



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

Documento di Avvio del Procedimento

ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014

SCALA

DATA **luglio 2015**

ELABORATO

AP

ADOZIONE:

APPROVAZIONE:

INDICE

1	PREMESSA	3
2	PROFILO PROGRAMMATICO.....	5
2.1	Obiettivi ed azioni della variante	5
2.2	Previsioni esterne al T.U.	11
2.3	Effetti territoriali e paesaggistici attesi.....	11
3	QUADRO CONOSCITIVO.....	12
3.1	Patrimonio territoriale.....	12
3.2	Popolazione	13
3.3	Turismo	19
3.4	Analisi della disciplina del PIT/PPR	21
3.1	Stato di attuazione della pianificazione.....	32
3.2	Indicazione delle eventuali integrazioni	32
4	ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI INTERESSATI DAL PROCEDIMENTO.....	32
5	MODI DELLA COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE	33
5.1	Premessa.....	33
5.2	La comunicazione	34
6	CRITERI E METODI DELLA VALUTAZIONE	35
6.1	Enti ed organismi pubblici interessati ai procedimenti	35
6.2	Termini per l'acquisizione degli apporti tecnico-conoscitivi	36

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..

Il presente documento costituisce documento di Avvio del Procedimento per la redazione della revisione del Piano Strutturale comunale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e contiene:

- a) la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del

- territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25 della stessa Legge, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
 - c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
 - d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
 - e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
 - f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lett. e).

La presente relazione è organizzata in cinque parti.

La prima parte è dedicata alla definizione delle linee programmatiche della variante al P.S. sia in ordine al territorio urbanizzato che a quello non urbanizzato per cui potrebbe necessitare di attivare il procedimento di cui all'art. 25 della suddetta legge.

La seconda parte analizza il quadro conoscitivo attuale, attraverso la rilettura del patrimonio territoriale e dello stato di attuazione della strumentazione urbanistica. Questa parte richiama la struttura e i contenuti del Piano strutturale, li verifica mettendo in evidenza le trasformazioni del territorio dal 2009 a oggi, lo stato di attuazione delle previsioni e il rapporto con la crescita delle attrezzature e dei servizi che hanno accompagnato lo sviluppo del territorio comunale.

La terza parte individua gli enti e gli organismi pubblici interessati dal procedimento.

La quarta parte è dedicata alla definizione dell'attività partecipativa, le iniziative intraprese per favorire la "sussidiarietà orizzontale" in tema di governo del territorio ed infine la quinta parte individua i criteri e i metodi della Valutazione ambientale strategica.

Il Comune di Radda in Chianti, con i documenti che seguono, intende avviare il procedimento per la redazione della variante al Piano Strutturale, che è atto di governo del territorio comunale, così come definito all'art. 10 della medesima legge, ovvero:

1. Piano Strutturale comunale – P.S., quale strumento di pianificazione territoriale, ai sensi dell'art. 10 c. 2 e), disciplinato all'art. 92 della L.R. n. 65/2014.

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 rinviate 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.

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
Totale	454		286	740

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 circa 150-200 posti letto distribuiti nei sistemi riportati nella precedente 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.

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.

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

RESIDENZIALE rurale e urbano, comprensivo degli esercizi di vicinato e dei garage ad uso delle abitazioni	Esistente	Residuo di PRG	Interventi in salvaguardia	In corso di attuazione	Previsioni PS		Aggiuntivo all'esistente = residuo di prg (escluse le salvaguardie) + interventi in corso di attuazione + recupero + previsioni PS
					Recupero	Nuova realizzazione	
					mq di SUL	mq di SUL	
Sistema 1a	33173	440	0	0	*vedi Relazione generale, dimensionamento del Piano, aspetti quantitativi.	0	440
Sistema 1b	60173,93	0	0	0	*vedi Relazione generale, dimensionamento del Piano, aspetti quantitativi.	0	0
Sistema 2	1901,02	0	0	0	880,91* (vedi Relazione generale, dimensionamento del Piano, aspetti quantitativi)	0	880,91
Sistema 3	128784,9	5395,09	0	2721,2		4200	17716,29
Sistema 4a	67999,26	0	0	216,66	* vedi Relazione generale, dimensionamento del Piano, aspetti quantitativi.	0	216,66
Sistema 4b	8245,66	0	0		* vedi Relazione generale, dimensionamento del Piano, aspetti quantitativi.	0	0
TOTALE	300277,77	5835,09	0	2937,86		5100	19253,86

A seguire la tabella relativa al dettaglio del dimensionamento del Sistema 3:

RESIDENZIALE rurale e urbano, comprensivo degli esercizi di vicinato e dei garage ad uso delle abitazioni	Esistente	Residuo di PRG		Interventi in salvaguardia	In corso di attuazione		Previsioni PS		Aggiuntivo all'esistente = residuo di prg (escluse le salvaguardie) + interventi in corso di attuazione + recuperi + previsioni PS
		mq di SUL	località		mq di SUL	località	Recupero	Nuova realizzazione	
		mq di SUL	mq di SUL		mq di SUL	mq di SUL	mq di SUL	mq di SUL	
UTOE1	25813,58	660	Lottizzazione Santa Maria (C4)	0	2721,2	La Croce di sopra (C1)	0	3000	10899,63
		1589,59	I Frati (C2)						
		2928,84	PEEP (C1)						
		5178,43	TOTALE						
UTOE2	15214,26	0	0	0	0		1700	2400	4100

In fase di redazione del Regolamento urbanistico, a seguito del monitoraggio condotto dai competenti uffici comunali, il dimensionamento residuo del P.S. è stato riportato nella tabella a seguire, in cui il residenziale compare nella prima colonna a sinistra:

1- Monti del Chianti 1a-subsistema dei boschi					
Residenziale [mq. Di SUL]	Turistico - Ricettivo [p.l.]	Industriale Artigianale	Commerciale	Agricolo [p.l.]	
440	32	0	0	42	

1- Monti del Chianti 1b- subsistema dei coltivi delle arenarie					
Residenziale [mq. SUL]	Turistico - Ricettivo [p.l.]	Industriale Artigianale	Commerciale	Agricolo [p.l.]	
-28,5	30	0	0	53	

2- Bacino del fiume Pesa					
Residenziale [mq. SUL]	Turistico - Ricettivo [p.l.]	Industriale Artigianale	Commerciale	Agricolo [p.l.]	
880,91	0	6500	0	0	

3- Crinale di Radda in Chianti con UTOE 1 e 2					
---	--	--	--	--	--

Residenziale [mq. SUL]	Turistico - Ricettivo [p.l.]	Industriale Artigianale	Commerciale	Agricolo [p.l.]
16779,94	138	16960,78	500	54

4- Crinale delle colline meridionali del fiume Pesa 4a- subsistema della formazione di Monte Morello				
Residenziale [mq. SUL]	Turistico - Ricettivo [p.l.]	Industriale Artigianale	Commerciale	Agricolo [p.l.]
-384,64	46	0	0	61

4- Crinale delle colline meridionali del fiume Pesa 4b- subsistema del macigno di Vagliagli				
Residenziale [mq. SUL]	Turistico - Ricettivo [p.l.]	Industriale Artigianale	Commerciale	Agricolo [p.l.]
0	30	0	0	30

UTOE 1 - Radda in Chianti La Croce				
Residenziale [mq. SUL]	Turistico - Ricettivo [p.l.]	Industriale Artigianale	Commerciale	Agricolo [p.l.]
10262,06	52	0	0	24

UTOE 2 - La Villa				
Residenziale [mq. Di SUL]	Turistico - Ricettivo [p.l.]	Industriale Artigianale [mq. Di SUL]	Commerciale	Agricolo [p.l.]
3890,18	31	15760,78	500	6

OBIETTIVO 3

Precitazioni 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 IDROGEOMORFOLOGICI: 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

2.2 PREVISIONI ESTERNE AL T.U.

Allo stato attuale degli studi, in relazione agli obiettivi programmatici delineati, attinenti prioritariamente al riuso del patrimonio edilizio esistente, non sembra necessario procedere alla convocazione di cui all'art. 25 della L.R.T. 65/2014.

2.3 EFFETTI TERRITORIALI E PAESAGGISTICI ATTESI

La redazione della variante per la pianificazione strutturale si propone, in linea generale, di rispondere alle esigenze socio-economiche del momento contingente, perseguendo al tempo stesso quelle politiche di conservazione del patrimonio e di controllo dello sviluppo residenziale e di tutela del paesaggio che hanno fatto del Chianti un luogo unico al mondo.

OBBIETTIVO 1 - Implementazione del dimensionamento ai fini turistici-ricettivi per potenziamento offerta sia nelle aree urbane che extra-urbane.

Il Turismo rappresenta una delle risorse fondamentali del Comune di Radda in Chianti e del territorio chiantigiano. La scommessa del futuro dello sviluppo turistico della zona è legato alla capacità di “soddisfare” le esigenze dell’utenza sia in ordine alla qualità dei servizi erogati che in ordine al rapporto di spesa.

Il documento di avvio prefigura la necessità, in collaborazione sia con gli operatori che con gli enti rappresentativi, di promuovere e sviluppare un programma di qualificazione e riqualificazione delle imprese e del sistema attraverso la formazione continua degli operatori e degli addetti.

Oltre a ciò è opportuno organizzare in un sistema coordinato il complesso dei servizi turistici, allo scopo di incrementare gli standard qualitativi dell'offerta del territorio, destagionalizzando ed estendendo il flusso turistico.

In questa ottica si rende oltremodo necessaria la realizzazione di un sistema integrato pubblico/privato di offerta turistica che risponda da un lato all'esigenza di salvaguardare e conservare l'esistente, dall'altro a quella di promuovere uno sviluppo ecologicamente e socialmente sostenibile.

