



# COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI

## PROVINCIA DI SIENA

Settore Tecnico

### **OGGETTO: PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE CON VALENZA DI PIANO ATTUATIVO – PROP. AZ. AGR. VIVAI PIANTE CHIANTI GARDEN DI ANDREA PACCIANI – LOC. SAN MARTINO AL VENTO**

L' Azienda Agricola Vivai e Piante Chianti Garden di Andrea Pacciani, con sede in Località San Martino n. 13 in Gaiole in Chianti, P.IVA 00805870524, ha presentato in data 08/08/2020 con prot.li n. 6497, 6498, 6499, un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi dell'art. 74 della L.R. n.65/2014, avente valore di piano attuativo ai sensi dell'art.19 quater delle NTA del RU vigente, per la realizzazione dei seguenti interventi:

- Realizzazione di annesso agricolo di Superficie Utile 301 mq consistente in:
  - Locali per amministrazione e servizi: SU 82,40 mq
  - Locali magazzini e lavorazioni: SU 94,00 mq
  - Rimessa macchine e attrezzi: SU 124,50 mq
- Realizzazione di Abitazione rurale di Superficie utile mq. 110,00

Il titolare dell'Azienda Agricola a cui fa riferimento il Piano è in possesso della qualifica di AIP dal 28/02/2007. L'Azienda è localizzata nel Comune di Gaiole in Chianti in Loc. San Martino al Vento, per una estensione complessiva di Ha. 7.30.03, catastalmente individuati al Foglio di mappa n. 80 particelle 82, 83, 85, 139, 143, 245, 247, al Foglio di mappa n. 81 particelle 48, 63, 65, 70, e al Foglio di mappa n. 84 particella 13.

Gli interventi agronomici previsti dal PAPMAA consistono nell'impianto di:

- Nuovi terreni da destinare a vivaio (Foglio di mappa n. 81 particella n. 48, 65)

Gli interventi di miglioramento ambientale (tavola 17 "Miglioramenti Ambientali" proposti consistono in:

- ripristino di alcuni tratti di muri a secco per una lunghezza di circa 50 metri,
- Infittimento e ricollocazione di piante di olivo
- Recupero e regimazione delle acque piovane

Oltre alla Razionalizzazione della viabilità interna ad uso dei mezzi agricoli

La documentazione allegata al P.A.P.M.A.A. in oggetto si compone dei seguenti elaborati:

- PAPMAA Chianti Garden di Andrea Pacciani
  - All. 1 – Relazione Tecnica
  - All. 2 – Relazione sulla compatibilità degli interventi rispetto agli strumenti urbanistici
  - All. 3 – Visure catastali, Visura CCIAA, Iscrizione IAP
  - All. 4 – Cartografia:
    - Tav. 1 – Localizzazione delle superfici condotte su carta Tecnica Regionale
    - Tav. 2/a – Localizzazione delle superfici condotte su base catastale
    - Tav. 2/b – Localizzazione delle superfici condotte su base catastale
    - Tav. 3/a – Carta dell'uso dei suoli - Sato Attuale
    - Tav. 3/b - Carta dell'uso dei suoli - Sato Attuale



# COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI

## PROVINCIA DI SIENA

Settore Tecnico

- Tav. 4/a - Carta dell'uso dei suoli - Sato Programmato
- Tav. 4/b - Carta dell'uso dei suoli - Sato Programmato
- Tav. 5 – Carta delle emergenze ambientali
- All. 5 – Relazione sugli effetti attesi degli interventi sulle risorse ambientali e paesaggistiche
- All. 6 – Rispondenza degli interventi di miglioramento ambientale alle finalità del PTCPP
- Relazione integrativa PAPMAA
- Integrazione relazione agronomica
- TAV 01\_contestualizzazione area - estratti cartografici
- TAV 02\_contestualizzazione area - analisi paesaggistica
- TAV 03\_contestualizzazione area - sezioni territoriali e con visivi
- TAV 04\_contestualizzazione area - documentazione fotografica area di intervento
- TAV 05\_stato attuale - planimetria generale
- TAV 06\_stato attuale - piante e sezioni
- TAV 07\_stato di progetto - planimetria generale
- TAV 08\_stato di progetto - piante e sezioni
- TAV 09\_calcolo dei parametri urbanistici
- TAV 10\_inserimento paesaggistico del progetto - sezioni territoriali e con visivi
- TAV 11\_inserimento paesaggistico del progetto - foto inserimenti
- TAV 12\_inserimento paesaggistico del progetto - viste 3D
- TAV 13\_interventi di miglioramento ambientale – viabilità interna e accessi
- TAV 14\_smaltimento delle acque superficiali e reflue
- Relazione geologica
- ALL 01\_ Relazione Tecnica Illustrativa – Recepimento prescrizioni
- ALL 02\_ Relazione BSA - Recepimento prescrizioni
- ALL 03\_ Verifica Compatibilità Paesaggistica - Recepimento prescrizioni
- ALL 04\_ Verifica di Assoggettabilità alla VAS – Documento Preliminare
- ALL 05\_ NTA
- ALL 06a\_Integrazioni Dott. Geol. Daniele Degli Innocenti
- ALL 08\_ Bozza atto obbligo art.74 LR 65/2014
- ALL 09\_Computo interventi ambientali

Gli interventi edilizi/urbanistici proposti, ricadono in prossimità della viabilità esistente, Strada Provinciale 77, sul Foglio di mappa n. 80 particella 247 (Locali per amministrazione e servizi e l'abitazione rurale) e sul Foglio di mappa n. 80 particella 139 (Locali rimessa macchine e locali magazzini e lavorazione), con precisazione che la realizzazione degli immobili rimessa macchine e magazzini avverrà successivamente alla data 01/08/2022 alla scadenza del vincolo imposto dal comma 1 art. 76 della L.R. 65/2014.

ATTESTA

Quanto segue:

- Ai fini della conformità con gli strumenti della pianificazione comunale l'area ricade nel Sistema Mesocollinare nell'UTOE Mesocollina coltivata del vigente P.S. dove le dimensioni massime degli edifici e delle attrezzature necessarie all'agricoltura sono determinate in funzione dell'estensione delle superfici coltivate.



# COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI

## PROVINCIA DI SIENA

Settore Tecnico

- Nel R.U. vigente, gli interventi edilizi previsti dal PAPMAA ricadono in zona "E" Rurale Sottozona "E3" — "Zona collina e montagna coltivata", disciplinata dall' art. 18 all'art. 19terdecies delle NTA del Regolamento Urbanistico dove la nuova edificazione è consentita all'imprenditore agricolo previa approvazione di PAPMAA
- Ai sensi dell'art. 19 quater delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico il Piano suddetto assume il valore e l'efficacia di Piano Attuativo
- Il PAPMAA in oggetto non rientra nei casi di cui all'art. 64 comma 8 della L.R. 65/2014
- Ai fini del Vincolo Paesaggistico la zona ricade nelle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n.42/2004 lett. lett. c) fiumi torrenti e corsi d'acqua, lett. g) territori coperti da foreste e da boschi, dove comunque non sono previste edificazioni, ed ai sensi dell'art. 136 del D.Igs. 42/2004, è individuata con D.M. 05/04/1970 G.U. 114 del 1973 "Zona delle località Meleto e Castagnoli site in Comune di Gaiole in Chianti".
- interamente in area soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n.3267/1923 e L.R. n.39/2000
- interamente sotto Vincolo Sismico ai sensi del Decreto Ministeriale 19 marzo 1982;
- in Area di Pertinenza degli Aggregati e in Area di Pertinenza dei Beni Storici Architettonici (cod. 9052013 scheda n. 037 S. Martino - Aggregato, cod. 9052013 scheda n. 38 S. Martino - Ville e Giardini e cod. 9052013 scheda n. 038 S. Martino - Ville e Giardini) del PTCP vigente;
- che ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2015 ed in particolare il comma 4 il comune verifica la conformità urbanistica degli interventi proposti e, in caso di esito positivo, convoca una conferenza dei servizi, da svolgersi entro il termine massimo di sessanta giorni dalla sua trasmissione o dal ricevimento dei documenti integrativi, al fine di: a) acquisire tutti i pareri, nulla osta o assensi, comunque denominati, di altre amministrazioni pubbliche, compreso il parere della provincia di conformità al PTC o il parere della città metropolitana di conformità al PTCM; b) valutare la coerenza tra i contenuti agronomici del programma e gli interventi edilizi proposti”;

