



COMUNE DI RADDA IN CHIANTI

(Provincia di Siena)



PIANO OPERATIVO COMUNALE

(ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/14)

Sindaco

Pier Paolo Mugnaini

Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Fausto Bulleri

Assessore all'urbanistica

Daniele Barbucci

Garante dell'informazione e partecipazione

Veronica Gorga

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Urbanistica e Paesaggio

Architetti Associati Ciampa

Arch. Mauro Ciampa - capogruppo

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Giovanni Giusti

restituzione ed elaborazione cartografica

Pianificatore Junior. Anita Pieroni

VAS - Vinca

Dott. Agr. Elisabetta Norci

Stefano Calloni

Studi Geologici

Geol. Duccio Losi

Geol. Duccio Notari

Studi Idraulici

Ing. Giacomo Gazzini

Studi Archeologici

Dott. Andrea Biondi

Consulenza Giuridica/legale

Avv. Giacomo Muraca

Relazione Generale

Adozione

COMUNE DI RADDA IN CHIANTI

PIANO OPERATIVO COMUNALE

RELAZIONE GENERALE

Sommario

PREMESSA	3
IL PIANO OPERATIVO IN RELAZIONE AL PIANO STRUTTURALE	4
TEMI E STRATEGIE	6
➤ <i>CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO</i>	6
➤ <i>PAESAGGIO, BENI STORICI, ARCHEOLOGICI, CULTURALI E AMBIENTALI</i>	26
➤ <i>IL TERRITORIO AGRICOLO</i>	31
➤ <i>IL TURISMO</i>	37
➤ <i>I CENTRI ABITATI E LA QUALITÀ INSEDIATIVA</i>	38
➤ <i>LA PEREQUAZIONE</i>	42
➤ <i>L'ABITARE E L'ABITARE SOCIALE</i>	42
IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.....	44
ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO.....	50
DISCIPLINA PAESAGGISTICA E CONFORMAZIONE AL PIT-PPR.....	52

PREMESSA

I Comuni di Castellina in Chianti e Radda in Chianti hanno concluso il percorso di formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale (PSI), ai sensi della LR 65/14, adottato dal Comune di Radda con D.C.C. n. 23 del 29 luglio 2022, e conformato al PIT_PPR ed approvato definitivamente nel Dicembre 2023 (Del. C.C. n. 40 del 15/12/2023).

L'Amministrazione Comunale di Radda in Chianti già dal 2022, nelle more dell'approvazione definitiva del Piano Strutturale Intercomunale, ha dato avvio alla redazione del Piano Operativo comunale (PO), in modo da accelerare il completamento del percorso di adeguamento dei propri strumenti urbanistici alla L.R. 65/14 ed al Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR).

Tra i principi guida della metodologia definita per l'elaborazione del PO troviamo:

- **l'interesse pubblico** quale elemento guida di ogni intervento, affermando scelte trasparenti e lungimiranti.
- la **qualità** deve accompagnare ogni intervento di gestione e di trasformazione sia edilizio, che territoriale, con particolare attenzione alla qualità dello spazio pubblico, attraverso indirizzi qualitativi e regole prestazionali;
- la **semplicità e chiarezza** della disciplina urbanistica, perseguendo ove possibile lo snellimento e la semplificazione dell'apparato normativo e disciplinare dello strumento di pianificazione, a beneficio del cittadino e della gestione delle azioni di governo del territorio;

In conformità con il Piano Strutturale Intercomunale e nel rispetto del PIT_PPR, il Piano Operativo, ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/14, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, sostituendo il R.U. vigente.

Il PO è articolato in quadro conoscitivo, gestione e trasformazione; è direttamente precettivo ed operativo ed è articolato in due parti:

- a) **La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti**, di cui al comma 2 art. 95 della L.R. 65/14, valida a tempo indeterminato.
- b) **La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio**, di cui al comma 3 art. 95 della L.R. 65/14, con valenza quinquennale.

Le previsioni relative alla gestione sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del PO o dalla modifica che li contempla, le previsioni perdono efficacia ai sensi di legge.

IL PIANO OPERATIVO IN RELAZIONE AL PIANO STRUTTURALE

Il Piano Operativo disciplina le trasformazioni del territorio comunale in coerenza con i contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale Intercomunale approvato con DCC n. 40 del 15/12/2023 ai sensi dell'art. 93 della L.R. 65/14 e conformato al PIT-PPR con le procedure di cui all'art. 21 della relativa Disciplina di Piano.

Il Piano Operativo, in coerenza con il Piano Strutturale Intercomunale e nel rispetto della L.R. 65/14, individua:

- il territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/14;
- le ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportano impegno di suolo non edificato subordinate a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/14;
- i nuclei rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/14;
- i nuclei storici ed i relativi ambiti di pertinenza ai sensi dell'art. 66 della L.R. 65/14;
- gli ambiti periurbani ai sensi dell'art. 67 della L.R. 65/14;;
- le pertinenze degli aggregati e dei beni storico architettonici ai sensi del P.T.C.P. (artt. 13.13 e 13.14);
- il patrimonio territoriale con le relative Invarianti Strutturali.

Il PSI individua il **Patrimonio Territoriale** in relazione all'articolazione di cui all'art. 3 comma 2 della L.R. 65/14, in coerenza e in riferimento ai contenuti ed alle indicazioni del Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR 37/2015. Il Patrimonio Territoriale è così articolato:

- **la struttura idro-geomorfologica**, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- **la struttura ecosistemica**, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- **la struttura insediativa**, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- **la struttura agro-forestale**, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

Il patrimonio territoriale come definito al comma 2 comprende altresì il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici, di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), di seguito indicato come "Codice", e il paesaggio così come definito all'articolo 131 del Codice.

Il Piano Strutturale associa ad ogni componente del patrimonio territoriale le relative **Invarianti Strutturali**, intese come i caratteri specifici, i principi generativi ed il sistema di regole rivolte ad assicurare la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale, con particolare riferimento a:

- a) gli aspetti morfotipologici e paesaggistici del patrimonio territoriale;
- b) le relazioni tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale;
- c) le regole generative, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione del patrimonio territoriale che ne assicurano la persistenza.

L'individuazione delle invarianti strutturali riguarda l'intero territorio comprese le sue parti degradate.

Le invarianti strutturali non corrispondono necessariamente a un vincolo di non modificabilità del bene, ma sono rivolte a definirne le condizioni di trasformabilità per la tutela e la valorizzazione (invarianti prestazionali).

La disciplina relativa alle componenti del patrimonio territoriale ed alle relative invarianti è contenuta al Titolo IV delle NTA del PO.

Il Piano Strutturale Intercomunale definisce la **strategia dello sviluppo sostenibile** attraverso l'individuazione di specifiche **UTOE** (Unità Territoriali Organiche Elementari), corrispondenti ad ambiti riconoscibili del territorio comunale, caratterizzati da omogeneità morfologica, insediativa, paesaggistica, all'interno dei quali deve essere assicurata un'equilibrata distribuzione delle dotazioni di standard e servizi necessarie a garantire la qualità socio-territoriale.

Gli indirizzi e le azioni previste nelle UTOE nonché il relativo dimensionamento delle funzioni e dei servizi, costituiscono, unitamente alle indicazioni programmatiche di cui all'elaborato *ATL_Atlante delle UTOE*, la componente di strategia territoriale del Piano Strutturale Intercomunale Intercomunale, a cui il PO deve conformarsi.

Il Piano Strutturale Intercomunale individua per il territorio del Comune di Radda in Chianti le seguenti UTOE:

- ***UTOE 1 – I rilievi ripidi delle arenarie della Val di Pesa***
- ***UTOE 2 – Le colline drenanti calcaree - Sub-UTOE 2b – della Valle dell'Arbia***

Per ogni UTOE il PSI detta obiettivi ed azioni specifiche, dimensionamento massimo delle trasformazioni, standard urbanistici nonché i riferimenti statutari e le condizioni alle trasformazioni derivanti dalle analisi ambientali.

La disciplina relativa alla componente strategica del piano è contenuta al Titolo V delle NTA del PO.

TEMI E STRATEGIE

Per la formazione del Piano Operativo costituiscono quadro di riferimento generale **gli obiettivi strategici e gli indirizzi programmatici delineati dal Piano Strutturale Intercomunale** di recente approvazione (dicembre 2023).

Il Documento di Avvio del Piano Operativo, approvato nel novembre 2022, che stabiliva ed enucleava sinteticamente i tematismi, gli obiettivi, le azioni e le strategie da perseguire, ha orientato il processo di elaborazione del PO.

I singoli tematismi sono stati approfonditi implementando le conoscenze e in coerenza ai contenuti e alle disposizioni del PSI.

Seguendo l'articolazione del documento di Avvio, che di seguito richiamiamo, per ogni argomento evidenziamo le scelte e i contenuti del PO.