Una attenzione particolare è posta alla questione dell'impatto sociale del turismo, chiamato a confrontarsi non solo con le esigenze dei turisti, ma anche con quelle della popolazione locale.

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.

OBIETTIVO 3 – Precisazioni e rettifiche alle N.T.A. al fine di renderle maggiormente chiare ai fini dell'operatività.

Nel merito si ritiene che la variante al P.S. non determini nuovi significativi impatti sull'ambiente, né rischi o impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale in particolare:

1. effetti a livello paesaggistico: non si prevedono effetti negativi significativi.
2. effetti a livello territoriale, economico e sociale: non si prevedono effetti.

Per quanto riguarda il punto c) ossia il monitoraggio di cui all'art. 15 si rinvia il punto allo specifico regolamento d'attuazione di cui all'art. 56 comma 6.

3 QUADRO CONOSCITIVO

3.1 PATRIMONIO TERRITORIALE

La costruzione del Piano strutturale vigente aveva previsto tre momenti, quello conoscitivo, quello valutativo e quello interpretativo, organizzati ed affrontati secondo una sequenza logica e temporale riassumibile nei seguenti passi:

1. la costruzione del quadro conoscitivo: ovvero, il riordino delle conoscenze esistenti e l'acquisizione di nuove, relativamente a tutti gli aspetti sociali, economici, insediativi, geologici, ambientali e rurali del territorio;
2. il riconoscimento dei *sistemi territoriali*: ovvero, la suddivisione del territorio in ambiti in base ad analoghe caratteristiche insediative, paesistiche e ambientali, per ciascuno dei quali è stato definito un diverso e specifico scenario possibile e atteso;
3. la costruzione delle carte di sintesi del *patrimonio territoriale* e del *patrimonio urbano (parte statutaria del piano)*: sintesi descrittiva e valutativa del quadro conoscitivo di immediata comprensibilità, essa ha rappresentato anche il momento fondamentale di partecipazione per tutti i soggetti interessati;

4. l'individuazione delle *invarianti strutturali* (**parte statutaria del piano**): ovvero di quegli elementi da sottoporre a una specifica tutela per i loro aspetti qualitativi, quantitativi e funzionali in quanto riconosciuti fattori di identità locale;
5. la definizione dello statuto dei luoghi: dove sono esplicitate le "buone regole", condivise, di uso delle risorse e di tutela degli aspetti fondativi del territorio e fra queste, quelle della disciplina paesaggistica;
6. la costruzione degli elementi del piano (**parte strategica del piano**): in cui sono specificati i percorsi e gli obiettivi di trasformazione dei sistemi territoriali, sempre in armonia e in assoluta coerenza con lo Statuto dei luoghi;
7. l'individuazione delle unità territoriali organiche elementari (**parte strategica del piano**): ovvero, trovano determinazione le quantità insediative e infrastrutturali "sopportabili" dal territorio assieme all'indicazione delle azioni di tutela, recupero, riqualificazione e trasformazione che occorre contemporaneamente attivare;
8. la costruzione delle norme del piano strutturale: in tale fase sono state codificate le relazioni necessarie e virtuose tra Piano strutturale e Regolamento urbanistico.

Piano Strutturale – Avvio di Procedimento, Quadro conoscitivo, Sistemi territoriali, Carte del patrimonio, Statuto dei luoghi, Unità territoriali organiche, Norme tecniche identificano i momenti principali del Piano e segnano le sue distinte e consecutive fasi di costruzione.

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.

3.2 POPOLAZIONE

Negli ultimi trent'anni la maggior parte dei comuni del senese ha registrato una perdita di popolazione consistente, soprattutto tra il 1951 e il 1991, che ha portato anche al dimezzamento della popolazione residente. Gli incrementi che si manifestano nell'ultimo decennio non permettono certamente di recuperare lo stesso numero di abitanti, ma rappresentano tuttavia un segno di ripresa, anche a scapito del capoluogo, che registra invece un trend negativo. In particolare, alcuni comuni sono interessati da incrementi molto maggiori rispetto ad altri: si tratta di quei comuni più vicini alla rete stradale o ai principali centri attrattori del sistema territoriale (Colle-Poggibonsi o Siena).

Negli ultimi anni tutti i comuni del circondario registrano una crescita di popolazione, con andamenti differenti: a Castellina in Chianti e Castelnuovo Berardenga è una crescita costante, lieve nel primo comune (con una crescita media annua dell'1,4 %), più sostenuta nel secondo (2,4 %); in altri centri come Gaiole, e Radda si registrano anni in cui la crescita è positiva e sopra la media (si arriva all'incremento del 5,6% registrato a Gaiole nel 2003), per poi riscontrare percentuali di crescita più basse negli anni successivi fino quasi ad azzerarsi. A Radda in Chianti il trend rimane negativo, mentre a Gaiole si evidenzia una ripresa negli ultimi due anni (cfr. Tabb. 1 e 2).

Comuni	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Incremento medio annuo
Castellina in	2.737	2.776	2.820	2.820	2.825	2.851	2.932	2.966	2.971	2.873	2.839	19

Chianti												
Castelnuovo B.ga	7.607	7.767	8.013	8.176	8.350	8.567	8.848	8.992	9.133	8.795	8.836	660
Gaiole in Chianti	2.514	2.599	2.600	2.596	2.591	2.632	2.696	2.751	2.769	2.776	2.810	214
Radda in Chianti	1.693	1.698	1.715	1.721	1.715	1.748	1.722	1.693	1.690	1.688	1.706	-15
Totale circondario	14.551	14.840	15.148	15.313	15.481	15.798	16.198	16.402	16.563	16.132	16.191	878
Provincia di Siena												
	254.270	258.821	260.882	261.894	262.990	266.291	269.473	271.365	272.638	266.522	267.200	5.306

Tabella 1 - Popolazione residente nei comuni del circondario del Chianti – valori assoluti (Fonte: Istat)

Comuni	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Incremento medio annuo
Castellina in Chianti	2,5%	1,4%	1,6%	0,0%	0,2%	0,9%	2,8%	1,2%	0,2%	-3,3%	-1,2%	0,1%
Castelnuovo Berardenga	1,1%	2,1%	3,2%	2,0%	2,1%	2,6%	3,3%	1,6%	1,6%	-3,7%	0,5%	1,1%
Gaiole in Chianti	5,6%	3,4%	0,0%	-0,2%	-0,2%	1,6%	2,4%	2,0%	0,7%	0,3%	1,2%	1,1%
Radda in Chianti	1,1%	0,3%	1,0%	0,3%	-0,3%	1,9%	-1,5%	-1,7%	-0,2%	-0,1%	1,1%	-0,1%
Totale circondario	2,1%	2,0%	2,1%	1,1%	1,1%	2,0%	2,5%	1,3%	1,0%	-2,6%	0,4%	0,8%
Provincia di Siena												
	0,8%	1,8%	0,8%	0,4%	0,4%	1,3%	1,2%	0,7%	0,5%	-2,2%	0,3%	0,3%

Tabella 2 - Incrementi annui della popolazione residente nei comuni del circondario del Chianti – valori percentuali (Fonte: Istat)

Una componente fondamentale per comprendere tale fenomeno riguarda la presenza di stranieri (Tab. 3): l'incremento di popolazione registrato in tutti i comuni è la risultante di saldi naturali costantemente negativi che vengono compensati da saldi migratori costantemente positivi. Questa componente riguarda fondamentalmente braccianti agricoli, operai e manovali impiegati nell'industria delle costruzioni, e presenta la maggior percentuale rispetto alla popolazione residente nei comuni di Gaiole e Radda. Dai dati Istat 2011 la comunità straniera più numerosa proviene dall'Albania con il 21% di tutti gli stranieri presenti sul territorio comunale, seguita dalla Bosnia-Etzevina (10,7%) e dal Kosovo (10,3%).

Comuni	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Castellina in Chianti	8%	9%	11%	11%	11%	13%	15%	15%	16%	15%	16%
Castelnuovo Berardenga	6%	7%	8%	9%	9%	10%	11%	11%	12%	10%	10%
Gaiole in Chianti	13%	14%	16%	17%	18%	19%	22%	23%	24%	23%	24%
Radda in Chianti	9%	9%	10%	11%	12%	14%	15%	15%	16%	17%	17%
Totale circondario	8%	9%	10%	11%	11%	12%	14%	14%	15%	14%	14%
Provincia di Siena											
	4%	5%	6%	6%	7%	8%	10%	10%	11%	10%	10%

Tabella 3 - Popolazione straniera residente nei comuni del circondario del Chianti –percentuale sulla popolazione residente (Fonte: Istat)

Variante al Piano strutturale del Comune di Radda in Chianti
AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Comune	non coabitazione	in	1	2	3	4	5	6 e più	totale
Castellina in Chianti	355		401	327	229	156	46	34	1.193
Castelnuovo Berardenga	1.070		1.121	054	832	510	139	48	3.704
Gaiole in Chianti	362		424	320	238	150	38	23	1.193
Radda in Chianti	202		218	206	134	103	29	8	698
Totale circondario	1.989		2.164	853	1.433	919	252	113	6.788
Provincia di Siena	34.031		37.780	34.042	23.315	15.191	3.765	1.435	115.528

Tabella 4 - Famiglie per numero di componenti – Valori assoluti (Fonte: dati Istat Censimento 2011)

Comune	1	2	3	4	5	6 e più
Castellina in Chianti	33,61%	27,41%	19,20%	13,08%	3,86%	2,85%
Castelnuovo Berardenga	30,26%	28,46%	22,46%	13,77%	3,75%	1,30%
Gaiole in Chianti	35,54%	26,82%	19,95%	12,57%	3,19%	1,93%
Radda in Chianti	31,23%	29,51%	19,20%	14,76%	4,15%	1,15%
Totale circondario	31,88%	28,09%	21,11%	13,54%	3,71%	1,66%
Provincia di Siena	32,70%	29,47%	20,18%	13,15%	3,26%	1,24%

Tabella 5 - Famiglie per numero di componenti – Percentuale sul totale delle famiglie (Fonte: dati Istat Censimento 2011)

Il dato relativo al numero di componenti per famiglia evidenzia una netta prevalenza, in tutti i comuni, di famiglie monoparentali, coppie e, in percentuale minore, famiglie di 3 e 4 persone (cfr. Tab. 5).