**Preso Atto: del parere favorevole della Regione Toscana - Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale, emesso in data 02/10/2020 con prot. n. 335605 acquisito al protocollo generale dell'Ente al n. 8166 in data 02/10/2020 di seguito riportato: “(...) Parere: Favorevole con prescrizioni., Il parere è stato determinato dalle seguenti MOTIVAZIONI/CONDIZIONI:**

- *Costruzione di Annesso Agricolo*
- *Costruzione di Abitazione Rurale*

*L'Azienda dichiara nell'Allegato n. 2 lettera B che le costruzioni da realizzarsi al Fg. 80 p.lle 247 e 139 dovranno essere realizzate successivamente alla data del 01/08/2022 poiché acquisite il 31/07/2012 e pertanto soggette al Divieto di cui Art. 76 comma 1. Vista l'entità della presentazione del presente PAPMAA ovvero la realizzazione delle strutture di conduzione del fondo e dell'Abitazione, alla data odierna l'Azienda non ha tale possibilità in quanto limitata dal frazionamento aziendale ancora in essere. Tale elemento di valutazione non è riconducibile alle competenze di questo ufficio, dal momento che trattasi di valutazione di tipo edilizio/urbanistico.*

- *Premesso quanto sopra, gli interventi dal punto di vista agronomico risultano ammissibili, in considerazione della superficie aziendale, delle linee future di sviluppo e dell'ordinamento colturale.*
- *I due corpi di fabbrica distinti dove sono individuati per la conduzione del fondo spazi relativi a Amministrazione e Servizi, Rimessa Macchine, Lavorazioni e Magazzini per circa mq. 368 Tav. 13 e l'Abitazione dello IAP per circa mq. 116 tav. 13, sono strettamente collegati alla messa in produzione e mantenimento delle colture indicate nello stato programmato di cui alla Scheda B dell'Allegato n. 2 che comprendono gli impianti in ampliamento di HA 00.85.00 di colture Ortoflorovivaistiche di cui Ha 00.02.50 protette e dell'Oliveto per HA 02.58.00.*



# COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI

## PROVINCIA DI SIENA

Settore Tecnico

- *La Rimessa Macchine richiesta risulta funzionale e concedibile e sarà collegata all'effettivo acquisto dei macchinari mancanti ed indicati nello stato programmato Scheda E all. 2.*
- *Per l'Abitazione Rurale si ricordano le limitazioni di cui Art. 81 comma 3 L.R. 65/14 e smi, mentre gli annessi rurali di nuova realizzazione, dovranno mantenere secondo quanto disposto dalla L.R. 65/2014 la destinazione d'uso agricola "perenne" art. 81 comma 1.*
- *Il presente parere viene rilasciato ai sensi dell'Art. 74 comma 4 L.R. 65/14 e smi ed è stato valutato ai soli fini Agronomici. Si precisa infine che le verifiche sugli articoli Q8 e Q9 del PTC di Siena non sono state effettuate non essendo compito di questa Amministrazione.*
- *Precisando che l'istruttoria e le relative conclusioni derivano unicamente dalla valutazione dei dati dichiarati dal titolare e non verificati con sopralluogo in Azienda, eventuali verifiche di trasferimenti parziali di proprietà o di affitti parziali che danno luogo ai divieti di cui al comma 1 dell'art. 76, non riportati nel presente PAPMAA. Dovranno essere effettuate da parte delle competenti Amministrazioni Comunali prima dell'approvazione del Programma, così come disposto dall'art. 76 della L.R.T. n. 65/2014"*

**Viste** le integrazioni presentate ai sensi dell'art. 74 comma 4 della L.R. 65/2014, in data 19/01/2021 con prot.lli n. 582 e n. 583, per la successiva fase del procedimento con il recepimento delle prescrizioni della Provincia di Siena Assetto del Territorio in fase di Conferenza dei Servizi e con le precisazioni agronomiche richieste, più precisamente:

-TAV. 7 : sono stati conservate le piante di olivo esistente nell'area a parcheggio clienti ed è stato rivisto il sistema della viabilità di servizio, eliminato i tratti longitudinali posti nella parte alta e centrale dell'area ed è stato conservato il percorso a valle.

