di patrimonio di particolare pregio o addirittura di elevato valore oltre il 6%. Di conseguenza nella classificazione del patrimonio edilizio esistente effettuata sulla base del rilievo la maggioranza degli edifici rientra nella classe 3 (oltre mille edifici, cioè il 60%), quasi il 9% nella classe 2 e circa il 4,5% nella classe 1; al 16,5% è attribuita la classe 4, mentre il restante 10% è equamente suddiviso tra le classi 5 e 6.

Per quanto riguarda la disciplina generale del territorio rurale innanzitutto la variante interviene per semplificare la normativa, eliminando i contenuti già e più precisamente definiti dalla legge urbanistica regionale e dal suo regolamento attuativo recentemente emanato in modo da evitare ripetizioni e possibili incongruenze: questo attiene ad esempio alle disposizioni generali per il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.) o per i manufatti temporanei. Viene poi in parte aggiornata la disciplina per gli annessi agricoli aziendali non collegabili alle superfici fondiarie minime.

È introdotta anche la possibilità di realizzare manufatti a supporto delle attività di caccia per soggetti riconosciuti ed autorizzati dalle amministrazioni competenti all'esercizio della caccia (art. 18).

Per quanto riguarda invece gli annessi reversibili per l'agricoltura amatoriale viene eliminata l'impropria possibilità – ancora contemplata dal R.U. vigente – di utilizzare, in alternativa a legno e materiali leggeri, materiali tradizionali tipici della zona purché l'intervento non comporti opere di fondazione invasive e di difficile rimozione.

Per quanto concerne il Piano Strutturale, la variante propone soltanto la ri-attribuzione all'interno delle U.T.O.E. (cioè degli insediamenti) delle quantità individuate da una precedente variante come quota riservata alle deruralizzazioni – ovviamente decurtata delle quantità già “consumate” nel periodo di efficacia di tale disposizione -, fermo restando il dimensionamento generale del Piano. Ciò di fatto ripristina l'articolazione del dimensionamento del Piano Strutturale originariamente approvato (fatta salva la riduzione per le previsioni produttive nella U.T.O.E. di Ponte di Pianella derivante dalla variante specifica recentemente approvata) e già oggetto di valutazione; in tale dimensionamento le potenzialità edificatorie sono riservate al consolidamento del capoluogo e delle frazioni principali (Monti, Lecchi e Castagnoli, in particolare), già dotate di servizi ed attrezzature in grado di fare da riferimento per il rimanente territorio comunale. Nel Regolamento Urbanistico ciò permette di risolvere le difficoltà gestionali determinate dall'applicazione del criterio di prevenzione temporale, introdotta per rispettare il dimensionamento decurtato forfettariamente a favore delle deruralizzazioni. Non c'è alcun incremento delle quantità previste dal Regolamento Urbanistico ed anzi resta inteso che le quantità attribuite virtualmente agli interventi soggetti a Piano Attuativo che non siano stati approvati e convenzionati nel quinquennio di efficacia del piano sono in realtà quantità “congelate”, di fatto non attuabili e la Variante dunque non “rinvivisce” alcuna previsione scaduta. Si rende invece possibile la realizzazione dei piccoli interventi diretti di completamento del tessuto esistente tramite nuova edificazione o sostituzione/addizione volumetrica, tutti già individuati dal R.U. vigente; si tratta di un numero molto limitato di interventi localizzati prevalentemente nel capoluogo, a Lecchi, Castagnoli e Monti o in pochissimi casi in altri centri abitati come San Sano e Rietine, alcuni dei quali sono fra l'altro già in corso di istruttoria o attuazione o addirittura completati, per un totale di circa 14.000 mc., pari a 4.700 mq. di Superficie Utile Lorda (cioè un totale di 60÷70 alloggi).

Per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare nel territorio rurale, va evidenziato che comunque non è ammesso incrementare il numero delle unità abitative nel caso di edifici e manufatti accessori privi di valore e di fabbricati di scarsa consistenza ed incongrui; nel caso di cambio d'uso a residenza dell'edificio o degli edifici principali, per quelli non classificati dovrà rimanere la funzione accessoria e non sarà ammesso il recupero come nuova unità abitativa autonoma. Il cambio d'uso per la realizzazione di un singolo alloggio del resto presuppone una S.U.L. minima di 55 mq. Ciò significa sia favorire il recupero a residenza degli edifici di pregio e di valore e dei volumi effettivamente compatibili con il riuso sia evitare che la trasformazione in alloggi di qualsivoglia manufatto inneschi poi la necessità di aggiungere nuovi ulteriori manufatti di supporto per rimessa attrezzi, legnaia, ecc.

Inoltre nel territorio rurale nel caso di frazionamento o di cambio d'uso con formazione di due o più alloggi la Superficie Utile Lorda media minima richiesta per ciascun intervento è di 90 mq. per unità abitativa, in

modo tale da evitare la formazione di “condomini” in campagna e limitare drasticamente l’incremento di carico urbanistico, allo stesso tempo privilegiando operazioni di recupero indirizzate alla residenza stabile piuttosto che a quella saltuaria.

Del resto, come si è visto nella disamina dell’andamento delle pratiche edilizie negli ultimi anni (titoli edilizi rilasciati per soli 645,46 mq. di S.U.L. dall’approvazione della variante di manutenzione, cioè circa 1.936 mc. a fronte di una potenzialità di 23.000 mc.), il fenomeno delle deruralizzazioni non è oggi così dimensionalmente rilevante e dunque risulta del tutto compatibile nel prossimo futuro, anche in assenza di un dimensionamento massimo; è chiaro che ormai la maggior parte delle deruralizzazioni sono già avvenute e la quota residua del patrimonio edilizio potenzialmente ancora recuperabile a residenza a questo punto è sicuramente minoritaria e per certi versi meno appetibile in quanto si tratta spesso di edifici in stato di conservazione non buono se non addirittura a serio rischio di crollo.

Per quanto riguarda la ridefinizione dei dati del dimensionamento è infine necessaria la seguente importante precisazione: nella tabella riportata alla fine delle Norme tecniche (così come negli articoli) i valori del Piano Strutturale vigente sono stati modificati rispetto al documento redatto all’approvazione della precedente variante in quanto non correttamente riportati per errore materiale; i valori corretti risultano dalle verifiche compiute confrontando i dati riportati nelle tabelle del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico oggetto di variante contestuale approvata nel 2015; la medesima tabella è stata inoltre aggiornata con i dati modificati a seguito dell’approvazione della variante per l’area di Pianella.

Le **azioni** della variante, al fine delle successive valutazioni, sono dunque in sintesi così individuate:

A. Disciplina del patrimonio edilizio esistente

Ridefinizione degli interventi ammessi su ciascun edificio e manufatto attraverso la classificazione dell’intero patrimonio edilizio sulla base del valore e delle condizioni rilevati nella schedatura che integra il Quadro Conoscitivo, restando in ogni caso validi i limiti agli interventi ammissibili stabiliti dalle zone omogenee, in particolare per le zone A, e dalle norme di salvaguardia degli ambiti di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici (ville, edifici specialistici, aggregati); ciò consente di superare la genericità dell’attuale normativa, differenziando i livelli di tutela in rapporto all’effettivo pregio architettonico e all’interesse storico-documentale dei singoli edifici.

B. Nuovi edifici e manufatti rurali

Adeguamento alle disposizioni della L.R. 65/2014 e del suo regolamento di attuazione, con riordino delle differenti tipologie di annessi e manufatti senza programma aziendale, prevedendo inoltre manufatti a supporto delle attività di caccia per soggetti riconosciuti ed autorizzati dalle amministrazioni competenti all’esercizio della caccia.

C. Dimensionamento

Eliminazione del dimensionamento attribuito dal P.S. e dal R.U. ai cambi di destinazione d’uso nel territorio rurale, ora soggetti al solo monitoraggio, e riassegnazione delle quantità alle UTOE corrispondenti alle aree urbane, fermo restando le prescrizioni ed i limiti per l’ammissibilità del mutamento di destinazione d’uso utili a selezionare gli edifici e le modalità di intervento effettivamente compatibili con l’introduzione delle nuove funzioni in campagna.

Quadro Conoscitivo – lo stato attuale dell’ambiente

Vengono qui riproposti i contenuti del Documento di Avvio del nuovo Piano Strutturale e nuovo Regolamento Urbanistico, approvato a inizio del 2014, non essendo intervenuti sostanziali mutamenti delle condizioni

caratterizzanti il territorio comunale, dove possibile con alcuni aggiornamenti dei dati locali più significativi e con alcune integrazioni pertinenti al tema specifico della variante.

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

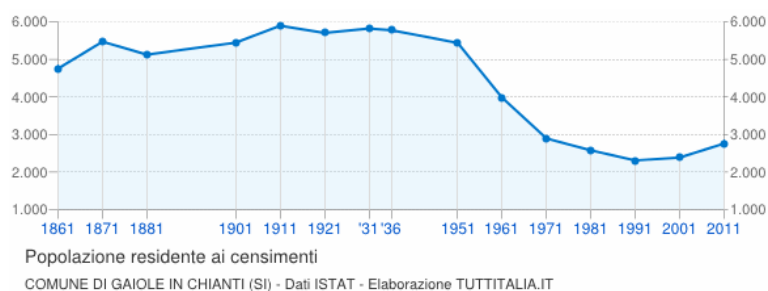
Inquadramento socio-economico

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

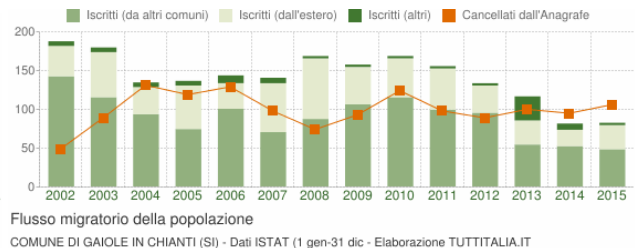
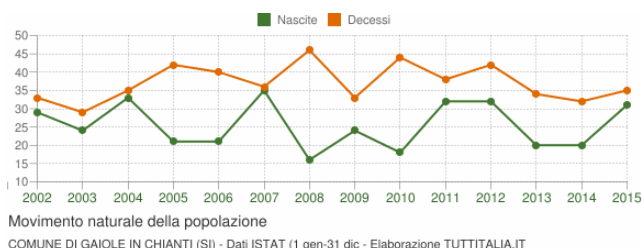
Nel 1833 la popolazione di Gaiole in Chianti contava circa 4.398 abitanti (cfr. E. Repetti, *Dizionario geografico fisico storico della Toscana*, v. 2; 6S, p. 372-374; 107, Firenze 1833-43, rist. anast. 1972), molto simile a quella presente nel 1845 (4.558) e cresceva di circa mille unità nel 1951, quando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

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

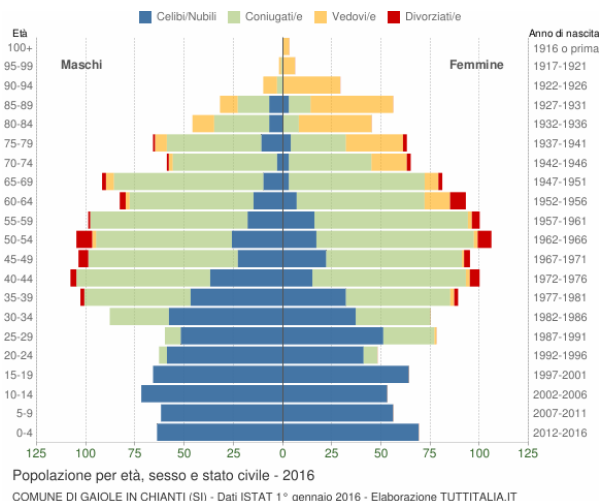
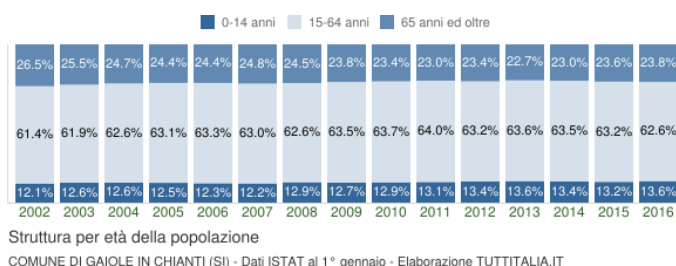
I dati disponibili a fine dicembre 2015 evidenziano una popolazione di 2.758 abitanti, riconducendo il Comune ad una massa critica di popolazione paragonabile quantitativamente a quella degli anni '70 ma in un quadro socio-economico profondamente modificato.



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

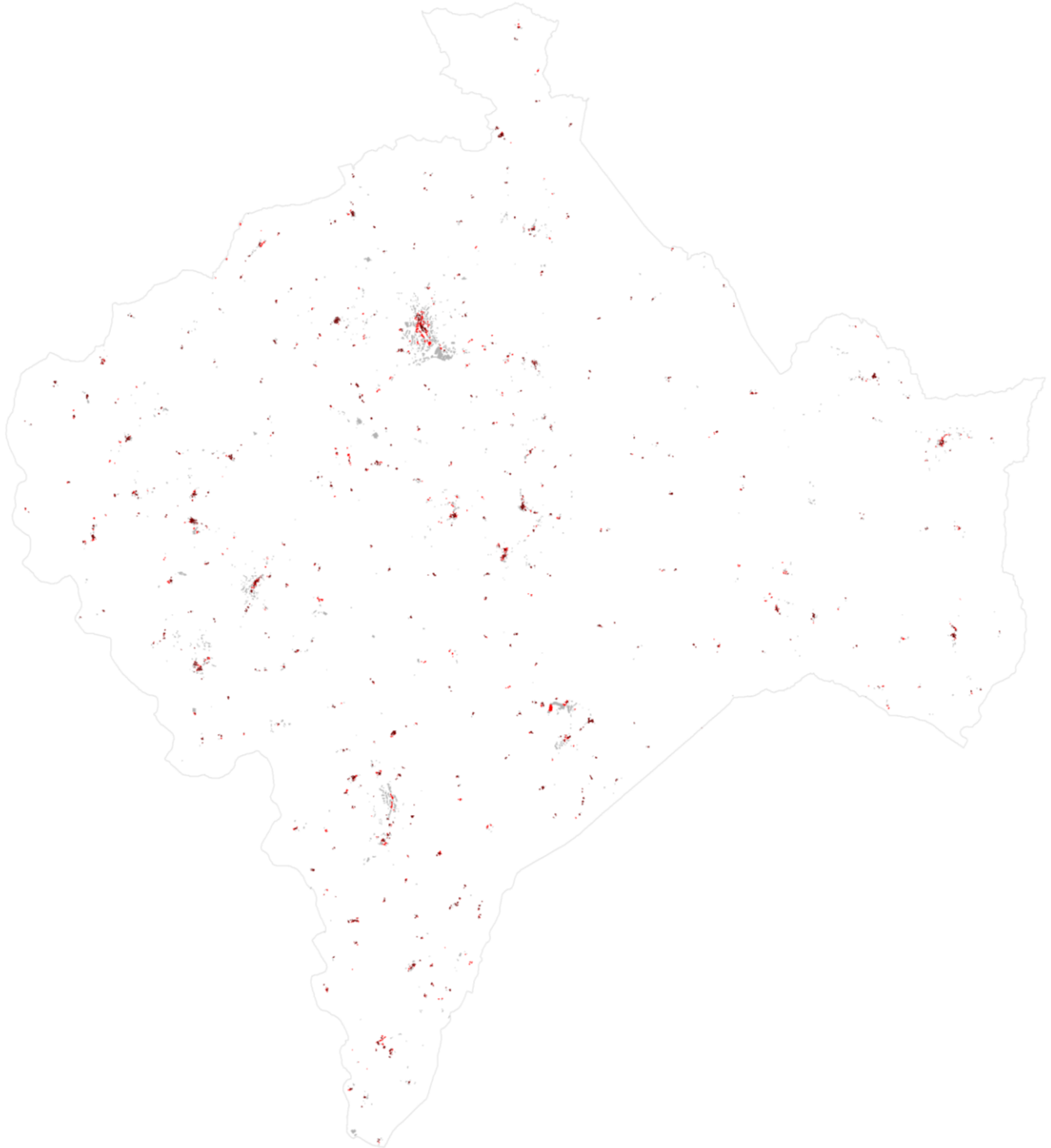


Le famiglie residenti aumentano progressivamente tra il 1960 ed il 2010, con un numero medio di componenti per famiglia in continua riduzione, che attualmente si attesta su 2,3 persone a nucleo familiare. L'analisi della popolazione residente per classi d'età nel periodo 1951–2011 evidenzia anche una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



Se negli anni '50 la popolazione residente attiva è impegnata quasi esclusivamente nel settore primario, gli anni successivi vedono un progressivo rafforzamento dapprima del settore secondario e a partire dagli anni '80 del settore terziario: nel 1951 l'85% della popolazione residente attiva lavorava nel settore primario e solo il 5% nel secondario e il 7% nel terziario, mentre nel 2001 il settore terziario diventa preponderante, occupando il 43% della popolazione residente attiva, contro il 31% del secondario e solo il 26% del primario. I dati del censimento dell'Industria e Servizi del 2001 evidenziano come la maggior parte delle imprese riguardi commercio e servizi pubblici, seguita da agricoltura e servizi alberghieri e di ristorazione, imprese di costruzioni e attività manifatturiere; proprio in questo settore si registra la maggior parte degli addetti, seguito dall'agricoltura e dalla ristorazione. I dati forniti dall'Ufficio Commercio/SUAP (2009) evidenziano una prevalenza di esercizi di vicinato, con superfici medie intorno ai 45 mq., e la presenza di tre sole strutture medie (di cui due ubicate nell'area industriale) appartenenti alla tipologia non alimentare. L'ospitalità rappresenta uno dei motori dell'economia di Gaiole: nel territorio risultano presenti 57 attività ricettive (10 alberghi, 26 case per vacanze, 21 affittacamere) e 36 agriturismi (Regione Toscana - Strutture ricettive, febbraio 2015).

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



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

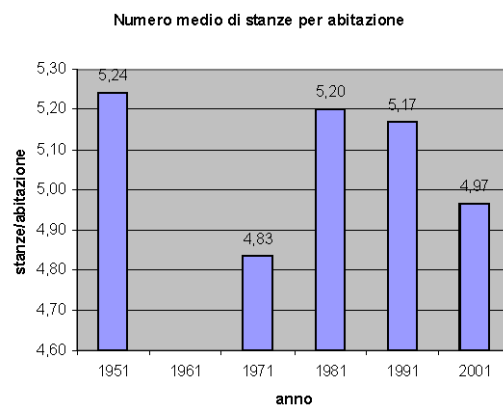
Il processo di urbanizzazione, analizzato nel periodo 1951–2001, evidenzia un numero di abitazioni in costante aumento ed una progressiva riduzione della percentuale di case sparse a vantaggio dei centri urbani.

Si rileva inoltre una costante riduzione nel numero medio di abitanti per abitazione alla quale corrisponde una proporzionale riduzione del numero di stanze per abitazione.

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

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

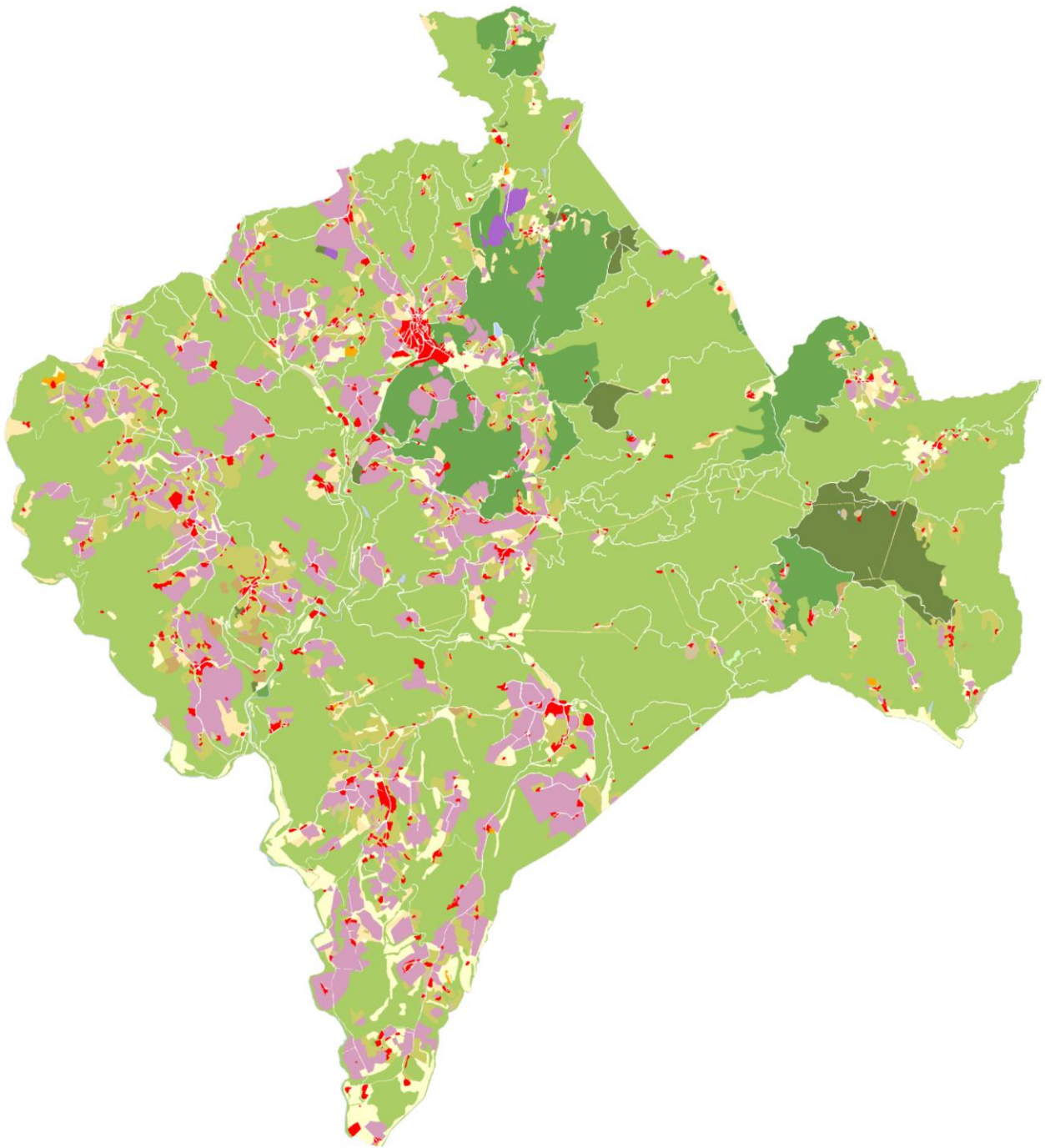
Popolazione residente nel comune di Gaiole in Chianti - dettaglio località abitate (Fonte: ISTAT - Censimento 2001)