Comuni	0-14	%	15-24	%	25-34	%	35-64	%	> 65	%	Totale
Castellina in chianti	352	12,5%	262	9,3%	368	13,0%	1.167	41,4%	671	23,8%	2.820
Castelnuovo B.ga	1.075	13,4%	719	9,0%	1.128	14,1%	3.589	44,8%	1.502	18,7%	8.013
Gaiole in chianti	326	12,5%	218	8,4%	358	13,8%	1.064	40,9%	634	24,4%	2.600
Radda in chianti	210	12,2%	141	8,2%	232	13,5%	709	41,3%	423	24,7%	1.715
Totale circondario	1.963	13,0%	1.340	8,8%	2.086	13,8%	6.529	43,1%	3.230	21,3%	15.148
Provincia di Siena	30.378	11,6%	21.973	8,4%	35.558	13,6%	107.619	41,3%	65.354	25,1%	260.882

Tabella 6 – Popolazione per classi di età (Fonte: dati Istat Censimento 2001)

Comuni	0-14	%	15-24	%	25-34	%	35-64	%	> 65	%	TOTALE (100 %)
Castellina in chianti	389	13,7%	255	9,0%	295	10,4%	1.251	44,1%	649	22,9%	2.839
Castelnuovo berardenga	1.310	14,8%	777	8,8%	1.031	11,7%	4.053	45,9%	1.665	18,8%	8.836
Gaiole in chianti	383	13,6%	238	8,5%	338	12,0%	1.212	43,1%	639	22,7%	2.810
Radda in chianti	227	13,2%	143	8,3%	162	9,4%	764	44,3%	428	24,8%	1.724
Totale circondario	2.309	14,2%	1.413	8,7%	1.826	11,3%	7.280	44,9%	3.381	20,9%	16.209

	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Provincia di Siena	34.05	12,7	22.74	8,5	29.43	11,0	114.15	42,7	66.80	25,0
	6	%	5	%	6	%	9	%	4	%
										267.200

Tabella 7 – Popolazione per classi di età (Fonte: dati Istat 2013)

Anche l'analisi per classi di età (Tab 6-7) evidenzia 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 (150-180.000 euro). Non è un caso, infatti, che la percentuale maggiore di popolazione tra 25 e 34 anni sia presente a Castelnuovo Berardenga: si tratta di un comune che presenta numerosi centri in prossimità del capoluogo senese (Pianella, Ponte a Bozzone, San Giovanni a Cerreto, Montaperti) dotati di buona accessibilità su Siena, ma con valori immobiliari facilmente accessibili e un'offerta ampia.

Quanto allo sviluppo economico, i dati del censimento dell'Industria e Servizi del 2011 evidenziano che nel Comune di Radda in Chianti il numero delle imprese risultano essere 210 con 589 addetti (si intendono i dipendenti e gli indipendenti delle imprese attive). La maggior parte delle imprese riguarda il commercio, le attività di servizi alberghieri e di ristorazione, le imprese di costruzioni e le attività professionali. Il confronto tra i dati del 2001 e il 2011 evidenziano un trend negativo con un calo sia di numero di unità attive che di addetti. La crisi maggiore possiamo notarla nel settore dell'Agricoltura passando da 34 unità attive a 5 e nell'attività manifatturiera con una diminuzione di 13 unità attive.

Territorio	Radda in Chianti			
	unità locali delle imprese			
Tipologia unità	numero unità attive		numero addetti	
Tipo dato	2001	2011	2001	2011
Anno	2001	2011	2001	2011
totale	239	210	731	589
agricoltura, silvicoltura e pesca	34	5	183	16
coltivazioni agricole e produzione di prodotti animali, caccia e servizi connessi	34	4	183	15
silvicoltura ed utilizzo di aree forestali	..	1	..	1
attività manifatturiere	28	15	174	151
industrie alimentari	3	6	8	36
industria del legno e dei prodotti in legno e sughero (esclusi i mobili), fabbricazione di articoli in paglia e materiali da intreccio	6	2	20	22
fabbricazione di altri prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi	4	2	33	14
fabbricazione di prodotti in metallo (esclusi macchinari e attrezzature)	3	..	15	..
fabbricazione di macchinari ed apparecchiature nca	..	1	..	2
fabbricazione di mobili	7	2	89	73
altre industrie manifatturiere	1	..	1	..
riparazione, manutenzione ed installazione di macchine ed apparecchiature	4	2	8	4
fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	1	..	4	..
fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	1	..	4	..
costruzioni	55	44	121	122
costruzione di edifici	25	8	59	40
ingegneria civile	1	..	3	..
lavori di costruzione specializzati	29	36	59	82
commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli	37	48	57	84

commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazione di autoveicoli e motocicli	3	2	6	4
commercio all'ingrosso (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)	9	16	10	25
commercio al dettaglio (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)	25	30	41	55
trasporto e magazzinaggio	8	5	23	23
trasporto terrestre e trasporto mediante condotte	7	4	18	16
servizi postali e attività di corriere	1	1	5	7
attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	35	44	102	101
alloggio	22	23	54	48
attività dei servizi di ristorazione	13	21	48	53
servizi di informazione e comunicazione	3	3	9	12
produzione di software, consulenza informatica e attività connesse	..	1	..	1
attività dei servizi d'informazione e altri servizi informatici	3	2	9	11
attività finanziarie e assicurative	3	3	8	9
attività di servizi finanziari (escluse le assicurazioni e i fondi pensione)	2	2	7	8
attività ausiliarie dei servizi finanziari e delle attività assicurative	1	1	1	1
attività immobiliari	4	9	7	15
attività immobiliari	4	9	7	15
attività professionali, scientifiche e tecniche	14	17	22	33
attività legali e contabilità	4	4	9	15
attività di direzione aziendale e di consulenza gestionale	1	..	1	..
attività degli studi di architettura e d'ingegneria, collaudi ed analisi tecniche	2	7	2	7
ricerca scientifica e sviluppo	..	1	..	1
pubblicità e ricerche di mercato	2	..	2	..
altre attività professionali, scientifiche e tecniche	4	5	6	10
servizi veterinari	1	..	2	..
noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	3	3	4	2
attività di ricerca, selezione, fornitura di personale	..	1	..	1
attività dei servizi delle agenzie di viaggio, dei tour operator e servizi di prenotazione e attività connesse	1	1	1	1
attività di supporto per le funzioni d'ufficio e altri servizi di supporto alle imprese	2	1	3	..
sanità e assistenza sociale	3	4	5	6
assistenza sanitaria	3	4	5	6
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	4	3	5	4
attività creative, artistiche e di intrattenimento	4	3	5	4
altre attività di servizi	7	7	7	11
riparazione di computer e di beni per uso personale e per la casa	1	1	1	4
altre attività di servizi per la persona	6	6	6	7

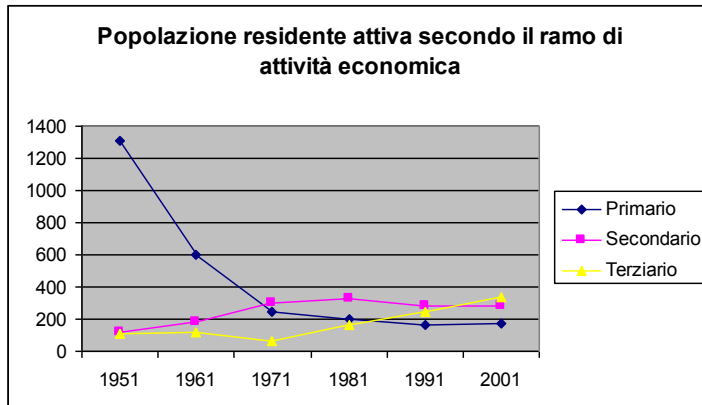
Tabella 8 – Dati sulle imprese (Fonte: dati Istat, Censimento Industria e servizi 2011)

Il Report trimestrale sul quadro economico della provincia di Siena relativo al quarto trimestre 2013 (Camera di Commercio e Provincia di Siena, 2013) registra lievi segni di ripresa rispetto allo stesso periodo del 2012.

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.

