



# VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

ai sensi della L.R. 65/2014



**COMUNE DI  
RADDA IN CHIANTI**

## AMMINISTRAZIONE COMUNALE

*Sindaco*

Pier Paolo Mugnaini

*Assessore all'urbanistica*

Daniele Barbucci

*Garante della comunicazione*

Lorenza Faleri

*Responsabile del procedimento*

Alessandra Bellini

*Servizio urbanistica e di  
edilizia privata*

Claudio Pieri

*Servizio lavori pubblici*

Carlo Gagliardi

## GRUPPO DI PROGETTO

Consulente scientifico

Gianfranco Gorelli

Progettista

Michela Chiti

## RELAZIONE GENERALE DELLA VARIANTE

SCALA

DATA novembre 2015

ELABORATO

**REL06**\_var

ADOZIONE:

APPROVAZIONE :

**INDICE**

<b>1</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PROFILO PROGRAMMATICO.....</b>	<b>4</b>
2.1	Obiettivi ed azioni della variante .....	4
2.2	Elaborati della variante al Piano strutturale.....	13
2.3	Previsioni esterne al T.U. ....	13
2.4	Stato di attuazione della pianificazione.....	14
<b>3</b>	<b>ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI INTERESSATI DAL PROCEDIMENTO .....</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>MODI DELLA COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE .....</b>	<b>17</b>
4.1	Premessa.....	17
4.2	La comunicazione .....	17
<b>5</b>	<b>CRITERI E METODI DELLA VALUTAZIONE .....</b>	<b>18</b>

## 1 PREMESSA

Il Comune di Radda in Chianti si è dotato di Piano Strutturale (di seguito P.S.) con D.C.C. n. 17 del 21/04/2009 e di Regolamento Urbanistico (di seguito R.U.) con D.C.C. n. 57 del 30/12/2013, strumenti redatti secondo i disposti della Legge Regionale Toscana 1/2005, vigente al momento della redazione e approvazione degli atti.

L'art. 55 della L.R. 1/2005 disponeva in particolare che le previsioni del Regolamento Urbanistico relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione *“sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi”*.

L'Amministrazione Comunale, in considerazione del rinvio di alcune questioni sorte nella fase di approvazione del R.U. che necessitavano di ulteriori approfondimenti, con deliberazione di Giunta Comunale n. 62 del 30/04/2014 ha fornito specifiche direttive al Responsabile del Servizio Urbanistica per la predisposizione degli atti necessari per l'avvio del procedimento per la variante al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico, integrando successivamente gli indirizzi con deliberazione di Giunta Comunale n. 137 del 24/10/2014.

Successivamente alla data di approvazione del R.U., la Regione Toscana ha modificato la propria legge sul governo del territorio, apportando una profonda riforma della L.R. 1/2005 attraverso l'allineamento alla normativa statale, non solo al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ma anche alla L.R. 98/2013 (c.d. decreto “del fare”) e alla L. 164/2014 (c.d. decreto “sblocca Italia”) modificandone sia il linguaggio, sia i principi ed i contenuti.

La nuova L.R. 65/2014 è stata approvata con D.C.R. il 10 novembre 2014 producendo disposizioni complementari e coordinate al nuovo P.I.T. con valore paesaggistico approvato con D.C.R. il 27 marzo 2015.

Nel quadro di riferimento drasticamente rinnovato, nonché nelle misure di salvaguardia scaturenti dalla L.R. 65/2014, l'Amministrazione comunale al fine di perseguire il programma degli obiettivi delineati nelle succitate delibere, ha infine ritenuto utile ottimizzare i procedimenti delineati attraverso l'avvio del procedimento separato per la variante al Piano strutturale e la variante al Regolamento urbanistico.

La presente variante al P.S. è obbligatoriamente assoggettata alla procedura di Valutazione ambientale strategica (di seguito V.A.S.) di cui alla L.R. 10/2010 e s.m.i. “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) e di valutazione di incidenza”, in quanto ricadente nel campo di applicazione dell'art. 5 bis della suddetta legge (Strumenti della pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio da assoggettare a V.A.S.) visto che, con il Piano strutturale conclusosi nel 2009 il Comune aveva ottemperato ai procedimenti di valutazione degli effetti ambientali, nonché ai sensi D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i..

La relazione in oggetto attiene la variante puntuale al Piano strutturale.

## 2 PROFILO PROGRAMMATICO

### 2.1 *OBIETTIVI ED AZIONI DELLA VARIANTE*

Il Comune di Radda in Chianti a partire dal primo gennaio 2016 è chiamato a redigere, insieme ai comuni di Castellina in Chianti e Gaiole in Chianti, il Piano Strutturale Intercomunale ai sensi dell'art. 23 della L.R. 65/2014. La sopravvenienza della nuova L.R. 65/2014 ed il combinato disposto con la disciplina del P.I.T./P.P.R. approvato con D.C.R. n. 37 del 27 marzo 2015 renderà necessario e forse obbligatorio, a breve, la revisione degli atti di governo del territorio da parte dei suddetti comuni.

In relazione a quanto suddetto, la presente variante al Piano Strutturale ha carattere meramente puntuale e si pone l'obiettivo di rendere maggiormente efficiente ed efficace i propri contenuti per l'uso quotidiano da parte degli uffici e degli utenti, anche alla luce di alcune dinamiche territoriali, settoriali e puntuali, in continuo divenire.