➤ **CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO**

Il P.O in coerenza con le disposizioni di legge ed i contenuti del PSI indirizza le azioni strategiche al ***contenimento del consumo di suolo e verso la valorizzazione delle risorse , del paesaggio e della tutela del patrimonio insediativo storico.***

La strategia del contenimento del consumo di suolo è un tema trasversale che comporta un approccio progettuale generalizzato orientato prioritariamente verso interventi di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e al consolidamento qualitativo degli insediamenti recenti, letti anche rispetto al sistema urbano nel suo complesso. In coerenza con gli indirizzi del PSI, il PO persegue azioni di *recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione* delle parti già costruite o urbanizzate e, contemporaneamente, disciplina il territorio rurale consentendo azioni volte alla multifunzionalità.

Le cartografie e la disciplina stabiliscono attraverso una lettura individuale dei luoghi le azioni di salvaguardia e valorizzazione, individuando il patrimonio insediativo e al tempo stesso procedendo alla definizione degli interventi per la gestione degli insediamenti esistenti.

Per tali finalità il Piano Operativo prevede a:

- a) Aggiornare ed integrare la **disciplina del patrimonio edilizio esistente** in ambito urbano e rurale, anche in un'ottica di semplificazione, al fine di promuoverne il recupero e la valorizzazione in coerenza con i valori architettonici e tipologici che lo connotano;
- b) Individuare e disciplinare gli interventi di **riuso e rigenerazione degli edifici e delle aree interessate da degrado e/o abbandono**, sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato;

- c) Programmare le **previsioni di trasformazione** che determinano l'occupazione di suolo, limitandole ai casi necessari al perseguimento di obiettivi di riqualificazione urbana, alla realizzazione di servizi di interesse pubblico e di edilizia residenziale sociale, all'attuazione di strategie perequative per la rigenerazione del patrimonio degradato esterno al territorio urbanizzato.

a) La disciplina del patrimonio edilizio esistente

Relativamente a questo punto è stato acquisito il QC di Regolamento Urbanistico ed aggiornato con specifiche Schede ed elaborati.

In particolare, il Quadro Conoscitivo a supporto del Piano Operativo comprende:

- **Analisi patrimonio edilizio esistente** (da Regolamento Urbanistico):
 - Elaborato I - Schede conoscitive degli edifici e manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale – PATRIMONIO URBANO e PRODUTTIVO
 - Elaborato II – Schede conoscitive degli edifici e manufatti di valore storico, architettonico testimoniale – PATRIMONIO RURALE
 - Tav. 2 QC_N - Inquadramento delle tavolette della schedatura del patrimonio edilizio esistente
 - Tav. 2 QC_S - Inquadramento delle tavolette della schedatura del patrimonio edilizio esistente
 - Tavolette QC2a:1-200; 201- 400; 401-600;601-830
- **Analisi patrimonio edilizio esistente – aggiornamento e integrazione 2023:**
 - Elaborato III – Schede conoscitive degli edifici e manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale – TERRITORIO RURALE - Aggiornamento e integrazione 2023

A seguito di tale analisi il PO ha predisposto una **normativa puntuale per tutti gli edifici di valore storico architettonico e interesse tipologico testimoniale presenti nel territorio rurale e urbano.**

I registri predisposti rendono semplificata la lettura degli interventi ammissibili, riconducendo a normativa generale il patrimonio edilizio di formazione recente e/o privo di connotazioni di interesse.

Infatti in relazione ai valori storici, architettonici, tipologici e testimoniali dei singoli edifici, nonché al loro grado di conservazione e leggibilità, come documentati nelle schede, il PO individua, all'interno del patrimonio edilizio esistente:

- *Edifici di rilevante valore storico architettonico (RV)*
- *Edifici di valore storico architettonico (V)*
- *Edifici di interesse tipologico o testimoniale (IT)*

Il patrimonio edilizio di cui sopra corrisponde, in linea generale, all'*edificato fondativo* riconosciuto dal PSI come componente della Struttura Insediativa.

Gli Edifici di rilevante valore storico architettonico (RV) ricomprendono le emergenze di valenza monumentale, (es. castelli, palazzi, chiese, pievi, ville fattorie e/o edifici di particolare pregio) che conservano i caratteri architettonici e formali originari. L'atteggiamento di tutela e di valorizzazione è esteso alle aree di pertinenza degli edifici, con particolare riferimento a parchi e giardini di interesse storico, corti ed aree scoperte correlate all'organizzazione tipologica dell'organismo edilizio, sistemazioni a verde e alberature di alto fusto qualora elemento caratterizzante dell'immagine urbana e/o paesaggistica storicizzata. Obiettivo del PO è tutelare il bene anche attraverso interventi che nel rispetto degli elementi architettonici, tipologici, artistici, ne consentano un uso compatibile e permettano il superamento di eventuali elementi di degrado fisico e/o formale e la valorizzazione del patrimonio storico-architettonico-culturale.

Per gli edifici riconosciuti "RV" sono ammessi interventi fino alla categoria del restauro e risanamento conservativo (R).

Gli Edifici di valore storico architettonico (V) comprendono edifici e complessi edilizi di matrice urbana e rurale, case coloniche ed annessi, che conservano i caratteri tipologici, architettonici e formali originari. L'atteggiamento di tutela e di valorizzazione è esteso alle aree di pertinenza degli edifici, con particolare riferimento alle corti ed aree scoperte correlate all'organizzazione tipologica dell'organismo edilizio, sistemazioni a verde e alberature di alto fusto qualora elemento caratterizzante dell'immagine urbana e/o paesaggistica storicizzata. Obiettivo è salvaguardare i caratteri storici e testimoniali del patrimonio architettonico attraverso interventi volti alla conservazione, al recupero ed al superamento delle condizioni di degrado, nel rispetto degli elementi storico tipologici.

Per gli edifici riconosciuti "V" sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione conservativa senza alterazioni dei caratteri tipologici e formali (Rc1).

Gli Edifici di interesse tipologico o testimoniale (IT) comprendono edifici che conservano l'interesse tipologico, anche se in alcuni casi risultano alterati attraverso interventi puntuali (introduzione di terrazzi, superfetazioni tergali e/o giustapposte, tettoie, scale improprie, aperture e/o rivestimenti incongrui, etc). Obiettivo è la salvaguardia della tipologia, quale testimonianza dei caratteri storici dell'edilizia rurale, attraverso interventi volti alla conservazione, al recupero ed al superamento delle condizioni di degrado. Gli interventi comprendono anche la modifica delle aperture esistenti e/o l'introduzione di nuove aperture purché in coerenza alle regole del tipo edilizio (collocazione, gerarchia, articolazione vuoti/pieni, assialità, complanarità), nel rispetto delle specifiche limitazioni definite dalla categoria di intervento.

Per gli edifici riconosciuti “IT” sono ammessi interventi fino alla fino alla Rc2 – Riorganizzazione funzionale con limitati interventi incidenti sugli elementi strutturali.

Per gli edifici di interesse tipologico non conclusi rispetto al processo tipologico o che hanno perso le caratteristiche originarie a seguito di interventi; l’obiettivo è la **riqualificazione tipologica e formale dell’edificio** volta al ripristino/recupero della leggibilità dei caratteri originari. Per tali edifici sono pertanto ammessi interventi fino alla Riqualificazione e ricomposizione tipologica (Rc3). Ove ammessi dalla disciplina di zona, gli interventi di riqualificazione e **ricomposizione tipologica possono comprendere anche ampliamenti una tantum in coerenza con il processo di crescita tipologica**, finalizzati alla riqualificazione ed al soddisfacimento delle esigenze abitative e subordinati alla riqualificazione complessiva dell’organismo edilizio e delle pertinenze.

Inoltre il PO predispone una specifica disciplina di dettaglio volta ad assicurare **il recupero e la riqualificazione dei centri nuclei storici** da attuarsi anche attraverso la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi urbani nel rapporto tra edificato ed aree libere.

Per gli ambiti definiti “Tessuto insediativo di formazione recente” che corrispondono al tessuto edilizio a prevalente destinazione residenziale formatosi attraverso le progressive espansioni dell’edificato a partire dal secondo dopoguerra, assimilati alle zone omogenee B di cui al D.M. 1444/68, il PO stabilisce interventi rivolti alla **riqualificazione urbanistica, tipologica e funzionale del tessuto insediativo esistente** attraverso l’individuazione degli interventi e degli usi compatibili, nonché delle dotazioni necessarie di standard e servizi da realizzare.