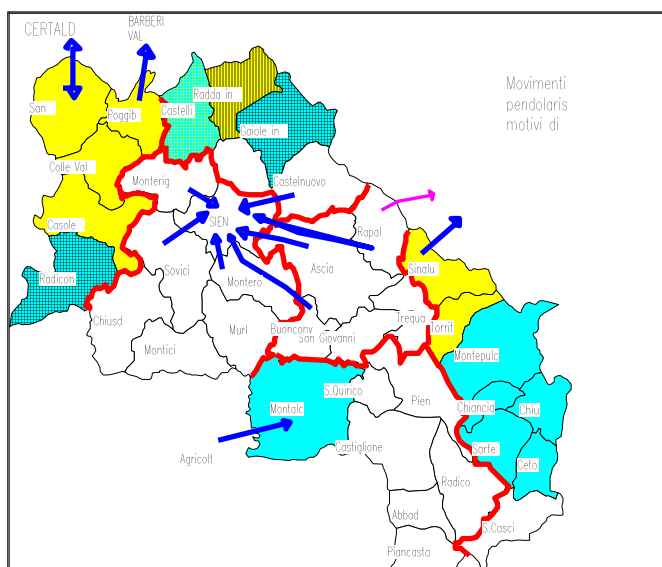
Se infatti nel 1951 l'85% della popolazione residente attiva lavorava nel settore primario e solo un 5% nel secondario e un 7% nel terziario, nel 2001 si assiste ad un profondo mutamento socio – economico per il quale il settore terziario diventa preponderante,

occupando il 42% della popolazione residente attiva contro un 36% del secondario e solo un 22% del primario.



Fonte: dati ISTAT.

Una analisi del pendolarismo per motivi di lavoro integra il quadro fornito dalle precedenti tabelle, fornendo anche il significato complessivo di tutto il movimento. Gli spostamenti generati da aree industriali e produttive sono riscontrabili per lo più nella zona di gravitazione della Val d'Elsa. Nelle altre zone del Chianti Fiorentino e in provincia di Siena è difficile che gli spostamenti insediativi sul territorio siano determinati soprattutto da insediamenti industriali e produttivi in genere. Si può quindi pensare più a movimenti dovuti alla pressione determinata dal mercato immobiliare e dalla saturazione di zone della periferia fiorentina o del comune di Siena, che infatti attrae pendolari dai comuni circostanti dove si sono registrati i livelli di immigrazione più elevati.



Pendolarismo per lavoro nella Provincia di Siena (Fonte: Provincia di Siena, Quadro conoscitivo del P.T.C., Sistema produttivo della provincia di Siena, 2001)

L'immagine sopra riportata evidenzia la presenza di alcune aree che hanno forte relazionalità interna, mantenendo al tempo stesso un legame con altri ambiti, come la Val d'Elsa (giallo) e la Val di Chiana (azzurro), più una serie di singoli comuni che hanno maggiori

relazioni interne rispetto agli spostamenti esterni (Montalcino, Radicondoli nella Val d'Elsa). Quasi tutti i comuni del Chianti seguono questa dinamica, ad eccetto di Castelnuovo che risente della forza di attrazione del comune di Siena sul complesso dei comuni del circondario (le frecce che convergono sul capoluogo individuano oltre 1000 unità, a seconda del comune di provenienza). I comuni non colorati indicano spostamenti piccoli o comunque poco significativi per la descrizione complessiva del sistema.

Infine, in ragione di questi movimenti, assume un certo interesse l'analisi del mercato immobiliare nell'ambito territoriale di riferimento, che possiede caratteristiche specifiche difficilmente riscontrabili in altri contesti del panorama nazionale.

L'andamento complessivo del mercato immobiliare è improntato, per il 2008, da un andamento discendente, dovuto alla pesante crisi internazionale, che ha determinato una domanda economicamente meno disponibile alla spesa, a fronte di un'offerta che rimane scarsa e fondamentalmente costosa e variazioni di prezzo non controllabili, anche per l'esistenza di severi vincoli di conservazione da rispettare per le operazioni di ristrutturazione e frazionamento (cfr. Ance e Scenari Immobiliari, Quinto rapporto sul mercato immobiliare della Toscana, Ottobre 2008).

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 (tab. 29). Questa conservazione del patrimonio è dovuta anche ad una oculata politica amministrativa espressa a tutti i livelli (regionale, provinciale e comunale) e tesa al controllo dello sviluppo residenziale finalizzato alla tutela del paesaggio.

	Prima del 1919		Dal 1919 al 1945		Dal 1946 al 1961		Dal 1962 al 1971		Dal 1972 al 1981		Dal 1982 al 1991		Dopo il 1991		Totale
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	
Castellina in Chianti	795	57%	86	6%	102	7%	95	7%	82	6%	121	9%	104	8%	1.385
Castelnuovo B.ga	798	27%	119	4%	104	3%	143	5%	657	22%	685	23%	473	16%	2.979
Gaiole in Chianti	698	47%	302	20%	121	8%	51	3%	120	8%	97	7%	85	6%	1.474
Radda in Chianti	615	61%	54	5%	108	11%	57	6%	104	10%	41	4%	32	3%	1.011
Totale circondario	2.906	42%	561	8%	435	6%	346	5%	963	14%	944	14%	694	10%	6.849
Provincia di Siena	39.03		11.26		14.75		18.34		17.97		11.12		8.24		120.73
	1	32%	1	9%	3	12%	8	15%	9	15%	3	9%	0	7%	5

Tabella 6 - Abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione (Fonte: Dati Istat 2001)

3.3 **TURISMO**

Analisi delle strutture ricettive.

	Strutture Alberghiere di Radda in Chianti							
	Arr.2013	Arr.2012	Var.Ass.	Var.%	Pres.2013	Pres.2012	Var.Ass.	Var.%
Italiani	6003	5165	838	16,22	13725	10467	3258	31,13
Stranieri	14468	15063	-595	-3,95	56840	53128	3712	6,99
Totali	20471	20228	243	1,20	70565	63595	6970	10,96

	Arr.2012	Arr.2011	Var.Ass.	Var.%	Pres.2012	Pres.2011	Var.Ass.	Var.%
Italiani	5165	4609	556	12,06	10467	9696	771	7,95
Stranieri	15063	14278	785	5,50	53128	48726	4402	9,03
Totali	20228	18887	1341	7,10	63595	58422	5173	8,85
	Arr.2011	Arr.2010	Var.Ass.	Var.%	Pres.2011	Pres.2010	Var.Ass.	Var.%
Italiani	4609	4589	20	0,44	9696	9700	-4	-0,04
Stranieri	14278	12735	1543	12,12	48726	44693	4033	9,02
Totali	18887	17324	1563	9,02	58422	54393	4029	7,41

Strutture Extralberghiere di Radda in Chianti								
	Arr.2013	Arr.2012	Var.Ass.	Var.%	Pres.2013	Pres.2012	Var.Ass.	Var.%
Italiani	1840	1688	152	9	3871	4324	-453	-10,48
Stranieri	7817	7719	98	1,27	35908	34774	1134	3,26
Totali	9657	9407	250	2,66	39779	39098	681	1,74
	Arr.2012	Arr.2011	Var.Ass.	Var.%	Pres.2012	Pres.2011	Var.Ass.	Var.%
Italiani	1688	1638	52	3,05	4324	3803	521	13,70
Stranieri	7719	8436	-717	-8,50	34774	38687	-3913	-10,11
Totali	9407	10074	-667	-6,62	39098	42490	-3392	-7,98
	Arr.2011	Arr.2010	Var.Ass.	Var.%	Pres.2011	Pres.2010	Var.Ass.	Var.%
Italiani	1638	1562	76	4,87	3803	3891	-88	-2,26
Stranieri	8436	6997	1439	20,57	38687	33689	4998	14,84
Totali	10074	8559	1515	17,70	42490	37580	4910	13,07

Analisi della consistenza.

Numero Strutture/anno	Esercizi: Alberghi					Totale
	Stelle					
	1	2	3	4	5	
Dicembre 2010	4	1	2	5	/	12
Dicembre 2011	4	1	2	5	/	12
Dicembre 2012	4	1	2	5	/	12
Dicembre 2013	4	1	2	5	/	12

Posti letto/anno	Esercizi: Alberghi					Totale
	Stelle					
	1	2	3	4	5	
Dicembre 2010	99	19	72	361	/	551
Dicembre 2011	99	19	72	361	/	551
Dicembre 2012	99	19	72	378	/	568
Dicembre 2013	99	19	72	378	/	568

Numero strutture/Anno	Totale strutture Aberghiere ed Extra-alberghiere a Radda in Chianti					
	ALB (Alberghi)	AAT (Agriturismo)	AFR (Affittacamere)	ALL (Alloggi privati)	CAV (Casa Vacanze)	Totale
Dicembre 2010	12	25	16	1	8	62
Dicembre 2011	12	25	16	/	7	60
Dicembre 2012	12	25	13	/	10	60
Dicembre 2013	12	26	14	/	12	64