In particolare, in fase di approvazione del Regolamento urbanistico emersero alcune istanze relative al recupero del patrimonio edilizio esistente a fini turistico ricettivi in ambiti in cui il dimensionamento del P.S. risultava inadeguato a fornire risposte immediate. A seguito degli ulteriori approfondimenti, tali questioni furono rinviata ad una successiva redazione della variante al Piano strutturale ed alla conseguente variante al Regolamento urbanistico. In relazione a ciò, l'amministrazione con la D.G.C. n. 137 del 24/10/2014 ha inteso definire gli obiettivi per entrambe le varianti, anche se nel presente documento sono riportati quelli attinenti la variante al P.S..

In seguito alla pubblicazione di un avviso in merito all'intenzione dell'Amministrazione comunale di procedere alla redazione di una variante puntuale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico e ai relativi contributi pervenuti da parte di tecnici e cittadini, si è ravvisata la necessità di ampliare gli obiettivi dati con quanto di seguito descritto.

L'Amministrazione ha inteso, con la presente fase, elaborare il primo atto di governo del territorio, ripercorrendo e rileggendo gli obiettivi generali già in nuce nel Piano strutturale vigente.

Il Piano strutturale, insieme agli altri atti correlati o da questo indotti, è lo strumento principale attraverso il quale i cittadini e l'Amministrazione che li rappresenta disegnano il futuro proprio e del loro territorio, non solo in termini strettamente urbanistici, ma relativi all'insieme dei fatti sociali, economici, territoriali e ambientali. Tra gli obiettivi che l'Amministrazione comunale di Radda in Chianti ha inteso assumere per il Piano strutturale, fin dalla delibera di Avvio del procedimento, emergono con particolare forza i seguenti temi caratterizzanti:

- la tutela e la conservazione delle identità, delle tradizioni, delle peculiarità dei luoghi così come della sua cultura;
- l'esclusione della formazione di nuovi centri e/o nuclei urbani nel territorio comunale;
- l'attuazione di una puntuale e estesa riqualificazione, del rinnovo, del consolidamento e di un eventuale ampliamento del patrimonio edilizio esistente
- l'esigenza che ogni nuovo intervento comporti sempre massimi esiti di riqualificazione del contesto fisico e sociale esistente;
- le addizioni residenziali dovranno inoltre essere orientate ad una politica sociale della casa con particolare riguardo alla locazione a canone controllato al fine di

- intercettare quella domanda dei giovani, degli immigrati, degli anziani che il mercato non può soddisfare;
- il mantenimento del popolamento dei nuclei e dei centri minori con il potenziamento del ruolo urbano del capoluogo anche quale polo territoriale di servizi;
- ogni trasformazione dovrà corrispondere ai criteri di risparmio energetico e di applicazione delle tecnologie della bioedilizia.

Sono inoltre assunti nel Piano come riferimenti fondamentali anche gli studi che discendono dal progetto Chianti pluss e dalle analisi Spin-eco e in generale dall'appartenenza del territorio comunale al Chianti.

Il Piano riconosce all'attività agricola il profilo economico e produttivo caratterizzante del comune di Radda, sia nella sua componente più diretta legata alla viticoltura e all'olivicoltura, sia negli aspetti derivati come l'agriturismo, l'ospitalità rurale, il turismo culturale e ambientale. Con tale consapevolezza, ambizione ultima del piano è quella di stabilire un punto dinamico di equilibrio tra le esigenze produttive dell'agricoltura e la conservazione dei tanti quadri paesaggistici che connotano tutto il territorio comunale; un equilibrio forse talvolta difficile ma indubbiamente fondamentale per realizzare uno sviluppo durevole e, insieme, localmente radicato e condiviso.

Sulla scorta degli obiettivi generali del Piano strutturale vigente, la variante ha inteso sviluppare un insieme sistematico di obiettivi puntuali su cui fondare le possibili azioni da intraprendere, traggurdate al quinquennio di vigenza di un Regolamento urbanistico.

#### **OBIETTIVO 1**

**Implementazione del dimensionamento ai fini turistici-ricettivi per potenziamento offerta sia nelle aree urbane che extra-urbane.**

In riferimento al P.S. vigente, la qualità territoriale e paesaggistica dell'ambito comunale, nonché l'appartenenza all'area Chianti spiegano una notevole offerta di posti letto per l'ospitalità turistica, sia nel settore agriturismo che delle varie forme della ricettività, ivi compresi alberghi di ottimo livello.

In fase di redazione del P.S., dai dati disponibili in sede comunale, risultava una consistenza pari a 454 posti letto in strutture ricettive esistenti, a cui il P.S. prevedeva un'aggiunta di 248 posti letto da recupero del patrimonio edilizio esistente. Tali quantitativi sono suddivisi per Sistemi territoriali secondo la tabella a seguire:

Sistema	posti letto	Località	Posti letto aggiuntivi	Posti letto totali
Sistema 1a - Monti del Chianti – Subsistema dei boschi	18	La locanda di Volpaia	32	50
Sistema 1b - Monti del Chianti – Subsistema dei coltivi delle areanarie	20	Castelvecchi	30	50
Sistema 2 - Bacino del Pesa	0	0	0	0
Sistema 3 - Crinale di Radda in Chianti	148	UTOE1	148	510
	19	Villa Miranda		
	16	Le Vigne		
	54	Santa Cristina		
	125	Hotel Radda		
	362	TOTALE sistema 3		
Sistema 4a - Colline meridionali del Pesa – Subsistema della formazione di Monte Morello	54	Relais Vescine	46	100
Sistema 4b - Colline meridionali del Pesa – Subsistema del versante di Vagliagli	dato non disponibile	San Fedele	30	30
<b>Totale</b>	<b>454</b>		<b>286</b>	<b>740</b>

Tab. 1 – Tabella estratta dall’elaborato Rel01 – Relazione generale del PS

In riferimento al dimensionamento del P.S. vigente la variante si pone l’obiettivo di incrementare l’offerta ricettiva nel patrimonio edilizio esistente tramite recupero o addizioni funzionali al fine di soddisfare la domanda/offerta quali-quantitativa turistico ricettiva con l’incremento e/o l’ottimizzazione della quantità di posti letto, anche in relazione alle forme del turismo legate al trasporto su autobus.