In particolare, nell’ambito della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, gli obiettivi da perseguire sono:

- incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani);
- costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica);
- progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani;
- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all’edificato;

- riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla “cintura verde” periurbana;
- verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;
- eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;

In attuazione degli obiettivi e degli indirizzi sopra enunciati ed in coerenza con i caratteri del tessuto insediativo, il Piano Operativo definisce una specifica disciplina volta a:

- conservare il patrimonio edilizio di valore storico architettonico e di interesse tipologico testimoniale presente all'interno dei tessuti insediativi di recente formazione, favorendone il recupero in forme coerenti con i caratteri tipologici degli edifici e le loro regole di accrescimento;
- favorire la riqualificazione ed il rinnovo del patrimonio edilizio di formazione recente, mediante interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto dei caratteri dell'impianto urbano consolidato, nonché dell'assetto vegetazionale esistente e delle relazioni con le aree libere circostanti. L'assetto urbanistico, formale e tipologico dell'edificato recente potrà essere riqualificato sia attraverso la riorganizzazione e il limitato incremento dei tipi edilizi, purché in coerenza con lo stadio del processo tipologico raggiunto dai singoli edifici, che mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e funzionale. Gli eventuali nuovi interventi edilizi dovranno inserirsi in modo coerente nel processo storico di evoluzione degli insediamenti, secondo criteri di razionalità ed organicità;
- condizionare gli interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica al rispetto ed alla valorizzazione dell'assetto vegetazionale esistente, con particolare attenzione alle alberature di alto fusto eventualmente presenti, quale elemento della rete ecologica e di continuità paesaggistica ed ambientale con il territorio rurale periurbano;
- subordinare gli interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica all'adeguamento, ove necessario, delle opere di urbanizzazione primaria, anche attraverso interventi convenzionati;
- promuovere l'adeguamento strutturale ed energetico del patrimonio edilizio esistente mediante specifici incentivi;
- tutelare i valori identitari e paesaggistici dell'ambito territoriale oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi art. 136 del Codice.

Per il patrimonio edilizio a destinazione residenziale classificato di interesse tipologico-testimoniale (IT), per favorire la riqualificazione ed il miglioramento delle condizioni abitative, sono ammessi ampliamenti una tantum in forme coerenti con i caratteri tipologici dell'edificio, fino al 20% della SE esistente ed

autorizzata e comunque entro un limite massimo di 25 mq per unità abitativa esistente alla data di adozione del PO. Gli interventi di addizione volumetrica sono subordinati alla contestuale riqualificazione dell'organismo edilizio esistente e delle sue pertinenze e dovranno essere attuati attraverso una progettazione unitaria relativa all'intero edificio in coerenza con le sue regole di accrescimento tipologico e con gli eventuali caratteri architettonici e formali di pregio e/o di interesse tipologico-testimoniale.

Sul patrimonio edilizio esistente di scarso o nullo valore sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia, nel rispetto di un rapporto di copertura non superiore al 30% della superficie fondiaria esistente, o comunque non superiore a quello autorizzato nei casi dove questo sia più elevato.

Gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto dei caratteri dell'impianto urbano consolidato, con particolare attenzione agli allineamenti rispetto alla viabilità ed agli spazi pubblici, alla continuità del tessuto edilizio, ai rapporti con l'edificato circostante, alla salvaguardia ed alla valorizzazione dell'assetto vegetazionale esistente e delle relazioni con le eventuali aree libere circostanti.

E' consentita la demolizione di volumi incongrui con il tessuto insediativo di zona, loro ricostruzione ed accorpamento, anche con diversa collocazione all'interno del medesimo lotto di proprietà, compreso l'eventuale accorpamento all'edificio principale, laddove esistente, purché l'intervento sia attuato nell'ambito di un progetto unitario di riqualificazione del lotto stesso. Per tali volumi è ammesso il mutamento di destinazione d'uso in residenziale e/o in vani utili.

Inoltre il PO all'interno delle norme di attuazione evidenzia gli interventi di addizione volumetrica e/o sostituzione edilizia che comportino un aumento di SE o volume e ne stabilisce l'incremento e i parametri ammissibili.

Nella progettazione e realizzazione degli interventi di addizione volumetrica e sostituzione edilizia dovrà essere rispettato e valorizzato il sistema delle aree libere interne al tessuto edificato e l'assetto vegetazionale esistente, con particolare attenzione alle alberature di alto fusto eventualmente presenti, quale elemento della rete ecologica e di continuità paesaggistica ed ambientale con il territorio rurale periurbano.

Per quanto riguarda la **disciplina del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale** in riferimento alla schedatura facente parte del Quadro Conoscitivo il patrimonio edilizio viene classificato di valore storico architettonico e di interesse tipologico testimoniale ed è individuato puntualmente ***nell'Allegato II – Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in Territorio Rurale.***

All'interno dell'Allegato II per ogni edificio, oltre alla classificazione sono richiamate per ciascun edificio le seguenti informazioni:

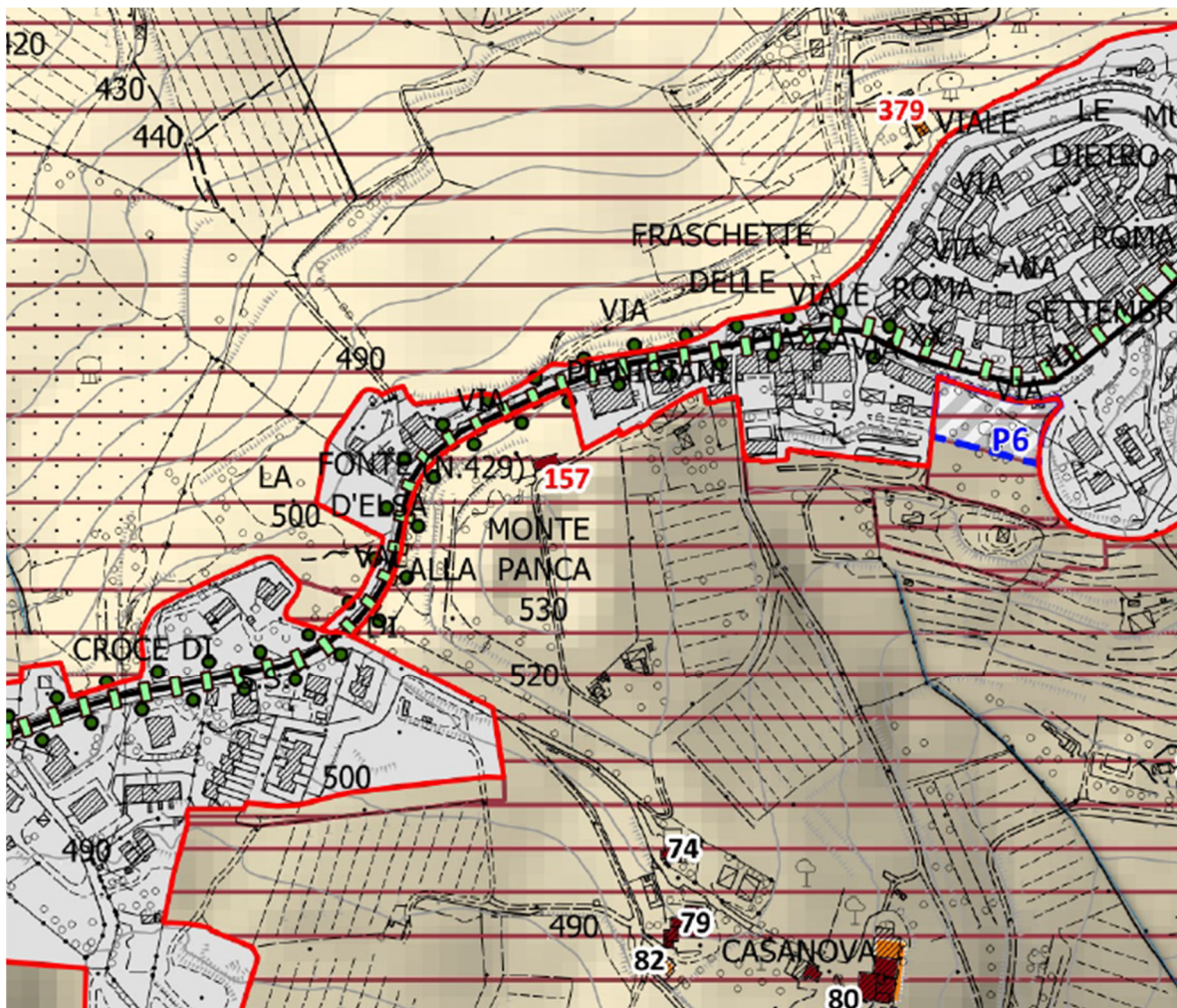
- appartenenza o meno ad un BSA;
- appartenenza o meno ad un aggregato rurale;
- appartenenza o meno ad un nucleo rurale;

- presenza di vincolo architettonico ai sensi Parte II D. Lgs 42/04
- presenza di vincolo paesaggistico ai sensi artt. 136 e 142 D. Lgs 42/04
- presenza di rischio archeologico e/o potenziale;
- riferimento alla Scheda di RU;
- riferimento alla Scheda di QC di aggiornamento/integrazione in data 2023;
- note specifiche per edificio qualora opportune.