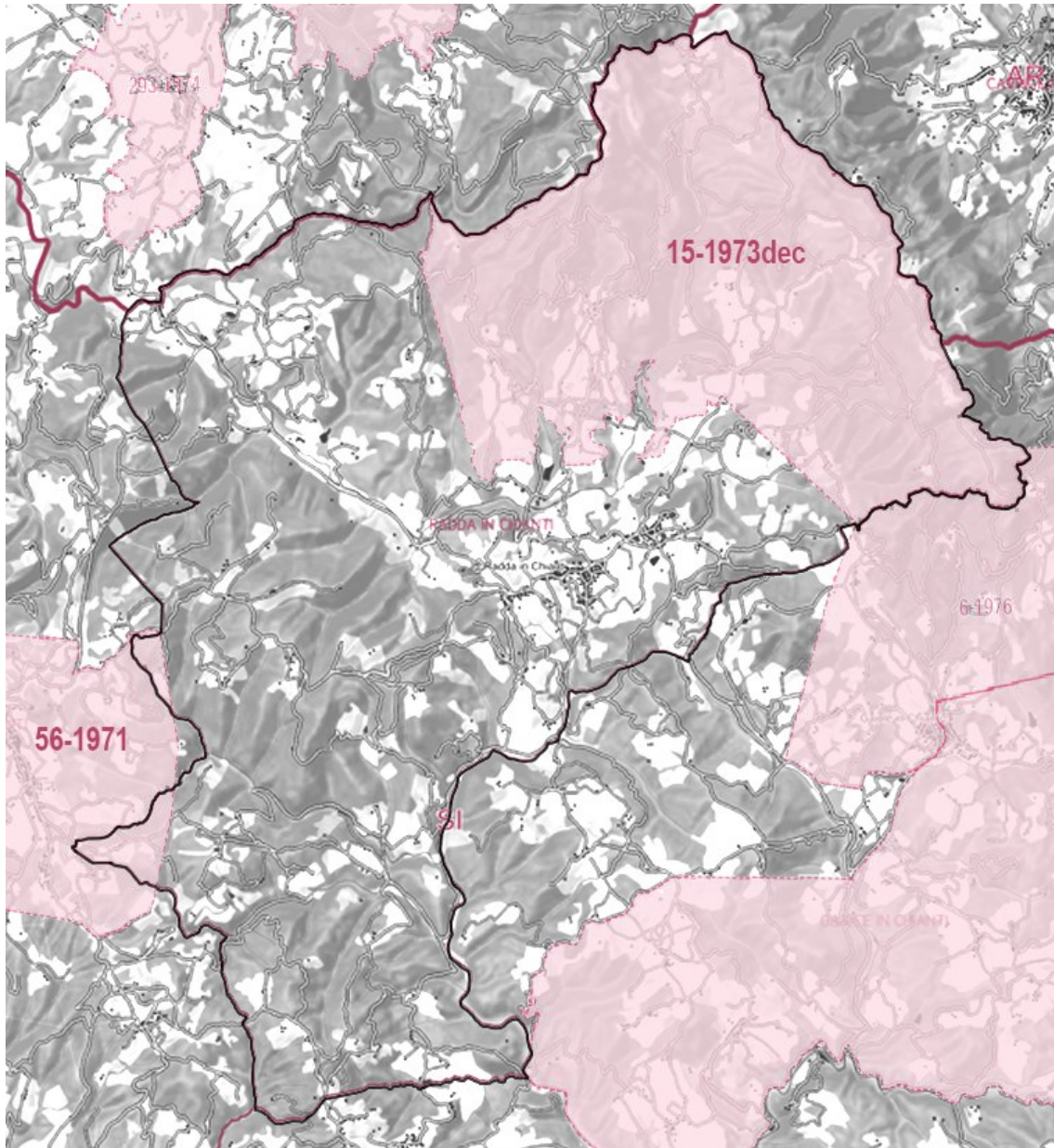
Posti letto /Anno	Totale strutture Aberghiere ed Extra-alberghiere a Radda in Chianti					
	ALB (Alberghi)	AAT (Agriturismo)	AFR (Affittacamere)	ALL (Alloggi privati)	CAV (Casa Vacanze)	Totale
Dicembre 2010	551	314	118	/	110	1091
Dicembre 2011	551	314	116	/	106	1087
Dicembre 2012	568	339	94	/	142	1143
Dicembre 2013	568	371	98	/	159	1196

3.4 ANALISI DELLA DISCIPLINA DEL PIT/PPR

DISCIPLINA DI PIANO	
Previsioni urbanistico – edilizie vigenti	Il P.S. di Radda (approvazione aprile 2009) ha i contenuti del patrimonio territoriale (statuto) e delle invarianti riferibili ai contenuti del P.I.T.. Inoltre in via sperimentale erano state elaborate le carte relative alle visibilità da alcuni centri abitati e da alcune viabilità. Il tema del patrimonio e delle invarianti è declinato sia nella dimensione figurata che di disciplina sia di P.S. che di R.U..
Previsioni urbanistico – edilizie future	Ridimensionamento delle attività turistico ricettive e del residenziale
Considerazioni	Il ridimensionamento del turistico ricettivo e del residenziale con l'aumento del carico urbanistico da distribuire nei diversi sistemi territoriali soprattutto nella fattispecie del recupero non si pensa generi delle problematiche generali, quanto piuttosto delle specifiche e possibili criticità nelle singole attuazioni che avverranno.

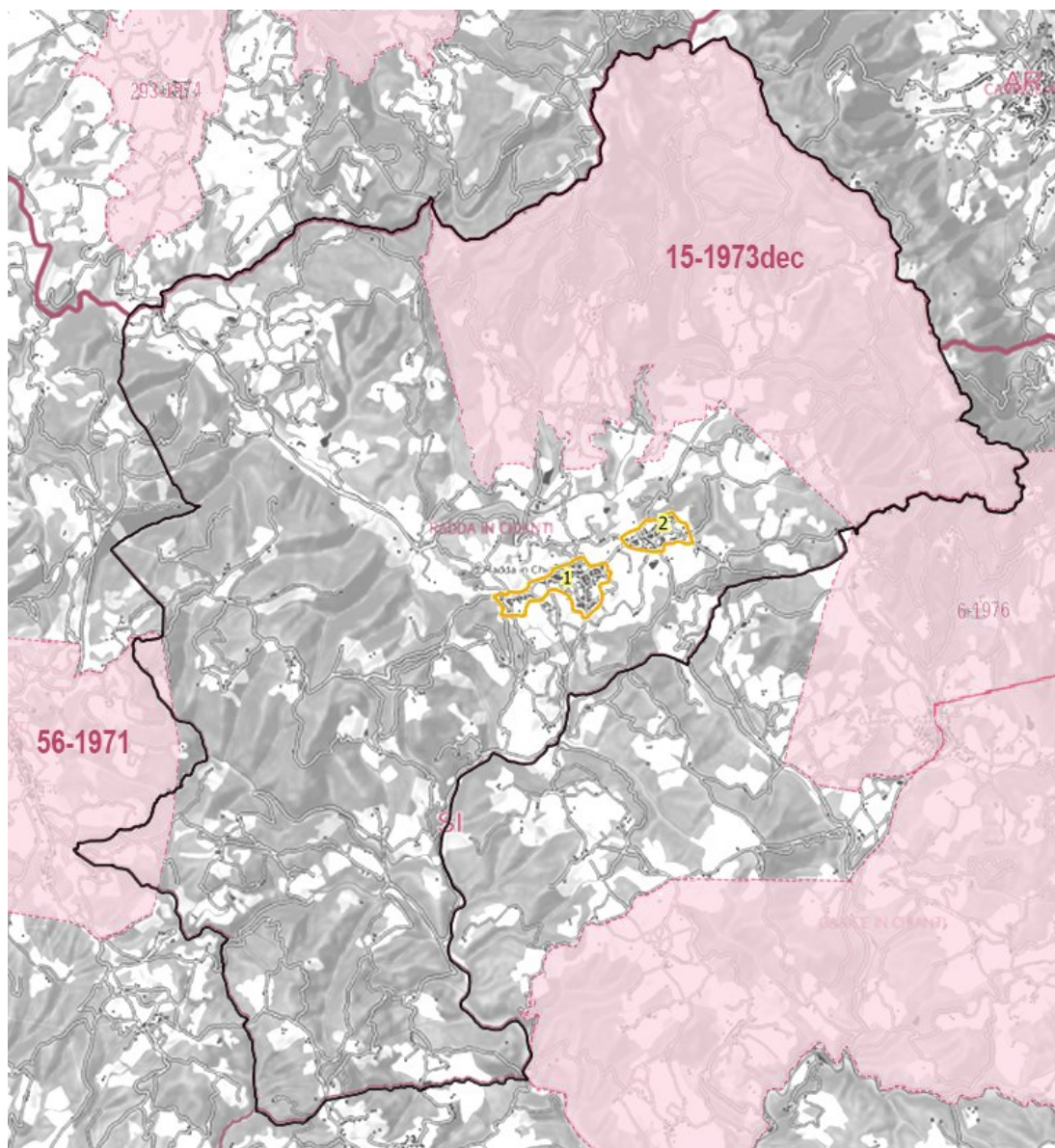
BENI PAESAGGISTICI - ART. 136

Aree di tutela individuate ai sensi del D.lgs. 42/2004, art. 136. Dataset areale in formato WMS – Servizio Geoscopio_WMS PIANO PAESAGGISTICO - Regione Toscana: “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”.



BENI PAESAGGISTICI - ART. 136 rispetto alle UTOE del PS

Entrambe le UTOE (UTOE 1 – RADDA – LA CROCE e UTOE 2 – LA VILLA) non ricadono in nessun'area classificata “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” (art.136) dal PIT



BENI PAESAGGISTICI - ART. 136 rispetto alle INVARIANTI STRUTTURALI del PS , come definite all'art. 10 della disciplina del PS.

a) Invarianza storico-insediativa:

Edifici e beni storico-architettonici, Patrimonio edilizio presente al 1954, Spazi pubblici centrali, Tracciati viari fondativi, Viabilità vicinale, Siti archeologici






b) Invarianza paesaggistica e ambientale:

S.I.C. "Monti del Chianti", Area del Chianti, Infrastrutturazione ecologica, Sistemazioni agrarie storiche,











Ambiti per l'istituzione di A.N.P.I.L., riserve e parchi, Boschi di rilevanza vegetazionale e/o ambientale Patriarchi vegetali e formazioni arboree decorative, Pertinenze paesaggistiche degli aggregati e dei beni storico-architettonici individuate dal P.T.C.P., Pozzi e sorgenti, Doline, Siti e percorsi di

eccezionale apertura visiva e aree di eccezionale visibilità, Bacini e invasi artificiali
c) Invarianza culturale e sociale
Sagre, feste paesane, fiere, mercati; Percorso ciclistico: l'Eroica



Invarianza storico - insediativa

-  edifici e beni storico - architettonici (N.T.A. art. 11)
-  patrimonio edilizio presente al 1954 (N.T.A. art. 12)
-  spazi pubblici centrali (N.T.A. art. 13)
-  tracciali viari fondativi (N.T.A. art. 14)
-  siti archeologici (N.T.A. art. 16)