A tal fine prevede di incrementare il dimensionamento di 200 posti letto distribuiti nei sistemi riportati nella seguente tabella.

La valutazione del numero di posti letto è da relazionarsi con l’offerta qualitativa espressa dalle strutture ricettive esistenti e pertanto dalla valutazione del singolo posto letto parametrabile a 30/45 mq.

TURISTICO - RICETTIVO	Esistente			Residuo di PRG			In corso di attuazione		Previsioni PS		Previsione variante PS		TOTALE
	quantità	unità di misura	località	quantità	unità di misura	località	quantità	unità di misura	Recupero	Nuova realizzazione	Recupero	Nuova realizzazione	residuo di P.R.G. + in corso di attuazione + previsioni PS + previsioni variant e PS
									posti letto	posti letto	posti letto	posti letto	posti letto
Sistema 1a	628,6	mq di SUL	La locanda di Volpaia	0	mq di SUL		0	mq di SUL	32	0	20	0	52
	18	posti letto		0	posti letto								
Sistema 1b	2632,92	mq di SUL	Castelvecchi	0	mq di SUL		228,84	mq di SUL	22	0	20	0	50

	8	posti letto		0	posti letto		8	posti letto						
Sistema 2	0	mq di SUL		0	mq di SUL		0	mq di SUL	0	0	40	0	40	
	0	posti letto		0	posti letto		0	posti letto						
Sistema 3	7343,7	mq di SUL	UTOE1	100	mq di SUL	UTOE 1	0	mq di SUL	128	0	50	0	188	
	148	posti letto		10	posti letto									
	1083,96	mq di SUL	Villa Miranda	116,66	mq di SUL	Le Vigne								
	19	posti letto		0	posti letto									
	654,1	mq di SUL	Le Vigne	216,66	mq di SUL	TOTALE								
	16	posti letto												
	2666,16	mq di SUL	Santa Cristina											
	54	posti letto												
	5150,38	mq di SUL	Hotel Radda	10	posti letto		0	posti letto						
	125	posti letto												
	<b>16898,3</b>	<b>mq di SUL</b>	<b>TOTALE</b>											
	<b>362</b>	<b>post i letto</b>												
Sistema 4a	1788,5	mq di SUL	Relais Vescine	166,66	mq di SUL	Relais Vescine	0	mq di SUL	36	0	40	0	86	
	54	posti letto												
	515,5	mq di SUL	Ristorante a San Luigi											
	<b>2304</b>	<b>mq di SUL</b>	<b>TOTALE</b>	10	posti letto		0	posti letto						
<b>54</b>	<b>post i letto</b>													
Sistema 4b	2277,22	mq di SUL	San Fedele	0	mq di SUL		0	mq di SUL	30	0	30	0	60	
	dato non disponibile	posti letto		0	posti letto		0	posti letto						
Totale	<b>24741,04</b>	<b>mq di SUL</b>		599,98	mq di SUL		<b>228,84</b>	<b>mq di SUL</b>	<b>248</b>	<b>0</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>476</b>	
	<b>442</b>	<b>post i letto</b>		30	posti letto		<b>8</b>	<b>post i letto</b>						

Tab. 2 – Tabella estratta dall'elaborato Str02\_var della variante al PS

Oggetto della presente Variante è l'aumento del dimensionamento della funzione turistico ricettiva e riguarda esclusivamente interventi di ampliamento (addizioni volumetriche, sostituzione edilizia, interventi pertinenziali) del patrimonio edilizio esistente sia interno

che esterno al territorio urbanizzato. Pertanto gli interventi previsti conseguenti al nuovo dimensionamento non configurando occupazione di nuovo suolo esterno al territorio urbanizzato per funzioni non agricole non sono subordinati alla valutazione positiva della Conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R.65/2014. Inoltre, ai sensi del comma 2 lettera c) del medesimo articolo, l'ampliamento delle strutture con funzione di produzione di servizi, non costituisce consumo di nuovo suolo.

## OBIETTIVO 2

**Revisione del dimensionamento in ordine alla L.R. 65/2014, inerente le deruralizzazioni e la riqualificazione dei margini urbani attraverso la demolizione di manufatti edilizi esistenti ed il loro recupero a fini residenziali all'interno dell'U.T.O.E. e comunque in coerenza ai disposti di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014.**

In ordine all'art. 92, c. 4 della L.R. 65/2014 il dimensionamento del recupero non computa in quanto non configura occupazione di nuovo suolo.