Per tutti gli edifici ricadenti all'interno delle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali dei BSA valgono le disposizioni specifiche.

Di seguito l'estratto dell'elaborato del Registro e Carta:

N° schede Patrimonio urbano (Cf. Elaborato I di QC)	N° schede Patrimonio rurale (Cf. Elaborato II di QC)	N° schede Patrimonio produttivo (Cf. Elaborato I di QC)	N° edificio	Edificio minore	Quadrante PO_Tav. xx	Classe PO	Nuclii rurali/storici	N° BSA	Aggregati	Vincolo monumentale	Vincolo paesaggistico	Grado rischio e/o potenziale archeologico	Area ZSC - Siti Natura 2000	QC- Aggiornamento- integrazione 2023	Note
157			279		Quadrante III - Tav. 3a	V		CL027A.032A.0 33ES.034ES							
204			368		Quadrante I - Tav. 1a	IT		005V.004A			Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)				
205			376		Quadrante I - Tav. 1a	RV		005V.004A			Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)				



Per gli edifici di rilevante valore e valore valgono le categorie di intervento stabilite dalle norme generali in funzione della classificazione di valore, mentre sul patrimonio edilizio classificato “*di interesse tipologico-testimoniale (IT)*” avente legittima destinazione residenziale al momento dell’adozione del Piano Operativo, sono inoltre ammessi *ampliamenti una tantum* finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale, nonché al miglioramento delle condizioni abitative dei residenti.

Anche in questo caso per incentivare il recupero il PO consente interventi di addizione volumetrica sono ammessi fino al 20% della SE esistente ed autorizzata e comunque entro un limite massimo di 25 mq per unità abitativa esistente alla data di adozione del PO; devono essere attuati attraverso una progettazione unitaria relativa all’intero organismo edilizio, in coerenza con le sue regole di accrescimento tipologico e con gli eventuali caratteri architettonici e formali di pregio e/o di interesse tipologico-testimoniale. Detti ampliamenti sono inoltre subordinati alla contestuale verifica che l’edificio non sia già tipologicamente concluso e alla riqualificazione dell’organismo edilizio esistente e delle sue pertinenze.

Per il patrimonio edilizio di nullo valore e pertanto non appartenente al Regesto sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei volumi esistenti ed autorizzati. Sono consentiti interventi di demolizione di volumi secondari e/o accessori e loro ricostruzione con diversa collocazione nell’area di pertinenza.

Sono inoltre ammessi *una tantum* interventi di addizione volumetrica e/o sostituzione edilizia con ampliamento fino al 20% della SE esistente ed autorizzata (e comunque entro un massimo di 30 mq) purché l’intervento sia rivolto al miglioramento dei caratteri architettonici e formali.

Gli interventi sono subordinati alla contestuale riqualificazione dell’organismo edilizio esistente e delle sue pertinenze e dovranno essere attuati attraverso una progettazione unitaria relativa all’intero organismo edilizio, in coerenza con le sue regole di accrescimento tipologico con gli eventuali caratteri architettonici e formali di pregio e/o di interesse testimoniale.

Nella progettazione e realizzazione degli interventi di addizione volumetrica e sostituzione edilizia dovrà essere rispettato e valorizzato il sistema degli spazi scoperti e l’assetto vegetazionale esistente, con particolare attenzione alle alberature di alto fusto eventualmente presenti, quale elemento della rete ecologica e di continuità paesaggistica ed ambientale con il territorio rurale.

Si sottolinea che gli interventi di addizione volumetrica non possono determinare incremento del numero di unità abitative maggiore di uno rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del Piano Operativo. Per un numero maggiore di unità l’intervento dovrà essere subordinato a PdR.

Sul patrimonio edilizio esistente privo di valore storico-testimoniale con destinazione d’uso agricolo sono consentiti gli interventi ai sensi di legge, condotti in coerenza con le regole di crescita tipologica dell’edificio e nel rispetto dei valori paesaggistici del contesto circostante.

Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- a) abitazioni civili;
- b) abitazioni specialistiche (quali ad esempio residenze di comunità, case famiglia, studentati, alloggi per personale militare o di polizia, ecc.);
- c) attività artigianali di produzione e vendita di beni artistici, solo se connessi con le abitazioni dell'operatore;
- d) strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione così come definite ai sensi della L.R. 86/16 (affittacamere, case ed appartamenti per vacanza, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca);
- e) altre attività qualora espressamente previste e disciplinate all'interno delle Schede Norma di cui all'Allegato III delle NTA.

Tutto ciò nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme.

Altro tema importante riguarda il **mutamento d'uso del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale** sono ammesse le destinazioni d'uso.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola, ovvero degli edifici che hanno già perduto l'originaria destinazione agricola, e sono sottoposti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, nelle aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro.

Non possono comunque subire trasformazione della destinazione d'uso in residenza:

- i manufatti che non raggiungano una superficie (SE) pari o superiore a 50 mq;
- i manufatti costituiti da materiali precari e/o tettoie, pilastri con o senza copertura;
- le serre di qualunque tipologia.

Nel mutamento di destinazione d'uso a residenza, o negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che comportano un aumento di unità abitative rispetto all'esistente, la superficie minima di ciascuna unità abitativa non potrà essere inferiore a 70 mq di SE.

Negli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola, per gli edifici dotati di resede pertinenziale dovrà comunque essere mantenuta una superficie utile minima a destinazione non residenziale e/o accessoria finalizzata al mantenimento delle aree pertinenziali e/o agricole, in misura non inferiore a 10 mq per unità abitativa. Tali superfici potranno essere reperite anche all'interno di spazi comuni a più unità abitative; in tal caso le superfici minime potranno essere calcolate in misura ridotta del 50% rispetto a quelle riferite alle singole unità abitative.

Nel caso di accorpamento di volumi ad unità immobiliari esistenti con costituzione di nuove unità abitative,

non si potrà avere più di una unità immobiliare in incremento rispetto allo stato di fatto.

Gli interventi di cambio d'uso che comportano la formazione di almeno due nuove unità abitative sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero.

b) riuso e rigenerazione degli edifici e delle aree degradate

Il Piano Operativo individua e disciplina due aree degradate, per le quali, attraverso specifiche schede norma, sono disciplinati gli interventi di riuso/ rigenerazione del patrimonio urbanistico ed edilizio connotato da condizioni di degrado e/o abbandono, promuovendone forme di riuso e riqualificazione sostenibili, in coerenza con le previsioni del PSI.

In particolare, il Piano Operativo individua, all'esterno del territorio urbanizzato attraverso le procedure dell'art. 25 della L.R. 65/14:

- la riqualificazione ambientale dell'area occupata dalle ex Cantine Estaf attraverso la demolizione dello scheletro strutturale mai concluso e il trasferimento di tali volumetrie nella frazione di La Villa per la realizzazione di residenza sociale e per la riqualificazione del margine residenziale de La Villa verso le aree produttive;
- il recupero a fini turistico ricettivi del complesso del Mulino di Radda, in prossimità del fiume Pesa, già utilizzato in passato per attività di tipo artigianale, ed oggi in gravi condizioni di degrado.

c) previsioni di trasformazione interne al territorio urbanizzato

Gli interventi di trasformazione previsti dal PO all'interno del territorio urbanizzato sono in numero limitato, ed orientati a:

- *attivare progetti di riqualificazione e di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio rurale;*
- *attivare progetti di rigenerazione urbana di edifici incongrui o dismessi o sottoutilizzati presenti;*
- *attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano anche di riqualificazione o rigenerazione, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente;*

- *Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di riqualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l’istituzione di una “cintura verde” periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna;*
- *dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di vicinato.*

Tali aree di trasformazione, in rapporto alla loro complessità e rilevanza, sono subordinate alla formazione ed attuazione di un Piano Attuativo (P.A.) o un Piano Unitario Convenzionato (PUC). Lo strumento di attuazione è indicato nella **Scheda di cui all’Allegato III**, così come le direttive da rispettare nella definizione del P.A. o PUC. Si rimanda alle Schede Norma ivi contenute per le prescrizioni in relazione ai parametri urbanistici ed edilizi, nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi o degli interventi unitari convenzionati. Le indicazioni progettuali contenute nelle Schede Norma costituiscono prescrizioni che devono essere approfondite e verificate in sede di redazione del progetto. Ogni Scheda definisce regole urbanistiche relative alle infrastrutture principali, agli standard, alle tipologie, ai vincoli, alle prescrizioni geologico-idrauliche ed ambientali necessarie per rendere compatibile l’intervento con il contesto paesaggistico, territoriale, urbanistico ed ambientale preesistente. All’interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici in relazione alle quantità e alle tipologie prescritte dalle Schede di cui al relativo Allegato III, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale Intercomunale.