Invarianza paesaggistica e ambientale

-  S.I.C. "Monti del Chianti" (N.T.A. art. 17)
-  area del Chianti (N.T.A. art. 18)
-  infrastrutturazione ecologica (N.T.A. art. 19)
-  bacini e invasi artificiali (N.T.A. art. 28)
-  ambiti per l'istituzione di A.N.P.I.L., riserve e parchi (N.T.A. art. 21)
-  pertinenze paesaggistiche dei centri, degli aggregati e dei beni storico - architettonici individuate dal P.T.C.P. (N.T.A. art. 24)
-  doline (N.T.A. art. 26)
-  pozzi e sorgenti (N.T.A. art. 25)
-  patriarchi vegetali (N.T.A. art. 23)
-  sistemazioni agrarie storiche - muri a secco (N.T.A. art. 20)

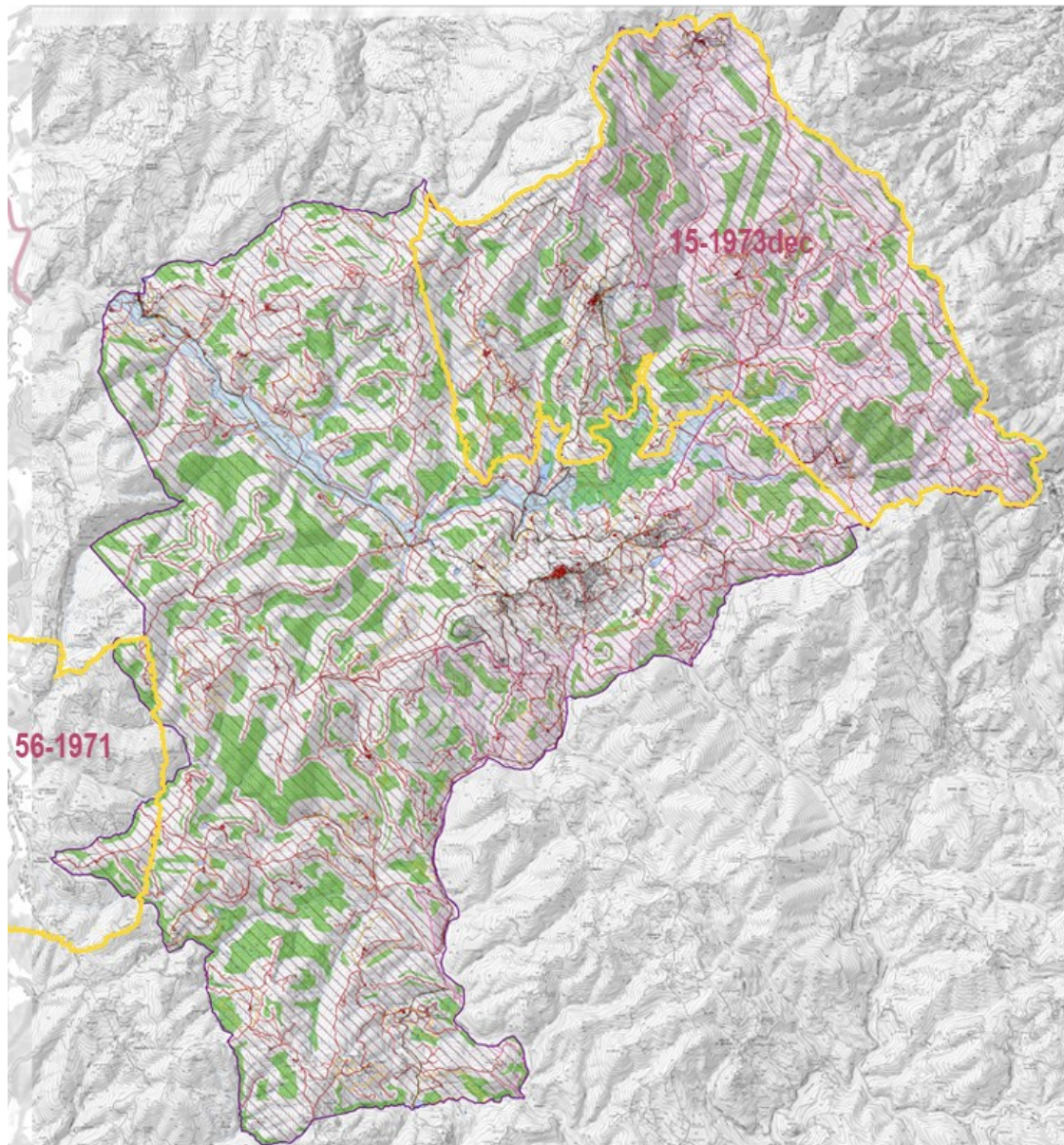
Invarianza culturale e sociale

-  sagre, feste paesane, fiere, mercati (N.T.A. art. 29)
-  percorso ciclistico: l'Eroica (N.T.A. art. 30)

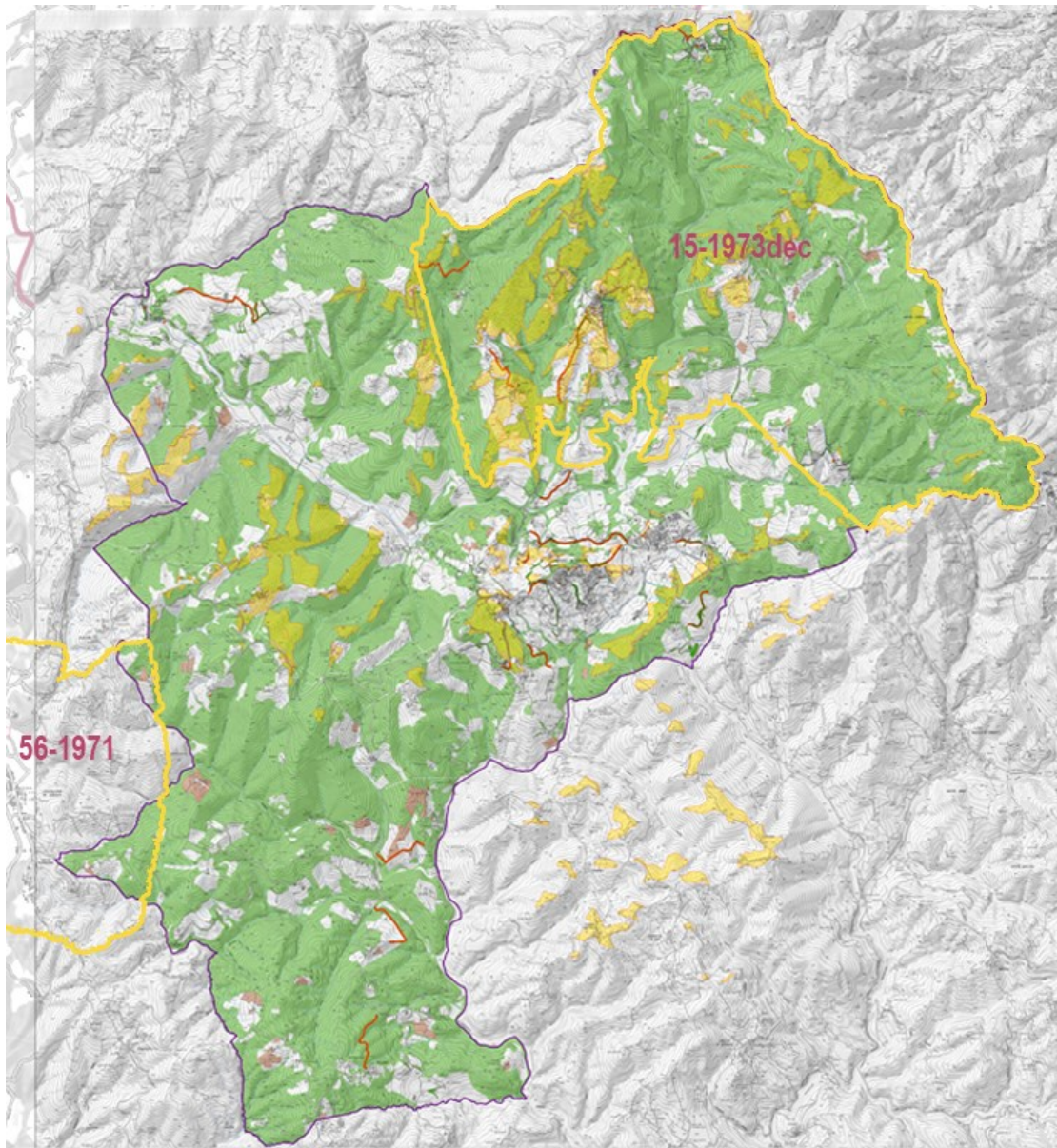
Invarianza paesaggistica e ambientale

-  aree con sistemazioni agrarie storiche (vigneti, oliveti, muri a secco) (N.T.A. art. 20)
-  boschi di rilevanza vegetazionale e/o ambientale (N.T.A. art. 22)
-  formazioni arboree decorative (N.T.A. art. 23)
-  percorsi di eccezionale apertura visiva (N.T.A. art. 27)
-  siti di eccezionale apertura visiva (N.T.A. art. 27)
-  aree di eccezionale visibilità (N.T.A. art. 27)

Sovrapposizione delle due aree classificate dal PIT "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" (art.136) con la Carta delle invarianti strutturali del territorio (Sta02a)