A seguire si riporta la tabella di sintesi relativa al dimensionamento del residenziale, estratta dall'elaborato della variante al piano strutturale Str02\_var – Atlante dei sistemi territoriali e delle unità territoriali organiche elementari:

### Residenziale sistemi territoriali

RESIDENZIALE rurale e urbano, comprensivo degli esercizi di vicinato e dei garage ad uso delle abitazioni	Esistente mq di SUL	Residuo di PRG mq di SUL	In corso di attuazione mq di SUL	Previsioni PS		Previsione variante PS		TOTALE
				Recupero	Nuova realizzazione	Recupero	Nuova realizzazione	residuo di P.R.G + in corso di attuazione + previsioni PS + previsioni variante PS
				mq di SUL	mq di SUL	mq di SUL	mq di SUL	mq di SUL
<b>Sistema 1a</b>	33173	440	0	rurale non computabile ai sensi dell'art. 92, c. 4 della L.R. 65/2014	0	rurale non computabile ai sensi dell'art. 92, c. 4 della L.R. 65/2014	0	440,00
<b>Sistema 1b</b>	60173,93	0	0	rurale non computabile ai sensi dell'art. 92, c. 4 della L.R. 65/2014	0	rurale non computabile ai sensi dell'art. 92, c. 4 della L.R. 65/2014	0	0
<b>Sistema 2</b>	1901,02	0	0	880,91 + rurale non computabile ai sensi dell'art. 92, c. 4 della L.R. 65/2014	0	rurale non computabile ai sensi dell'art. 92, c. 4 della L.R. 65/2014	0	880,91



<b>Sistema 3</b>	128784,9	5395,09	2721,2	4200	5400	rurale non computabile ai sensi dell'art. 92, c. 4 della L.R. 65/2014	0	17716,29
<b>Sistema 4a</b>	67999,26	0	216,66	rurale non computabile ai sensi dell'art. 92, c. 4 della L.R. 65/2014	0	rurale non computabile ai sensi dell'art. 92, c. 4 della L.R. 65/2014	0	216,66
<b>Sistema 4b</b>	8245,66	0		rurale non computabile ai sensi dell'art. 92, c. 4 della L.R. 65/2014	0	rurale non computabile ai sensi dell'art. 92, c. 4 della L.R. 65/2014	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>300277,77</b>	<b>5835,09</b>	<b>2937,86</b>	<b>5100</b>	<b>5400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19253,86</b>

### Residenziale U.T.O.E.

RESIDENZIALE rurale e urbano, comprensivo degli esercizi di vicinato e dei garage ad uso delle abitazioni	Esistenti	Residuo di PRG		In corso di attuazione		Previsioni PS		Previsione variante PS		TOTALE
		mq di SUL	località	mq di SUL	località	Recupero	Nuova realizzazione	Recupero	Nuova realizzazione	residuo di P.R.G. + in corso di attuazione + previsioni PS + previsioni variante PS
		mq di SUL	mq di SUL	mq di SUL	mq di SUL	mq di SUL	mq di SUL	mq di SUL	mq di SUL	mq di SUL
<b>UTOE1</b>	25813,58	660	Lottizzazione Santa Maria (C4)	2721	La Croce di sopra (C1)	0	3000	rurale non computabile ai sensi dell'art. 92, c. 4 della L.R. 65/2014	0	10.899,63
		1589,59	I Frati (C2)							
		2928,84	PEEP (C1)							
		<b>5178,4</b>	<b>TOTALE</b>							
<b>UTOE2</b>	15214,26	0	0	0		1700	2400	rurale non computabile ai sensi dell'art. 92, c. 4 della L.R. 65/2014	0	4100

### OBIETTIVO 3

**Precisazioni e rettifiche alle N.T.A. al fine di renderle maggiormente chiare ai fini dell'operatività.**

La struttura delle Norme tecniche di attuazione è di seguito riportata attraverso l'indice ragionato:

## **PARTE I – GENERALITA'**

### **TITOLO I – PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI**

Art.1 – Finalità e contenuti: il P.S. definisce le proprie finalità attraverso la definizione dello *statuto del territorio* di cui all'art. 5 della L.R. 1/2005, con i contenuti di cui al comma 1 dell'art. 53 della suddetta legge, nonché della *strategia dello sviluppo territoriale* con i contenuti di cui al comma 2, 3, 4 dell'art. 53 della L.R. 1/2005. In relazione a ciò il corpo delle norme sviluppa la disciplina della parte statutaria del piano nella Parte II (Titoli I – II – III – IV) e la disciplina della parte strategica nella Parte III (Titoli I – II – III).

Art. 2 – Elaborati ed elementi costitutivi del P.S.

Art. 3 – Statuto del territorio

Art. 4 – Patrimonio Territoriale

Art. 5 – Invarianti strutturali

Art. 6 – Sistemi e sub-sistemi territoriali

Art. 7 – Unità Territoriali Organiche Elementari

Art. 8 – Elementi per la valutazione integrata degli effetti delle trasformazioni

Art. 9 – Rapporti del Piano Strutturale con il Regolamento Urbanistico e con i Programmi di Settore. Criteri per la valutazione.

**PARTE II – STATUTO DEL TERRITORIO:** questa parte delle norme disciplina i principi durevoli di tutela del patrimonio territoriale e i criteri di uso delle risorse. Tali temi trovano riscontro cartografico negli elaborati Sta01N, Sta01S Carta del patrimonio territoriale – Scala 1:10.000 e Sta02aN, Sta02aS, Sta02bN, Sta02bS Carta delle invarianti strutturali del territorio – Scala 1:10.000.