Il PO individua all’interno del territorio urbanizzato i seguenti comparti, per ognuno dei quali è predisposta una specifica Scheda Norma di cui all’Allegato III delle NTA:

- **R1 - Area a destinazione a servizi** (nuovo polo scolastico nel capoluogo)
- **V1 - Area a prevalente destinazione residenziale** (derivante dal trasferimento delle volumetrie di rigenerazione delle ex cantine Estaf in loc. La Villa)
- **V2 - Area a destinazione mista** (a completamento dell’insediamento artigianale esistente in loc. La Villa)

Di seguito, a titolo esemplificativo, l’estratto dell’elaborato dell’Allegato III relativo al comparto R1.

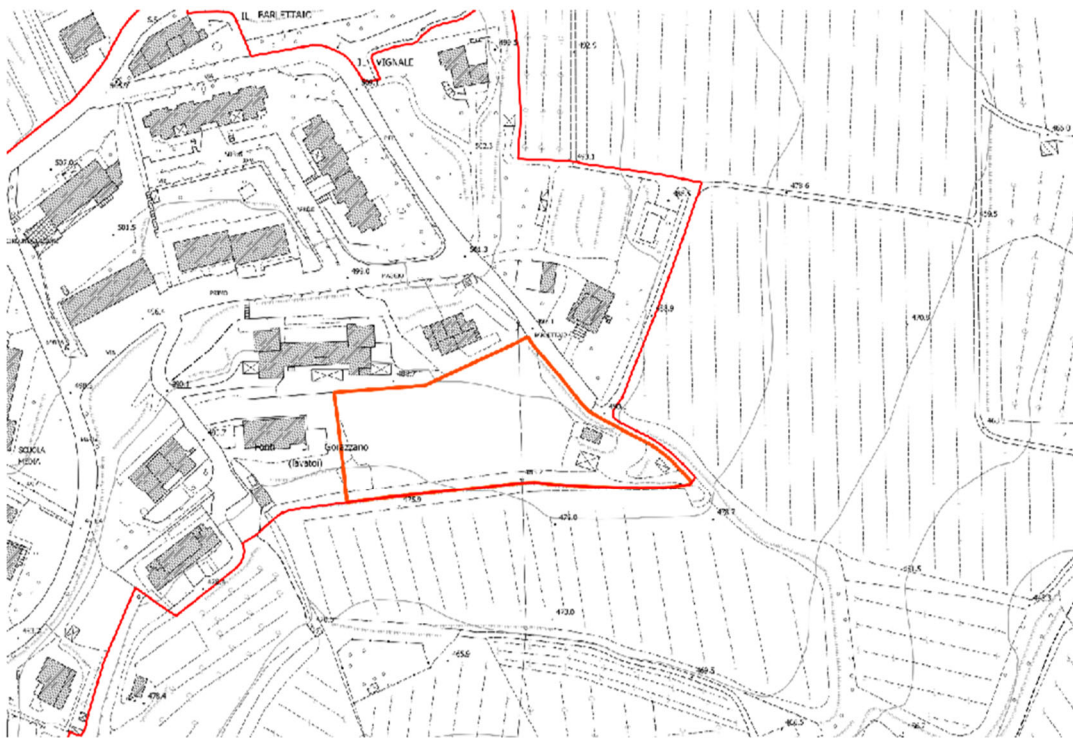
COMUNE DI RADDA IN CHIANTI – Piano Operativo

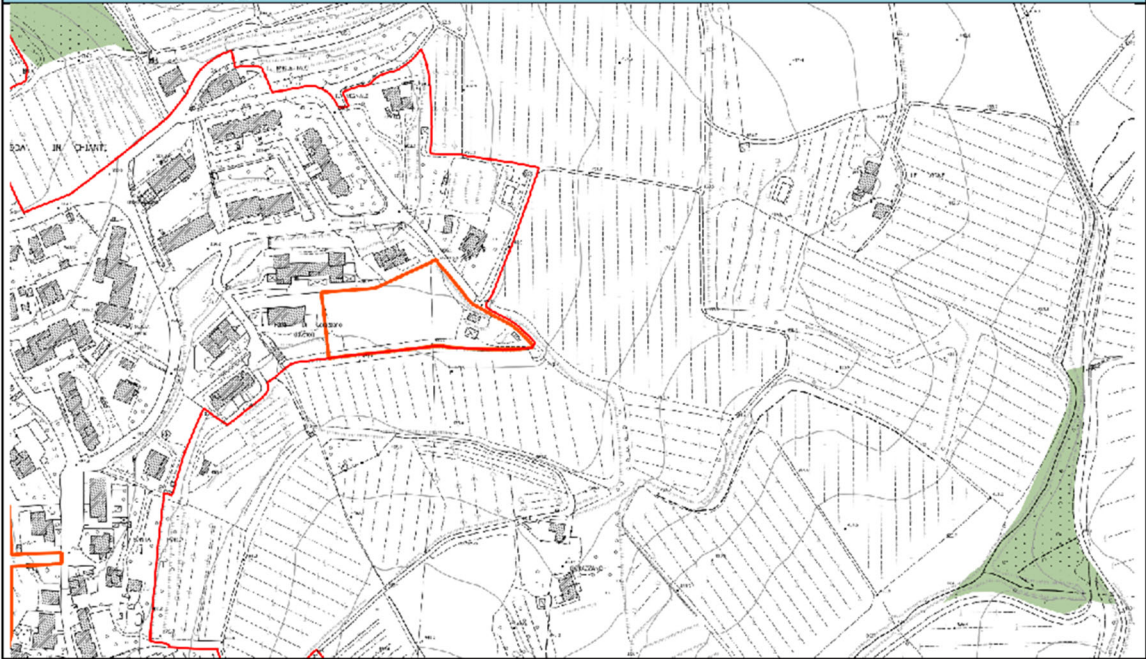
Scheda


Localizzazione

1

Radda



QUADRO CONOSCITIVO	
Descrizione dell'area	L'area, ubicata in località Fonti di Gorazzano, è delimitata dalla viabilità e risulta incolta e marginale rispetto al tessuto urbano esistente caratterizzato da destinazione residenziale, anche pubblica. Nell'ambito vi sono servizi quali la scuola, il centro di prevenzione oncologica, nonché alcuni esercizi di vicinato quali bar, ristorante, supermercato. All'interno dell'area sono presenti un piccolo volume secondario e un manufatto storico delle Fonti di Gorazzano.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	-
Altri vincoli	-
PTC di Siena	- BSA: Aree di pertinenza appartenenti al sistema urbano provinciale
Previsione di PSI	UTOE 1_Interna al TU
Stato Attuale: sovrapposizione dell'ambito di trasformazione con i vincoli	
	
PREVISIONI DI P.O.C.	
Obiettivi	La previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse generale, finalizzato a potenziare le attrezzature scolastiche e servizi, nonché a prevedere una viabilità di attraversamento e collegamento alla viabilità principale di accesso al capoluogo.
Destinazione d'uso ammessa	Attrezzature di interesse pubblico/ Istruzione/ Servizi
Superficie Territoriale¹	5.760 mq
Dimensionamento	SE: 800 Hmax: 2 piani
Strumenti di attuazione	Progetto di iniziativa pubblica
Interventi ammessi	Nuova edificazione
Orientamenti per la progettazione	L'intervento, nel rispetto dello Schema direttore, dovrà risultare coerente con la morfologia e con il contesto paesaggistico del luogo, in tal senso l'edificazione dovrà essere più prossima alla viabilità esistente. La soluzione progettuale dovrà tener conto della morfologia del luogo contenendo al minimo gli interventi di sbancamento e rispettando l'andamento naturale del terreno, preferibilmente sfruttando il dislivello esistente. La tipologia architettonica dovrà essere unitaria ben integrata con il