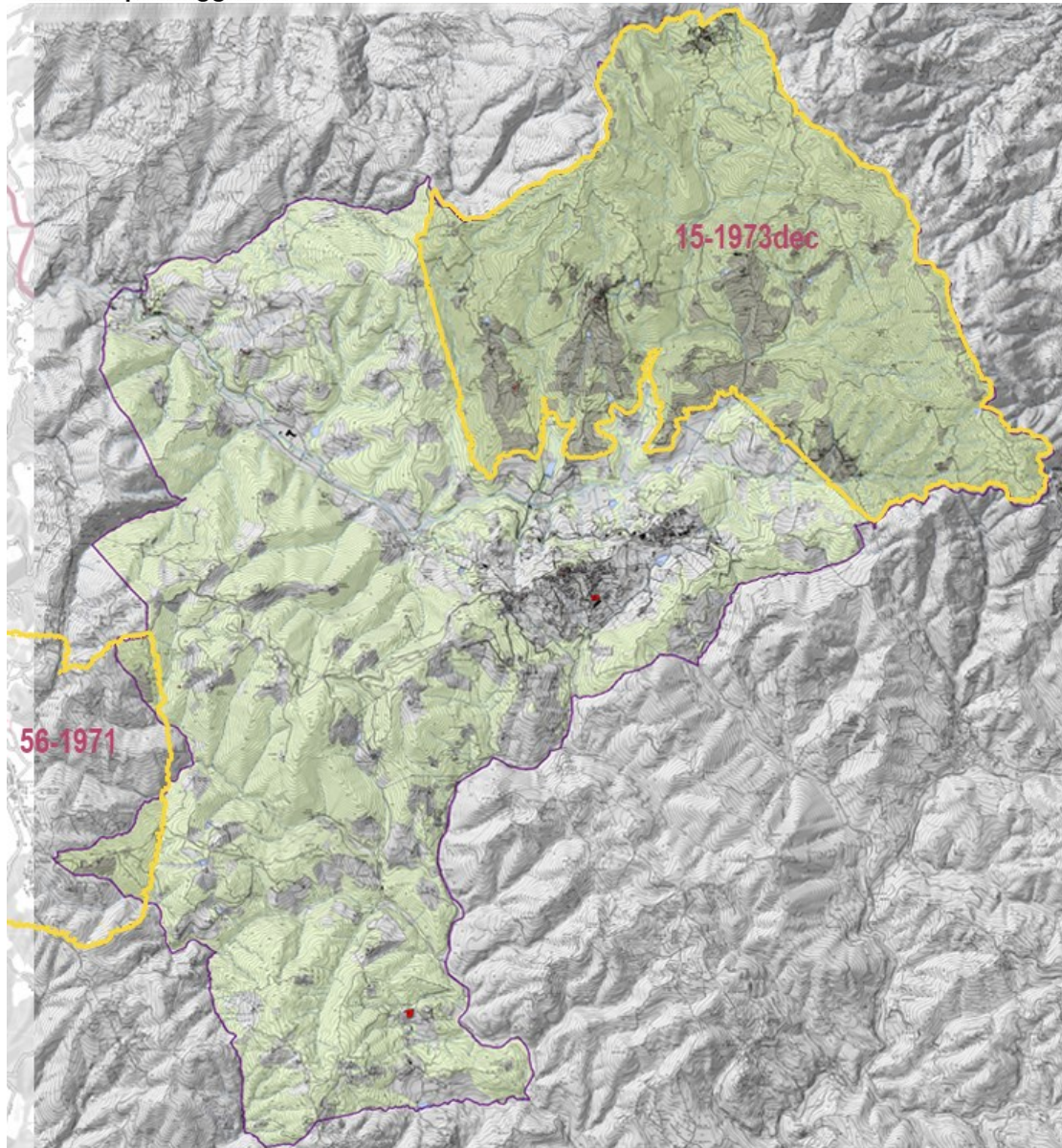


Sovrapposizione delle due aree classificate dal PIT "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" (art.136) con la Carta delle invarianti strutturali del territorio (Sta02b)

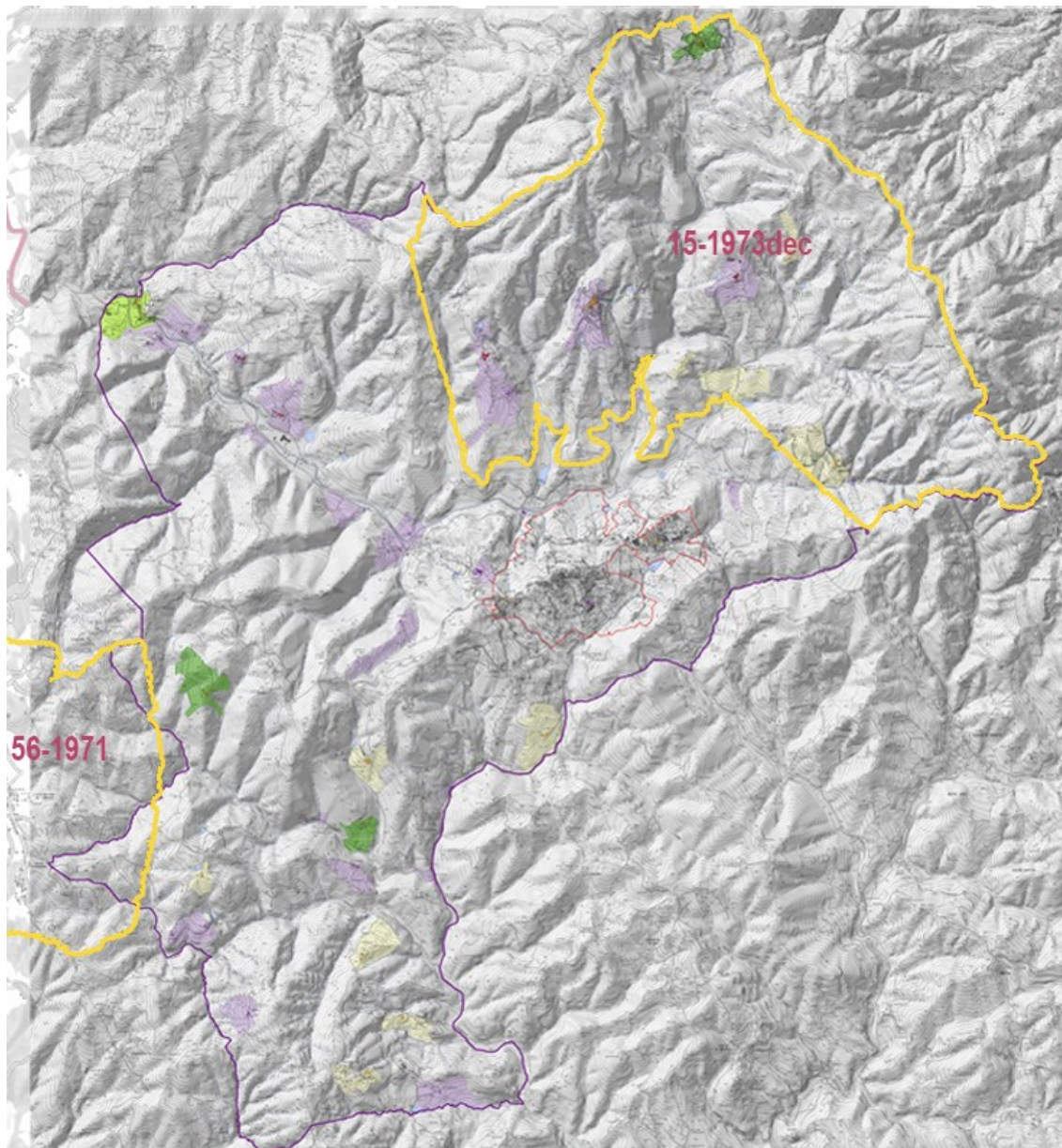


Sovrapposizione delle due aree classificate dal PIT "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" (art.136) con la Carta dei vincoli di tutela (Vi02) : coincidono