### **TITOLO I – INVARIANTI STRUTTURALI**

Art. 10 – Invarianti strutturali del territorio

#### **CAPO I – INVARIANZA STORICO - INSEDIATIVA**

Art. 11 – Edifici e beni storico – architettonici

Art. 12 – Patrimonio edilizio presente al 1954

Art. 13 – Spazi pubblici centrali

Art. 14 – Tracciati viari fondativi

Art. 15 – Viabilità vicinale

Art. 16 – Siti archeologici

#### **CAPO II – INVARIANZA PAESAGGISTICO - AMBIENTALE**

Art. 17 – S.I.C. "Monti del Chianti"

Art. 18 – Area del Chianti

Art. 19 – Infrastrutturazione ecologica

Art. 20 – Sistemazioni agrarie storiche (vigneti, oliveti, muri a secco, terrazzamenti)

Art. 21 – Ambiti per l'istituzione di A.N.P.I.L., riserve e parchi

Art. 22 – Boschi di rilevanza vegetazionale e/o ambientale

Art. 23 – Patriarchi vegetali e formazioni arboree decorative

Art. 24 – Pertinenze paesaggistiche dei centri, degli aggregati e dei beni storico architettonici individuate dal P.T.C.P.

Art. 25 – Pozzi e sorgenti

Art. 26 – Doline

Art. 27 – Siti e percorsi di eccezionale apertura visiva e aree di eccezionale visibilità

Art.28 - Bacini e invasi artificiali

**CAPO III – INVARIANZA CULTURALE E SOCIALE**

Art. 29 – Sagre, feste paesane, fiere, mercati

Art. 30 – Percorso ciclistico: l'Eroica

**TITOLO II - CRITERI DI USO E TUTELA DEL PATRIMONIO TERRITORIALE**

**CAPO I – TERRITORIO RURALE**

Art. 31 – Territorio rurale

Art. 32 – Aree a prevalente funzione agricola

Art. 33 – Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva

Art. 34 – Attività integrate e compatibili

Art. 35 – Bonifiche agrarie

Art. 36 – Annessi agricoli

Art. 37 – Annessi rurali a servizio di fondi condotti da soggetti diversi dagli Imprenditori Agricoli Professionali

Art. 38 – Strutture per le pratiche sportive ed il tempo libero

Art. 39 – Sistemazioni esterne

Art. 40 – Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.)

Art. 41 – Boschi e specie forestali

Art. 42 – Manufatti precari e serre

Art. 43 - Attività agrituristiche

Art. 44 – Sito di Interesse Comunitario

Art. 45 - Persistenze di paesaggio agrario storico

**CAPO II - INSEDIAMENTI**

Art. 46 – Aree urbane e/o di interesse urbano

**TITOLO III - SISTEMI E RELATIVE DISPOSIZIONI**

Art. 47 – Elenco dei sistemi

Art. 48 – Sistema dei Monti del Chianti - Sub-sistema dei boschi

Art. 49 – Sistema dei Monti del Chianti - Sub-sistema dei coltivi delle arenarie

Art. 50 – Sistema del bacino del fiume Pesa

Art. 51 – Sistema del crinale di Radda in Chianti

Art. 52 – Sistema delle colline meridionali del fiume Pesa - Sub-sistema della formazione calcarenitica di Monte Morello

Art. 53 – Sistema delle colline meridionali del fiume Pesa - Sub-sistema del macigno del versante di Vagliagli

**TITOLO IV – INDIRIZZI E PRESCRIZIONI INERENTI GLI ASPETTI IDROGEOLOGICI:** la presente disciplina è stata parzialmente innovata a seguito dell'approvazione del R.U. con il quale è stato prodotto, per tutto il territorio comunale, un adeguamento cartografico e normativo in riferimento al D.G.R. 53/R/2011, L.R. 21 maggio 2011, n. 21 ed il P.T.C.P. approvato con D.C.P. n. 124 del 14 dicembre 2011.

Art. 54 – Riferimenti normativi

Art. 55 – Misure di protezione idrogeologica – reticolo idraulico

Art. 56 – Acque pubbliche

Art. 57 – Misure di protezione delle risorse idriche

Art. 58 – Aree di salvaguardia delle captazioni destinate al consumo umano

- Art. 59 – Approvvigionamento idrico autonomo
- Art. 60 – Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale
- Art. 61 – Pericolosità idraulica
- Art. 62 – Pericolosità geomorfologica
- Art. 63 – Pericolosità sismica locale – Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale.
- Art. 64 – Normative P.A.I. Arno e Ombrone per gli interventi nelle aree a pericolosità geomorfologica e idraulica molto elevata ed elevata.
- Art. 65 – Invasi collinari
- Art. 66 – Attività estrattive

**PARTE III – STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO:** questa parte delle norme definisce gli obiettivi e gli indirizzi per il governo del territorio comunale, preordinando azioni di conservazione, riqualificazione e trasformazione coerenti con i principi fissati nello Statuto del Territorio (Parte II delle Norme) e rispondenti alle esigenze di sviluppo della società locale.

**TITOLO I – USO DELLE RISORSE NEI SISTEMI**

- Art. 67 – Sistema dei Monti del Chianti - Sub-sistema dei boschi
- Art. 68 – Sistema dei Monti del Chianti - Sub-sistema dei coltivi delle arenarie
- Art. 69 – Sistema del bacino del fiume Pesa
- Art. 70 – Sistema del crinale di Radda in Chianti
- Art. 71 – Sistema delle colline meridionali del fiume Pesa - Sub-sistema della formazione calcarenitica di Monte Morello
- Art. 72 – Sistema delle colline meridionali del fiume Pesa - Sub-sistema del macigno del versante di Vagliagli

**TITOLO II – UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI**

- Art. 73 – Lineamenti generali / individuazione delle U.T.O.E.
- Art. 74 – Strategie progettuali
- Art. 75 – Articolazione interna delle aree urbane
- Art. 76 – Aree urbane e/o di interesse urbano
- Art. 77 – Tessuti storici