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

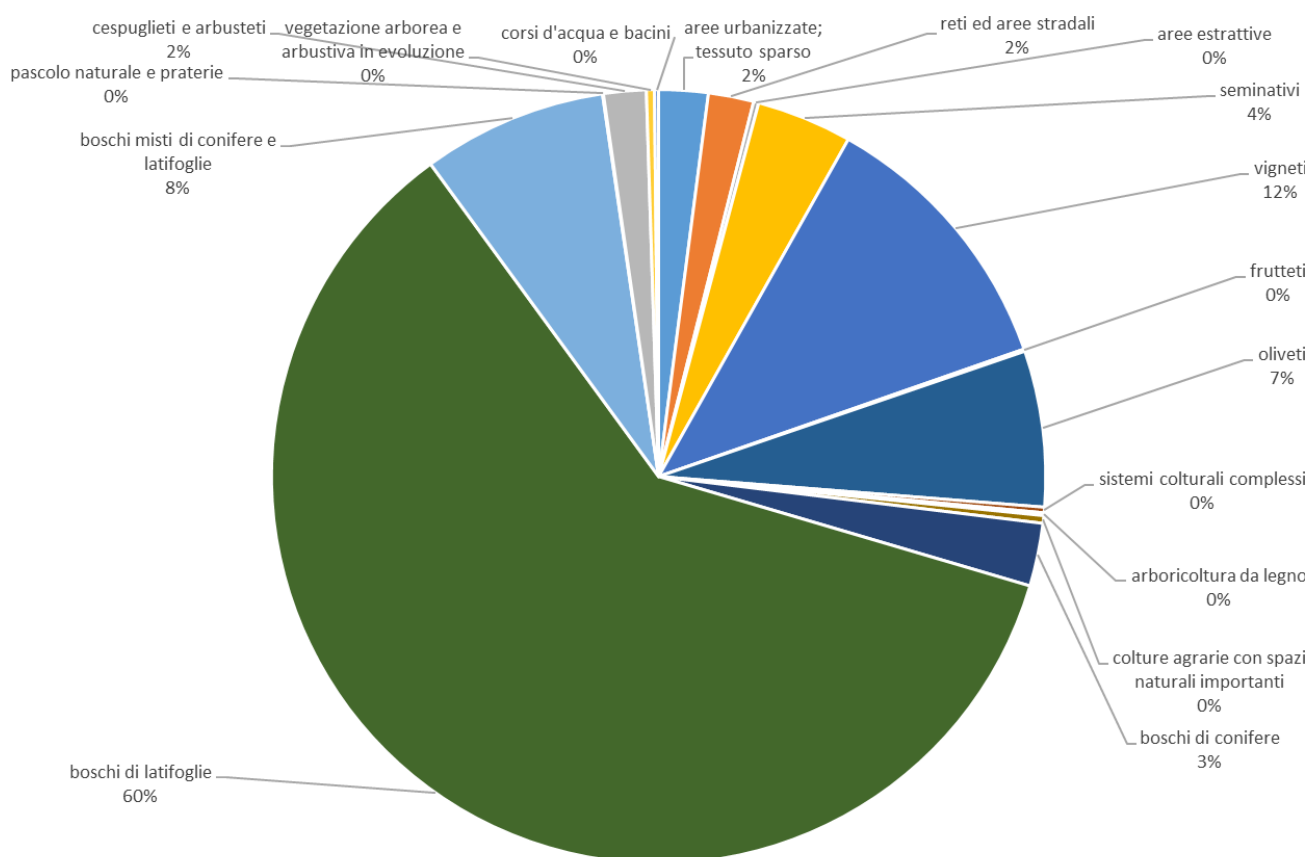
La domanda residenziale nel Comune di Gaiole proviene in buona parte da non residenti, stranieri e italiani ricchi. Questa categoria rappresenta l'80% del totale della domanda che si rivolge alle agenzie ed è orientata prevalentemente ai poderi in aperta campagna. Tuttavia una minore disponibilità a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

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



Uso del suolo 2007 (da Regione Toscana)

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



Componenti ambientali

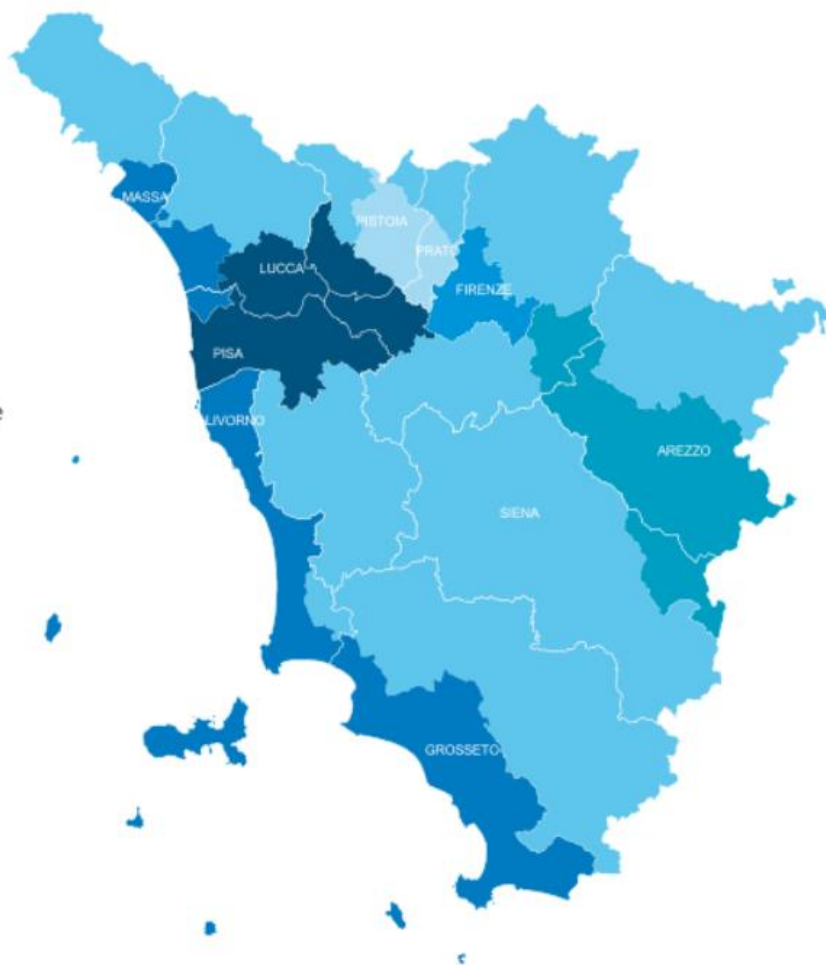
Il territorio di Gaiole (129 kmq. circa) si snoda sulle due sponde del torrente Massellone, con due sistemi di colline che scorrono sinuose da nord a sud delimitando per otto chilometri l'Antica Valle del Chianti. Le colline e le strette convalli dispensano, più spiccatamente che altrove, i caratteri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

Al margine nord-orientale il confine del Comune è segnato dal crinale dei Monti del Chianti, con un'altitudine media di 800 metri, che lo separano dal Valdarno Superiore.

Aria





LEGENDA

- Agglomerato Firenze
- Zona Collinare montana
- Zona Costiera
- Zona Prato Pistoia
- Zona Valdarno aretino e Valdichiana
- Zona Valdarno pisano e Piana lucchese













Classificazione territorio DGRT 1025/2010
(zone omogenee D.Lgs. 155/2010, allegato IX)

Non sono disponibili dati recenti sulla qualità dell'aria. I rilievi effettuati dall'ARPAT per la zona alla quale appartiene il territorio di Gaiole (zona collinare montana, area senese) riguardano contesti scarsamente assimilabili a quelli di Gaiole quali l'area urbana di Poggibonsi e quella di Siena, dove comunque non si sono riscontrati negli ultimi anni valori superiori ai limiti di legge o un numero critico di sfioramento del valore giornaliero. I valori più negativi sono stati rilevati a Siena nelle misurazioni del biossido di azoto (NO₂) e delle polveri (PM₁₀), riconducibili principalmente all'entità del traffico veicolare. Il monitoraggio degli ultimi cinque anni – effettuato solo nel caso di Poggibonsi (stazione di fondo cioè ubicata in posizione tale che il livello di inquinamento non sia influenzato da emissioni di specifiche fonti ma dal contributo integrato di tutte le fonti poste sopravento alla stazione rispetto alle direzioni predominanti dei venti nel sito) - restituisce comunque un trend in miglioramento.

NO ₂		medie annuali µg/m ³							
ZONA	Comune	Stazione	Tipo	2011	2012	2013	2014	2015	
Collinare e montana	 Siena	SI-Bracci		-	-	-	-	39	
	 Poggibonsi	SI-Poggibonsi		21	19	20	18	18	

Limite di legge: media annuale 40 µg/m³ 0-10 11-20 21-30 31-40 >40 Analizzatore non attivo - Efficienza <90% **

Classificazione zona: Urbana  Suburbana  Rurale  Tipologia di stazione: Fondo  Traffico  Industriale 

NO ₂		n° superamenti massima media oraria di 200 µg/m ³							
ZONA	Comune	Stazione	Tipo	2011	2012	2013	2014	2015	
Collinare e montana	 Siena	SI-Bracci		-	-	-	-	0	
	 Poggibonsi	SI-Poggibonsi		0	0	0	0	0	



Limite di legge: <18 superamenti massima media oraria 200 µg/m³ **0-17** **≥18** Analizzatore non attivo Efficienza <90% ******

PM ₁₀		medie annuali µg/m ³							
ZONA	Comune	Stazione	Tipo	2011	2012	2013	2014	2015	
Collinare e montana	 Siena	SI-Bracci		-	-	-	-	21	
	 Poggibonsi	SI-Poggibonsi		29	22	18	18	20	

Limite di legge PM₁₀: media annuale 40 µg/m³ **0-15** **16-20** **21-25** **26-40** **>40** Analizzatore non attivo Efficienza <90% ******

PM ₁₀		n° superamenti valore giornaliero di 50 µg/m ³							
ZONA	Comune	Stazione	Tipo	2011	2012	2013	2014	2015	
Collinare e montana	 Siena	SI-Bracci		-	-	-	-	2	
	 Poggibonsi	SI-Poggibonsi		20	0	1	1	0	

Limite di legge: 35 superamenti della media giornaliera di 50 µg/m³ **0-35** **>35** Analizzatore non attivo Efficienza <90% ******

PM _{2,5}		medie annuali µg/m ³							
ZONA	Comune	Stazione	Tipo	2011	2012	2013	2014	2015	
Collinare e montana	 Poggibonsi	SI-Poggibonsi		-	11	12	11	13	

Limite di legge PM_{2,5}: media annuale 25 µg/m³ **0-10** **11-15** **16-20** **21-25** **>25** Analizzatore non attivo Efficienza <90% ******

Gli unici dati specifici sulle emissioni in atmosfera sono desumibili dall'Inventario Regionale delle Sorgenti di Emissione in aria ambiente (I.R.S.E.): esso è "una raccolta coerente di dati sulla quantità di emissioni di sostanze inquinanti immesse in atmosfera da attività antropiche e naturali ottenute sia da misure dirette, effettuate per alcuni impianti industriali, di solito individuati come sorgenti puntuali, sia da stime per tutte le altre sorgenti, denominate sorgenti diffuse (piccole industrie, impianti di riscaldamento, sorgenti mobili, ecc.) e sorgenti lineari (autostrade, porti, aeroporti, strade di grande comunicazione, ecc.), a partire da dati quantitativi sull'attività presa in considerazione e da opportuni fattori d'emissione" ed è stato realizzato per la prima volta con riferimento ai dati del 1995 e successivamente aggiornato (2000, 2003, 2005, 2007 e 2010). L'I.R.S.E. ha individuato le tipologie di sorgenti emmissive presenti sul territorio toscano, i principali inquinanti emessi, le loro quantità insieme alla loro distribuzione spaziale, a livello di disaggregazione spaziale regionale, provinciale e comunale, e quali sono le tipologie di sorgenti maggiormente responsabili dell'inquinamento. La situazione comunale, in assenza di sorgenti puntuali e lineari rilevanti, risulta non critica.

Per l'ambito considerato sono stati quantificati gli inquinanti principali (monossido di carbonio CO, composti organici volatili, con l'esclusione del metano COV, particelle sospese con diametro inferiore a 10 micron PM10, particelle sospese con diametro inferiore a 2,5 micron PM2,5, ammoniaca NH3, ossidi di azoto NOX, ossidi di zolfo SOX, idrogeno solforato H2S) e i gas serra (anidride carbonica CO2, metano CH4, protossido di azoto N2O).

Inoltre essendo classificato tra le aree ad alta diffusività il territorio è meno soggetto a fenomeni di inquinamento atmosferico in quanto sono quelle in cui possono verificarsi con minor frequenza condizioni critiche per la diffusione degli inquinanti.

Provincia di Siena
Inquinanti principali - Emissioni totali comunali (tonnellate)
Percentuale comunale rispetto al totale provinciale e regionale

Provincia di SIENA	CO	% sul totale prov.le	% sul totale reg.le	COV	% sul totale prov.le	% sul totale reg.le	NO _x	% sul totale prov.le	% sul totale reg.le	PM ₁₀	% sul totale prov.le	% sul totale reg.le	SO _x	% sul totale prov.le	% sul totale reg.le
Abbadia San Salvatore	975	3	0	297	2	0	111	2	0	119	4	0	11	2	0
Asciano	908	3	0	481	3	0	241	3	0	125	4	1	38	6	0
Buonconvento	345	1	0	138	1	0	69	1	0	28	1	0	5	1	0
Casole d'Elsa	403	1	0	262	2	0	83	1	0	46	1	0	7	1	0
Castellina in Chianti	327	1	0	410	3	0	70	1	0	34	1	0	6	1	0
Castelnuovo Berardenga	735	2	0	350	2	0	139	2	0	64	2	0	13	2	0
Castiglione d'Orcia	522	2	0	245	2	0	80	1	0	74	2	0	6	1	0
Cetona	768	3	0	281	2	0	387	5	0	161	5	1	26	4	0
Chianciano Terme	660	2	0	277	2	0	116	2	0	39	1	0	11	2	0
Chiusdino	372	1	0	193	1	0	54	1	0	53	2	0	4	1	0
Chiusi	1.294	4	0	580	4	0	519	7	0	199	6	1	37	5	0
Colle di Val d'Elsa	1.585	5	0	823	5	1	361	5	0	171	5	1	35	5	0
Gaiole in Chianti	314	1	0	195	1	0	58	1	0	36	1	0	5	1	0
Montalcino	786	3	0	522	3	0	156	2	0	95	3	0	13	2	0
Montepulciano	2.349	8	1	1.721	11	1	1.049	15	1	392	12	2	73	11	0
Monteriggioni	868	3	0	345	2	0	163	2	0	53	2	0	15	2	0
Monteroni d'Arbia	683	2	0	353	2	0	146	2	0	51	2	0	12	2	0
Monticiano	221	1	0	188	1	0	29	0	0	28	1	0	3	0	0
Murlo	298	1	0	137	1	0	47	1	0	37	1	0	4	1	0
Piancastagnaio	578	2	0	339	2	0	83	1	0	66	2	0	7	1	0
Pienza	360	1	0	199	1	0	81	1	0	46	1	0	7	1	0
Poggibonsi	2.267	8	1	1.116	7	1	452	6	0	115	4	0	65	9	0
Radda in Chianti	205	1	0	124	1	0	34	0	0	20	1	0	3	0	0
Radicofani	264	1	0	161	1	0	58	1	0	34	1	0	5	1	0
Radicondoli	205	1	0	182	1	0	37	1	0	28	1	0	3	0	0
Rapolano Terme	553	2	0	216	1	0	98	1	0	67	2	0	9	1	0
San Casciano dei Bagni	343	1	0	166	1	0	68	1	0	47	1	0	5	1	0
San Gimignano	745	3	0	454	3	0	149	2	0	59	2	0	12	2	0
San Giovanni d'Asso	196	1	0	137	1	0	39	1	0	26	1	0	3	0	0
San Quirico d'Orcia	368	1	0	134	1	0	131	2	0	105	3	0	55	8	0
Sarteano	651	2	0	242	2	0	185	3	0	109	3	0	14	2	0
Siena	4.886	17	1	1.829	12	1	976	14	1	202	6	1	68	10	0
Sinalunga	1.528	5	0	908	6	1	511	7	0	286	9	1	80	12	0
Sovicille	865	3	0	396	3	0	149	2	0	93	3	0	13	2	0
Torrta di Siena	846	3	0	764	5	0	242	3	0	94	3	0	18	3	0
Trequanda	229	1	0	137	1	0	40	1	0	63	2	0	3	0	0
Totale Prov. SIENA	29.501	100	8	15.302	100	9	7.210	100	6	3.266	100	14	693	100	1

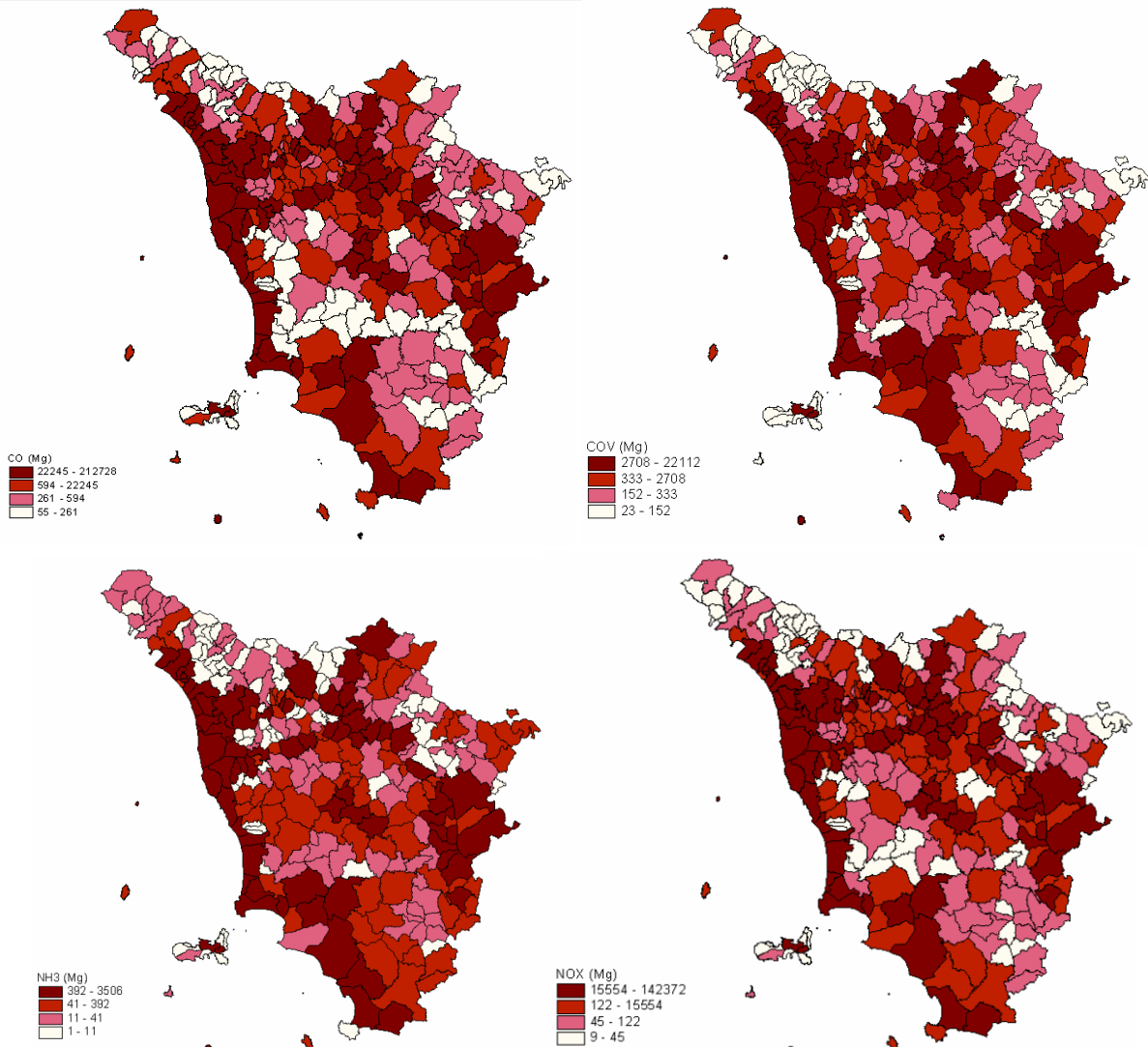
Provincia di Siena
Emissioni totali comunali (diffuse, puntuali, lineari)
Gas serra (tonnellate)

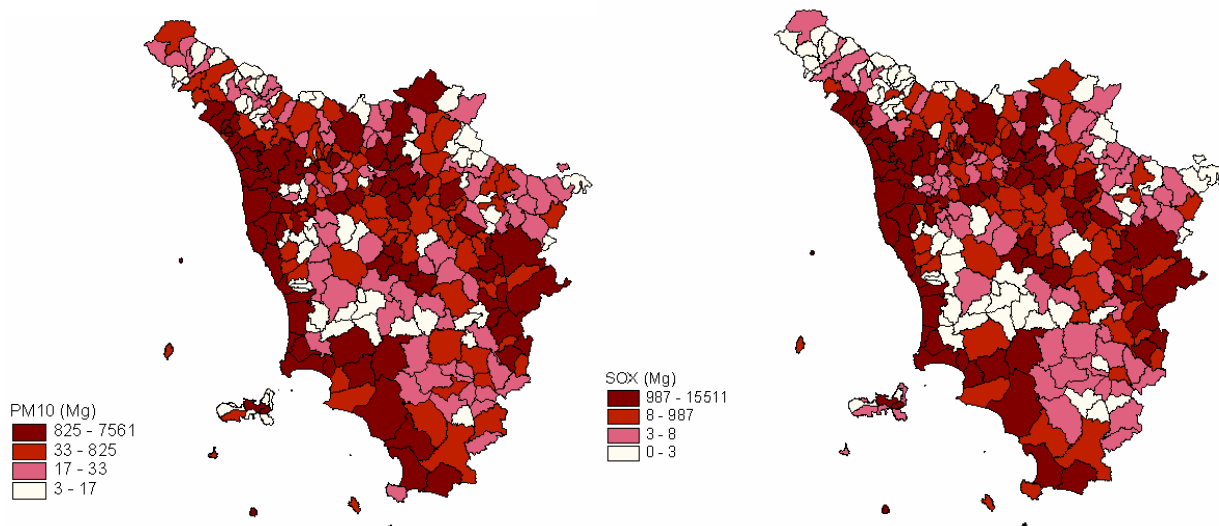
COMUNE	CH ₄				CO ₂				N ₂ O			
	diffuse	puntuali	lineari	totale	diffuse	puntuali	lineari	totale	diffuse	puntuali	lineari	totale
Abbadia San Salvatore	957,6			957,6	27.203,0			27.203,0	20,5			20,5
Asciano	3.696,9	0,3		3.697,2	34.891,9	31.909,8		66.801,7	62,3	0,6		62,8
Buonconvento	207,4			207,4	10.207,1			10.207,1	14,0			14,0
Casole d'Elsa	447,3			447,3	17.418,1			17.418,1	28,2			28,2
Castellina in Chianti	852,5			852,5	12.880,3			12.880,3	29,7			29,7
Castelnuovo Berardenga	1.517,5			1.517,5	25.445,0			25.445,0	36,7			36,7
Castiglione d'Orcia	587,1			587,1	13.958,1			13.958,1	34,3			34,3
Cetona	233,6		7,5	241,1	9.771,6		23.687,4	33.459,0	10,7		1,6	12,3
Chianciano Terme	278,2		0,2	278,4	19.605,8		643,6	20.249,5	8,3		0,0	8,3
Chiusdino	394,1			394,1	8.808,5			8.808,5	38,2			38,2
Chiusi	643,2		8,4	651,6	27.651,4		26.539,9	54.191,4	12,8		1,8	14,6
Colle di Val d'Elsa	790,6			790,6	70.130,4			70.130,4	22,7			22,7
Gaiole in Chianti	183,4			183,4	12.995,6			12.995,6	25,6			25,6
Montalcino	1.068,3			1.068,3	26.281,4			26.281,4	59,1			59,1
Montepulciano	3.022,5		17,9	3.040,4	47.405,0		56.334,0	103.739,0	41,9		3,8	45,7
Monteriggioni	254,3			254,3	35.293,7			35.293,7	18,1			18,1
Monteroni d'Arbia	1.004,6			1.004,6	26.238,8			26.238,8	25,4			25,4
Monticiano	453,8			453,8	5.542,5			5.542,5	49,4			49,4
Murlo	214,3			214,3	7.408,1			7.408,1	23,2			23,2
Piancastagnaio	727,1			727,1	19.439,7			19.439,7	17,7			17,7
Pienza	499,4			499,4	11.422,0			11.422,0	25,1			25,1
Poggibonsi	408,7	0,0		408,7	92.768,4	4.751,4		97.519,8	22,2	0,0		22,3
Radda in Chianti	101,7			101,7	6.241,9			6.241,9	13,9			13,9
Radicofani	552,1			552,1	9.174,1			9.174,1	36,4			36,4
Radicondoli	488,9			488,9	4.747,7			4.747,7	23,8			23,8
Rapolano Terme	245,8			245,8	22.719,1			22.719,1	16,1			16,1
San Casciano dei Bagni	510,5			510,5	12.949,6			12.949,6	35,4			35,4
San Gimignano	430,5			430,5	33.260,8			33.260,8	25,2			25,2
San Giovanni d'Asso	454,8			454,8	5.510,3			5.510,3	21,2			21,2
San Quirico d'Orcia	199,9	0,3		200,2	10.448,5	35.325,0		45.773,5	13,0	0,5		13,4
Sarteano	244,9		2,4	247,2	13.423,8		7.468,3	20.892,1	16,6		0,5	17,2
Siena	3.316,6			3.316,6	279.823,9			279.823,9	47,7			47,7
Sinalunga	14.750,7	0,2	5,0	14.756,9	88.833,2	28.548,4	15.838,9	133.220,5	19,7	0,2	1,1	21,0
Sovicille	752,7			752,7	29.798,0			29.798,0	35,0			35,0
Torrta di Siena	431,4		2,5	433,9	29.150,3		7.916,8	37.067,1	13,6		0,5	14,1
Trequanda	298,5			298,5	7.675,1			7.675,1	15,2			15,2
totale Prov. Siena	41.221	1	44	41.266	1.116.523	100.535	138.429	1.355.486	959	1	9	970