- NTA: sono state recepite le indicazioni dell'illuminazione esterna, la non riflessione delle ampie superfici vetrate dei prospetti a valle e la messa a dimora di siepi arbustive alternate da piante di olivo.

- Tav. 14: è stato redatto la tavola per il sistema di smaltimento delle acque superficiali e reflue

- AGR 09\_Relazione integrativa: è stato precisato che le nuove costruzioni previste nel PAPMAA sono localizzate in parte nella particella n. 247 del foglio di mappa 80 e in parte nella particella n. - 139 del foglio di mappa 80 e gli stessi potranno essere realizzati in tempi distinti. In particolare gli interventi previsti nella particella 247 potranno essere realizzati non appena concluso l'iter di approvazione del PAPMAA, in quanto tale particella fa parte di terreni acquisiti dal Sig. Pacciani Giuseppe nel 1989 e trasferiti per intero al Sig. Pacciani Andrea nel 2019. Con Atto di compravendita in data 18/12/2019, è stata ceduta una piccola porzione di tale terreno, al fine di regolarizzare il confine. La cessione di tale superficie non costituisce superficie agricola utilizzabile in quanto inferiore a 5 ettari e inferiore al 5% della superficie, pertanto ai sensi dell'art. 76 comma 4 della L.R. 65/2014, non si applica il divieto previsto dal comma 1 dell'art. 76 della L.R. 65/2014.

Per quanto riguarda invece la particella n. 139 del Foglio n. 80, dove sono previsti i locali magazzini e rimessa macchine, la stessa risulta acquistata in data 31/07/2012 e quindi l'attuazione dell'intervento dovrà avvenire solo successivamente alla data del 01/08/2022 alla scadenza del vincolo imposto dal comma 1 dell'art. 76 della L.R. 65/2014.

**Rilevato** che l'Autorità Competente in materia di V.I.A – V.A.S - Nucleo di Valutazione, nella seduta del 15/09/2020 - verbale n. 2, ha individuato i soggetti competenti in materia ambientale (SCA) ed avviato le consultazioni ai sensi sulla Verifica di Assoggettabilità a Vas, ai sensi dell'articolo 22 della L.R. 10/2010;

**Tenuto conto** che, con nota del 19/09/2020 prot. 7659 il Comune di Gaiole in Chianti ha trasmesso il documento preliminare ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 ai Soggetti Competenti richiedendo loro un parere e/o contributo da inoltrare entro 30 giorni;



# COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI

## PROVINCIA DI SIENA

Settore Tecnico

**Preso atto** che a seguito della trasmissione di cui al punto precedente sono pervenuti i seguenti contributi di:

- **Consorzio di Bonifica 6 Toscana Sud**, nota del 13/10/2020 n. 8483: “ *Questo Consorzio, ai sensi della normativa vigente, considerate le premesse e limitatamente alle proprie competenze relative all’attività di manutenzione sui corsi d’acqua del reticolo di gestione, riguardo l’intervento proposto non ritiene di esprimere parere*”.

- **Toscana Energia**, nota del 24/09/2020 n. 7941: *...con la presente siamo a comunicare che nell’area oggetto di VAS non sono presenti nostre tubazioni*”

- **Regione Toscana Politiche Mobilità, infrastrutture e Trasporto pubblico locale Settore- Programmazione viabilità**, nota del 23/09/2020 n. 7917. “ *si evidenzia quanto segue:*

A. *Strade regionali*

*Non si rilevano elementi di particolare rilevanza per quanto di competenza.*

B. *Infrastrutture di trasporto stradali di interesse nazionale*

*Non si rilevano elementi di particolare rilevanza per quanto di competenza in relazione alle infrastrutture di trasporto stradali di interesse nazionale esistenti o previste nel PRIIM.”*