**TITOLO III – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

- Art. 78 – Salvaguardie. Disciplina transitoria
- Art. 79 – Salvaguardie: aree sottoposte a strumenti urbanistici di dettaglio
- Art. 80 – Perequazione urbanistica e compensazione

**ALLEGATI GRAFICI ALL'ART. 78 – LOCALIZZAZIONE AREE POSTE IN SALVAGUADIA**

Anche alla luce della nuova legge di governo del territorio, tali contenuti e tale strutturazione, pur maturati all'interno della L.R. 1/2005, anche se talvolta diversamente declinati, non appaiono incoerenti con i principi emanati dalla nuova L.R. 65/2015, e pertanto passibili di un confronto ai fini del perseguimento degli obiettivi della medesima. In particolare gli articoli di norma modificati attengono principalmente al Titolo III ed alle salvaguardie del PS vigente ormai decadute e l'elenco degli elaborati, di cui all'art. 2, in cui viene modificato l'elaborato Str02 in Str02\_var – Atlante dei sistemi e delle UTOE in cui è riportato il dimensionamento del PS e l'elaborato Rel04 in Rel04\_var – NTA in cui sono state eseguite le modifiche enumerate evidenziandole in rosso.

## 2.2 **ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE**

Nella definizione di dettaglio delle articolazioni territoriali e delle discipline richiamate, e più in generale nella redazione degli elaborati cartografici della presente variante, sono state apportate parziali e limitate modifiche a taluni documenti del Piano Strutturale, al fine di rettificare imprecisioni od omissioni di quest'ultimo, nonché per adeguare le previsioni in esso contenute ai fini degli obiettivi della variante.

In relazione a ciò si evidenzia l'innovazione dei seguenti elaborati:

- Rel04\_var – Norme per l'attuazione
- Str02\_var\_Atlante dei Sistemi territoriali e delle Unità Territoriali Organiche Elementari

In relazione a ciò si evidenzia la eliminazione dei seguenti elaborati:

- Vi02N e Vi02S – Carta dei vincoli di tutela, per la sopravvenienza del repertorio cartografico aggiornato del PIT/PPR.

Inoltre si evidenzia l'introduzione dei seguenti elaborati propri della variante al Piano Strutturale:

- Rel05\_var - Documento di avvio del procedimento
- Rel06\_var - Relazione generale della variante
- VAS01\_var - Documento preliminare della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)
- VAS02\_var - Rapporto ambientale della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)
- VAS03\_var - Relazione di Sintesi non tecnica della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

## 2.3 **PREVISIONI ESTERNE AL T.U.**

Oggetto della presente Variante è l'aumento del dimensionamento della funzione turistico ricettiva e riguarda esclusivamente interventi di ampliamento (addizioni volumetriche, sostituzione edilizia, interventi pertinenziali) del patrimonio edilizio esistente sia interno che esterno al territorio urbanizzato. Pertanto gli interventi previsti conseguenti al nuovo dimensionamento non configurando occupazione di nuovo suolo esterno al territorio urbanizzato per funzioni non agricole non sono subordinati alla valutazione positiva della Conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R.65/2014. Inoltre, ai sensi del comma 2 lettera c) del medesimo articolo, l'ampliamento delle strutture con funzione di produzione di servizi, non costituisce consumo di nuovo suolo.

#### 2.4 **STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE**

Il monitoraggio dell'attività edilizia non rileva alcun prelievo in ordine al dimensionamento del turistico-ricettivo e del residenziale.

### **3 ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI INTERESSATI DAL PROCEDIMENTO**

Gli Enti e gli organismi pubblici che possono fornire, come disposto dall'art. 17, comma 3 lettere c), apporti tecnici e conoscitivi idonei a incrementare il quadro conoscitivo ai fini della formazione della variante al Piano strutturale sono i seguenti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Siena;
- Ufficio tecnico del Genio civile;
- Corpo Forestale dello Stato;
- Comune di Gaiole in Chianti;
- Comune di Castellina in Chianti;
- Comune di Castelnuovo Berardenga;
- Comune di Cavriglia;
- Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici di Siena e Grosseto;
- Soprintendenza per i Beni Archeologici di Siena e Grosseto;
- Acquedotto del Fiora;
- Autorità Idrica Toscana Conferenza Territoriale 6 "Ombrone"
- Autorità di Bacino del fiume Arno;
- Autorità di Bacino del fiume Ombrone;
- Consorzio di bonifica Toscana centrale;
- 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) gas (Toscana energia);
- Gestori della telefonia mobile e fissa (Telecom, Tim, Wind, Vodafone, H3G).

I termini entro cui potevano pervenire all'Amministrazione Comunale i suddetti apporti tecnici e conoscitivi era stabilito in 20 (venti) giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

Gli enti e organismi pubblici eventualmente competenti, come disposto dall'art. 17, comma 3 lettere d), all'emanazione di parere, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione dei piani suddetti sono i seguenti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Siena;
- Ufficio tecnico del Genio civile;
- Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;

- Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici di Siena e Grosseto;
- Soprintendenza per i Beni Archeologici di Siena e Grosseto;
- Autorità di Bacino del fiume Arno;
- Autorità di Bacino del fiume Ombrone.

I termini entro cui potevano pervenire all'Amministrazione Comunale i suddetti pareri, nulla osta o gli atti di assenso comunque denominati, sono stabiliti in 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della documentazione definitiva.

La procedura di consultazione relativa al P.S. è stata attivata dall'Amministrazione comunale di Radda in Chianti con invio telematico con nota del 18/08/2015, n. 3785.