<p>LEGENDA</p> <p>  Comparto oggetto di scheda norma Schemi direttori  verde  Parcheggio  Viabilità  Area di massima edificabilità  Filari di alberi  Alberi </p>	<p>contesto paesaggistico, con particolare riferimento ai varchi e alle visuali libere da rispettare.</p> 
<p>Disciplina paesaggistica Indicazioni e prescrizioni</p>	<p>Il progetto dovrà essere unitario e garantire una ampia fascia a verde di carattere ambientale e paesaggistico a sud del comparto.</p> <p>Gli interventi edilizi dovranno essere corredati da un progetto delle sistemazioni a verde e parcheggio delle pertinenze. Il parcheggio dovrà essere realizzato con stalli che garantiscano la permeabilità (parcheggi inerbiti o con pavimentazioni drenanti, ecc.) e la colorazione sia assimilabile ai colori della terra; evitare/minimizzare le interferenze visive attraverso sistemazioni a verde ed alberature. Il progetto dovrà prevedere specifici elaborati di dettaglio che dimostrino il corretto inserimento urbanistico e paesaggistico degli interventi rispetto al contesto territoriale.</p>
<p>CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE</p>	
<p>AMBIENTALE - VAS:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sono valide tutte le NTA derivanti dalla VAS. 2. Il progetto dovrà prevedere uno specifico spazio dedicato alla scuola e finalizzato alla conoscenza del patrimonio naturalistico del contesto generale circostante, quindi sarà dotato di piante: alberi, arbusti, erbacee, e di cassette per la fauna (avifauna, entomofauna e chiroterri). 	
<p>GEOLOGIA SISMICA E IDRAULICA - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ</p> <p>GEOLOGIA E LITOLOGIA: nella porzione Est del comparto sono presenti le argilliti con livelli decimetrici di calcari marnosi e calcareniti della Formazione di Villa a Radda, mentre nella porzione Ovest sono presenti depositi eluvio-colluviali costituiti da materiale detritico proveniente dall'azione mista delle acque di ruscellamento e subordinatamente della gravità o da alterazioni in situ delle litologie del substrato, in questo caso rappresentato dai calcari e calcari marnosi alternati a sottili strati di argilliti della Formazione di Monte Morello (MLL).</p> <p>GEMORFOLOGIA: Il comparto si colloca sul versante sud subito all'esterno del tessuto urbano esistente a prevalente destinazione residenziale, con pendenze di circa 25%. L'area non presenta indici di fenomeni geomorfologici in stato di attività e risulta stabile; il versante non presenta forme di erosione incanalata e/o areale né tantomeno sono presenti zone di ristagno e e/o deflusso difficoltoso.</p>	

Gli interventi di trasformazione esterni al territorio urbanizzato si sono limitati a confermare e disciplinare le previsioni già individuate dalle strategie del PSI e valutate nuovamente dalla Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14 e sono le seguenti:

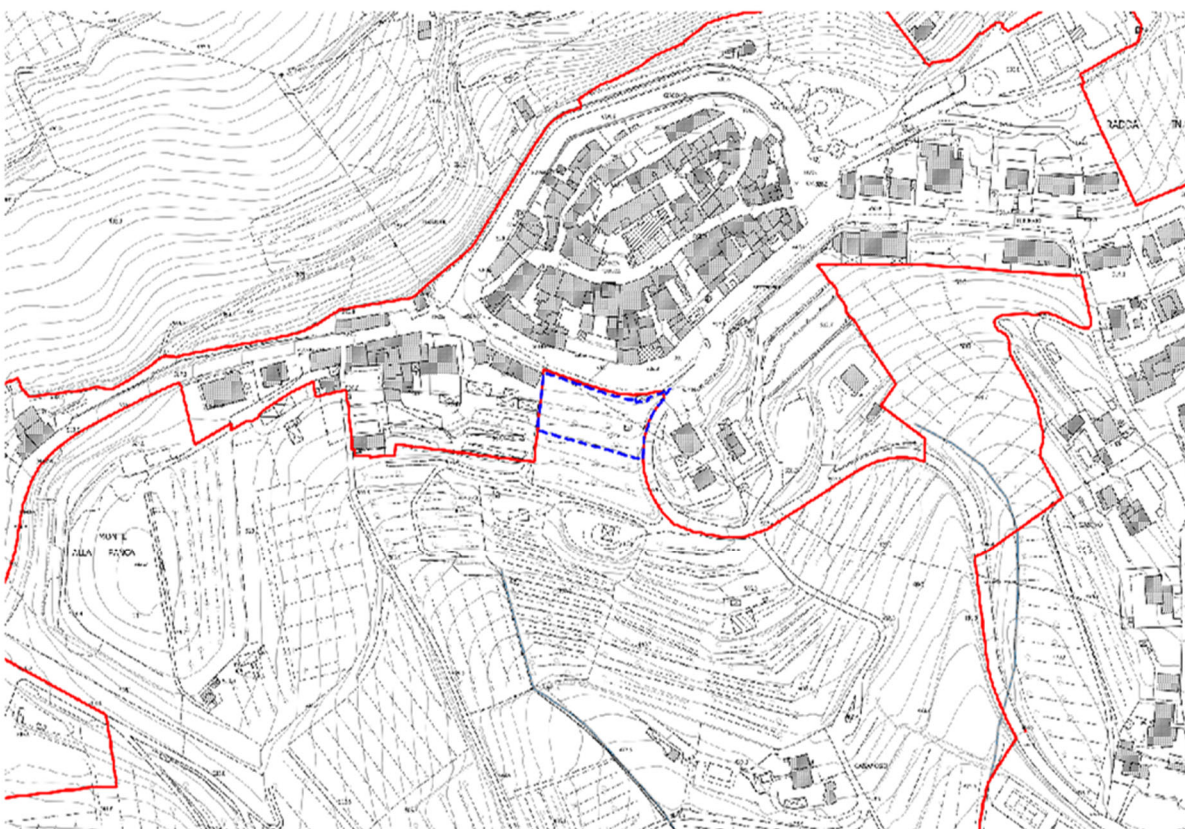
- **1 – Ex cantine**
- **2 – Campo di Maggio**
- **3 – Mulino di Radda**
- **4 – Area parcheggio, loc. Palagio**
- **5 – Area parcheggio, loc. Volpaia**
- **6 – Area parcheggio, loc. Radda**
- **7 – Area parcheggio, loc. Selvole**

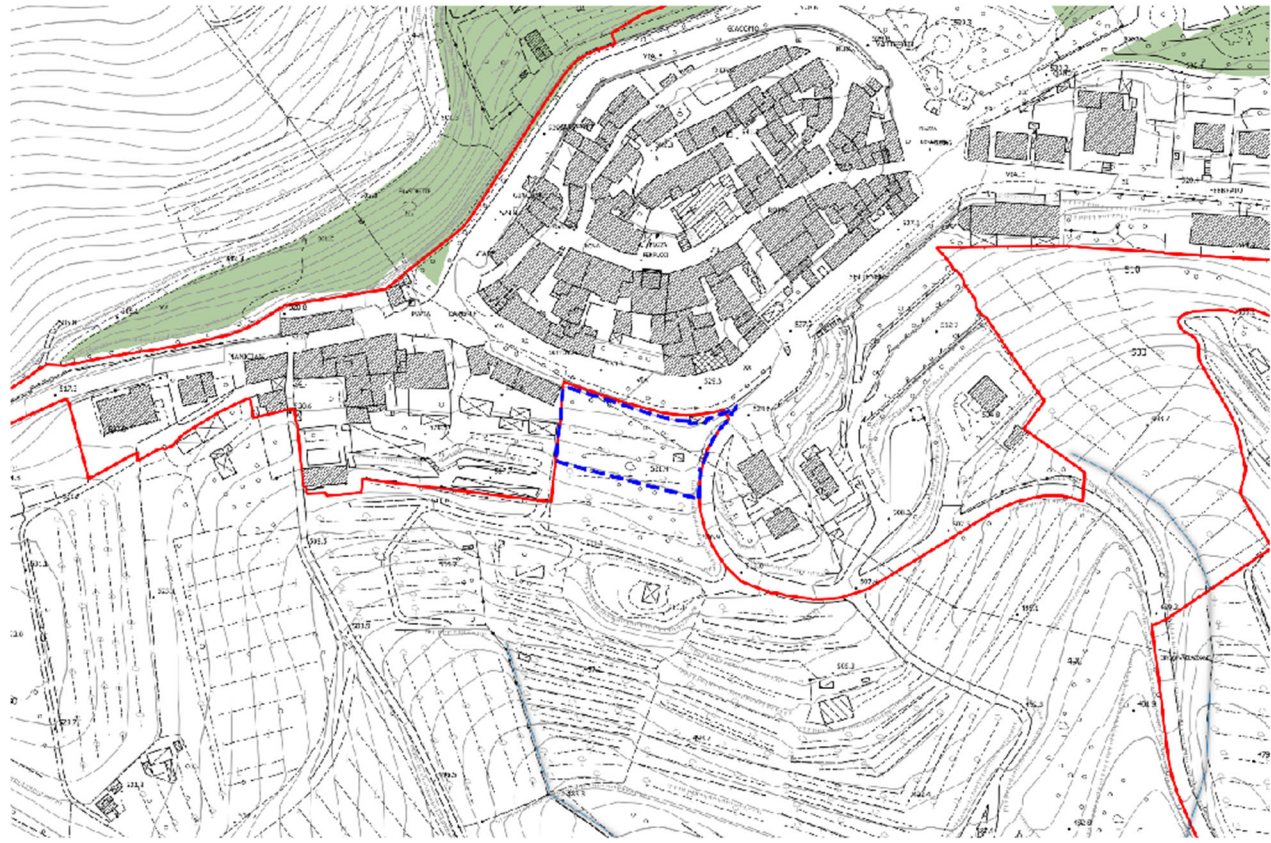
Tali previsioni, destinate alla realizzazione di servizi e/o attività a carattere privato con caratteristiche di interesse collettivo, sono disciplinate mediante le specifiche Schede Norma, di cui all'Allegato III e contengono prescrizioni in relazione ai parametri urbanistici ed edilizi, nonché le indicazioni morfologiche, paesaggistiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli interventi. Le indicazioni progettuali contenute nella scheda norma costituiscono prescrizioni che devono essere approfondite e verificate in sede di redazione del progetto.