Regione Toscana
Emissioni totali inquinanti principali
Rapporto con popolazione e superficie territoriale comunale

PROVINCIA DI SIENA				CO			COV			NO _x			PM ₁₀			SO _x		
COMUNE	superficie territoriale (kmq)	popolaz.	densità (Ab/Kmq)	tonn	tonn/kmq	kg/ab	tonn	tonn/kmq	kg/ab	tonn	tonn/kmq	kg/ab	tonn	tonn/kmq	kg/ab	tonn	tonn/kmq	kg/ab
Abbadia San Salvatore	58,92	7.243	123	974,9	16,6	135	296,6	5,0	41	111,0	1,9	15	119,3	2,0	16	10,7	0,2	1
Asciano	215,51	6.210	29	907,6	4,2	146	480,5	2,2	77	241,0	1,1	39	124,8	0,6	20	38,2	0,2	6
Buonconvento	64,78	3.103	48	345,5	5,3	111	137,6	2,1	44	68,5	1,1	22	27,9	0,4	9	5,5	0,1	2
Casole d'Elsa	148,63	2.568	17	402,8	2,7	157	261,9	1,8	102	82,5	0,6	32	45,7	0,3	18	6,6	0,0	3
Castellina in Chianti	98,45	2.508	25	326,9	3,3	130	408,8	4,1	163	69,8	0,7	28	34,2	0,3	14	5,9	0,1	2
Castellnuovo Berardenga	177,03	6.316	36	735,4	4,2	116	350,0	2,0	55	139,3	0,8	22	64,4	0,4	10	12,6	0,1	2
Castiglione d'Orcia	141,84	2.840	20	522,3	3,7	184	245,3	1,7	86	79,7	0,6	28	74,0	0,5	28	6,5	0,0	2
Catona	53,18	3.028	57	767,8	14,4	254	281,0	5,3	93	398,8	7,3	128	160,8	3,0	53	25,8	0,5	8
Chianciano Terme	36,52	7.445	204	680,4	18,1	89	277,2	7,6	37	116,5	3,2	16	38,9	1,1	5	10,6	0,3	1
Chiusdino	141,81	1.922	14	372,4	2,6	194	193,3	1,4	101	54,2	0,4	26	53,4	0,4	28	4,4	0,0	2
Chiusi	58,06	9.103	157	1.294,5	22,3	142	679,5	10,0	64	519,3	8,9	57	199,0	3,4	22	37,0	0,6	4
Colle Val d'Elsa	92,21	17.040	185	1.584,5	17,2	93	823,1	8,9	48	360,5	3,9	21	170,7	1,9	10	34,6	0,4	2
Gaiole in Chianti	128,99	2.309	18	314,0	2,4	136	196,3	1,5	85	57,7	0,4	25	36,3	0,3	16	4,7	0,0	2
Montalcino	243,62	5.088	21	785,6	3,2	154	522,3	2,1	103	156,1	0,6	31	95,3	0,4	19	12,9	0,1	3
Montepulciano	165,58	13.856	84	2.348,8	14,2	170	1.721,5	10,4	124	1.049,0	6,3	76	392,3	2,4	28	72,9	0,4	5
Monteriggioni	98,49	7.134	72	888,2	8,7	122	345,4	3,5	48	163,5	1,6	23	53,2	0,5	7	14,8	0,1	2
Monteroni d'Arbia	105,75	6.483	61	682,6	6,5	105	353,4	3,3	54	148,1	1,4	22	50,8	0,5	8	11,8	0,1	2
Monticiano	109,45	1.444	13	221,4	2,0	153	187,7	1,7	130	29,2	0,3	20	27,7	0,3	19	2,8	0,0	2
Murio	114,79	1.793	16	298,2	2,6	166	137,0	1,2	76	47,4	0,4	26	37,2	0,3	21	4,1	0,0	2
Piancastagnaio	69,70	4.401	63	578,2	8,3	131	339,0	4,9	77	83,4	1,2	19	66,0	0,9	15	7,4	0,1	2
Pienza	122,53	2.330	19	360,4	2,9	155	196,6	1,6	85	80,5	0,7	35	45,6	0,4	20	7,1	0,1	3
Poggibonsi	70,73	26.364	373	2.267,2	32,1	86	1.115,6	15,8	42	451,6	6,4	17	115,2	1,6	4	64,9	0,9	2
Radda in Chianti	80,56	1.633	20	205,0	2,5	126	124,2	1,5	76	33,9	0,4	21	20,0	0,2	12	3,0	0,0	2
Radiconfi	118,46	1.300	11	263,6	2,2	203	161,1	1,4	124	57,7	0,5	44	33,7	0,3	26	4,6	0,0	4
Radicondoli	132,53	1.032	8	205,0	1,5	199	182,0	1,4	176	36,6	0,3	35	28,0	0,2	27	3,0	0,0	3
Rapolano Terme	83,07	4.975	60	552,7	6,7	111	215,0	2,6	43	98,4	1,2	20	67,2	0,8	13	8,5	0,1	2
San Casciano dei Bagni	91,98	1.977	22	342,6	3,7	173	165,9	1,8	84	69,0	0,7	34	47,5	0,5	24	5,2	0,1	3
San Gimignano	138,83	6.956	50	744,7	5,4	107	453,7	3,3	85	149,2	1,1	21	59,3	0,4	9	12,2	0,1	2
San Giovanni d'Asso	66,36	938	14	196,1	3,0	209	136,7	2,1	148	38,6	0,6	41	26,0	0,4	28	3,1	0,0	3
San Quirico d'Orcia	42,17	2.389	57	367,5	8,7	154	134,4	3,2	56	131,4	3,1	55	105,1	2,5	44	55,3	1,3	23
Sarteano	85,27	4.378	51	651,1	7,6	149	242,4	2,8	55	185,1	2,2	42	109,0	1,3	25	13,5	0,2	3
Siena	118,71	56.956	480	4.885,7	41,2	86	1.829,5	15,4	32	975,8	8,2	17	201,7	1,7	4	68,4	0,6	1
Sinalunga	78,60	11.593	147	1.527,6	19,4	132	907,6	11,5	78	511,0	6,5	44	285,8	3,6	25	80,3	1,0	7
Sovicille	143,76	7.640	53	865,0	6,0	113	396,0	2,8	52	149,1	1,0	20	83,4	0,6	12	12,9	0,1	2
Torrita di Siena	58,36	7.071	121	845,6	14,5	120	764,1	13,1	108	242,3	4,2	34	93,8	1,6	13	18,3	0,3	3
Treganda	64,10	1.374	21	229,3	3,6	167	137,0	2,1	100	39,6	0,6	28	63,2	1,0	46	3,3	0,1	2
TOTALE	3.621,22	250.740	66	29.601	7,7	118	16.302	4,0	61	7.210	1,9	29	3.285	0,9	13	693	0,2	9

IRSE 2003





Emissioni totali Comune di Gaiole in Chianti											
IRSE	CH4 (Mg)	CO (Mg)	CO2 (Mg)	COVNM (Mg)	H2S (Mg)	N2O (Mg)	NH3 (Mg)	NOX (Mg)	PM10 (Mg)	PM2,5(Mg)	SOX (Mg)
1995	46,28	487,44	14.751,45	309,67	0,00	7,79	13,83	72,56	45,27	39,81	9,65
2000	49,14	401,78	13.981,12	305,80	0,00	7,45	13,05	56,90	35,72	32,04	3,85
2003	55,89	434,89	16.345,27	390,42	0,00	7,70	15,58	63,50	46,68	42,75	3,78
2005	57,63	325,16	16.276,69	289,35	0,00	7,69	15,00	57,67	40,17	36,29	1,81
2007	55,44	278,11	15.037,38	264,40	0,00	6,81	17,26	50,67	35,31	32,26	1,50
2010	56,51	267,33	15.516,77	208,78	0,00	6,76	15,44	55,01	36,98	34,12	0,87

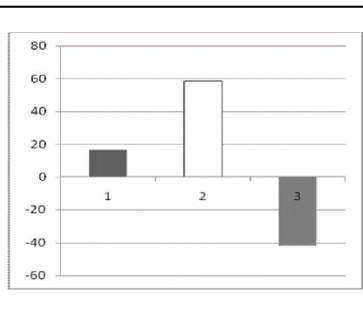
IRSE - Emissioni per macrosettori Gaiole in Chianti 1995											
	CH4 (Mg)	CO (Mg)	CO2 (Mg)	COVNM (Mg)	H2S (Mg)	N2O (Mg)	NH3 (Mg)	NOX (Mg)	PM10 (Mg)	PM2,5(Mg)	SOX (Mg)
01 Combustione industria dell'energia e trasformaz. fonti energetiche	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
02 Impianti di combustione non industriali	33,39	143,60	5.867,39	19,29	0,00	0,30	2,62	3,54	26,25	25,57	3,00
03 Impianti di combustione industriale e processi con combustione	0,03	3,06	1.831,12	0,00	0,00	0,03	0,00	3,01	0,00	0,00	0,64
04 Processi produttivi	0,00	0,00	45,28	5,31	0,00	0,00	0,00	0,00	8,91	6,36	0,00
05 Estrazione e distribuz. combustibili fossili ed energia geotermica	0,00	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
06 Uso di solventi	0,00	0,00	0,00	45,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
07 Trasporti stradali	3,27	299,71	5.147,90	56,37	0,00	0,34	0,38	50,15	3,34	3,02	3,99
08 Altre sorgenti mobili e macchine	0,13	8,72	1.385,37	3,02	0,00	0,53	0,00	14,95	0,78	0,78	1,72
09 Trattamento e smaltimento rifiuti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10 Agricoltura	8,04	0,00	0,00	2,08	0,00	6,51	10,40	0,00	2,06	0,14	0,00
11 Altre sorgenti/Natura	1,42	32,35	474,39	177,55	0,00	0,08	0,42	0,91	3,93	3,93	0,30
Totale	46,28	487,44	14.751,45	309,67	0,00	7,79	13,83	72,56	45,27	39,81	9,65
IRSE - Emissioni per macrosettori Gaiole in Chianti 2010											
	CH4 (Mg)	CO (Mg)	CO2 (Mg)	COVNM (Mg)	H2S (Mg)	N2O (Mg)	NH3 (Mg)	NOX (Mg)	PM10 (Mg)	PM2,5(Mg)	SOX (Mg)
01 Combustione industria dell'energia e trasformaz. fonti energetiche	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
02 Impianti di combustione non industriali	40,62	172,75	7.304,40	23,24	0,00	0,37	3,15	4,27	31,55	30,79	0,77
03 Impianti di combustione industriale e processi con combustione	0,00	0,00	2,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00
04 Processi produttivi	0,00	0,00	49,80	5,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
05 Estrazione e distribuz. combustibili fossili ed energia geotermica	3,71	0,00	0,04	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
06 Uso di solventi	0,00	0,00	0,00	39,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
07 Trasporti stradali	1,13	86,80	6.108,00	17,92	0,00	0,48	0,32	28,24	2,44	2,05	0,04
08 Altre sorgenti mobili e macchine	0,12	7,72	2.051,39	2,43	0,00	0,79	0,01	22,49	1,13	1,13	0,06
09 Trattamento e smaltimento rifiuti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10 Agricoltura	10,92	0,00	0,00	2,51	0,00	5,12	11,96	0,00	1,86	0,15	0,00
11 Altre sorgenti/Natura	0,00	0,06	0,86	117,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00
Totale	56,51	267,33	15.516,77	208,78	0,00	6,76	15,44	55,01	36,98	34,12	0,87

Complessivamente i valori degli inquinanti nel circondario del Chianti senese (Fonte: Spin-Eco 2006, p. 16, dati IRSE 2002) risultano sotto la media provinciale. Il Comune di Gaiole in Chianti presenta però dei valori che, pur essendo al di sotto della media provinciale, superano la media del comprensorio, soprattutto quelli relativi al monossido di carbonio (CO) e alle polveri sospese (PM₁₀).

In relazione al bilancio serra complessivo, il Comune di Gaiole in Chianti risulta dare un contributo attivo in merito alle emissioni di anidride carbonica, in quanto le emissioni di gas serra assorbite sono circa tre volte e mezzo quelle emesse. Tale dato è confermato da una netta prevalenza di aree boschive rispetto agli usi dei suoli consolidati nell'intero territorio comunale; dal 1996 al 2011 il potere assorbente delle foreste comunali si attesta in percentuale crescente pari al 3,6%. Inoltre, secondo la Relazione Stato Ambientale 2012 della

provincia di Siena, le aree boschive del Comune di Gaiole in Chianti assieme a quelle ubicate nei Comuni di Radicondoli, Monticiano, Chiusi, Casole d'Elsa, Montalcino e Murlo concorrono a soddisfare la metà dell'assorbimento di CO₂ a livello provinciale.

Emissione ed assorbimento di gas serra (Cg CO ₂ eq)	Comune	CO ₂ pro-capite (t/ab)	
		Comune	Provincia
CO ₂ emessa dal comparto energetico	14,71		
CH ₄ emesso da allevamenti	0,31		
CH ₄ emesso da RSU	0,41		
N ₂ O emesso da agricoltura	1,30		
Totale emissioni	16,73		
CO ₂ assorbita dalle aree boschive	58,64		
TOTALE	-41,91	-17,50	2,8



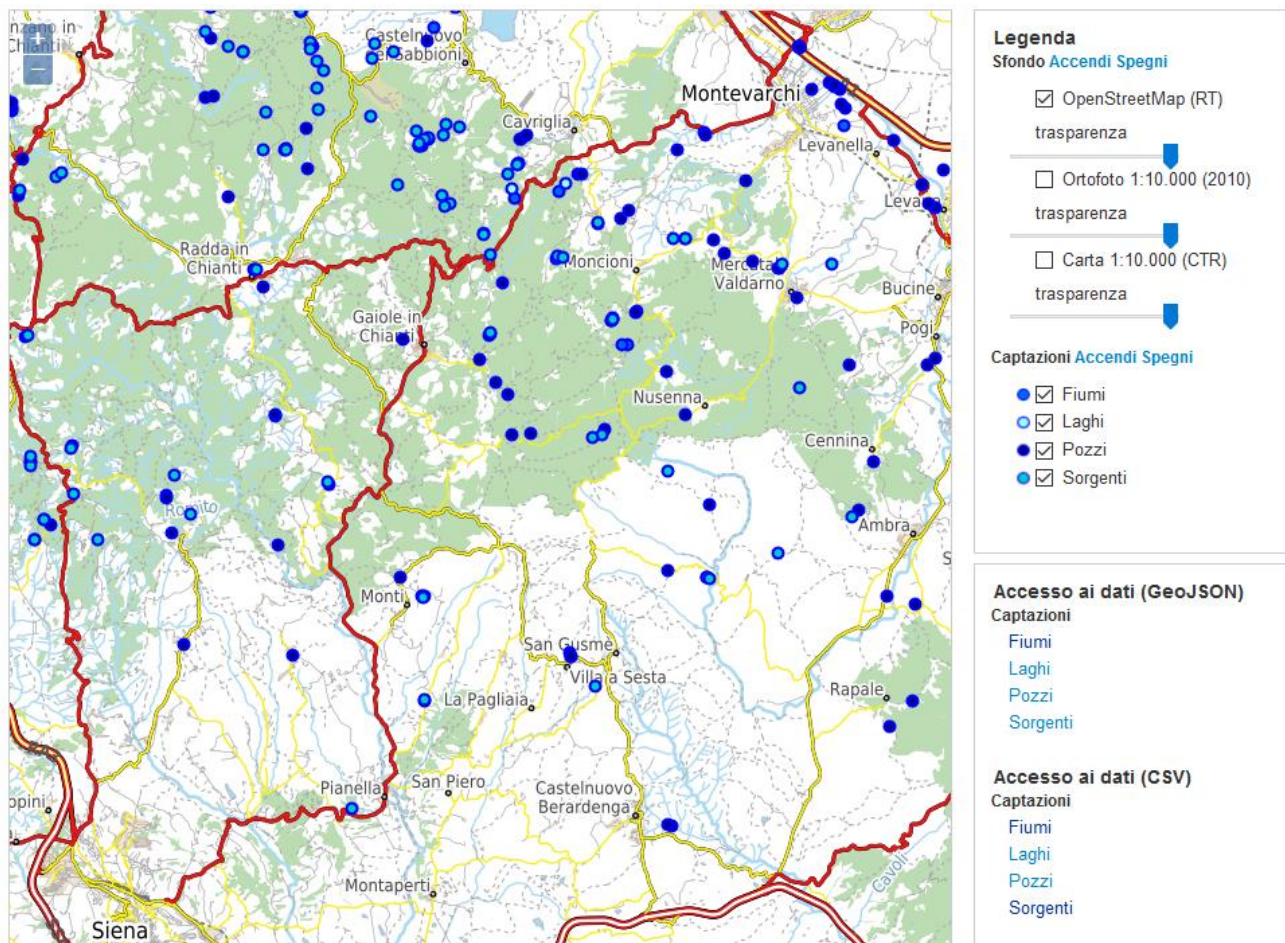
Bilancio dei gas serra del comune di Gaiole in Chianti ed emissioni pro-capite comunali (Spin-Eco, 2006)

Acqua

Il Comune di Gaiole in Chianti fa parte dell'ATO n. 6 Ombrone e n. 2 Basso Valdarno.

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

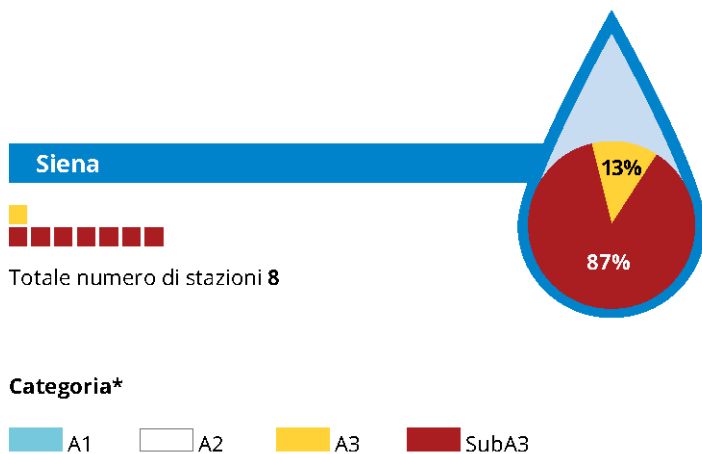
	2011		2009		2007		Var. % 2011/2007	
	Gaiole in Chianti	Provincia di Siena	Gaiole in Chianti	Provincia di Siena	Gaiole in Chianti	Provincia di Siena	Gaiole in Chianti	Provincia di Siena
Metri Cubi di acqua fatturata	149857	18972626	143469	18065273	143469	19054229	-8,6%	-0,3%
Perdite (in % su erogata)	52,8%	34,3%	17,8%	35,2%	17,8%	34,3%	47,5%	0,0%
Consumi pro-capite (litri/giorno)	144,9	190,2	142,9	182,4	170,7	195,7	-15,10%	-2,00%



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

Nel D.P.G.R. n. 142 del 09/07/2012 il Comune risulta peraltro tra quelli classificati come zone di crisi idropotabile attesa (cioè dove in caso di situazioni di deficit idrico per siccità sono attese criticità legate all'approvvigionamento ad uso potabile), in considerazione della quale sono stati programmati interventi infrastrutturali per prevenire future situazioni di emergenza idrica; in generale si tratta di interventi di sistema per una migliore efficienza della capacità di risposta del servizio a fronte di crisi locali o diffuse, ad esempio ottimizzazioni e interconnessione di schemi idrici per ridurre la dipendenza dalla fallanza e/o riduzione della disponibilità locale delle risorse idriche, aumentando la ridondanza (e la sicurezza di approvvigionamento) dello schema idrico.

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



Per la Provincia di Siena i dati di monitoraggio delle acque superficiali destinate alla produzione di acqua potabile nel periodo 2013-2015 restituiscono una situazione con una percentuale del 87% delle stazioni classificata nella categoria inferiore, quindi le acque subiscono un trattamento di potabilizzazione più intenso; dai dati delle 8 stazioni nessun corpo idrico è risultato in classe A1 dal 2004 ad oggi.

Non sono presenti punti di monitoraggio nel territorio di Gaiole.

Per quanto concerne lo stato ecologico e chimico dei corpi idrici, dati aggiornati (annuario ARPAT 2016) specificamente pertinenti al territorio di Gaiole sono quelli riferiti al sottobacino dell'Arbia: lo stato ecologico risulta migliorato rispetto al triennio di osservazione precedente, mentre per lo stato chimico – ora valutato buono – il monitoraggio è stato effettuato solo nell'ultimo triennio e dunque non sono possibili confronti diretti.

La classificazione dello stato ecologico dei corpi idrici è effettuata sulla base dei seguenti elementi:

- elementi di qualità biologica (macroinvertebrati, diatomee, macrofite);
- elementi fisicochimici: ossigeno, nutrienti a base di azoto e fosforo, che compongono il livello di inquinamento da macrodescrittori (LIMEco);
- elementi chimici: inquinanti specifici di cui alla Tabella 1/B del DM 260/2010.