I contributi ricevuti sono riportati con una sintesi della nota pervenuta e con un riferimento alla relativa trattazione nei documenti costituenti la variante:

**1. Autorità di Bacino del Fiume Arno inviato con nota Prot. Amm. n. 4049 del 08.09.2015.**

La nota informa sulla necessità di mantenere la coerenza delle disposizioni del P.S. con il Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.). A tal scopo informa che il Piano di Bacino è composto da alcuni stralci, tra i quali il Progetto di Piano di Bacino Stralcio "Bilancio idrico", per lo sfruttamento della risorsa idrica superficiale e sotterranea, è stato adottato con le relative misure di salvaguardia entrate in vigore con la pubblicazione nella G.U. n. 78 del 02.04.08. Il territorio viene classificato per classi di disponibilità idrica (sotterranee) e deficit idrico (superficiali) definendo per ciascuna classe e ciascun comprensorio le azioni necessarie finalizzate al bilancio idrico a scala di bacino; per le acque superficiali e di subalveo viene inoltre definito il D.M.V. (Deflusso Minimo vitale) che deve essere garantito in base agli obiettivi strategici e generali che il piano si prefigge. Tale stralcio è stato approvato col dpcm 20/02/2015 pubblicato in GU n. 155 del 07/07/2015. In ordine al Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) l'Amministrazione comunale di Radda in Chianti ha provveduto ad attivare le procedure di cui agli artt. 27 e 32 delle N.T.A. e le modifiche proposte risultano recepite con Decreto del Segretario Generale n. 31 del 15.5.2008 ed a queste il P.S. dovrà risultare coerente. La nota segnala inoltre la vigenza del Piano di Gestione delle Acque del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (approvato con DPCM 21 novembre 2013) in fase di aggiornamento con prevista conclusione nel dicembre 2015.

*In risposta al presente contributo si rimanda per maggiori dettagli agli elaborati di cui agli Aspetti geologici sia del Regolamento Urbanistico vigente che quanto di corredo del Piano strutturale; nonché al capitolo 2.2 del presente rapporto ambientale.*

**2. Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Soprintendenza Archeologia della Toscana, inviato con nota Prot. Amm. n. 4134 del 11.09.2015.**

Il contributo informa che l'area del piano è interessata da una pluralità di rinvenimenti archeologici. Ai fini di una migliore e più precisa definizione del rischio archeologico auspica l'elaborazione di una cartografia aggiornata rispetto a quella

contenuta nel P.S. vigente. In relazione all'obiettivo 3 ritiene debba essere puntualmente esplicitato la modifica di norma da effettuare.

*In risposta al presente contributo si fa presente che il quadro conoscitivo del P.S. vigente è da intendersi completamente rinnovato/aggiornato dal sopravvenuto quadro conoscitivo del PIT/PPR approvato. In ordine a ciò, visti gli obiettivi puntuali della variante in oggetto, non si ritiene al momento di rinnovare l'apparato conoscitivo e cartografico del P.S. vista anche la complessità che tale ricognizione comporterebbe in termini procedurali.*

**3. Settore Servizi tecnici – Servizio Pianificazione territoriale – Provincia di Siena, inviato con nota Prot. Amm. n. 4160 del 14.09.2015.**

Il contributo tecnico richiede una esplicitazione più chiara circa gli obiettivi a e b in riferimento al riuso del patrimonio esistente o alla nuova edificazione e alla collocazione di tali previsioni in ordine al perimetro di territorio urbanizzato. Si richiede la verifica di coerenza con i contenuti degli artt. 26 e 24 del PTCP e si fa presente che al momento non sono state riscontrate criticità rispetto alle risorse da tutelare individuate dal suddetto strumento.

Inoltre in merito agli aspetti geologici ed idrogeologici la nota pone l'attenzione alla cartografia e alla disciplina sulla sensibilità degli acquiferi rinnovata dagli elaborati del P.T.C.P. 2010 e alla relativa verifica, anche puntuale, da ottemperare nella elaborazione del P.S. per la verifica in riferimento alle aree sensibili di classe 1 e 2.

*In risposta al presente contributo si rimanda per maggiori dettagli ai contenuti di cui al presente documento (esplicitazione degli obiettivi e delle azioni del P.S., analisi di coerenza con altri Piani, matrice di valutazione degli effetti, capitolo 2.2.), nonché agli elaborati del P.S. anche in riferimento a quelli del R.U., nel loro complesso con particolare riguardo agli Aspetti geologici alle Norme tecniche di attuazione.*

**4. Direzione urbanistica e politiche abitative – Regione Toscana, inviato con nota Prot. interno. n. del 29.11.2012**

Il contributo richiede una esplicitazione più chiara circa gli obiettivi a e b in riferimento al riuso del patrimonio esistente o alla nuova edificazione e alla collocazione di tali previsioni in ordine al perimetro di territorio urbanizzato ai fini di una eventuale convocazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2015. Inoltre si richiede la verifica di coerenza con i contenuti del PIT/PPR.