Vincolo paesaggistico

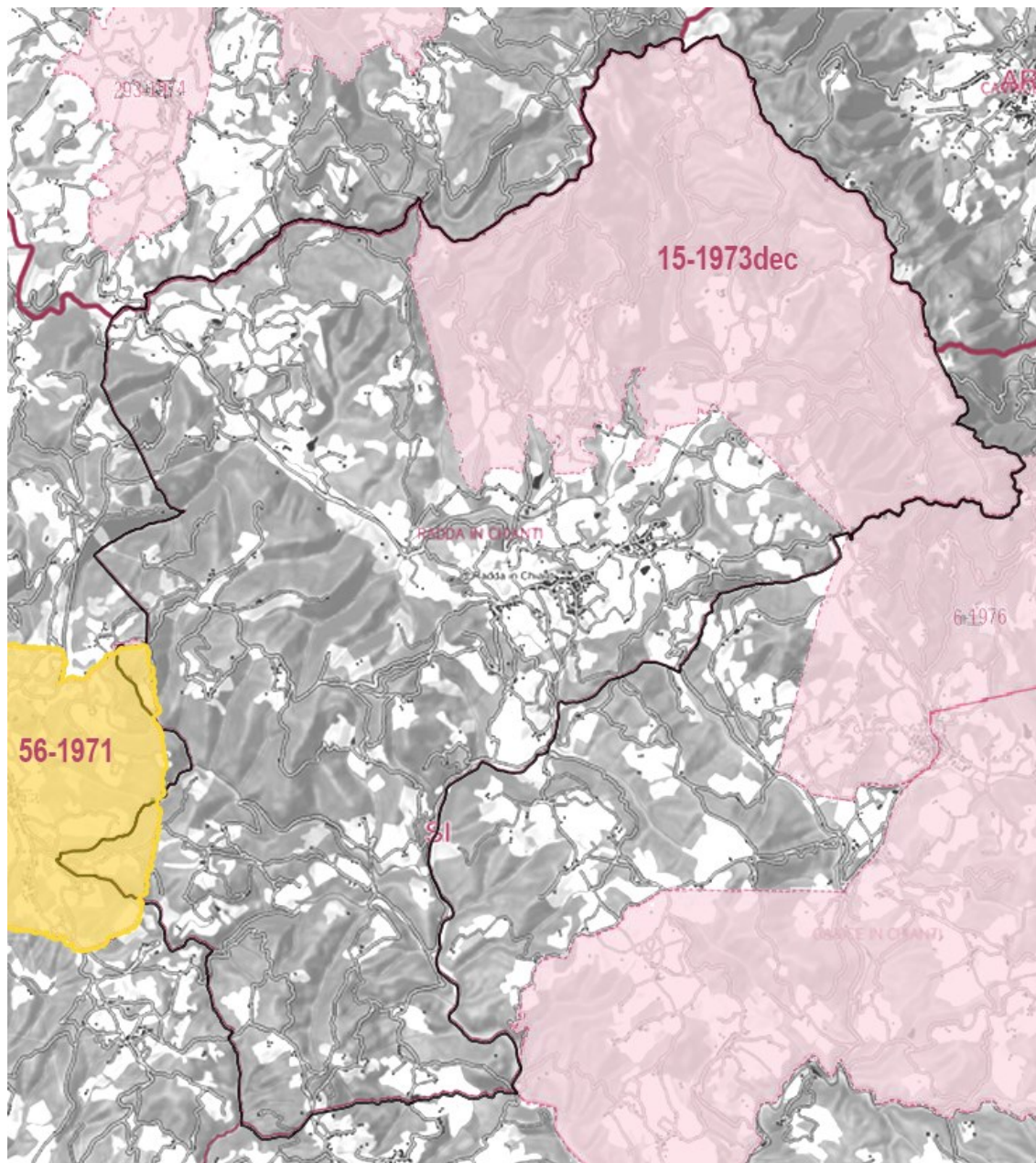


Sovrapposizione delle due aree classificate dal PIT "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" (art.136) con la Carta degli elementi del PTCP – Beni storico-architettonici (Vi04)



Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004.
Aree di tutela individuate ai sensi della parte II del D.lgs. 42/2004. Dataset areale in formato WMS – Servizio eoscopio_WMS PIANO PAESAGGISTICO - Regione Toscana.

Cod. identif. vincolo	56-1971
Cod. regionale	9052255
G.U.	n. 35 del 9 febbraio 1967 / n. 56 del 4 marzo 1971
Denominazione	Zona del centro abitato ed area circostante del comune di Castellina in Chianti



Motivazione dalla scheda	dalla	La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce un tradizionale continuo paesaggio delle alte terre Chiantigiane, dominate dalla
--------------------------	-------	---

sezione 4 del P.P.R.	mole della Rocca e dal nucleo medioevale, in cui si alternano armoniosamente vigneti e oliveti, con antichi e caratteristici insediamenti rurali, formando il tutto un quadro naturale assai suggestivo ricco di punti di vista accessibili al pubblico, dai quali si gode la visuale di una serie di panorami di eccezionale bellezza
Alcune delle Direttive Piano Paesaggistico	<p><u>Individuare</u> il centro storico di Castellina in Chianti e il relativo intorno territoriale da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e, storicamente, su quello funzionale;</p> <p><u>Riconoscere</u>: - i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e architettonici di Castellina e le sue relazioni con il contesto paesaggistico; - le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi.</p> <p><u>Orientare</u> gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici architettonici, cromatici e coerenti con la tradizione dei luoghi;</p> <p><u>Conservare</u> l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro di Castellina, in particolare dell'emergenza storica di valore iconografico della Rocca e delle mura medievali;</p> <p><u>Orientare</u> gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri storici, morfologici, architettonici e cromatici;</p> <p><u>Assicurare</u> la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;</p> <p><u>Orientare</u> gli interventi, nell'intorno territoriale del nucleo storico di Castellina in Chianti, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico;</p> <p><u>Limitare</u> i processi di urbanizzazione orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva del centro storico, la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati;</p> <p><u>Garantire</u> la conservazione dell'immagine storica dell'insediamento attraverso interventi di recupero e di riqualificazione degli elementi di degrado della matrice insediativa identitaria;</p> <p><u>Limitare</u> all'interno delle aree di massima visibilità, trasformazioni morfologiche ed edilizie, prevedendo per quelle ammissibili, una valutazione dell'impatto visivo;</p> <p><u>Evitare</u> lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani;</p> <p><u>Assicurare</u> il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso.</p> <p><u>Privilegiare e incentivare</u> il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari) anche al fine di garantirne la fruizione collettiva alle comunità locali;</p> <p><u>Garantire</u> la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai</p>

	<p>caratteri del centro storico;</p> <p><u>Impedire</u> saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico;</p> <p><u>Prevedere</u> adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati;</p> <p><u>Assicurare</u> la qualità progettuale degli interventi con linguaggi architettonici che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:</p> <ul style="list-style-type: none">- al corretto dimensionamento in rapporto alla consistenza dell'insediamento storico;- alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico;- all'armonioso rapporto e alla contestuale integrazione del progetto con gli elementi di valore naturalistico, ambientale, paesaggistico, testimoniale ed identitario presenti.
Alcune delle Prescrizioni Piano Paesaggistico	<p>Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio storico dell'insediamento di Castellina in Chianti a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none">- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con la consuetudine edilizia dei luoghi;- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;- sia conservato lo skyline dell'insediamento storico di crinale;- siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi e le relative opere di arredo storico;- le 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; <p>Gli interventi di trasformazione edilizia devono garantire che:</p> <ul style="list-style-type: none">- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;- siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines);- sia assicurata l'armonia per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;- sia assicurata 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. <p>Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>

3.1 **STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE**

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

3.2 **INDICAZIONE DELLE EVENTUALI INTEGRAZIONI**

Il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e del Regolamento urbanistico vigenti costituiscono la base per indirizzare le ricerche, i temi emersi e le informazioni da riprendere e costantemente mettere a confronto con la stesura della variante. La prima ricognizione dei dati e delle informazioni si svolge all'interno del Comune, dove peraltro si sono già svolte le verifiche sull'attuazione del vigente Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale. Il punto di partenza è l'esame degli strumenti urbanistici e di settore, e di tutti gli atti amministrativo conseguenti e del loro stato di attuazione.

Importante sarà il contributo del confronto con il quadro conoscitivo del PIT/PPR.

Nella redazione della variante potrà essere necessario un aggiornamento dei dati socio-economici, nonché l'aggiornamento dei dati relativi al sistema delle imprese, oltre che valutare l'entità degli abitanti teorici derivata dal dimensionamento complessivo e per U.T.O.E. del P.S.. Tale dato, infatti, costituirà la base per la definizione del carico urbanistico e dei suoi effetti su tutte le componenti ambientali.

4 **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 e al Regolamento urbanistico 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 possono pervenire all'Amministrazione Comunale i suddetti apporti tecnici e conoscitivi è 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 possono 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.

5 MODI DELLA COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE

5.1 *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 dalle 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.

5.2 **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.

6 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 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.

6.1 ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI INTERESSATI AI PROCEDIMENTI

Di seguito si elencano i soggetti che possono fornire apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo nella fase preliminare di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.. Tali soggetti in larga parte coincidono con i Soggetti competenti in materia ambientale (S.C.A.) coinvolti nel procedimento di V.A.S.:

- Regione Toscana;
- Provincia di Siena;
- Comuni limitrofi: Comune di Gaiole in Chianti (SI), Comune di Castelnuovo Berardenga (SI), Comune di Cavriglia (AR); Comune di Castellina in Chianti (SI), Comune di Greve in Chianti (FI).
- A.S.L. 7 Zona senese;
- A.R.P.A.T. – Dipartimento provinciale di Siena;
- Autorità di bacino del Fiume Ombrone;

- Autorità di bacino del Fiume Arno;
- A.T.O. Rifiuti Toscana sud;
- Autorità Idrica Toscana – Zona 6 Ombrone;
- Acquedotto del Fiora S.p.A.;
- Consorzio di bonifica Toscana centrale;
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Soprintendenza per i beni Ambientali e paesaggistici delle provincie di Siena e Grosseto;
- Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana;
- Corpo Forestale dello Stato;
- Gestori delle reti infrastrutturali di energia elettrica (Enel Distribuzione), gas (Toscana Energia);
- Gestori della telefonia mobile e fissa (Telecom, TIM, Wind, Vodafone, H3G).

6.2 **TERMINI PER L'ACQUISIZIONE DEGLI APPORTI TECNICO-CONOSCITIVI**

L'art. 17, c. 2 della L.R. 65/2014 stabilisce che gli apporti conoscitivi di cui al precedente paragrafo dovranno pervenire di norma entro 90 giorni dall'invio della relativa richiesta.

Visto che, con il Piano strutturale conclusosi nel 2009 il Comune aveva ottemperato ai procedimenti di valutazione degli effetti ambientali, che con il Regolamento urbanistico conclusosi nel 2012 aveva ottemperato alla valutazione ambientale strategica, e dato che il quadro dello stato delle risorse non è da allora sensibilmente variato si ritiene di poter ridurre a 20 giorni la procedura di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i..

Pertanto i pareri di cui al precedente paragrafo dovranno pervenire entro 20 giorni dalla trasmissione per via telematica della documentazione completa all'ente o all'organismo pubblico interessato.