La classificazione dello stato chimico dei corpi idrici è effettuata valutando i superamenti dei valori standard di qualità di cui alla Tabella 1/A del DM 260/2010.

Non ci sono laghi o invasi oggetto di monitoraggio nel Comune di Gaiole.

Sottobacino	Prov.	Comune	Corpo idrico	Cod.	Stato Ecologico		Stato Chimico	
					Triennio 2010-2012	Triennio 2013-2015	Triennio 2010-2012	Triennio 2013-2015
BACINO ARNO								
Arno-Chiana	SI	Rapolano Terme	Foenna Monte	MAS-117				
	SI	Torrita di Siena	Foenna Valle	MAS-116				
	SI	Montepulciano	Parce	MAS-514				
Arno-Elsa	SI	Siena	Elsa Medio Sup	MAS-874				
	SI	Poggibonsi	Elsa Valle Sup	MAS-134				
	SI	Poggibonsi	Staggia	MAS-2013				
	SI	San Gimignano	Botro Imbotroni	MAS-928				
BACINI INTERREGIONALI								
Tevere	SI	Cetona	Astrone	MAS-066				
	SI	Piancastagnaio	Paglia	MAS-067A				
BACINO OMBRONE GROSSETANO								
Arbia	SI	Castelnuovo Berardenga	Arbia Monte	MAS-038				
	SI	Buonconvento	Arbia Valle	MAS-039				
	SI	Siena	Tressa	MAS-2003				
	SI	Siena	Bozzone	MAS-531				
	SI	Buonconvento	Stile	MAS-533				
	SI	Gaiole in Chianti	Piana	MAS-921				
Merse	SI	Monticiano	Merse	MAS-040				
	SI	Monticiano	Merse	MAS-041				
	SI	Monticiano	Farma	MAS-042				
	SI	Sovicille	Rosia	MAS-532				
	SI	Sovicille	Fosso Serpenna	MAS-882				
	SI	Monticiano	Lagonna	MAS-976				
	SI	Chiusdino	Feccia	MAS-993				
Ombrone	SI	Asciano	Ombrone Senese	MAS-031				
	SI	Buonconvento	Ombrone Senese	MAS-032				
	SI	Rapolano Terme	Chiusella	MAS-914				
	SI	Castelnuovo Berardenga	Fosso Scheggiola	MAS-938				
Orcia	SI	San Quirico D'Orcia	Orcia Monte	MAS-043				
	SI	Montalcino	Orcia Valle	MAS-044				
	SI	Montalcino	Tuoma	MAS-2020				
	SI	Montalcino	Asso	MAS-534				
	SI	Castiglione D'Orcia	Onzola	MAS-549				
	SI	Radiconfani	Sucenna	MAS-956				
BACINO TOSCANA COSTA								
Cecina	SI	Radicondoli	Cecina Monte	MAS-068				

STATO ECOLOGICO

Cattivo Scarso Sufficiente Buono Elevato
 Non campionabile Non richiesto

STATO CHIMICO

Buono Non Buono Buono da Fondo naturale

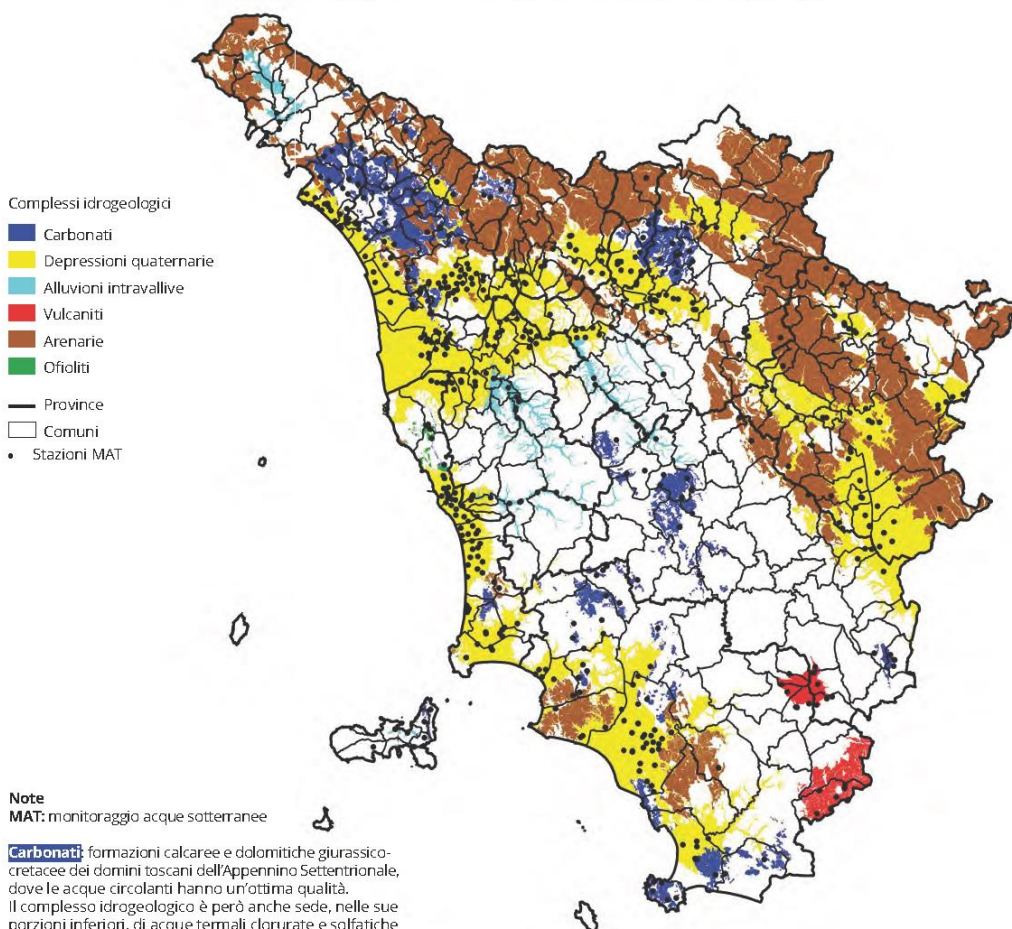
Per il monitoraggio delle acque sotterranee l'ARPAT presenta il quadro generale dello stato chimico dei complessi idrogeologici e della qualità dei corpi idrici sotterranei e delle falde profonde.

Nella classificazione di stato chimico dei Corpi Idrici Sotterranei, effettuata ai sensi della Direttiva Quadro 2000/60/CE, lo stato "Scarso" (non in linea con gli obiettivi della Direttiva) si concentra nelle depressioni quaternarie in aree antropizzate come la Piana Firenze-Prato-Pistoia, Santa Croce, Lucca e in aree agricole come la Chiana, Nord di Cecina, San Vincenzo, Piombino e Albegna e Pitigliano, lo stato "Buono scarso localmente" è individuato anch'esso in massima prevalenza nei corpi idrici delle depressioni quaternarie, mentre lo stato "Buono ma con fondo naturale", che comunque eccede i valori soglia di classificazione, rappresenta una realtà molto diffusa della Toscana, terra ricca di emergenze termali e minerarie.

Il trend 2002-2015 delle classificazioni rappresenta il 2015 come anno stazionario rispetto al 2014, confermando il favorevole recupero sul 2013, peggiore anno della serie storica del monitoraggio ambientale.

Nel territorio di Gaiole l'ARPAT registra un unico punto di monitoraggio della qualità delle acque sotterranee (Pozzo Alberone), per il quale nel 2013 la valutazione era "buono".

Distribuzione geografica e stato chimico dei complessi idrogeologici



Note
MAT: monitoraggio acque sotterranee

Carbonati: formazioni calcaree e dolomitiche giurassico-cretacee dei domini toscani dell'Appennino Settentrionale, dove le acque circolanti hanno un'ottima qualità. Il complesso idrogeologico è però anche sede, nelle sue porzioni inferiori, di acque termali clorurate e solfatiche da cui possono derivare anomalie e fondi naturali elevati.

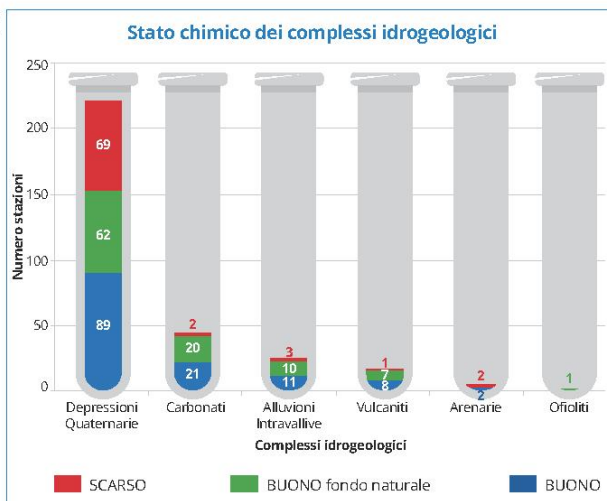
Depressioni quaternarie: complesso che comprende la porzione Pleistocenica dei bacini sedimentari costieri e interni con i livelli ghiaiosi più produttivi formati a seguito di episodi erosivi di natura tettonica e più recentemente glacioeustatica. Le acque sono generalmente di buona qualità protette da coperture e lenti limose argillose, le stesse, che tuttavia, più in profondità determinano confinamento e anossia con insorgenza di ione ammonio e solubilizzazione degli ossidi di ferro e manganese.

Alluvioni intravallive: complesso connesso e, di fatto, coevo, a quello delle depressioni quaternarie, caratterizzato da intensi scambi fiume - falda e per questo molto vulnerabile.

Vulcaniti: apparati del Monte Amiata e dei Vulsini nella zona di Pitigliano. Le acque sono in generale di ottima qualità per via di una buona permeabilità con aree di ricarica in quota e poco antropizzate. Le caratteristiche peculiari delle rocce ignee ospitanti, tuttavia, comportano l'insorgere di anomalie geochemiche come arsenico e fluoruri.

Arenarie: oligoceniche e mioceniche: formazioni detritiche molto sviluppate come estensione soprattutto nel settore orientale della catena ma di modesta permeabilità. La qualità è generalmente buona per la scarsa antropizzazione.

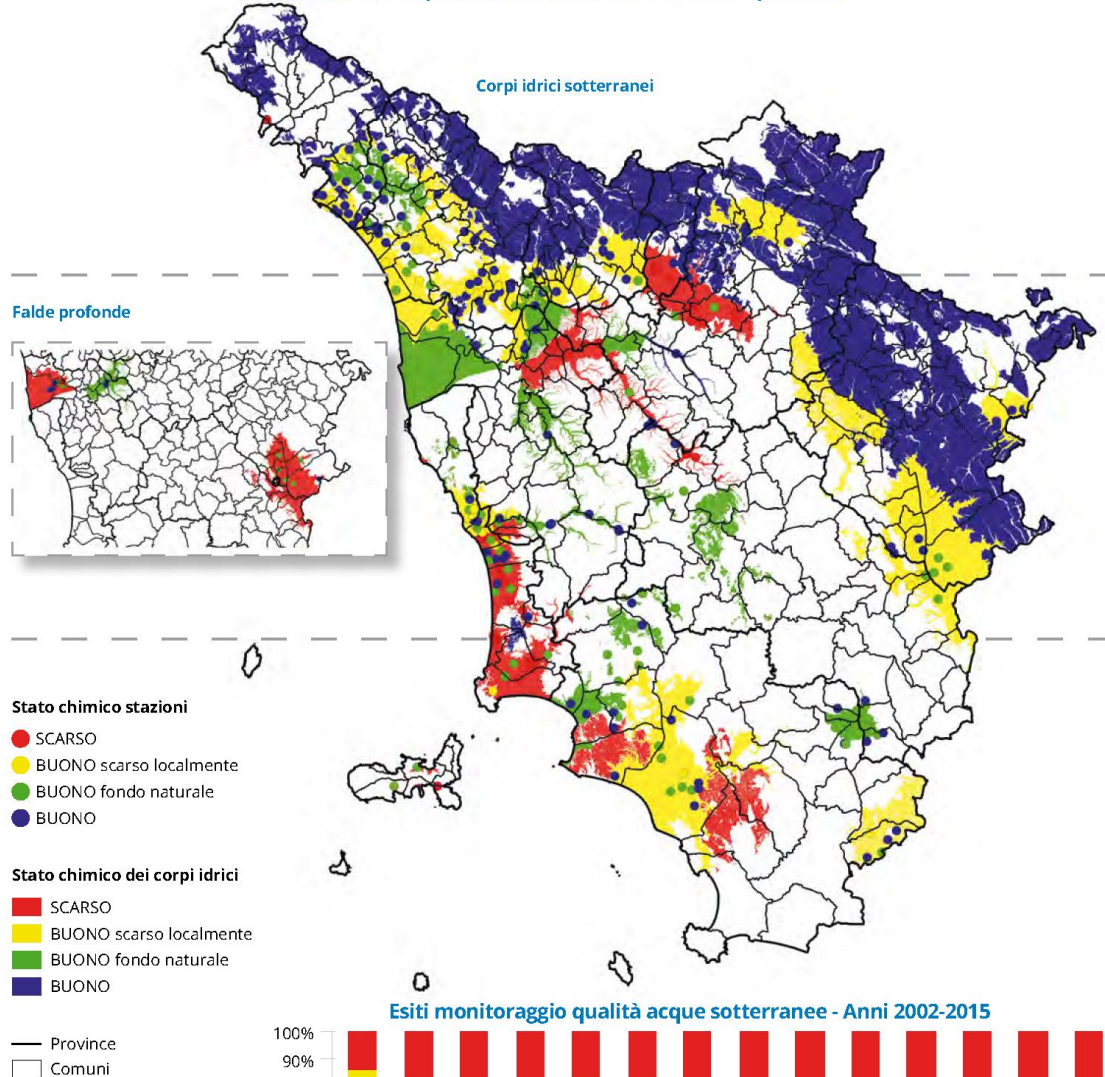
Ofioliti: rocce verdi oceaniche appartenenti alle unità superiori liguri dell'edificio appenninico. In ragione della loro natura ignea, sono responsabili di anomalie geochemiche caratteristiche e critiche come il cromo esavalente.



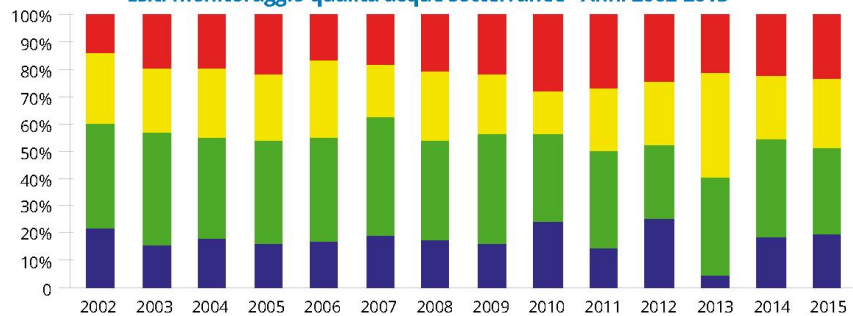
Stato chimico 2015

Stato		Corpo Idrico Sotterraneo	Parametri
SCARSO	11AR060	Elsa	Tetracloroetilene
BUONO scarso localmente	11AR030	Val di Chiana	NO ₃ , tricloroetilene, tetracloroetilene
BUONO fondo naturale	11AR110	Carbonatico di Poggio Comune	SO ₄ , triclorometano
	99MM020	Amiata	As, Hg
	99MM030	Montagnola Senese e Piana di Rosia	SO ₄
	99MM042	Carbonatico delle Colline Metallifere - Zona le Cornate, Boccheggiano, Montemurlo	As, Cd, Mn, Ni, SO ₄ , triclorometano, conduttività

Qualità dei corpi idrici sotterranei e delle falde profonde

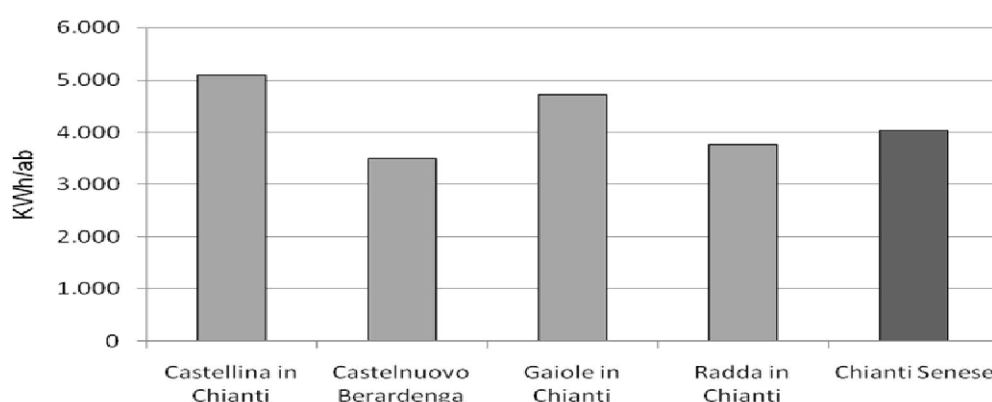


Esiti monitoraggio qualità acque sotterranee - Anni 2002-2015



Energia e agenti fisici

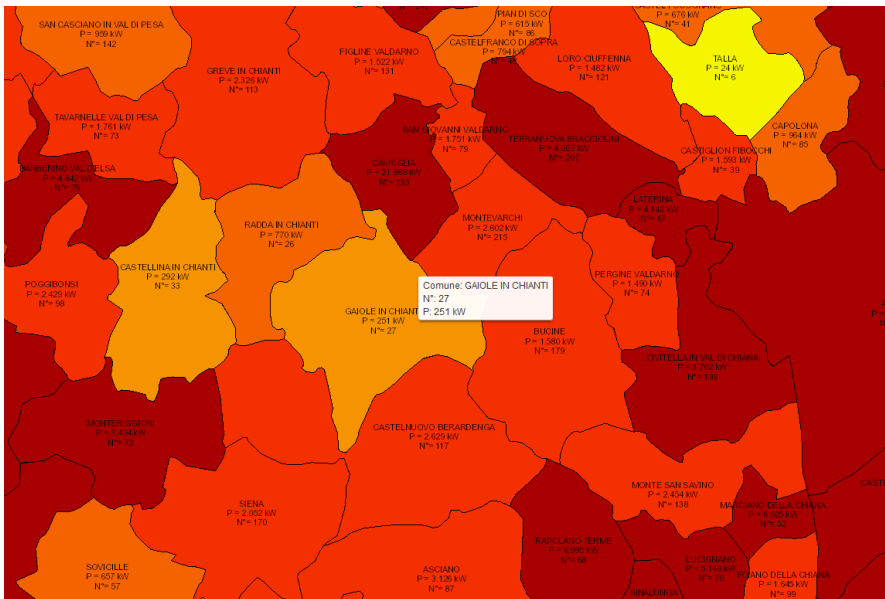
Il dato aggiornato al 2007 riportato nel Piano Energetico della Provincia di Siena (PEP 2010-2020: relazione finale) attribuisce al territorio comunale di Gaiole in Chianti un consumo annuo di energia elettrica di 15.100.998 Kw/h. Il raffronto tra le annualità di riferimento 2005-2006-2007 presenta un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



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

Com bustibile	Castellina in Chianti	Castelnuovo Berardenga	Gaiole in Chianti	Radda in Chianti	Consumi circondario	% su cons. provinciali	% consumi Gaiole su circondario
Metano (m ³)	991.624	1.507.042	364.127	681.369	3.544.162	2,5%	10,3%
Gasolio (t)	604	1.807	921	583	3.915	10,1%	23,5%
GPL (t)	125	489	276	180	1.070	11,0%	25,8%
Olio Combustibile (t)	2	4	5	5	16	3,4%	31,3%
Lubrificanti (t)	7	13	19	16	55	3,4%	34,5%

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



impianti fotovoltaici incentivati mediante il conto energia

I conduttori di alimentazione elettrica, dagli elettrodotti ad alta tensione fino ai cavi degli elettrodomestici, producono campi elettrici e magnetici a 50 Hz, frequenza alla quale il campo elettrico (misurato in Volt per metro, o V/m) e quello magnetico (espresso in microTesla, o μT) risultano indipendenti. L'attività di ARPAT nel settore dei campi elettromagnetici a bassa frequenza (ELF) è rivolta alla determinazione dei livelli di induzione magnetica presenti in prossimità delle linee ad alta tensione. Lo studio dell'impatto elettromagnetico delle linee ad alta tensione consente di valutare in maniera preventiva la fascia di territorio interessato da livelli di induzione magnetica imposti dalla normativa.

Non è stato possibile recuperare dati specifici riferiti al territorio di Gaiole, interessato, in particolare, dal tracciato di un elettrodotto a 132 kV, che lo attraversa nel collegamento dall'area del capoluogo provinciale al Valdarno.

Oltre alle linee elettriche le fonti di emissione sono costituite dalle stazioni radio base degli impianti di radiocomunicazione e degli impianti radiotelevisivi; la propagazione di questi segnali avviene in bande di frequenza diverse, tra i 900 e i 2100 MHz, a seconda del sistema tecnologico utilizzato; le trasmissioni per telefonia cellulare, diversamente da quelle per la diffusione radiotelevisiva, hanno carattere di bidirezionalità delle comunicazioni tra rete radiomobile delle SRB installate e terminali mobili degli utenti. Sulle radiofrequenze sono disponibili i dati relativi al numero di impianti SRB (stazione radio base) e impianti RTV (impianti radiotelevisivi), con un incremento dei primi nell'ultimo quinquennio a livello provinciale (comunque inferiore a quello generale regionale).

Numero impianti SRB - Stazioni Radio Base (anni 2011-2015)		
anno	Siena e provincia	Totale Toscana
2011	559	6300
2012	616	6868
2013	586	6785
2014	656	7989
2015	745	9191

Numero impianti RTV - Radio televisivi (anni 2011-2015)		
anno	Siena e provincia	Totale Toscana
2011	570	5103
2012	607	5378
2013	600	5351
2014	572	5248
2015	572	5234

Le più recenti misurazioni di controllo effettuate nel territorio di Gaiole (località Monte Luco, 2015) non evidenziano problematiche.