*In risposta al presente contributo si rimanda per maggiori dettagli ai contenuti di cui al presente documento (esplicitazione degli obiettivi e delle azioni del P.S., analisi di coerenza con altri Piani, matrice di valutazione degli effetti, capitolo 2.2.), nonché agli elaborati del P.S. anche in riferimento a quelli del R.U..*



## **4 MODI DELLA COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE**

### **4.1 PREMESSA**

Il processo di coinvolgimento dei cittadini e delle principali realtà economiche e sociali del territorio persegue le seguenti finalità:

- creare attenzione ed interesse rispetto ai temi oggetto della redazione degli strumenti di governo del territorio;
- aprire un canale di comunicazione ed informazione con i cittadini e i portatori di interesse presenti sul territorio;
- raccogliere informazioni e suggerimenti da parte di diverse tipologie di attori al fine di arricchire il quadro conoscitivo, individuare i temi di principali interesse della comunità locale e successivamente raccogliere proposte utili ad arricchire i contenuti degli strumenti da elaborare;
- sintetizzare le informazioni raccolte attraverso i vari momenti di ascolto e partecipazione in una serie di documenti di sintesi (report della partecipazione);
- informare il pubblico vasto delle attività in corso attraverso una comunicazione on line.

Pertanto il processo di partecipazione sarà attivato, nei modi e nei tempi, nel procedimento urbanistico individuato nei precedenti paragrafi.

Il coinvolgimento e la partecipazione dei cittadini all'elaborazione della variante al P.S. del Comune di Radda in Chianti si articola in azioni finalizzate all'accompagnamento, all'organizzazione e alla gestione di momenti di ascolto ed informazione al pubblico attraverso:

- **seminari** di apertura e di chiusura del processo dedicati al coinvolgimento dei cittadini e dei principali portatori di interesse;
- **incontri** per la verifica e la condivisione di obiettivi specifici da sviluppare attraverso la variante al PS con i soggetti competenti.

In particolare l'Amministrazione ha inteso coinvolgere i cittadini sin dalla prime fasi di elaborazione della variante attraverso un incontro pubblico in cui sono state presentate le linee programmatiche di cui alla D.G.C. n. 137 del 24/10/2014 ed a cui ha fatto seguito la pubblicazione di un avviso pubblico per la richiesta di eventuali contributi ai fini della redazione della medesima.

### **4.2 LA COMUNICAZIONE**

Le azioni di comunicazione e promozione del processo si pongono i seguenti obiettivi:

- fornire ai cittadini le informazioni necessarie per poter partecipare attivamente al processo di partecipazione;
- facilitare lo scambio di informazioni e conoscenza tra cittadini e tecnici e tra soggetti privati ed amministratori pubblici;
- garantire ai soggetti che partecipano al processo una informazione aggiornata e flessibile;
- garantire canali stabili e permanenti di visibilità, comprensione e valorizzazione del processo da parte di tutti gli abitanti;

- tenere alto l'interesse della città nei confronti degli obiettivi e i temi, coinvolgendo possibili sostenitori;
- condividere e divulgare le informazioni raccolte ed i risultati conseguiti durante il corso del procedimento di formazione.

Gli strumenti da realizzare sono: pubblicazione dei documenti sul sito web ufficiale dell'amministrazione (per la comunicazione dell'intero processo); locandine/manifesti, cartoline invito (per la comunicazione degli eventi partecipativi).

#### Sito web

Realizzazione di apposite pagine web (<http://www.comune.radda-in-chianti.si.it/it/content/ufficio-urbanistica-associato>) sul sito ufficiale del Comune (<http://www.comune.radda-in-chianti.si.it/it>) contenente i materiali e le informazioni relative all'intero processo; il calendario degli eventi; gli esiti dei risultati delle diverse azioni e tutti quei materiali e quelle informazioni che potranno essere utili a facilitare il processo stesso.

#### Locandine, volantini, cartoline invito

Gli eventi di partecipazione, saranno resi pubblici attraverso la predisposizione di materiale informativo quali locandine, piccoli manifesti e cartoline invito ai diversi eventi.

Ai fini del processo partecipativo l'Amministrazione comunale tramite avviso pubblico (<http://www.comune.radda-in-chianti.si.it/it/content/ufficio-tecnico-urbanistica>) ha inteso raccogliere contributi, osservazioni, segnalazioni sulle tematiche oggetto delle varianti al P.S. e al R.U. nel periodo tra il 4 maggio 2015 e il 25 maggio 2015.

Sono pervenute all'A.C. 25 contributi riferiti in maggioranza alla variante al R.U..

In relazione all'intento sopraesposto è stato indetto un incontro pubblico in data 12 maggio 2015 presso i locali dell'A.C., attraverso il sito ufficiale dell'Ente nella pagina dedicata, <http://www.comune.radda-in-chianti.si.it/it/content/ufficio-tecnico-urbanistica>, le email agli specifici ordini professionali

Tra le attività messe in atto dall'Ente e nello specifico dal settore dedicato emergono le seguenti attività:

- ricevimento del pubblico;
- pubblicità, informazione nei momenti del procedimento di adozione e di approvazione;
- format per le osservazioni;
- news nella pagina del comune e qualche pubblicazione nelle testate giornalistiche locali;
- a seguito dell'adozione, incontro con i portatori di interesse.

## 5 CRITERI E METODI DELLA VALUTAZIONE

Il processo valutativo riguarda la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale. La variante incentrata sui temi del recupero e della riqualificazione, in prima approssimazione non pare comportare impatti

negativi significativi per quanto riguarda gli aspetti di cui al comma 2 dell'allegato 1 della L.R. 10/2010 (come meglio evidenziato nel Documento preliminare redatto ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.) in quanto:

1. non comporta impegno di nuovo suolo ai fini edilizi in quanto prevede il riutilizzo di volumetrie già esistenti;
2. interviene su ambiti sostanzialmente già urbanizzati.

In particolare per quanto attiene i suddetti profili si rimanda per maggior dettaglio al Rapporto Ambientale di cui all'elaborato VAS02\_var, parte degli elaborati costitutivi la presente variante al Piano strutturale.