Di seguito, a titolo esemplificativo, l'estratto dell'elaborato dell'Allegato III relativo alla polarità 6.

COMUNE DI RADDA IN CHIANTI – Piano Operativo
Polarità esterne al territorio urbanizzato

Scheda	Localizzazione	Destinazione d'uso				
6	Area parcheggio, loc. Radda	Pr	T	R	Pa	V



QUADRO CONOSCITIVO	
Descrizione dell'area	L'area è collocata in un piano sottostante la via XX Settembre, verso sud, in posizione limitrofa al centro storico e all'area a parcheggi esistente, con accesso diretto dalla Circonvallazione Santa Maria. L'ambito di appartenenza è caratterizzato da terreni olivati interstiziali tra lotti residenziali esistenti ed il muro di contenimento della suddetta viabilità.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Altri vincoli	Nessuno
PTC di Siena	BSA
Previsione di PSI	RADDA R Pa3 RADDA parcheggio
Stato Attuale: sovrapposizione dell'ambito di trasformazione con i vincoli	
 <p>The map displays a topographic view of the area with contour lines. A red outline delineates the project site, which is situated between existing residential buildings and a road. A blue dashed line indicates a specific sub-area within the red boundary. The map also shows surrounding terrain, including a green area to the north and a road network.</p>	
PREVISIONI DI P.O.C.	
Obiettivi	La previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse generale, finalizzato alla realizzazione di un parcheggio di dimensioni utili ad integrare l'attuale disponibilità di posti auto nelle aree adiacenti al centro storico.
Destinazione d'uso ammessa	Parcheggio Pubblico
Superficie territoriale	Circa 2.050 mq
Strumenti di attuazione	Progetto pubblico
Interventi ammessi	Realizzazione di area di sosta a servizio del centro storico e contestualmente migliorare l'integrazione paesaggistica del parcheggio esistente

Orientamenti per la progettazione paesaggistica

Il progetto, da ubicare sotto strada, dovrà rispettare la morfologia del luogo, anche in considerazione della diversità di quota tra la viabilità esistente e l'area da destinare a parcheggio, in modo tale minimizzare l'impatto visivo. In tal senso gli interventi dovranno rispettare l'andamento morfologico del luogo evitando sbancamenti o modifiche/alterazioni morfologiche significative, ma consentendo modesti rimodellamenti del terreno esclusivamente funzionali alla fruizione del parcheggio.

Dovrà essere lasciata un'ampia area a verde (olivi esistenti) quale filtro tra il parcheggio e la viabilità esistente.








L'accesso dovrà avvenire dalla strada esistente, Circonvallazione Santa Maria; per la pavimentazione dei percorsi carrabili e degli stalli di sosta dovranno essere utilizzati soluzioni e materiali che garantiscano la permeabilità (parcheggi inerbiti o con pavimentazioni drenanti, ecc.) e la colorazione sia assimilabile ai colori della terra.

Gli olivi dovranno essere prevalentemente mantenuti e/o integrati, privilegiando soluzioni che prevedano la conservazione dell'oliveta esistente; dovranno essere installati apparecchi illuminanti ecologici evitando effetti di inquinamento luminoso.

In ogni caso, il progetto del parcheggio, dovrà essere preceduto da uno specifico studio di inserimento paesaggistico di dettaglio che garantisca la tutela delle visuali paesaggistiche da e verso il centro storico e la conservazione dei rapporti visivi con il paesaggio agrario circostante.

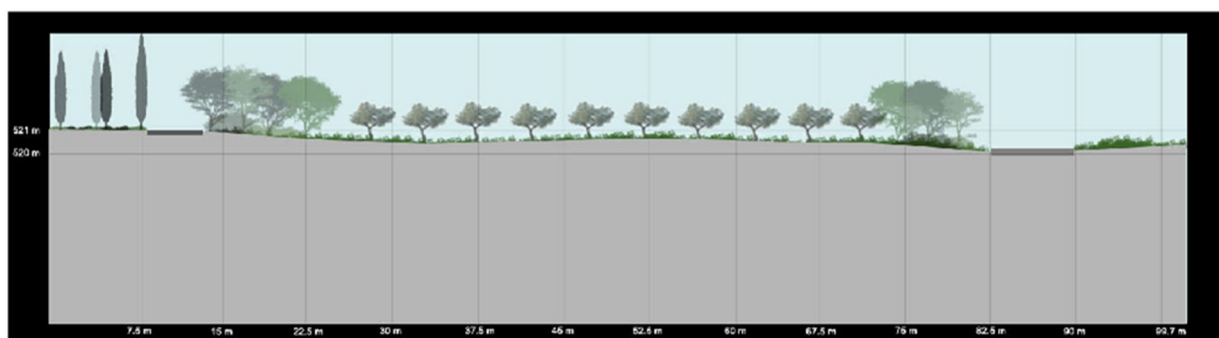
La progettazione non dovrà alterare la qualità morfologica e percettiva del contesto, dovrà tenere conto delle visuali e degli scorci paesaggistici, mantenere la funzionalità ecologica dell'area evitando l'impermeabilizzazione del suolo e prevedendo il mantenimento e il miglioramento delle dotazioni ecologiche esistenti

Schema direttore

- LEGENDA**
-  Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi art. 2 della LR 65/2014
 -  Aree di destinazione esterne al Territorio Urbanizzato
 -  Bosco
 - Schemi direttori**
 -  Pavimentazione con ondata acustica
 -  verde
 -  Filari di alberi
 -  Alberi



Sezione AA'



Sezione BB'



CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

URBANISTICA- PAESAGGIO

Il progetto dovrà essere conforme all'art. 13.14 della Disciplina del PTCP. In particolare il progetto dovrà predisporre specifici elaborati che possano fornire elementi utili per la verifica del BSA. In particolare la documentazione a corredo del progetto dovrà evidenziare il corretto inserimento della previsione all'interno del contesto, rispettando i caratteri e i valori paesaggistici del luogo, approfondire le sezioni ambientali in riferimento all'opera, valutando i livelli di intervisibilità verso la campagna e verso il nucleo.

Il progetto dovrà definire interventi di integrazione paesaggistica e di relazione tra il parcheggio esistente e quello di previsione.

AMBIENTALE - VAS:

1. Sono valide tutte le prescrizioni ambientali derivanti dal procedimento di VAS.
2. Lo schema di alberature del parcheggio dovrà essere tale da inserire questa superficie in modo non regolare, a costituire, nella percezione visiva, un oliveto nel morfotipo prevalente del mosaico colturale a oliveto e vigneto prevalenti, evitando, peraltro, situazioni di ingresso al parcheggio che risultino invasive in un contesto urbanizzato ma di connotazione storico-percettiva rurale di cui si riconoscono ancora segni, forme, materiali e contorni. Particolare cura dovrà essere posta all'illuminazione, che garantisca la sicurezza ma sia soffusa e diretta verso il basso.

GEOLOGIA SISMICA E IDRAULICA - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ

GEOLOGIA E LITOLOGIA: nell'area di intervento sono presenti i calcari e calcari marnosi alternati a sottili strati di argilliti della Formazione di Monte Morello (MLL). L'assetto giaciturale risulta a reggipoggio con immersione degli strati verso nord-est ed inclinazione di 15°.

GEOMORFOLOGIA: Il comparto si colloca sul versante sud subito all'esterno del nucleo storico di Radda in



➤ **PAESAGGIO, BENI STORICI, ARCHEOLOGICI, CULTURALI E AMBIENTALI**

Il paesaggio è assunto dal PSI non solo come oggetto di tutela e conservazione ma anche come referente guida fondamentale per poter dare ai processi di trasformazione qualità e coerenza, risolvere criticità e creare nuovi valori, in un processo continuo di riappropriazione del paesaggio da parte della stessa comunità insediata che ne diviene artefice e custode. Si tratta di un paesaggio caratterizzato, fortemente identitario, di significativo valore non solo dal punto di vista estetico e culturale ma anche ecologico.