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

Postazione di misura	Descrizione	Classe	Leq misurato diurno [dB]	v. limite diurno [dB]	v. qualità diurno [dB]	Leq misurato notturno [dB]	v. limite notturno [dB]	v. qualità notturno [dB]
P01	Loc. Montegrossi	III	56,7	60	57		50	47
P02	Cave di materiale calcareo, loc. Montegrossi	V	59,4	70	67		60	57
P03	Cave di materiale calcareo, loc. Montegrossi, macchinari frantumazione	V	65,3	70	67		60	57
P05	Loc. Badia a Coltibuono	II	53,9	55	52		45	47
P06	Pubblico esercizio, loc. Vertine	III	45,1	60	57	35,2	50	47
P07	Loc. Vertine, centro abitato	III	50,7	60	57		50	47
P08	Struttura ricettiva, loc. S. M. a Spaltenna	III	51,2	60	57		50	47
P09	Scuola elementare e media "Bettino Ricasoli", capoluogo, via Casabianca	II	49,1	55	52		45	42
P10	Ambulatori A.S.L., capoluogo, via Gradi	III	50	60	57		50	47
P11	Scuola materna "I Pulcini", capoluogo, via Ferrucci	II	45	55	52		45	42
P12	Bocciodromo e pista di pattinaggio, capoluogo	III	45,6	60	57	47,9	50	47
P13	Impianti sportivi del capoluogo	IV	46,5	65	62		55	52
P14	Zona artigianale industriale del capoluogo	IV	55,6	65	62	59,3	55	52
P15	Zona artigianale industriale del capoluogo	IV	58,3	65	62	41	55	52
P16	Casa di riposo "Confraternita Misericordia", via Dante Alighieri	II	53,5	55	52	40,7	45	42
P17	Attività produttiva: falegnameria, loc. La Filanda	III	38,3	60	57		50	47

Postazione di misura	Descrizione	Classe	Leq misurato diurno [dB]	v. limite diurno [dB]	v. qualità diurno [dB]	Leq misurato notturno [dB]	v. limite notturno [dB]	v. qualità notturno [dB]
P18	Attività produttiva: azienda trasformazione di prodotti agricoli, loc. Castagnoli	III	53,2	60	57		50	47
P19	Attività produttiva: falegnameria, loc. S. Martino	III	44,2	60	57		50	47
P20	Attività produttiva: azienda agricola, cantina, loc. La Madonna	III	52,3	60	57	41,6	50	47
P21	Centro Giochi Educativi "Marcondirondello", loc. S. Regolo	II	46,8	55	52		45	42
P22	Attività produttiva: falegnameria, loc. I Monti	III	44,6	60	57	36,5	50	47
P23	Attività produttiva: azienda agricola, cantina, Badia a Coltibuono	III	41,9	60	57		50	47
P24	Attività produttiva: lavorazione materiali lapidei, loc. Pianella	V	46,7	70	67		60	57

Rifiuti

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

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

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

Suolo e sottosuolo; biodiversità

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

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

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

L’ambito di più elevato interesse dal punto di vista della biodiversità è costituito dal territorio incluso nel Sito di Interesse Comunitario (SIC) della Rete Natura 2000 “Monti del Chianti” (IT 5190002), così descritto e valutato dalla scheda della Regione:

Caratteristiche del sito

Tipologia ambientale prevalente

Boschi di latifoglie termofile (prevalentemente cerrate e boschi di roverella) e mesofile (prevalentemente castagneti), boschi di sclerofille e relativi stadi di degradazione, arbusteti acidofili (uliceti, ericeti, ginestreti).

Altre tipologie ambientali rilevanti

Corsi d’acqua con vegetazione ripariale, praterie secondarie, rimboschimenti di conifere, coltivati.

Principali emergenze

HABITAT

Nome habitat di cui all'Allegato A1 della L.R. 56/2000	Cod. Corine	Cod. Nat.2000	All. Dir. 92/43/CEE
Brughiere xeriche ⁽¹⁾	31,2	4030	AI*
Praterie dei pascoli abbandonati su substrato neutro-basofilo (Festuco-Brometea)	34,32-34,33	6210	AI*

⁽¹⁾ Habitat non indicato nella scheda Natura 2000

SPECIE VEGETALI

Circaea intermedia (erba maga intermedia) – Rara specie, rilevata in Toscana presso Radda in Chianti nel 1991 e a Boscolungo (Abetone).

SPECIE ANIMALI

(All) *Bombina pachypus (ululone, Anfibi).*

(All) *Elaphe quatuorlineata (cervone, Rettili).*

(AI) *Circaetus gallicus (biancone, Uccelli) – Da confermare come nidificante.*

Comunità ittiche ben conservate.

Varie specie endemiche di invertebrati (inclusa Alzoniella cornucopia, endemica esclusiva del F. Arbia).

Alcune specie rare di uccelli, legate a mosaici ambientali complessi (da citare l'averla capirossa Lanius senator) oppure agli arbusteti a Ulex ed Erica.

Altre emergenze

Ecosistemi fluviali di interesse conservazionistico, con caratteristici popolamenti di fauna anfibia.

Castagneti da frutto di particolare interesse paesistico e naturalistico.

Principali elementi di criticità interni al sito

- *Abbandono e successiva chiusura di aree agricole e pascoli, con semplificazione del mosaico ambientale e perdita di valore naturalistico (in particolare avifaunistico).*
- *Passaggio di mezzi fuoristrada.*
- *Inquinamento dei corsi d'acqua.*
- *Tagli della vegetazione nelle formazioni ripariale e interventi in alveo.*
- *Presenza di rimboschimenti di conifere omogenei e di scarsissimo valore naturalistico; i livelli di maturità e naturalità dei boschi di latifoglie sono spesso insoddisfacenti.*
- *Progressiva evoluzione degli arbusteti, che si trasformano in cenosi boschive.*
- *Abbandono dei castagneti da frutto.*

Principali elementi di criticità esterni al sito

- *Aree circostanti il sito caratterizzate da livelli di antropizzazione medi o alti.*
- *Diffusa riduzione delle attività agricole e del pascolo in aree montane, con scomparsa di habitat e specie collegate e forte semplificazione del mosaico ambientale.*

La D.G.R. n. 1223 del 15/12/2015 stabilisce una serie di misure di conservazione da osservare per tutti i SIC terrestri, comprendenti regolamentazioni, incentivazioni, monitoraggi, interventi attivi e programmi didattici; tali misure naturalmente vanno ben oltre l'ambito urbanistico e attengono in primo luogo alle attività di gestione. Si evidenzia peraltro la necessità elevata di un Piano di Gestione specifico del Sito.

Nella tipologia delle regolamentazioni rientrano in particolare le seguenti misure:

- *Tutela e conservazione degli elementi naturali e seminaturali caratteristici del paesaggio agrario ad alta valenza ecologica (quali tra l'altro stagni, laghetti, acquitrini, prati umidi, maceri, torbiere, sfagneti, pozze di abbeverata, sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali di pianura e di collina come muretti a secco, terrazzamenti, acquidocci, canalette, fossi, siepi, filari alberati, alberi camporili, canneti, risorgive e fontanili, vasche in pietra, lavatoi, abbeveratoi, pietraie). È comunque consentito il loro restauro ed adeguamento per motivi di sicurezza e di prevenzione e salvaguardia da dissesti idrogeologici.*

- obbligo di utilizzo di specie autoctone ed ecotipi locali (ove disponibili) per gli interventi di ricostituzione e riqualificazione di ecosistemi naturali e seminaturali e di rinaturalizzazione di aree degradate.

Tra le misure specifiche di conservazione sono individuate quelle seguenti:

agricoltura/

- promozione di azioni per la conservazione o il ripristino di siepi, filari, fossati, piccoli stagni, formazioni riparie, alberi camporili, muretti a secco e altri elementi lineari e puntuali del paesaggio agricolo
- promozione di azioni per la creazione, il mantenimento e l'adeguamento di abbeveratoi, pozze e piccoli ambienti umidi con caratteristiche adeguate alle esigenze zootecniche e naturalistiche (ad es. per gli anfibi)

caccia e pesca/

- divieto di costituzione di nuove zone per l'allenamento e l'addestramento dei cani e per le gare cinofile, nonché l'ampliamento di quelle esistenti

gestione risorse idriche corsi d'acqua e difesa idraulica

- individuazione e realizzazione da parte dei soggetti competenti di interventi di miglioramento della qualità delle acque e di eliminazione delle cause di alterazione degli ecosistemi (es. delocalizzazione, fitodepurazione, ecosistemi filtro, rinaturalizzazioni ecc.) dettagliandone gli obiettivi di tutela per le situazioni di maggiore criticità, connessi alla presenza di: a) scarichi affluenti a zone umide e corsi d'acqua b) artificializzazioni estese, fatte salve le necessità derivanti dalla tutela del rischio idraulico, delle condizioni idromorfologiche del sito, provvedendo a segnalarlo al soggetto competente alla programmazione di detti interventi
- tutela della vegetazione naturale entro una fascia di rispetto (di ampiezza pari a 5 m), lungo i corsi d'acqua e intorno agli ambienti umidi (corpi idrici tipizzati, ai sensi dell'allegato III alla parte III del D.lgs. 152/2006) laddove non ostacoli l'attività di ordinaria manutenzione finalizzata alla mitigazione del rischio idraulico
- divieto di realizzare interventi di artificializzazione e modifica dell'assetto morfologico all'interno delle Aree di Pertinenza Fluviale, fatti salvi gli interventi a scopo di difesa idraulica

selvicoltura/

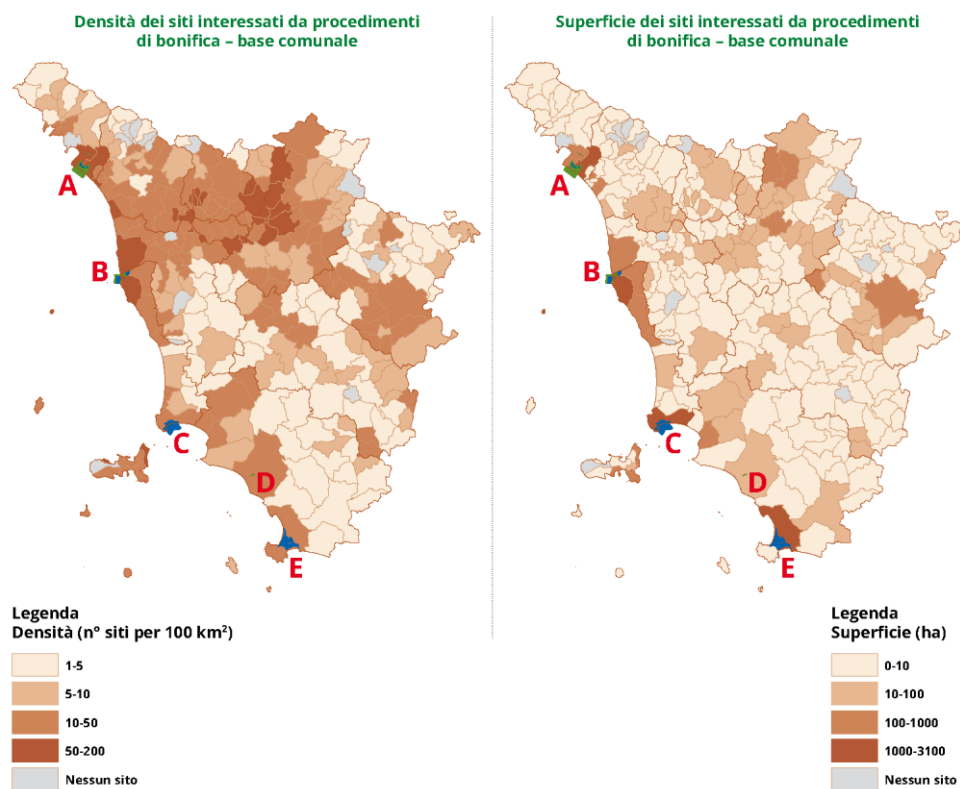
- incentivazione degli interventi di manutenzione delle aree agricole abbandonate (così come definite ai sensi della lettera c del comma 5 dell'art. 3 della legge forestale) e delle radure esistenti all'interno del bosco

urbanizzazione/

- campagne di formazione e sensibilizzazione di tecnici comunali e provinciali sull'importanza delle corrette modalità di ristrutturazione e gestione del patrimonio edilizio, per la tutela di rapaci e chiropteri.

Segnalazioni di specie ed habitat protetti sono comunque diffuse anche nel territorio comunale esterno al SIR.

Per quanto riguarda invece i siti interessati da procedimento di bonifica, dall'archivio SISBON a Gaiole risulta un solo sito, corrispondente all'ex discarica del Molinaccio (superficie di 1,70 ettari), con procedimento chiuso; conseguentemente la classificazione del Comune non evidenzia alcuna significativa criticità per questo aspetto.



Dal punto di vista geologico, il territorio comunale è caratterizzato dall'affioramento di terreni liguri nella parte occidentale e della parte più recente della Falda Toscana nella zona orientale, mentre all'estremità meridionale affiorano i depositi marini pliocenici.

L'assetto dell'area comunale si colloca nel più ampio quadro strutturale della Toscana meridionale, evolutosi attraverso un primo evento collisionale di tipo compressivo e due eventi distensivi successivi; l'evento compressivo, che causò l'impilamento dei Domini liguri e sub-liguri, si esaurisce nell'Oligocene superiore, allorché si instaura un regime tettonico distensivo divisibile in due fasi, responsabili dell'attuale assetto strutturale delle formazioni della Falda Toscana e dei Domini liguri. Nel territorio comunale il dominio Toscano e il dominio Ligure esterno sovrascorso sul primo, vengono messi a contatto da una faglia diretta ad alto angolo avente direzione principale appenninica. A partire dal Tortoniano superiore si ha la deposizione di sedimenti in facies continentale e successivamente marina, legata all'instaurarsi di una tettonica rigida distensiva con formazione di horst e graben. I sedimenti deposti in tali bacini fanno parte, nel loro insieme, del complesso Neoautoctono. Nella Toscana meridionale tali sedimenti, non avendo subito movimenti di traslazione orizzontale, si sovrappongono trasgressivi e discordanti all'Unità Ligure, all'Unità Austroalpina (o Ligure esterna) e all'Unità Toscana.

Sono segnalate aree di pericolosità che derivano principalmente da aspetti geomorfologici abbastanza diffusi in ambito collinare, in alcuni casi specifici collegati a frane attive.

Sintesi delle criticità e sensibilità ambientali rilevate

Dal quadro sopra delineato non risultano presenti criticità specifiche di rilievo per il territorio di Gaiole, grazie alle caratteristiche fisiche e socio-economiche del contesto, che determinano piuttosto una diffusa sensibilità dal punto di vista ambientale in senso lato, in quanto l'elevato valore paesaggistico e naturalistico che

connota questi luoghi li rende anche potenzialmente più vulnerabili non soltanto alle trasformazioni ma anche all'abbandono. Allo stato attuale comunque non si sono riscontrati in tal senso fenomeni di rilievo.

Obiettivi di sostenibilità ambientale in relazione allo stato dell'ambiente

Gli obiettivi di livello generale per le politiche di sostenibilità alle quali anche la pianificazione urbanistica deve essere riferita, individuabili come pertinenti alle caratteristiche del contesto, sono così sintetizzabili:

- ridurre o eliminare le emissioni inquinanti, riducendo anche l'esposizione della popolazione all'inquinamento atmosferico;
- contenere le emissioni sonore;
- mantenere e/o migliorare la qualità delle acque superficiali e sotterranee; garantire la raccolta degli scarichi e la loro depurazione; ridurre il consumo idrico e adottare sistemi di recupero e riutilizzo delle acque;
- garantire un uso sostenibile del suolo, limitandone il consumo e l'impermeabilizzazione, incentivando il recupero delle aree sottoutilizzate o abbandonate; tutelare il suolo e il sottosuolo da rischi provocati da attività umane (aree degradate, siti contaminati...);
- conservare e valorizzare il paesaggio rurale e storico, tutelando in particolare le sistemazioni agrarie tradizionali e garantendo il presidio del territorio aperto;
- tutelare le aree di pregio naturalistico, la rete ecologica e la diversità biologica;
- ridurre la produzione di rifiuti ed incrementare la raccolta differenziata, il riciclaggio e il riuso dei prodotti;
- contenere i consumi energetici e promuovere l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili.

Analisi di coerenza interna ed esterna della Variante

Coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale

Per i contenuti della Variante e per il limitato raggio d'azione delle modifiche apportate alla disciplina vigente, che rimangono in sostanza strettamente all'interno dell'impostazione definita dal R.U. vigente, semplicemente dettagliando la disciplina in riferimento ai singoli luoghi, non si ritiene che ne conseguano profili di incoerenza con gli obiettivi generali sopra esposti, fermo restando la necessità di adottare misure coerenti.

La definizione più specifica degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, a valle di un accurato e puntuale approfondimento conoscitivo, che costituisce il tema centrale della Variante, in particolare, muove anzi nella direzione di una valorizzazione più consapevole e di una tutela più attenta, sempre nell'ottica di privilegiare il recupero.

Le modifiche riguardanti nuovi edifici e manufatti rurali derivano dall'adeguamento alle più recenti disposizioni sovraordinate, sia per quanto riguarda le differenti tipologie previste per imprenditori agricoli ed altri soggetti sia per gli aspetti procedurali. Nessuna modifica è apportata alla disciplina di tutela degli ambiti di maggiore rilievo paesaggistico e/o ambientale e dei contesti di pregio architettonico e/o valore storico-documentale.

Le modifiche al dimensionamento non introducono alcuna variazione nell'individuazione degli interventi di trasformazione ammissibili che comunque, essendo scaduto il quinquennio di efficacia per i progetti soggetti a Piano Attuativo, restano circoscritti a limitate operazioni di completamento all'interno dei centri abitati.

Coerenza rispetto al Piano Strutturale

Come sopra esplicitato, la Variante comporta la contestuale modifica della disciplina del Piano Strutturale esclusivamente per quanto attiene alla determinazione delle quantità attribuite al cambio d'uso nel territorio rurale nel dimensionamento.

La Variante, come già sottolineato, non modifica le scelte che l'attuale R.U., in conformità al Piano Strutturale, ha assunto per la disciplina degli interventi e degli usi del patrimonio edilizio esistente, introducendo piuttosto attraverso la classificazione degli edifici un più preciso dispositivo per normare le diverse situazioni presenti all'interno dei tessuti individuati dalle zone omogenee e nelle aree agricole ed esterne a centri abitati e nuclei. La Variante dunque interviene solo a livello operativo, mantenendo la totale coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del P.S., le norme del quale non entrano comunque nel merito di aspetti di dettaglio.

Per quanto riguarda la disciplina degli edifici rurali e dei manufatti nel territorio aperto la Variante recepisce i contenuti della L.R. 65/2014 e del regolamento di attuazione 63/R mantenendo inalterate le norme di tutela e salvaguardia mutate dal Piano Strutturale.

Coerenza rispetto al P.I.T./P.P.R. ed altri Piani e Programmi regionali

La disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico recentemente approvato è sostanzialmente articolata in "Statuto del territorio toscano" (di fatto il piano paesaggistico) e "Strategia dello sviluppo sostenibile".

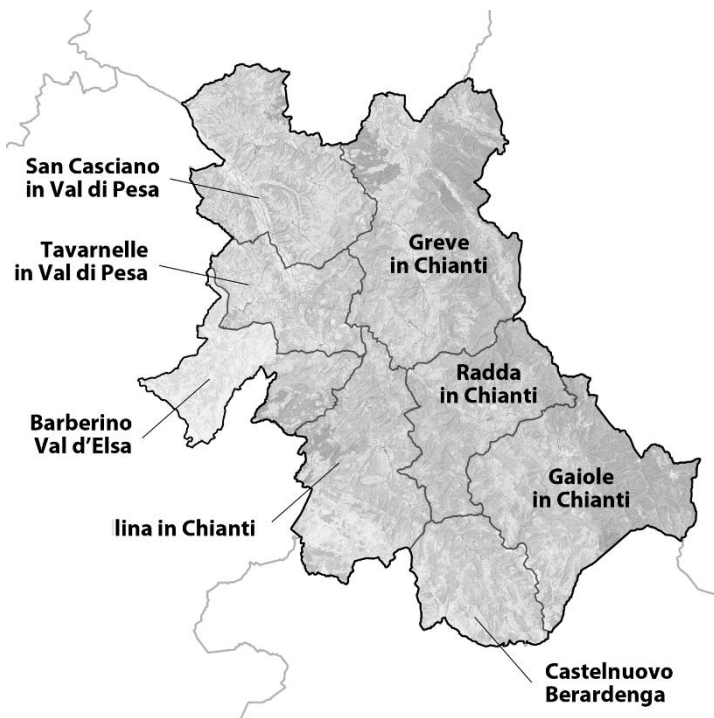
Nello statuto del territorio specifica attenzione è attribuita al patrimonio territoriale ed alle sue invarianti:

- 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.

Sempre nel Titolo 2 sono individuati i venti ambiti di paesaggio in cui è articolato il territorio regionale e si definisce la disciplina dei beni paesaggistici - "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e b) dell'art. 136 del Codice, "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice e, 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 immobili ed aree indicati al comma 2 del medesimo articolo - e degli ulteriori contesti - Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco -, oltre alle indicazioni per la disciplina del sistema idrografico e la compatibilità paesaggistica delle attività estrattive.

La strategia dello sviluppo regionale è in larga parte mutuata dal P.I.T. approvato con D.C.R. n. 72 del 24/07/2007, sia pure attraverso una nuova stesura fortemente ridotta e rivista. In questa parte è stata ridefinita, in coerenza con la L.R. 65/2014, la pianificazione territoriale in materia di commercio e di grandi strutture di vendita ed introdotta la possibilità di riconversione di aree industriali dismesse anche con destinazione per servizi collettivi e per dotazioni infrastrutturali.



La declinazione specifica del piano per il contesto locale è riportata nella Scheda d'ambito. Gaiole appartiene all'Ambito di paesaggio n. 10 Chianti, che comprende anche i Comuni di Castellina in Chianti, Castelnovo Berardenga e Radda in Chianti, per la provincia di Siena, e di Barberino Val d'Elsa, Greve in Chianti, San Casciano in Val di Pesa e Tavarnelle Val di Pesa, per la provincia di Firenze.

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

Il Chianti, tra le immagini archetipiche più note della Toscana, consacrata quale icona

paesistica a livello mondiale, è contraddistinto da una struttura profonda, resistente e di lunga durata, in buona parte ancora integra e leggibile, fondata su specifiche e caratterizzanti relazioni territoriali: il rapporto tra sistema insediativo storico, colture e morfologia del rilievo, tra manufatti edilizi e paesaggio agrario, tra caratteri geomorfologici e disposizione del bosco, tra la rete degli elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica. Un paesaggio storicamente modellato dalla diffusione della mezzadria e dai processi di modificazione territoriale a essa legati, capillarmente connesso con gli insediamenti che, dai centri abitati fino ai poderi, reca ovunque l'impronta di una pervasiva opera dell'uomo. Il succedersi e compenetrarsi di formazioni sociali e modi di produzione diversi ha strutturato versanti, sommità e crinali con un'edificazione compatta o isolata, 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).

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

Il territorio collinare comprende paesaggi di eccezionale valore per l'integrità della loro struttura fondativa, la densità e articolazione del sistema insediativo storico, l'intensità delle coltivazioni e in particolare di quelle d'impronta tradizionale, la presenza di sistemazioni idraulico-agrarie storiche ancora ben mantenute e dall'importante ruolo di presidio idrogeologico, l'articolazione del sistema di infrastrutturazione rurale con il suo reticolo di strade poderali e interpoderali e la vegetazione di corredo della trama dei coltivi (siepi, siepi alberate, filari, alberi isolati).

Nel Chianti senese i tessuti coltivati sono concentrati attorno ai principali insediamenti (Radda, Castellina, Gaiole in Chianti) e immersi in un contesto prevalentemente boscoso.