- **Regione Toscana Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Settore Genio Civile Toscana - Sud Sede di Siena**, nota del 23/09/2020 n. 7916: “*Per il deposito delle indagini geologiche di cui all’art.104 della LR65/14 è necessario fare riferimento al Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 5/R del 30 gennaio 2020. Le indagini geologico-tecniche, redatte ai sensi della delibera GRT n. 31 del 20/01/20 devono contenere come indicato al par. 4 della direttiva, “gli esiti degli approfondimenti di indagine laddove siano stati indicati necessari nel PO” o comunque nello strumento urbanistico da cui discende il PAPMAA.*

*Per gli aspetti relativi alla pericolosità idraulica il riferimento è la L.R.41 pubblicata sul Burt 33 del 1/08/2018 " Disposizioni in materia di rischio alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del Dlgs n°49 del 23/02/2018. Inoltre, indicato all'allegato alla Delibera GR n.31/20, la fattibilità degli interventi ubicati nelle aree di fondovalle, come definite al par. B4, è condizionata alla realizzazione di studi idraulici finalizzati all'aggiornamento e riesame delle mappe di pericolosità di alluvione di cui alla LR 41/2018.*

*Il quadro conoscitivo di pericolosità geologica e idraulica dovrà essere coerente con gli strumenti di pianificazione di Bacino dell’Autorità di Distretto dell’Appennino Settentrionale e per eventuali aggiornamenti dovrà essere fatto riferimento:*

- *all’art.24 delle Norme di PAI Ombrone e all’art.32 delle Norme di PAI Arno per le mappe pericolosità geomorfologica;*
- *all’art.14 delle norme di PGRA per le mappe di pericolosità idraulica.*

*Si ricorda inoltre che per le previsioni all’interno delle aree perimetrare PFME e PFE dovrà essere acquisito il parere di competenza del Distretto Appennino Settentrionale ai sensi dell’art. 13 e 14 del PAI. Si fa presente infine che, come comunicato dal Distretto Appennino Settentrionale (nota n.380 del 20/01/20), con delibera della C.I.P. n.20/19 è stato adottato il “Progetto di Piano di Bacino del distretto idrografico dell’Appennino Settentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico PAI, per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica” e pertanto sarà necessario per le modifiche e aggiornamenti accordarsi con tale ente”.*

- **Arpat – Dipartimento di Siena Settore Supporto Tecnico**, nota del 23/10/2020 prot. 8918 dell’Amministrazione Comunale: “*Si ritiene che, per quanto riportato nel documento preliminare, possa essere espresso parere favorevole all’esclusione da assoggettabilità a vas del PAPMAA proposto dell’“Azienda Agricola Vivai Piante Chianti Garden di Andrea Pacciani”.*

*Si reputa però opportuno anticipare che nelle successive fasi di progettazione e di realizzazione dovrà essere tenuto conto in particolare dei seguenti elementi relativi alla mitigazione dei possibili impatti sulle componenti ambientali:*

- *agenti fisici:*





# COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI

## PROVINCIA DI SIENA

### Settore Tecnico

- *provvedere alla valutazione dell'impatto acustico tramite redazione del documento previsionale d'impatto acustico, a firma di tecnico competente in acustica ex art. 21 d.lgs. 17 febbraio 2017, n. 42, con particolare attenzione alla fase di cantiere;*
- *tutela della risorsa idrica con particolare riferimento a:*
  - *la riduzione della quota di fabbisogno idrico da approvvigionamento da acquedotto privato (pozzo artesiano), mediante massimizzazione del recupero delle acque meteoriche ed usate depurate e ricorso a reti duali;*
  - *adeguata regimazione delle acque meteoriche e limitazione del trasporto solido in fase di cantiere;*
- *definizione degli interventi di mitigazione della diffusione di polveri in fase di cantiere;*
- *gestione dei rifiuti e terre e rocce da scavo prodotti in fase di cantiere:*
  - *individuando specifica area dedicata al loro deposito temporaneo;*
  - *ricorso negli interventi edilizi alla c.d. "demolizione selettiva", con l'obiettivo di:*
    - *separare materiali ed oggetti riutilizzabili tal quali;*
    - *separare le componenti pericolose;*
    - *ottenere di rifiuti da costruzione e demolizione merceologicamente selezionati Massimizzarne il successivo recupero, riducendone allo stesso tempo lo smaltimento in discarica;*
- *ridurre il consumo di materie prime vergini;*
  - *qualora l'entità degli interventi in progetto lo renda vantaggioso, valutare la possibilità di effettuare il trattamento in situ dei rifiuti da costruzione e demolizione, attraverso la loro selezione e valorizzazione anche mediante impianti mobili per massimizzarne il riutilizzo sul luogo di produzione;*
  - *l'utilizzo delle terre e rocce da scavo prodotte in fase di cantierizzazione, prioritariamente tramite riutilizzo per le opere previste da progetto e secondariamente per le altre forme di utilizzo stabilite dal DPR 120/2017;*