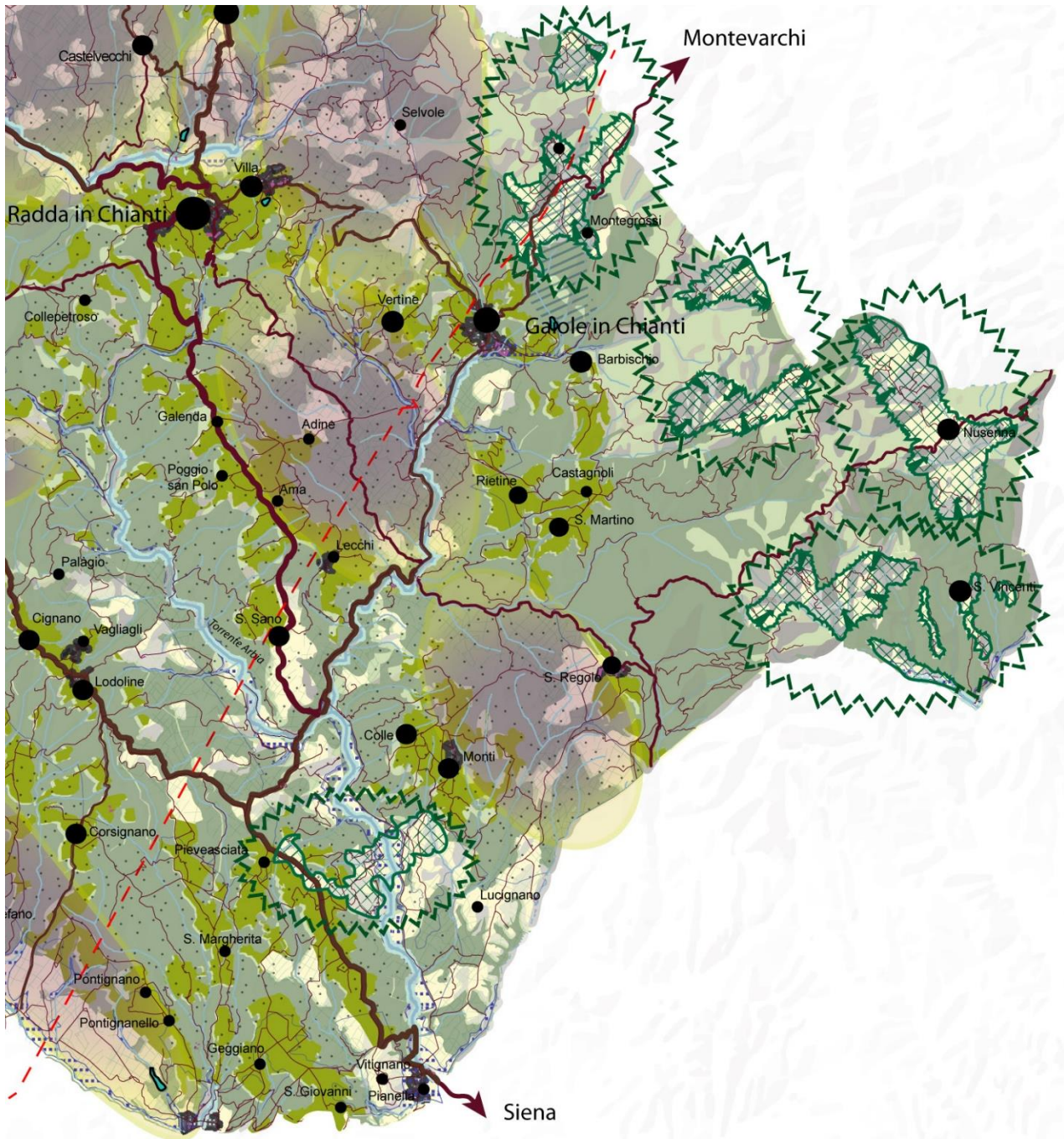
All'interno di questo quadro paesistico è possibile individuare ambiti specifici di particolare pregio, tra i quali: parti del territorio di (...) Gaiole in Chianti (nei pressi di Rietine, San Martino al Vento, Montelucio di Lecchi, Lecchi, Bellaria, Bricciano, Castagnoli, San Polo in Rosso, tra Ama e Poggio a Pestine, Vertine, Pieve di Spaltenna, San Donato in Perano) (...).

Dal punto di vista della strutturazione dell'insediamento storico, i principali sistemi sono quello policentrico a maglia e quello a pettine della villa-fattoria. Del primo sistema fanno parte i maggiori insediamenti del territorio chiantigiano - come Gaiole in Chianti -, generalmente di origine medievale, sorti lungo la viabilità principale di crinale e dunque in posizione di controllo del territorio circostante e di reciproca intervisibilità. Sui crinali secondari sorge la villa-fattoria (o il castello) a sua volta connessa, attraverso il suddetto sistema di percorsi secondari, alle case coloniche dei poderi (posizionate solitamente a mezzacosta, luoghi di dimora dei mezzadri e di produzione dei beni agricoli) e al mulino di fondovalle.

Aspetti di criticità per la tutela e riproduzione di questo patrimonio territoriale derivano oggi dai pervasivi cambiamenti di destinazione d'uso che investono la gran parte dei manufatti edilizi (ville, case coloniche, mulini) trasformandoli in residenze spesso di tipo turistico, e separando la proprietà (e non di rado) la gestione degli edifici da quella dei terreni, con conseguente alterazione dei rapporti morfologici tradizionalmente caratterizzanti insediamento e paesaggio rurale.



Nella carta del patrimonio territoriale e paesaggistico sono evidenziate le strutture e gli elementi di contesto con valore patrimoniale: i centri urbani storici ed i nuclei e borghi storici, il sistema insediativo reticolare, le infrastrutture viarie, il sistema idrografico, i nodi della rete ecologica, le aree boscate con i boschi di castagno e le aree agricole con i mosaici culturali di particolare pregio (oliveto e vigneto prevalente o assetti particellari complessi), le aree di alimentazione degli acquiferi strategici.



Nella carta delle criticità sono evidenziate un insieme di strutture, elementi e funzioni critiche o in stato di criticità che richiedono specifiche verifiche ed approfondimenti. I principali temi di criticità potenziali evidenziati nel territorio di Gaiole attengono all'abbandono dei coltivi con fenomeni di colonizzazione arbustiva e arborea, alla scarsa manutenzione dei tessuti agricoli tradizionali ed a paralleli processi di intensificazione delle attività agricole, nonché alla ridotta qualità ecologica delle formazioni forestali. Rispetto ad altri contesti dell'ambito, a Gaiole, vista anche la morfologia dei luoghi, risultano meno vistosi i processi di urbanizzazione di fondovalle e le espansioni a partire dai centri medievali e dagli aggregati collinari di antica formazione. 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. 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 disciplina d'uso contiene la definizione degli obiettivi di qualità e delle direttive correlate che, come gli indirizzi per le politiche, sono parte integrante della Disciplina del Piano:

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

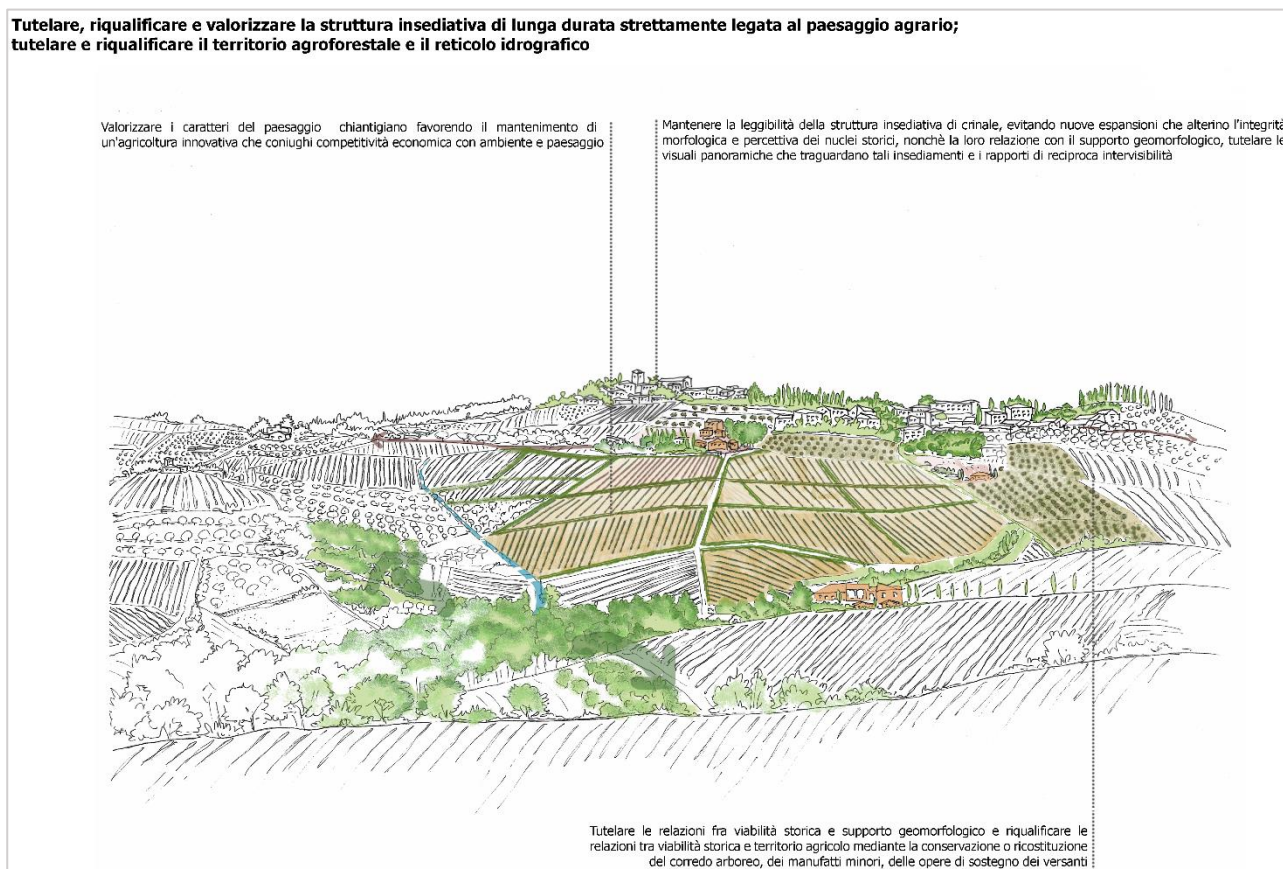
- preservare i boschi di valore patrimoniale inclusi nei nodi primari e secondari della rete ecologica forestale,
- individuati nella carta della rete ecologica, in particolare concentrati nelle porzioni sommitali dei Monti del Chianti tra il Monte Calvo, a sud, il Monte san Michele e il passo del Sugame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

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

Orientamenti:

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

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



Per quanto riguarda i beni paesaggistici vincolati ai sensi di specifici decreti (art. 136 del Codice) o di legge (art. 142 del Codice) il territorio di Gaiole comprende immobili ed aree di notevole interesse pubblico e dalla ricognizione risulta interessato da territori coperti da foreste e boschi, da corsi d'acqua e da laghi oggetto di tutela. I primi corrispondono ai seguenti ambiti che coinvolgono buona parte del comune:

- l'ampia fascia centrale denominata "Zone delle località Meleto e Castagnoli site in comune di Gaiole in Chianti" (D.M. 05/04/1970 G.U. 114 del 1973);
- l'area immediatamente a nord della precedente, denominata "Zona di Coltibuono sita in comune di Gaiole in Chianti" (D.M. 20/09/1975 G.U. 6 del 1976);
- l'area, più limitata, denominata "Zona circostante il castello di Brolio nel comune di Gaiole in Chianti" (D.M. 22/08/1966 G.U. 227 del 1966).

Per le aree di maggiore estensione (Zone delle località Meleto e Castagnoli e Zona di Coltibuono) nella scheda si evidenziano obiettivi e direttive che, oltre alle discipline per la tutela degli ecosistemi forestali e degli ecosistemi fluviali, si traducono in un'articolata gamma di prescrizioni riferite alla struttura antropica, in particolare (per i temi della variante):

Per gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico sono prescritti:

- *il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con la tipologia storica di riferimento;*

- la compatibilità tra destinazioni d'uso, anche rispetto alla realizzazione di cantine interrato e aree di servizio ad esse funzionali;
- il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;
- in presenza parchi, giardini storici e di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema del verde, il mantenimento dei viali di accesso e degli assi visivi;
- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;
- conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.

Per gli interventi sugli edifici storici di pertinenza quali fattorie, case coloniche e annessi agricoli, è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia rispetto al sistema funzionale storicamente consolidato; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

Gli interventi garantiscono:

- il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;
- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;
- il recupero e il mantenimento della viabilità storica.

Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei castelli e nuclei storici e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con la tipologia storica di riferimento;
- siano conservati i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi storici ai castelli e nuclei e le relative opere di arredo;
- in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nell'andamento che nel trattamento del sottofondo, i manufatti presenti e il sistema del verde;
- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee e conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.

Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio storico dell'insediamento di Gaiole a condizione che siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;

- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- le eventuali nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

(...) I nuovi edifici rurali a carattere residenziale devono essere realizzati:

- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;
- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.

I nuovi annessi agricoli devono essere realizzati:

- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;
- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

Nella progettazione delle cantine devono essere evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, i piazzali di pertinenza devono essere strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.

Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

A queste si aggiungono le prescrizioni concernenti gli elementi della percezione:

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche e l'intervisibilità tra castelli, nuclei e pievi, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. (...)

Per la Zona circostante il castello di Brolio sono presenti anche ulteriori specifiche prescrizioni riferite soprattutto agli elementi vegetazionali, alle macchie boscate, alle sistemazioni esterne ed al parco, oltre a precisazioni per la realizzazione di eventuali manufatti rurali a carattere temporaneo.

Per la natura ed i contenuti della Variante – che attiene ad aspetti strettamente di dettaglio che non incidono sulle strategie generali e sull'impostazione del progetto del R.U. (che limita fortemente gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, fermo restando quanto previsto dalla L.R. 65/20014 per le necessità delle aziende agricole), peraltro in totale coerenza con il Piano Strutturale - non si riscontrano profili di incoerenza con le disposizioni del P.I.T./P.P.R. (Disciplina del Piano, Disciplina dei Beni Paesaggistici e Schede di vincolo). La Variante conferma ed anzi rafforza la salvaguardia delle emergenze architettoniche e paesistiche, riferita sia ai singoli edifici e complessi di monumentali o edifici storici di interesse storico

documentale ed agli spazi aperti di loro pertinenza sia agli ambiti circostanti, inclusi nelle aree di tutela dei Beni Storico-Architettonici, coerentemente alle prescrizioni riportate nelle schede di vincolo.

Per quanto concerne le aree soggette a vincolo paesaggistico la Variante, pur soggetta alla procedura prevista dall'art. 21 della Disciplina del Piano, non comporterà comunque le semplificazioni previste per l'autorizzazione paesaggistica dal comma 5 dell'art. 146 del Codice, rimanendo quindi i singoli progetti sottoposti al parere vincolante della competente Soprintendenza.

Non si ritiene infine opportuno in questa sede, vista la natura della variante, ampliare le verifiche di coerenza ad altri settori di pianificazione/programmazione sovraordinata, in quanto non attinenti alle modifiche proposte in variante (Piano Ambientale ed Energetico Regionale PAER, Piano regionale di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati PRB, Piano Regionale delle Attività Estrattive).

Coerenza rispetto al P.T.C.P.

Il P.T.C.P., recentemente revisionato, si pone la finalità di orientare in maniera adeguata lo sviluppo della provincia attraverso una strategia di area vasta condivisa che fissa importanti limiti all'uso delle risorse naturali – con specifiche disposizioni in materia di tutela dell'acqua, dell'aria, del suolo e del paesaggio – e cercando, al tempo stesso, risposte concrete alla necessità di aumentare la capacità attrattiva e produttiva del territorio.

Nell'ambito dello Statuto del Piano il Comune di Gaiole è indicato come parte dell'unità di paesaggio del Chianti senese, costituita dai rilievi che dai Monti del Chianti digradano verso la fascia collinare, inclusi i solchi vallivi della Pesa e dell'Arbia. I Tipi di paesaggio prevalenti sono quelli delle colture arboree con appoderamento fitto, del bosco e delle colture agrarie della montagna. La gestione di questa Unità è legata nel complesso all'impatto del sistema produttivo del settore vinicolo con i relativi impianti di trasformazione. È essenziale la tutela delle forme di sistemazione del suolo non ancora modificate, mentre va incoraggiata la riconfigurazione dei vigneti. È oggetto di attenzione anche l'impatto paesistico delle espansioni edilizie dei centri e delle ristrutturazioni del patrimonio edilizio degli aggregati e delle case poderali, sia sulle immediate pertinenze che nelle vedute d'insieme.

Il P.T.C.P. evidenzia il valore paesistico della via Chiantigiana e della SS 429, che comprendono tratti segnalati come "tracciati di interesse paesistico europeo" e prevede una particolare attenzione alle strade bianche, considerate come parte integrante dell'identità e del paesaggio provinciale.

La parte strategica del piano è basata sui seguenti obiettivi:

- la valorizzazione del sistema ambientale, assegnando come precondizioni delle politiche territoriali la prevenzione degli stati di rischio idrogeologico, sismico e tecnologico, la tutela delle risorse fisiche, la prevenzione dell'inquinamento e del degrado ambientale;
- la valorizzazione del paesaggio, definendo la struttura del paesaggio senese e le emergenze paesaggistiche, inclusi i beni paesistici e culturali di legge, normati dal Piano regionale paesistico (P.I.T./P.P.R.);
- la tutela delle aree agricole a maggiore redditività agricola, quali patrimonio di interesse provinciale;
- l'individuazione e l'applicazione di criteri per la trasformazione e per l'uso del territorio compatibilmente con la tutela e la valorizzazione dei beni paesistico-ambientali e la tutela delle aree agricole;
- la ricerca dello sviluppo policentrico urbano integrato con quello delle infrastrutture per la mobilità, dei grandi centri di servizio, delle strutture di alto livello formativo ed informativo e delle aree produttive di livello sovracomunale;

- la disciplina dello sviluppo insediativo, con particolare riguardo a criteri di localizzazione e di dimensionamento della residenza, delle aree produttive e dei servizi alla popolazione.

Per la realizzazione di tali obiettivi, sono ritenute azioni imprescindibili:

- 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 intercomunale e protocolli procedurali condivisi tra gli enti istituzionalmente competenti, raccoglie e raccorda le conoscenze prodotte dalle attività di programmazione e pianificazione generale e di settore di tutti gli enti istituzionalmente competenti, assume il riordino delle competenze e la programmazione coordinata con definizione delle priorità di intervento quali indicatori di successo e di accessibilità ai programmi di finanziamento. Gli obiettivi e le azioni del P.T.C.P. sono attuate da specifiche politiche, declinate per circondari. Il Comune di Gaiole in Chianti appartiene al Circondario del Chianti; da evidenziare l'attenzione ad obiettivi di sviluppo legati all'agricoltura (con i suoi caratteri di multifunzionalità), al paesaggio, al turismo (soprattutto il cosiddetto turismo lento).

Per la verifica di coerenza possono essere qui riprese considerazioni analoghe a quelle svolte per il P.I.T./P.P.R., in quanto per la natura ed i contenuti della Variante - che attiene ad aspetti strettamente di dettaglio che non incidono sulle strategie generali e sull'impostazione del progetto del R.U. (che limita fortemente gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, fermo restando quanto previsto dalla L.R. 65/20014 per le necessità delle aziende agricole), peraltro in totale coerenza con il Piano Strutturale - non si riscontrano profili di incoerenza con le disposizioni del P.T.C.P., al quale il piano risulta già adeguato. Non viene peraltro introdotta alcuna modifica ai contenuti della disciplina comunale mutuati dalle disposizioni di tutela del PTCP.

Valutazione degli effetti ambientali significativi degli obiettivi e delle azioni dalla Variante

Valutazione di confronto con eventuali alternative e con l'opzione zero

Ai fini delle valutazioni l'opzione zero corrisponde al mantenimento del R.U. invariato, quindi alla disciplina urbanistica comunale attualmente vigente.

Non sono considerate in questa sede eventuali alternative in quanto si ritiene che l'unica possibile alternativa proponibile sia quella di una revisione generale della strumentazione urbanistica comunale che, come esposto in premessa, è programmata dall'Amministrazione in una fase successiva, trattandosi di un procedimento assai impegnativo, oltre che oneroso, anche in termini di tempi di svolgimento, non conciliabili con le esigenze immediate per la gestione quotidiana delle pratiche edilizie.

Si ribadisce comunque che la Variante non reitera in nessun modo le previsioni non attuate degli interventi di trasformazione e il vincolo preordinato ad esproprio delle aree per interventi pubblici del Regolamento Urbanistico vigente, né interviene sugli interventi di nuova edificazione di completamento da attuare con intervento diretto, non soggetti a decadenza alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del piano.

Nel confronto con l'opzione zero (R.U. vigente) dunque le valutazioni delle azioni sono le seguenti.

A. Disciplina del patrimonio edilizio esistente

Come più volte sottolineato, la Variante non propone modifiche alla disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che determinino un superamento dei limiti e dei condizionamenti stabiliti dal R.U. vigente anzi in molte situazioni, soprattutto nelle zone agricole, riduce gli interventi ammissibili per gli edifici e complessi che la schedatura di dettaglio ha permesso di riconoscere come meritevoli di tutela per il valore architettonico e/o storico-documentale, superando la genericità della normativa di piano attuale; nelle zone A viene semplicemente eliminato l'obbligo di piano di recupero nel caso di interventi di semplice ristrutturazione edilizia ed in ogni caso all'interno dei centri abitati individuati dal R.U. (centri storici di Gaiole, Rietine, San Regolo, Castagnoli, Lecchi, Monti, Poggio San Polo e San Sano) sono ammessi interventi solo fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 3 (RC3) mentre nelle aree esterne gli interventi, regolati dalle classi, possono eccedere la ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 3 solo in rarissimi casi (una decina in tutto il territorio comunale), corrispondenti ad edifici recenti e privi di valore impropriamente inclusi nella zona A, per i quali è consentita la ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RR3).

Di conseguenza con la Variante non si determinano effetti ambientali significativi rispetto al R.U. vigente - ammesso che il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente soggetti comunque al rispetto di prescrizioni ed indirizzi specifici in rapporto al contesto di riferimento e norme di tutela paesistica, possano avere effetti ambientali di qualche tipo e di rilievo - ma verosimilmente effetti molto positivi per la conservazione e la valorizzazione una delle risorse primarie di questo territorio, cioè il suo sistema insediativo di antica formazione.

B. Nuovi edifici e manufatti rurali

La variante non è orientata a modificare la disciplina comunale per le nuove costruzioni rurali, limitandosi al recepimento delle più recenti innovazioni e revisioni della normativa sovraordinata e mantenendo indirizzi e prescrizioni di tutela, anche nel rispetto delle disposizioni del PTCP. Per i manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole la norma viene anzi ulteriormente precisata definendo che, dovendo essere reversibili, sono ammessi solo il legno o altri materiali leggeri.

L'unico elemento di novità, rispetto alla disciplina vigente, è rappresentato dalla possibilità di installare, a determinate condizioni, manufatti a supporto delle attività di caccia per soggetti riconosciuti ed autorizzati dalle amministrazioni competenti all'esercizio della caccia: si tratta comunque di interventi di modesta

dimensione (strettamente commisurata alla funzionalità degli spazi di un'attività tradizionalmente consolidata sul territorio e regolamentata) e di numero assai limitato, quindi con un impatto non significativo.

C. Dimensionamento

Come si è visto l'andamento degli interventi di deruralizzazione negli ultimi anni ha assunto una consistenza molto modesta e non ha finora raggiunto nemmeno il 10% del dimensionamento attribuito, che complessivamente – 23.000 mc. – era comunque stato valutato compatibile e sostenibile nella procedura di VAS della precedente variante che l'aveva introdotto.

Tenendo conto delle condizioni poste, con la definizione della SUL media minima per le nuove unità abitative ottenute e con la limitazione ai fabbricati recuperabili a residenza (escludendo quelli di scarsa consistenza e privi di valore), e considerando anche la quota ormai minoritaria di edifici ancora da recuperare, è da ritenersi che la verosimile realizzazione di interventi di cambio d'uso a residenza non abbia effetti ambientali negativi significativi, visto il basso carico urbanistico aggiuntivo e la bassa incidenza sulle risorse; piuttosto, ferme restando le regole e le prescrizioni dettate dal piano ad esempio per quanto riguarda le sistemazioni esterne, potrebbe determinarsi un effetto positivo nel contrastare l'abbandono di luoghi di notevole valore e dei fondi agricoli ad essi pertinenti.

Per gli aspetti specifici riferiti al SIC Monti del Chianti si rinvia al capitolo dedicato allo studio di incidenza.

Individuazione delle eventuali misure di mitigazione e/o di compensazione

In considerazione di quanto esposto al punto precedente, non producendo le azioni della variante effetti ambientali significativi, tenendo conto degli indirizzi e delle prescrizioni che regolano gli interventi ammessi, non sono previste misure di mitigazione e/o di compensazione.

Per gli aspetti specifici riferiti al SIC Monti del Chianti si rinvia al capitolo dedicato allo studio di incidenza.

Monitoraggio: modalità ed indicatori

L'attività di monitoraggio sarà svolta dai Servizi dell'Amministrazione, secondo le specifiche competenze, con la redazione di rapporti periodici di sintesi degli esiti.

In relazione agli indicatori utilizzati per la valutazione, è possibile impostare una serie di indicatori specifici, anche a carattere quantitativo; gli indicatori selezionati sono rilevanti in relazione alla situazione attualmente presente ed alle criticità evidenziate; molti di essi sono normalmente oggetto di rilevazione per l'aggiornamento delle conoscenze sullo stato dell'ambiente nel territorio comunale o sovracomunale e permettono quindi più circostanziati confronti con lo stato attuale o precedente.

- inquinamento atmosferico (a cura dell'Ufficio Edilizia Privata)
- inquinamento acustico ed elettromagnetico (a cura dell'Ufficio Edilizia Privata)
- consumi energetici (a cura dell'Ufficio Edilizia Privata)
- produzione di energia da fonti rinnovabili (a cura dell'Ufficio Edilizia Privata e dell'Ufficio Urbanistica)
- impermeabilizzazione del suolo (a cura dell'Ufficio Urbanistica)
- produzione di rifiuti (monitoraggio dell'attività del Gestore del Servizio a cura dell'Ufficio Edilizia Privata)
- percentuale di raccolta differenziata (monitoraggio dell'attività del Gestore del Servizio a cura dell'Ufficio Edilizia Privata)

- inquinamento delle acque superficiali e sotterranee (a cura dell'Ufficio Edilizia Privata)
- stato di efficienza della rete di distribuzione dell'acqua potabile e risanamento dei tratti affetti da perdite (monitoraggio dell'attività del Gestore del Servizio a cura dell'Ufficio Edilizia Privata)
- eventi critici per carenza idrica (a cura dell'Ufficio Edilizia Privata)
- stato di efficienza della rete fognaria (monitoraggio dell'attività del Gestore del Servizio a cura dell'Ufficio Edilizia Privata)
- carico di adduzione e di depurazione idrica (monitoraggio dell'attività del Gestore del Servizio a cura dell'Ufficio Edilizia Privata)
- sistemi di trattamento dei reflui per le parti non servite da fognatura (a cura dell'Ufficio Edilizia Privata)
- superficie territoriale soggetta a rischio geomorfologico ed idraulico (a cura dell'Ufficio Urbanistica)
- presenza di aree degradate, dismesse e/o sottoutilizzate (a cura dell'Ufficio Urbanistica)
- recupero del patrimonio storico (a cura dell'Ufficio Urbanistica)
- interventi di manutenzione, recupero e ripristino delle sistemazioni agrarie tradizionali e della viabilità storica (a cura dell'Ufficio Urbanistica e dell'Ufficio Lavori Pubblici)
- interventi di valorizzazione delle aree naturalistiche, degli itinerari di fruizione del territorio e dei percorsi panoramici (a cura dell'Ufficio Urbanistica e dell'Ufficio Lavori Pubblici).

Studio di incidenza

Conformemente alle disposizioni di cui all'art. 5 del D.P.R. 357/1997 e s.m.i. ed alle disposizioni della normativa regionale, la valutazione della variante comprende uno studio che ha lo scopo di fornire una proposta di valutazione appropriata dell'incidenza sul Sito di Interesse Comunitario (SIC) della Rete Natura 2000 "Monti del Chianti" (IT 5190002).

Seguendo le linee guida emanate dalla Commissione Europea lo studio si articola secondo una procedura che conduce ad una valutazione "per livelli", seguendo una metodologia largamente condivisa in ambito europeo:

livello 1 Screening

processo di individuazione delle implicazioni potenziali di un progetto o piano su un Sito, singolarmente o congiuntamente ad altri piani o progetti, e determinazione del possibile grado di significatività di tali incidenze

livello 2 Valutazione appropriata

considerazione dell'incidenza del progetto o piano sull'integrità del sito, singolarmente o congiuntamente ad altri piani o progetti, tenendo conto della struttura e funzione del sito stesso, nonché dei suoi obiettivi di conservazione

livello 3 Valutazione delle possibili alternative

valutazione delle modalità alternative per l'attuazione del progetto o piano in grado di prevenire gli effetti passibili di pregiudicare l'integrità del sito

livello 4 Valutazione in caso di assenza di soluzioni alternative

valutazione delle misure compensative laddove, in seguito alla conclusione positiva della valutazione sui motivi imperanti di rilevante interesse pubblico, sia ritenuto necessario portare avanti il piano o progetto.

Lo studio esamina e descrive gli elementi necessari ad individuare e valutare i possibili effetti sugli habitat e sulle specie di cui alla L.R. 56/2000 e s.m.i. per la cui tutela i siti sono stati individuati, tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei medesimi.

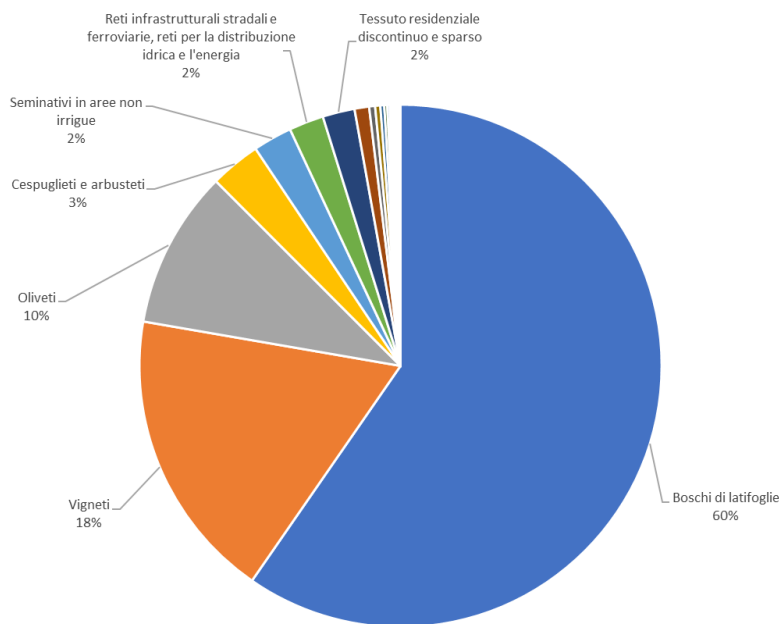
Screening

Il Sito ha una superficie complessiva di circa 7.900 ettari, dei quali 3.387 ettari in Comune di Gaiole (circa il 43%): si tratta di una vasta area nella parte ovest del territorio comunale, tra il corso del torrente Arbia e quello del Massellone, fino al margine capoluogo, e poi verso nord fin quasi a San Donato in Perano, che comprende anche i centri abitati di Lecchi e San Sano, oltre a Poggio San Polo e molti altri aggregati e complessi (Ama e Casanova di Ama, Adine, S. Giusto in Salcio, San Polo di sopra, Galenda, Vertine...).

La maggior parte della superficie territoriale del SIC nel Comune di Gaiole appartiene ad aree boscate (48%) e ad aree agricole collinari (33%), con una quota comunque significativa di aree di fondovalle (19%).

Uso del suolo (LAMMA 2007)	superficie mq.
Boschi di latifoglie	19.947.996
Vigneti	6.050.527
Oliveti	3.271.486
Cespuglieti e arbusteti	1.045.505
Seminativi in aree non irrigue	808.620
Reti infrastrutturali stradali e ferroviarie, reti per la distribuzione idrica e l'energia	718.094
Tessuto residenziale discontinuo e sparso	663.529
Aree a vegetazione arborea e arbustiva in evoluzione	302.242
Colture temporanee associate a colture permanenti	122.906
Arboricoltura da legno	106.719
Corsi d'acqua canali e idrovie	80.300
Frutteti e frutteti minori	63.536
Insiediamenti industriali commerciali dei grandi impianti e di servizi pubblici e privati	51.831
Boschi di conifere	44.856
Cantieri	43.396
Aree prevalentemente occupate da colture agrarie con presenza di spazi naturali importanti	26.931
Boschi misti di conifere e latifoglie	26.926
Aree estrattive	25.658
Bacini d'acqua	19.514
Zone residenziali a tessuto discontinuo e rado	18.131
Aree ricreative e sportive	7.208
Sistemi culturali e particellari complessi	1.873
Aree a pascolo naturale e praterie di alta quota	1.676
Parchi urbani	924
Aree verdi	659

Dai dati dell'uso del suolo sul territorio del Comune di Gaiole ricadente nel SIC, risultano prevalenti i boschi di latifoglie (circa il 60%), ma le aree coltivate (vigneti, oliveti, seminativi...) coprono oltre il 30% della superficie complessiva, mentre le aree a pascolo rappresentano una frazione non significativa, probabilmente per la caratteristica prevalentemente collinare di questa parte del Sito.



Il Regolamento Urbanistico non contiene norme specifiche riferite alle aree comprese nel SIC, per le quali nel loro insieme semplicemente all'art. 18 si richiama il rinvio alla L.R. 56/2000 e al Decreto del 5 luglio 2007 recante norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali della flora e della fauna ai sensi della Direttiva 92/43/C.E.E.

L'impianto normativo del R.U., non modificato dalla presente variante, definisce discipline di carattere generale per l'insieme delle zone omogenee E, con disposizioni per la realizzazione di nuovi edifici e manufatti agricoli e per il patrimonio edilizio esistente, oltre che per le sistemazioni idraulico-agrarie e idraulico-forestali, le recinzioni ed altri elementi nelle aree di pertinenza; in tutte le zone ogni intervento consentito, sotto il profilo della coerenza paesaggistica e della qualità architettonica, deve essere conforme ai contenuti del P.I.T ed in particolare della scheda di paesaggio.

L'articolazione delle zone E individua le aree con differente caratterizzazione morfologica e d'uso, in base alla quale dal punto di vista prescrittivo è possibile distinguere innanzitutto le parti non edificabili - aree inondabili e boschi -, fatto salvo il rispetto delle tutele riferite alle pericolosità e agli aspetti paesaggistici (P.T.C.P.) e di eventuali altri vincoli per gli specifici luoghi.

La Zona E4, quella più estesa all'interno del SIC, comprende in prevalenza le parti del territorio comunale coperte da bosco di qualunque essenza e densità; è pertanto inedificabile (salvo che si dimostri l'assenza del bosco) e vi è vietata ogni trasformazione che possa intralciare la prevenzione e l'estinzione degli incendi.

La Zona E3 - anch'essa molto estesa nel SIC ma come la precedente Zona E4 rappresentata in quota prevalente su tutto il territorio comunale - corrisponde alle aree coltivate di collina e montagna che sono quelle più vulnerabili all'erosione ed al dissesto idrogeologico e dove pertanto l'agricoltura deve adottare le agrotecnologie idonee a ristabilire e mantenere l'equilibrio idrogeologico, ridurre l'erosione, prevenire movimenti di massa ed aumentare la capacità dei versanti di trattenere l'acqua ed il terreno fertile: le risorse essenziali sono destinate all'agricoltura, alla zootecnia, alla pastorizia ed alla trasformazione dei prodotti di tali attività che non assumano caratteri industriali; le aree collinari vocate ospitano di preferenza colture legnose pregiate.

La Zona E2 corrisponde al fondovalle asciutto dove l'agricoltura non incontra limitazioni: le risorse essenziali sono destinate all'agricoltura e sue attività complementari, alla zootecnia, alla pastorizia, a maneggio e ricovero per animali, alla trasformazione dei prodotti delle attività primarie che non assumano caratteri industriali.

La Zona E1 è il fondovalle inondabile, non edificabile e dove non vi si possono realizzare manufatti o trasformazioni morfologiche di qualsiasi tipo, anche provvisori, che possano ostacolare il deflusso dell'acqua; negli edifici esistenti è obbligatorio adottare misure ed accorgimenti per prevenire i danni d'eventi alluvionali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono limitati a quelli necessari ad adeguamenti igienico-sanitari e relativi agli impianti tecnologici, compresi ampliamenti una tantum fino a un massimo di 50 mq di S.U.L.

Come sopra anticipato rientrano nel SIC anche alcuni insediamenti esistenti, classificati dal R.U. come zone A, B o D o come attrezzature (F) e la zona C di Poggio San Polo, previsione non attuata e non efficace in quanto decaduta, così come gli altri interventi soggetti a Piano Attuativo non convenzionato entro cinque anni dall'approvazione.

La variante al R.U. proposta non introduce nuove previsioni di trasformazione internamente o esternamente all'area del SIC, essendo prioritariamente indirizzata ad integrare il quadro conoscitivo a supporto della disciplina per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente: attraverso gli elementi conoscitivi forniti dalla schedatura di dettaglio con la conseguente classificazione dei singoli edifici secondo i valori riconosciuti e le condizioni di conservazione rilevate con la variante si intende precisare puntualmente le opere di recupero e di riqualificazione ammesse, fermo restando il rispetto dei limiti di intervento definiti dalla disciplina delle zone omogenee di appartenenza e dalla disciplina di tutela del PTCP. Di fatto quindi la variante non amplia gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente nei centri abitati e nel territorio aperto ma semmai li riduce nel caso di edifici e complessi di particolare pregio o di valore storico-documentale finora assoggettati dal R.U. vigente ad una generica normativa di zona.

Nell'ambito appartenente al SIC il censimento del patrimonio edilizio esistente ha riguardato 567 edifici principali e 492 edifici minori. Circa 200 fabbricati non sono stati rilevati essendo inaccessibili (fondi chiusi, proprietà non disponibile, viabilità non praticabile); in questo numero sono compresi anche vari manufatti isolati in luoghi spesso impervi, a suo tempo riportati nella cartografia di base o nelle carte catastali,

difficilmente ritrovabili anche perché a volte non più esistenti. Dei 451 edifici principali schedati la maggior parte (251) risulta ad uso prevalentemente residenziale e 77 ad uso turistico-ricettivo, mentre una quarantina sono gli edifici specificamente ad uso agricolo; la quota di edifici che risultano non in uso è piuttosto modesta (intorno al 7%).

La valutazione effettuata in base agli esiti della schedatura restituisce un quadro di significativa presenza di insediamenti di antica formazione e di rilevante persistenza di patrimonio con valore storico-documentale o di particolare pregio architettonico, in alcuni casi addirittura di eccellenza (Vistarenni, Vertine, San Piero in Venano, San Giusto in Salcio, San Polo in Rosso, Ama, Montelucio di Lecchi, Tosa, San Sano); di conseguenza l'attribuzione della classe vede la prevalenza assoluta della classe 3 (65%) – edifici per i quali si prevedono interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, salvo il caso di condizioni statiche tali da richiedere necessariamente la demolizione con fedele ricostruzione e la riconfigurazione di eventuali corpi incongrui aggiunti –, che, sommata alle classi 1 e 2 (per gli interventi di più elevato pregio), arriva circa al 79%; in classe 5 ricadono solo 3 edifici principali e in classe 6 14 edifici principali, corrispondenti a fabbricati strumentali agricoli di recente realizzazione, per i quali non è comunque ammesso il cambio d'uso.

La matrice di screening riferita agli interventi sul patrimonio edilizio esistente non può comunque che avere un livello generico di analisi.

AZIONI/PREVISIONI DEL R.U.	Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, secondo la classificazione effettuata sulla base della schedatura di dettaglio e nei limiti delle categorie di intervento definiti dall'azzonamento del R.U. vigente; addizione volumetrica solo nei casi specifici già individuati dal R.U. vigente (sempre in aree urbane). Cambio d'uso in conformità all'azzonamento del R.U. vigente; non sono ammesse funzioni qualificabili come grandi attrattori.
MISURE DI MITIGAZIONE	Non sono previste misure specifiche di mitigazione. Sono comunque definiti criteri di intervento, in particolare per quanto riguarda le sistemazioni esterne in ambito extraurbano.
CRITERI DI VALUTAZIONE	
ELEMENTI PREVISIONALI CHE POSSONO PRODURRE EFFETTI SIA ISOLATAMENTE CHE IN COMBINAZIONE CON ALTRI	Eventuale molto limitato incremento del carico urbanistico, tenendo conto della bassa percentuale di edifici attualmente dismessi o sottoutilizzati.
EVENTUALI EFFETTI DIRETTI, INDIRETTI E/O SECONDARI DELL'AZIONE/PREVISIONE DI PIANO SUL SITO IN RELAZIONE AI SEGUENTI ELEMENTI:	
1. Entità dell'intervento	Intervento limitato al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.
2. Superficie territoriale interessata	Interventi diffusi sull'intero ambito ma a carattere puntuale.
3. Distanza dal SIC o da habitat salienti del Sito	Gli interventi ricadono anche all'interno del SIC ma non hanno diretta attinenza con habitat salienti.
4. Fabbisogni in termini di risorse (acqua, suolo, ecc..)	Non è previsto nuovo consumo di suolo. Gli incrementi dei consumi di acqua ed energetico non sono direttamente quantificabili ma si possono stimare trascurabili rispetto allo stato attuale.
5. Emissioni o smaltimenti	Non sono direttamente quantificabili ma si possono stimare trascurabili rispetto allo stato attuale.
6. Sistema di mobilità e trasporto	Gli insediamenti sono già serviti dalla viabilità esistente. Nel caso dei complessi più isolati è ipotizzabile localmente la necessità di miglioramento della viabilità.

7. Durata dell'azione	Non è previsto un limite di durata dell'azione.
8. Altro (specificare)	
CAMBIAMENTI CHE POTREBBERO VERIFICARSI NEL SITO IN SEGUITO A:	
A. Riduzione dell'area o degli habitat	Non è verosimile alcun cambiamento conseguente alla variante.
B. Perturbazione di specie notevoli del Sito	Eventuali perturbazioni (ad esempio per calpestamento, raccolta, danneggiamenti delle specie vegetali degli ambiti ripariali) non sono imputabili agli interventi previsti dalla variante.
C. Frammentazione di habitat o di specie	Non è verosimile alcun cambiamento conseguente alla variante.
D. Riduzione di densità delle specie	Non è verosimile alcun cambiamento conseguente alla variante.
E. Variazioni negli indicatori chiave dei valori di conservazione (qualità dell'acqua, antropizzazione, ecc.)	L'aumento dell'antropizzazione stabile è da ritenersi marginale, quindi non influente.
F. Cambiamenti microclimatici	Non è verosimile alcun cambiamento conseguente alla variante.
EVENTUALI INTERFERENZE CON LE RELAZIONI PRINCIPALI CHE DETERMINANO LA STRUTTURA O LA FUNZIONE DEL SITO:	Non è verosimile alcun cambiamento conseguente alla variante.
INDICATORI ATTI A VALUTARE LA SIGNIFICATIVITA' DELL'INCIDENZA SUL SITO, INDIVIDUATI SULLA BASE DEGLI EFFETTI IN TERMINI DI:	
- perdita o danneggiamento habitat	Eventuali danni non sono imputabili agli interventi previsti dalla variante.
- frammentazione di habitat	Non è verosimile alcun cambiamento conseguente alla variante.
- perturbazione di specie notevoli del Sito	Non è verosimile alcun cambiamento conseguente alla variante.
- cambiamenti in elementi chiave per la conservazione del sito	Non è verosimile alcun cambiamento conseguente alla variante.
ELEMENTI DEL PIANO PER I QUALI GLI IMPATTI:	
- non possono essere significativi	Riutilizzo di edifici e complessi attualmente non in uso o sottoutilizzati.
- possono essere significativi	Non è previsto alcun intervento con impatto significativo.
- non sono prevedibili sulla base degli elementi forniti	Non ci sono interventi introdotti dalla variante con impatti non prevedibili.

Per quanto riguarda la realizzazione di nuovi edifici e manufatti rurali, prevista nei casi ammessi dalla normativa regionale, va evidenziato preliminarmente che essi risultano imprescindibili in considerazione del tipo di contesto e della sua rilevante vocazione agricola, oltre che fondamentali per il presidio del territorio e la sua manutenzione. L'abbandono delle pratiche agricole e forestali è segnalato proprio come una delle criticità per la conservazione del Sito stesso.

La variante su questi temi interviene sostanzialmente per adeguare il R.U. alle più recenti disposizioni, in particolare al nuovo regolamento di attuazione della L.R. 65/2014.

AZIONI/PREVISIONI DEL R.U.	Costruzione di nuove abitazioni ed annessi rurali per gli imprenditori agricoli tramite PAPMAA; costruzione di nuovi annessi rurali per gli imprenditori agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime. Installazione di manufatti temporanei e ulteriori manufatti per gli imprenditori agricoli in assenza di PAPMAA. Installazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e il ricovero di animali domestici. Installazione di manufatti a supporto delle attività di caccia per soggetti riconosciuti ed autorizzati dalle amministrazioni competenti all'esercizio della caccia.
MISURE DI MITIGAZIONE	Non sono previste misure specifiche di mitigazione. Sono comunque definiti criteri di intervento e regole per la localizzazione.
CRITERI DI VALUTAZIONE	
ELEMENTI PREVISIONALI CHE POSSONO PRODURRE EFFETTI SIA ISOLATAMENTE CHE IN COMBINAZIONE CON ALTRI	Eventuale modesto aumento dei luoghi occupati da insediamenti a supporto dell'attività agricola o altre attività strettamente connesse al territorio aperto.
EVENTUALI EFFETTI DIRETTI, INDIRETTI E/O SECONDARI DELL'AZIONE/PREVISIONE DI PIANO SUL SITO IN RELAZIONE AI SEGUENTI ELEMENTI:	
1. Entità dell'intervento	Interventi limitati alle esigenze produttive delle aziende agricole ed interventi di minima entità da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli (attività agricola amatoriale, associazioni di cacciatori).
2. Superficie territoriale interessata	Interventi diffusi sull'intero ambito ma a carattere puntuale.
3. Distanza dal SIC o da habitat salienti del Sito	Gli interventi ricadono anche all'interno del SIC ma non hanno diretta attinenza con habitat salienti in quanto comunque esclusi da contesti di particolare delicatezza (boschi, fasce ripariali...).
4. Fabbisogni in termini di risorse (acqua, suolo, ecc..)	Modesto nuovo consumo di suolo correlato alle attività agricole o complementari; non sono direttamente quantificabili ma si stimano trascurabili gli incrementi dei consumi di acqua ed energetico.
5. Emissioni o smaltimenti	Non sono direttamente quantificabili ma si possono stimare trascurabili per i manufatti amatoriali o per la caccia; nel caso di annessi rurali degli imprenditori agricoli essi potranno essere quantificati solo sulla base dello specifico intervento previsto, entro i limiti comunque definiti dal R.U.
6. Sistema di mobilità e trasporto	Il territorio è già dotato di una estesa rete di collegamenti viari a servizio dei fondi. È ipotizzabile localmente la necessità di miglioramento della viabilità e, nel caso di interventi di aziende agricole tramite PAPMAA, di potenziamento dell'accessibilità ai centri aziendali.
7. Durata dell'azione	Non è previsto un limite di durata dell'azione.
8. Altro (specificare)	
CAMBIAMENTI CHE POTREBBERO VERIFICARSI NEL SITO IN SEGUITO A:	
A. Riduzione dell'area o degli habitat	Non è presumibile alcun cambiamento conseguente alla variante.
B. Perturbazione di specie notevoli del Sito	Eventuali perturbazioni non sono direttamente imputabili agli interventi previsti dalla variante.
C. Frammentazione di habitat o di specie	Non è presumibile alcun cambiamento conseguente alla variante.
D. Riduzione di densità delle specie	Non è presumibile alcun cambiamento conseguente alla variante.