*Si raccomanda di consultare le Linee Guida ARPAT per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale. Infine segnaliamo l'opportunità di fare riferimento ai criteri ambientali minimi specifici reperibili al sito <https://www.minambiente.it/pagina/i-criteri-ambientali-minimi> quali ad esempio i "Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici e per la gestione dei cantieri della pubblica amministrazione", di cui al recente DM 11/10/2017. Tali criteri possono costituire valido riferimento tecnico anche per lavori e opere d'iniziativa privata quali quelli oggetto del PAPMAA in esame."*

- **Acquedotto del Fiora**, nota del 16/10/2020 prot. 8618: *2In riferimento a quanto riportato nella documentazione disponibile siamo ad inoltrare dei pareri inerenti le infrastrutture gestite da questa Società*

*Acquedotto*

*Attualmente la Località interessata dall'intervento denota problematiche di scarsità di risorsa nel periodo estivo e quindi un aumento consistente della richiesta idrica andrebbe ad accentuare tale problematica. Nella relazione viene riportato che l'approvvigionamento idrico sarà effettuato mediante pozzi artesiani e per tale intervento nulla osta purché se ne dimostri la non interferenza con le strutture di approvvigionamento in gestione ad AdF. È comunque imprescindibile, qualora sia necessario un allaccio alla rete idrica, che prima di effettuare l'inizio degli interventi, riportati nella procedura, venga eventualmente richiesto un Parere Idroesigente a questa Azienda tramite le abituali procedure dai privati che effettueranno l'intervento o l'eventuale ente pubblico per verificare problematiche puntuali sulle reti idriche a servizio dell'area interessata.*



# COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI

## PROVINCIA DI SIENA

Settore Tecnico

### *Fognatura/Depurazione*

*Con riferimento allo smaltimento fognario si evidenzia come in una delle aree interessate sia presente l'impianto Fossa Imhoff gestito da questa Azienda. Dovranno quindi essere verificate le posizioni reali degli interventi puntuali per verificare il collettamento della fognatura al trattamento pubblico. La richiesta dovrà essere effettuata tramite la presentazione di Parere Idroesigente.*

**Dato atto** che, nella seduta del 25/05/2021 (verbale n.2) il Nucleo di Valutazione V.I.A. – V.A.S ha espresso il seguente parere: “escludere da assoggettabilità alla procedura di VAS il PAPMAA.”

**Preso Atto** che in data 10/02/2021, con nota prot. n. 1336, veniva effettuato il deposito delle indagini geologiche ai sensi del regolamento D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R presso l'Ufficio Regionale Genio Civile di Siena e acquisito in data 12/02/2021, numero di deposito 1197;

**Considerato** che sulla valutazione di conformità paesaggistica degli interventi con il PIT-PPR si è espressa la Conferenza dei Servizi ex art. 23 della disciplina del PIT come stabilito al comma 3 dello stesso articolo, che riunitasi in data 27 Ottobre 2021 ha concluso il proprio lavoro specificando e prescrivendo quanto di seguito:

*“La Conferenza, esaminati gli elaborati presentati, alla luce dell'istruttoria condotta, tenuto conto di quanto rilevato, valutata positivamente l'ubicazione delle costruzioni che concorre al minore sbancamento possibile e ad assecondare la morfologia dei luoghi, verifica che il “PAPMAA con valenza di Piano Attuativo Az. Agr. Vivai Piante Chianti Garden di Andrea Pacciani – Loc. San Martino al Vento”, sito nel Comune di Gaiole in Chianti rispetti le prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici di cui al D.M. 05/04/1970 G.U. 114 del 1973 a condizione che nella successiva fase progettuale:*

*per l'edificio ad uso uffici e residenza:*

- *il volume, posto a seguire l'andamento del terrazzamento esistente, non crei un'unica superficie piana in continuità con l'area destinata allo stoccaggio delle piante, e si disarticoli la residenza dagli uffici, in modo da non creare un unico blocco, ciò anche in relazione alla gerarchia delle funzioni;*
- *il progetto, pur con il ricorso ad un linguaggio contemporaneo, dovrà prevedere la rimodulazione della copertura del volume residenziale al fine di cercare una soluzione riferibile alla tradizione dei luoghi; limitando l'utilizzo di elementi formali (come i brise-soleil) non riconducibili ad elementi tradizionali; riducendo la continuità delle superfici vetrate, con un'alternanza maggiore fra pieni e vuoti;*

*per l'edificio rimessa macchine:*

- *le aperture siano riconsiderate in riferimento a quanto strettamente necessario e gli elementi di chiusura abbiano caratteristiche coerenti con la tradizione (si rileva che nelle NTA, non è chiaro cosa sia previsto poiché si fa riferimento a ‘protezioni e filtri solari in legno, metallo o tessuto’ e a ‘componenti vetrate’, elementi che non sembrano riferibili all'edificio rimessa macchine) per le sistemazioni esterne:*

- *occorre meglio definire il progetto paesaggistico del verde al fine di garantire che le sistemazioni esterne siano coerenti con i caratteri propri del paesaggio agrario*

*Con riferimento alla tutela Archeologica, la Soprintendenza, accertato che non sono interessati beni di interesse archeologico sottoposti a provvedimenti dichiarativi (artt. 12 e 13 D. Lgs. 42/04), esaminate la localizzazione dell'intervento e la tipologia delle opere da realizzare, rilascia il nulla osta alle opere*



# COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI

## PROVINCIA DI SIENA

Settore Tecnico

*di scavo. Chiede fin d'ora che vengano comunicati la tempistica prevista per le fasi di scavo connesse al progetto e l'effettivo inizio lavori via PEC alla Soprintendenza, con un preavviso di almeno 10 giorni affinché possano essere effettuati dei sopralluoghi durante le operazioni di scavo. Resta, comunque, inteso che, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore questo Ufficio, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.*

*E' fatto anche presente che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area oggetto del presente intervento, potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto testé approvato, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela."*

### Attività post adozione

Con D.C.C. n.43 del 30.06.2021 è stato adottato, ai sensi dell'art. 111 della LR 65/2014 il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale – Az. Agr. Vivai Piante Chianti Garden di Andrea Pacciani, avente valore di Piano Attuativo, in località San Martino al Vento;

A seguito dell'adozione con nota del 14.07.2021 prot. n. 6916 si è provveduto a trasmettere all'Amministrazione Provinciale di Siena ai sensi del comma 3 dell'art. 111 della L.R. n.65/2014, copia della Deliberazione CC 43/2021 unitamente alla Relazione del RUP e del rapporto del Garante della comunicazione;

L'Avviso di Adozione, è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 29 in data 21/07/2021 e contestualmente alla suddetta pubblicazione, la documentazione di cui si compone il piano è stata depositata per 30 gg. consecutivi presso l'Ufficio tecnico Settore Urbanistica Edilizia Privata e pubblicata sul sito ufficiale del Comune entro i quali potevano essere presentate osservazioni.

Verificato che il procedimento di formazione del P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo in oggetto si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e che lo stesso si è formato in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale vigenti;

### **ALLEGA**

Alla proposta di approvazione del P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo in oggetto, ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale n. 65/2014 la presente relazione.

Gaiole in Chianti, li, 19.01.2022

**Il Responsabile Settore Tecnico**  
(- Geom. Nadia Anichini -)