E. Variazioni negli indicatori chiave dei valori di conservazione (qualità dell'acqua, antropizzazione, ecc.)	Non è presumibile alcun cambiamento conseguente alla variante.
F. Cambiamenti microclimatici	Non è verosimile alcun cambiamento conseguente alla variante.
EVENTUALI INTERFERENZE CON LE RELAZIONI PRINCIPALI CHE DETERMINANO LA STRUTTURA O LA FUNZIONE DEL SITO:	Non è presumibile alcun cambiamento conseguente alla variante.
INDICATORI ATTI A VALUTARE LA SIGNIFICATIVITA' DELL'INCIDENZA SUL SITO, INDIVIDUATI SULLA BASE DEGLI EFFETTI IN TERMINI DI:	
- perdita o danneggiamento habitat	Eventuali danni non sono imputabili agli interventi previsti dalla variante.
- frammentazione di habitat	Non è presumibile alcun cambiamento conseguente alla variante.
- perturbazione di specie notevoli del Sito	Non è presumibile alcun cambiamento conseguente alla variante.
- cambiamenti in elementi chiave per la conservazione del sito	Non è presumibile alcun cambiamento conseguente alla variante.
ELEMENTI DEL PIANO PER I QUALI GLI IMPATTI:	
- non possono essere significativi	Manufatti amatoriali e annessi di modesta dimensione.
- possono essere significativi	Non è previsto alcun intervento specifico con impatto significativo.
- non sono prevedibili sulla base degli elementi forniti	Interventi specifici tramite PAPMAA, da valutare in sede di presentazione del progetto.

Non viene qui analizzata la modifica concernente il dimensionamento in quanto, come più volte ribadito, a livello operativo (nel Regolamento Urbanistico) non si determina alcuna variazione degli interventi previsti.

Valutazione appropriata

Per quanto risulta dallo screening, gli interventi introdotti dalla variante non hanno significatività accertabile sul Sito; in alcuni casi, per interventi soggetti a PAPMAA, l'incidenza sul SIC potrà essere valutata in modo adeguato solo in sede di presentazione del programma aziendale, avendo a disposizione elementi dettagliati e specifici per la valutazione.

Per la natura della disciplina di variante, di carattere generale, non si ritiene applicabile la parte attinente all'individuazione di alternative.

Opportune misure di mitigazione di eventuali effetti negativi ed i conseguenti accorgimenti atti ad assicurare la conservazione degli elementi per i quali è stato istituito il SIC potranno essere individuati in sede di istruttoria dei progetti nell'ambito della verifica di incidenza dei singoli interventi.

Si deve evidenziare che le criticità segnalate per il Sito, così come le conseguenti indicazioni fornite per la conservazione di emergenze vegetazionali ed animali e degli habitat, attengono soprattutto alle modalità di svolgimento e di gestione delle attività agricole e forestali e del pascolo, temi non di competenza della pianificazione urbanistica. L'adozione di buone pratiche in tal senso dovrà in ogni caso essere promossa da parte dell'Amministrazione, parallelamente alle coerenti politiche di area vasta.

Sintesi non tecnica

La sintesi non tecnica è il documento divulgativo dei contenuti del Rapporto Ambientale ed ha dunque l'obiettivo di rendere più facilmente comprensibile, anche ad un pubblico di non addetti ai lavori, il processo di Valutazione Ambientale Strategica.

Il documento è articolato in paragrafi che raccontano il procedimento adottato ed illustrano sinteticamente i contenuti per la valutazione, rimandando gli eventuali approfondimenti alla lettura del Rapporto Ambientale.

La Valutazione Ambientale Strategica

La Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, estende l'obbligo di valutazione ambientale ai processi di pianificazione e programmazione.

La Direttiva si pone l'obiettivo di "garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi [...] che possono avere effetti significativi sull'ambiente".

La Valutazione Ambientale Strategica si configura come un processo continuo che si svolge in maniera integrata nel corso dell'intero ciclo di vita del piano o programma, a partire dalla sua elaborazione fino alla fase di attuazione e gestione. Prevede quindi l'elaborazione di un Rapporto Ambientale, che documenta le modalità con cui si è tenuto conto della variabile ambientale, e presenta la stima dei possibili effetti significativi sull'ambiente con la spiegazione della scelta tra le alternative, indicando poi le eventuali misure di mitigazione e compensazione, nonché le misure di monitoraggio.

La previsione di un sistema di monitoraggio ha lo scopo di verificare l'esito della pianificazione e di controllarne gli effetti rispetto alle stime effettuate, rilevando eventuali impatti negativi non previsti in modo da poter adottare opportune misure correttive.

Compito specifico della Valutazione Ambientale Strategica è anche garantire l'adeguata individuazione e la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale, nonché del pubblico.

In Italia la Direttiva è stata recepita dal D.lgs. 152/2006, successivamente modificato dal D.lgs. 4/2008.

La Regione Toscana ha a sua volta recepito le direttive comunitarie e la legislazione nazionale dapprima con la L.R. 1/2005 che ha introdotto la Valutazione Integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e poi con la L.R. 10/2010, che disciplina specificamente la Valutazione Ambientale Strategica.

Il processo di valutazione

Il processo di valutazione presuppone l'individuazione di diversi soggetti che interagiscono.

Soggetto proponente è l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Gaiole in Chianti ed Autorità Procedente è il Consiglio Comunale.

L'Autorità Competente è rappresentata dal Nucleo tecnico V.A.S. intercomunale, nominato nel 2015 per i Comuni di Castellina in Chianti, Castelnuovo Berardenga, Gaiole in Chianti e Radda in Chianti, formato dal Responsabile del Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Castelnuovo Berardenga e da due tecnici esterni.

Il Segretario comunale, dott.ssa Lorenza Faleri, è stato nominato Garante dell'informazione e della partecipazione in data 10/11/2016 con Deliberazione della Giunta comunale.

Nella fase preliminare è stato elaborato un primo documento - il Documento Preliminare di V.A.S. - che insieme all'atto di Avvio del procedimento è stato trasmesso ai Soggetti Competenti in materia Ambientale

per le consultazioni utili ad orientare meglio il procedimento ed integrare le conoscenze. I soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati sono:

- Regione Toscana;
- Provincia di Siena;
- Comuni confinanti (Castelnuovo Berardenga, Radda in Chianti, Cavriglia, Montevarchi, Bucine)
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Regione Toscana (Servizio Genio Civile);
- Autorità di Bacino dell'Ombrone;
- Autorità di Bacino dell'Arno;
- Corpo Forestale dello Stato;
- Consorzio di Bonifica 6 Toscana Sud;
- Autorità Idrica Toscana;
- Acquedotto del Fiora;
- ARPAT Dipartimento di Siena;
- ASL n. 7 di Siena;
- Autorità per il servizio gestione integrata dei rifiuti Toscana sud;
- Enti Gestori delle reti infrastrutturali di energia (Enel distribuzione, Toscana energia);
- Gestori della telefonia mobile e fissa.

Solo il Genio Civile Toscana Sud, sede di Siena, e l'Autorità di Bacino del Fiume Arno hanno presentato dei contributi che attengono però ad aspetti pertinenti agli studi geologici che non sono stati effettuati per la variante in oggetto in quanto per la natura dei suoi contenuti (che non modificano la disciplina del R.U. nell'individuazione degli interventi ammissibili) non rientra nei casi nei quali il Comune è tenuto ad effettuare nuove indagini geologiche; si tratta infatti di una variante alla normativa e alle previsioni cartografiche che complessivamente non comporta incremento di volume o di superficie coperta degli edifici e che non comporta cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità.

Dopo l'adozione della variante al R.U. si svolgeranno le consultazioni con recepimento entro 60 giorni dalla pubblicazione di osservazioni e pareri per arrivare, previa istruttoria delle osservazioni e dei contributi, all'espressione del parere motivato su di essi da parte dell'Autorità competente e quindi all'approvazione della variante, eventualmente modificata in base alle controdeduzioni ed accompagnata dalla Dichiarazione di sintesi.

Per sua natura l'attività di valutazione non si chiude con l'approvazione ma si estende al monitoraggio degli effetti indotti dalle azioni previste dallo strumento urbanistico.

Obiettivi e contenuti della Variante

L'esigenza in base alla quale l'Amministrazione ha deciso di procedere alla variante è di poter contare su una più specifica e puntuale disciplina del patrimonio edilizio esistente, soprattutto per quanto riguarda quello di maggior interesse architettonico, storico e documentale; inoltre si intende superare alcuni meccanismi che causano un generalizzato ed inutile appesantimento procedurale. Non vengono però apportate modifiche alla disciplina per il patrimonio edilizio esistente così come impostata e articolata nel Regolamento Urbanistico vigente, se non in una più puntuale definizione degli interventi ammessi – riconducendoli alle categorie individuate dalla recente legge regionale n. 65/2014 - rispetto alla classificazione degli edifici, risultante dal censimento di dettaglio effettuato su tutto il territorio (fino ad ora il Comune di Gaiole non disponeva di alcuna schedatura); si è naturalmente tenuto conto degli edifici di particolare pregio riconosciuti

dal R.U. (i complessi denominati E5) e delle specifiche tutele previste dal Piano Territoriale di Coordinamento di Siena per aggregati e Beni Storici Architettonici e relative aree di pertinenza.

Gli interventi sugli edifici esistenti e sui resedi sono quindi ora individuati dalla zona di appartenenza (rimasta invariata rispetto al R.U. vigente) e dalla classe attribuita. Le classi individuate sono sei e fanno riferimento al pregio architettonico, al valore storico-documentale, alle prestazioni dell'involucro edilizio, all'unitarietà dell'insediamento:

classe 1 · edifici di elevato pregio e di particolare valore architettonico, storico e testimoniale, tra i quali quelli vincolati dalla parte II del D.lgs. 42/2004 (complessi monumentali);

classe 2 · edifici di interesse architettonico, storico e testimoniale, integralmente conservati;

classe 3 · edifici che mantengono elementi tipologici ed architettonici tipici dell'architettura tradizionale e costituiscono i tessuti di matrice storica di nuclei e centri antichi ma che, nel tempo, hanno subito modifiche ed alterazioni anche rilevanti ovvero edifici che, pur di recente realizzazione, hanno caratteristiche di unitarietà;

classe 4 · edifici di recente realizzazione o esito di complessivi interventi di ristrutturazione non connotati da elementi di omogeneità ed unitarietà rispetto al contesto nel quale sono inseriti e/o che risultano non organici al contesto;

classe 5 · edifici di non recente realizzazione ma privi di valore storico documentale e di limitato valore edilizio, caratterizzati in genere da scarse prestazioni energetiche per tecnologie e materiali costitutivi;

classe 6 · edifici di recente realizzazione per attività produttive (industriali e artigianali) e strumentali per attività agricole.

Conseguentemente gli interventi ammessi per gli edifici sono più "conservativi" per gli edifici di maggiore valore storico ed architettonico (classi 1, 2, e 3) mentre per le rimanenti classi sono consentiti più ampi margini di modifica, rinnovo e riqualificazione. Per gli edifici/manufatti non rilevati per cause ostative di varia natura - fondi chiusi, luoghi non raggiungibili per le condizioni della viabilità di accesso, non reperibilità o diniego al rilievo da parte della proprietà – in via cautelativa sono ammessi interventi limitati (fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 1).

La classificazione degli edifici è riportata in calce alle schede di rilievo del patrimonio edilizio censito e nella tavola riassuntiva a scala 1:10.000 che si aggiunge agli elaborati di R.U. (tavola 7 Classificazione degli edifici) insieme a quella che riporta la periodizzazione dell'edificato, sulla base dei dati resi disponibili dalla Regione Toscana (tavola 8 Periodizzazione degli edifici, scala 1:10.000).

Il rilievo sul territorio, svolto nel periodo settembre 2016-gennaio 2017, ha interessato 5.590 unità volumetriche (corrispondenti a 1.965 edifici principali e 1.785 edifici minori) ed ha portato alla redazione complessivamente di 665 schede dettagliate (per edifici e complessi prevalentemente di antica formazione; 1.369 edifici principali e 912 fabbricati minori) e 650 schede sintetiche (per gli altri complessi, edifici e manufatti esistenti; 596 edifici principali e 873 fabbricati minori), corredate da quasi 19.400 fotografie. Di tutti gli edifici principali rilevati presenti nel territorio comunale quasi il 65% risulta di interesse storico-documentale, con una quota di patrimonio di particolare pregio o addirittura di elevato valore oltre il 6%. Di conseguenza nella classificazione del patrimonio edilizio esistente effettuata sulla base del rilievo la maggioranza degli edifici rientra nella classe 3 (oltre mille edifici, cioè il 60%), quasi il 9% nella classe 2 e circa il 4,5% nella classe 1; al 16,5% è attribuita la classe 4, mentre il restante 10% è equamente suddiviso tra le classi 5 e 6.

Per quanto riguarda la disciplina generale del territorio rurale poi la variante interviene principalmente per semplificare la normativa, eliminando i contenuti già e più precisamente definiti dalla legge urbanistica

regionale e dal suo regolamento attuativo recentemente emanato in modo da evitare ripetizioni e possibili incongruenze.

Per quanto concerne il Piano Strutturale, la variante propone soltanto la ri-attribuzione all'interno delle U.T.O.E. (cioè degli insediamenti) delle quantità edificatorie individuate da una precedente variante come quota riservata alle deruralizzazioni – ovviamente decurtata delle quantità già “consumate” -, fermo restando il dimensionamento generale del Piano. Ciò di fatto ripristina l'articolazione del dimensionamento del Piano Strutturale originariamente approvato. Non c'è alcun incremento delle quantità previste dal Regolamento Urbanistico e la Variante dunque non “rinvisce” le previsioni decadute cioè quelle degli interventi soggetti a Piano Attuativo che non siano stati approvati e convenzionati nel quinquennio di efficacia del piano.

Per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare nel territorio rurale, va evidenziato che non è ammesso incrementare il numero delle unità abitative nel caso di edifici e manufatti accessori privi di valore e di fabbricati di scarsa consistenza ed incongrui e anche nel frazionamento sono stabilite delle superfici medie minime al fine di evitare la formazione di “condomini” in campagna e limitare drasticamente l'incremento di carico urbanistico, allo stesso tempo privilegiando operazioni di recupero indirizzate alla residenza stabile piuttosto che a quella saltuaria.

Stato attuale dell'ambiente

Da quanto si evince dall'analisi delle singole componenti non risultano presenti criticità specifiche di rilievo per il territorio di Gaiole, grazie alle caratteristiche fisiche e socio-economiche del contesto, che determinano piuttosto una diffusa sensibilità dal punto di vista ambientale in senso lato, in quanto l'elevato valore paesaggistico e naturalistico che connota questi luoghi li rende anche potenzialmente più vulnerabili non soltanto alle trasformazioni ma anche all'abbandono. Allo stato attuale comunque non si sono riscontrati in tal senso fenomeni di rilievo.

Aria

Non sono disponibili dati specifici recenti sul territorio di Gaiole. Le informazioni disponibili per l'area di monitoraggio alla quale il Comune appartiene sono riferite ad un ambito con caratteristiche non completamente assimilabili (Poggibonsi e Siena), dove comunque non si sono riscontrati negli ultimi anni valori superiori ai limiti di legge o un numero critico di sforamento del valore giornaliero. Dalle elaborazioni svolte su misurazioni e proiezioni, considerando le caratteristiche del territorio e le attività presenti, si deduce che la maggior parte delle emissioni ed i valori degli inquinanti conseguenti derivano dal riscaldamento domestico e dai trasporti stradali. Lo stato di qualità dell'aria risulta comunque sostanzialmente non critico ed in progressivo miglioramento nel tempo, grazie anche alla presenza di vaste aree boschive in grado di assorbire le emissioni di gas serra.

Acqua

I consumi di acqua potabile risultano al di sotto della media provinciale ed in progressivo calo ma l'entità delle perdite sulla rete si mantiene molto rilevante. Nel D.P.G.R. n. 142 del 09/07/2012 il Comune risulta tra quelli classificati come zone di crisi idropotabile attesa (cioè dove in caso di situazioni di deficit idrico per siccità sono attese criticità legate all'approvvigionamento ad uso potabile), in considerazione della quale sono stati programmati interventi infrastrutturali per prevenire future situazioni di emergenza idrica. La rete fognaria e quella acquedottistica risultano al momento adeguate. Non sono presenti punti di monitoraggio delle acque superficiali destinate alla produzione di acqua potabile nel territorio comunale; per la Provincia di Siena i dati nel periodo 2013-2015 restituiscono una situazione con una percentuale del 87% delle stazioni classificata nella categoria inferiore.

Per quanto concerne i corpi idrici, dati aggiornati specificamente pertinenti al territorio di Gaiole sono quelli riferiti al sottobacino dell'Arbia: lo stato ecologico risulta migliorato rispetto al triennio di osservazione precedente e lo stato chimico è valutato buono.

Nel territorio di Gaiole per l'unico punto di monitoraggio della qualità delle acque sotterranee (Pozzo Alberone) la valutazione risulta al 2013 "buono".

Energia e agenti fisici

Negli anni passati i dati di Gaiole ponevano il Comune ai posti più alti della classifica dei consumi di energia elettrica nel contesto del Chianti senese, mentre molto basso rispetto agli altri è il consumo di metano. Ultimamente si registra comunque una diminuzione dei consumi di energia da fonti non rinnovabili a cui corrisponde un aumento dell'utilizzo di energia "pulita", anche grazie agli incentivi statali per l'utilizzo di fonti energetiche alternative (biomasse, fotovoltaico).

Non sono segnalate particolari criticità dal punto di vista dell'inquinamento acustico (in un unico caso si è registrato un valore inferiore al livello di qualità ma comunque entro i limiti) o elettromagnetico.

Rifiuti

La produzione dei rifiuti è in aumento, con una quota di raccolta differenziata che, pur in miglioramento, è ancora molto al di sotto dell'obiettivo fissato a livello provinciale.

Suolo e sottosuolo; biodiversità

La situazione della risorsa suolo nel Comune di Gaiole in Chianti appare decisamente positiva: le aree urbanizzate rappresentano meno del 2% della superficie comunale totale, mentre il restante territorio è destinato prevalentemente ai boschi (più del 70%), seminativi e vigneti specializzati ed altre coltivazioni; le situazioni di degrado (aree incolte e abbandonate) non superano l'1% della superficie totale comunale. Va però osservato che alcune modalità di coltivazione possono influire sul rischio erosivo.

Sono segnalate aree di pericolosità che derivano principalmente da aspetti geomorfologici abbastanza diffusi in ambito collinare, in alcuni casi specifici collegati a frane attive.

L'ambito di più elevato interesse dal punto di vista della biodiversità è costituito dal territorio incluso nel Sito di Interesse Comunitario (SIC) della Rete Natura 2000 "Monti del Chianti" (IT 5190002).

Valutazioni

Come più volte sottolineato, la Variante non propone modifiche alla disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che determinino un superamento dei limiti e dei condizionamenti stabiliti dal R.U. vigente anzi in molte situazioni, soprattutto nelle zone agricole, riduce gli interventi ammissibili per gli edifici e complessi che la schedatura di dettaglio ha permesso di riconoscere come meritevoli di tutela per il valore architettonico e/o storico-documentale, superando la genericità della normativa di piano attuale.

Di conseguenza con la Variante non si determinano effetti ambientali significativi rispetto al R.U. vigente - ammesso che il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistenti soggetti comunque al rispetto di prescrizioni ed indirizzi specifici in rapporto al contesto di riferimento e norme di tutela paesistica, possano avere effetti ambientali di qualche tipo e di rilievo - ma verosimilmente effetti molto positivi per la conservazione e la valorizzazione una delle risorse primarie di questo territorio, cioè il suo sistema insediativo di antica formazione.

La variante non è orientata a modificare la disciplina comunale per le nuove costruzioni rurali, limitandosi al recepimento delle più recenti innovazioni e revisioni della normativa sovraordinata e mantenendo indirizzi e prescrizioni di tutela, anche nel rispetto delle disposizioni del PTCP. L'unico elemento di novità, rispetto alla disciplina vigente, è rappresentato dalla possibilità di installare, a determinate condizioni, manufatti a supporto delle attività di caccia per soggetti riconosciuti ed autorizzati dalle amministrazioni competenti all'esercizio della caccia: si tratta comunque di interventi di modesta dimensione (strettamente commisurata

alla funzionalità degli spazi di un'attività tradizionalmente consolidata sul territorio e regolamentata) e di numero assai limitato, quindi con un impatto non significativo.

Per quanto riguarda il dimensionamento, l'andamento degli interventi di deruralizzazione negli ultimi anni ha assunto una consistenza molto modesta; tenendo conto delle condizioni poste e considerando la quota ormai minoritaria di edifici ancora da recuperare, è da ritenersi che la verosimile realizzazione di interventi di cambio d'uso a residenza non abbia effetti ambientali negativi significativi, visto il basso carico urbanistico aggiuntivo e la bassa incidenza sulle risorse; piuttosto, ferme restando le regole e le prescrizioni dettate dal piano ad esempio per quanto riguarda le sistemazioni esterne, potrebbe determinarsi un effetto positivo nel contrastare l'abbandono di luoghi di notevole valore e dei fondi agricoli ad essi pertinenti.

Per gli aspetti specifici riferiti al SIC Monti del Chianti si rinvia al capitolo dedicato allo studio di incidenza.

In considerazione di quanto esposto al punto precedente, non producendo le azioni della variante effetti ambientali significativi, tenendo conto degli indirizzi e delle prescrizioni che regolano gli interventi ammessi, non sono previste misure di mitigazione e/o di compensazione.

Monitoraggio

Si prevede l'attivazione del monitoraggio dell'attuazione degli interventi, con la redazione di un rapporto periodico di sintesi degli esiti.

L'attività di monitoraggio sarà svolta dai Servizi dell'Amministrazione, secondo le specifiche competenze.

In relazione agli indicatori utilizzati per la valutazione, è possibile impostare una serie di indicatori specifici, anche a carattere quantitativo, in relazione alla situazione attualmente presente.