L'analisi conoscitiva dei caratteri peculiari del patrimonio naturale e del patrimonio storico, architettonico e culturale rappresenta parte integrante del progetto di piano quale elemento di valorizzazione delle eccellenze, riferimento per il superamento e la riqualificazione dei fenomeni di criticità, motore di sviluppo anche economico legato a rinnovate funzioni e vocazioni, e, non ultimo, strumento saldo e certo nella delineazione delle identità locali.

La messa a sistema delle risorse già presenti, anche solo in potenza, con le criticità da risolvere o contenere consente di acquisire la consapevolezza di un orizzonte teorico all'interno del quale è possibile attuare una politica di gestione della tutela paesaggistica e ambientale che possa definirsi attiva, cioè di una politica in grado di trovare una sintesi percorribile tra le contrapposte istanze che le componenti sociali avanzano e che non mortifichi né la conservazione delle caratteristiche peculiari di un territorio né le istanze economiche, ma contribuisca ad incanalare queste ultime in una prospettiva di equilibrio sostenibile rispetto alle risorse disponibili.

Il PO, in conformità alle disposizioni del PSI e del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, individua i seguenti Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D. Lgs 42/04:

- *Zona di Volpaia nel Comune di Radda in Chianti (D.M. 23/05/1972 G.U. 15 del 1973dec)*

Il PO recepisce nella propria disciplina gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni d'uso di cui alla Sezione 4 delle Schede contenute nell'elaborato 3B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.

In particolare, il PO, in coerenza al PSI, persegue le direttive assegnate.

Inoltre il PO recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui ai seguenti articoli della disciplina del PIT-PPR:

- Articolo 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)
- Articolo 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)

- Articolo 15 – Le zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m, Codice)

Le Tavole del Quadro Conoscitivo (Elaborato QC_1). individuano e riportano tali vincoli. Si fa presente che in sede di conformazione del PSI è stata documentata da parte del Comune ed accertata dalla Conferenza Paesaggistica l'assenza di vincolo paesaggistico relativo ai laghi.

In coerenza con il Piano Strutturale Intercomunale il Piano Operativo favorisce per tali ambiti e beni interventi di qualità nel rispetto delle risorse ambientali-storico-paesaggistiche.

Per la valorizzazione e la tutela dell'intero territorio e delle sue risorse culturali, architettoniche, paesaggistiche ed ambientali, il PO contiene **regole per il mantenimento e la riqualificazione degli assetti paesaggistici ed ambientali esistenti**. La disciplina di PO specifica ed integra le disposizioni del PSI e le direttive e prescrizioni del PIT-PPR. In particolare il PO favorisce il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, attraverso le seguenti azioni:

- progettare la forma e l'orientamento dei campi in modo che, nelle nuove riorganizzazioni dei coltivi, possano assumere anche dimensioni maggiori rispetto a quelle tipiche della maglia agraria storica purché siano morfologicamente coerenti con il contesto ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica;
- conseguire una maggiore diversificazione colturale mediante la manutenzione e, dove possibile, l'introduzione di altri tipi di colture in sostituzione di parti a vigneto male localizzate;
- privilegiare la definizione degli appezzamenti secondo le curve di livello e il reticolo idrografico esistente;
- mantenere e tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti, anche nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi e del relativo corredo vegetazionale. Se non possibile, realizzare nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete. Tale attività si dovrà rivolgere anche alla viabilità secondaria podereale e interpodereale e alla sua vegetazione di corredo.
- costituire una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica continua e articolata da conseguire anche mediante la piantumazione di alberature e siepi arbustive a corredo dei nuovi tratti di viabilità podereale e interpodereale, dei confini dei campi e dei fossi di scolo delle acque. È inoltre opportuno introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria;
- conservare le estensioni boscate e mantenere o ricostituire fasce di vegetazione spontanea o aree di rinaturalizzazione (es.: vegetazione riparia). In particolare è opportuno incrementare il corredo vegetale dei corsi d'acqua nei tratti che ne sono sprovvisti con la finalità di favorire la connettività ecologica.
- mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, da conseguire sia attraverso la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia

tramite la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza e il più possibile coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;

- per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, prevedere l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza.
- favorire la permanenza, ove possibile, di oliveti e di altre colture d'impronta tradizionale che caratterizzano in senso storico-identitario il mosaico agrario, che svolgono importanti funzioni di presidio idrogeologico e che costituiscono nodi della rete degli agroecosistemi;
- limitare e contrastare i fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa d'impronta mezzadrile tipica della gran parte dei contesti caratterizzati dalla diffusione di questo morfotipo;
- attuare una gestione delle aree boscate finalizzata a preservare i boschi di valore patrimoniale e a contenere l'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti o in stato di abbandono.

Il PO prevede la tutela ed il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali sia per il valore storico testimoniale, che per la funzionalità che esplicano, anche come presidio del territorio. Gli interventi dovranno essere volti a conservare e salvaguardare le sistemazioni idraulico-agrarie attraverso le tecniche del restauro e risanamento conservativo che assicurino il rispetto dei caratteri costruttivi ed estetici del manufatto stesso. In particolare sono da conservare:

- le caratteristiche plano altimetriche delle sistemazioni;
- le opere di contenimento (muri a secco, ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale;
- le caratteristiche plano altimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
- le alberature segnaletiche;
- il micro reticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie.

Qualora le sistemazioni agrarie tradizionali abbiano perso la funzionalità originaria, o siano in condizioni di degrado irrecuperabile, le stesse possono essere ripristinate o sostituite con altre che assicurino le stesse prestazioni funzionali e che presentino caratteristiche costruttive conformi a quelle originarie.

I percorsi e tracciati storici sono riconosciuti quali segni che hanno avuto un ruolo fondamentale nella storia, espressione di una comunità in relazione alla morfologia del territorio. Sono da considerare parti integranti di tali percorsi, quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica:

- le marginette;
- i percorsi viari rurali ed opere di regimazione idraulico agrarie;

- le cappelle, i tabernacoli e le croci votive presenti lungo il tracciato;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche ed i filari alberati;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale;
- i muri di sostegno.

Gli elementi di cui sopra sono da tutelare e valorizzare. Eventuali tratti degradati dei tracciati viari devono essere ripristinati. Qualora sia necessaria la modifica di tratti di tali percorsi per motivi di sicurezza (geologica, idraulica, ambientale) i progetti relativi a tali interventi debbono essere corredati da specifica documentazione di dettaglio sullo stato di fatto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, etc.) al fine di evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla valorizzazione degli itinerari della Eroica, Strada dell'olio e del vino, Via Sanese_via Lucarelli, oltre ai percorsi escursionistici, sia come tracciati, che in relazione ai servizi ai viandanti da ritrovare attraverso il recupero di edifici esistenti. Tali itinerari e percorsi possono offrire esperienze relative ad aspetti storici, archeologici, paesaggistici e agroambientali.

Per l'attuazione integrata degli obiettivi e degli indirizzi relativi alle risorse di cui al presente articolo, il PO promuove la formazione di strumenti di dettaglio di iniziativa pubblica, per la progettazione partecipata di ambiti da qualificare e da valorizzare dal punto di vista ambientale, economico, funzionale, paesaggistico, gestionale, attivando sistemi di filiera quali *Contratto di paesaggio*, *Contratto di fiume*, *Contratto di strada*, etc.

Nell'ambito Piano Operativo sono state inoltre predisposte specifiche analisi a cura dell'Archeologo incaricato, che ha redatto gli studi allegati al quadro conoscitivo (Relazione archeologica, Siti di interesse storico archeologico – Schede). Attraverso tali studi è stato possibile determinare le azioni più appropriate rispetto alle tipologie di **rischio e potenziale archeologico**.

In particolare, la *Tavola QC 2_Carta del Rischio e del Potenziale Archeologico* riporta l'individuazione degli ambiti sottoposti a tutela archeologica preventiva (anche non direttamente sottoposti a decreti di vincolo archeologico o non tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, c. 1) derivanti dalla lettura ed analisi del rischio archeologico redatta in sede di PSI e PO.

La Carta del Rischio e del Potenziale Archeologico è stata redatta seguendo una zonizzazione in riferimento ai seguenti gradi di rischio:

- **Grado 1 – Assenza di informazioni di presenze archeologiche**: non prevede comportamenti particolari di fronte ad eventuali progetti che richiedono modifiche del territorio, pur non escludendo l'eventuale rinvenimento di depositi archeologici;

- **Grado 2 – Presenza di elementi fossili del territorio non direttamente connessi ad attività antropiche** (ad esempio paleoalvei): non prevede comportamenti particolari di fronte ad eventuali progetti che richiedono modifiche del territorio, pur non escludendo l'eventuale rinvenimento di depositi archeologici;

- **Grado 3 - Attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio** collocabile in modo generico all'interno di un areale definito. Ai siti caratterizzati da dispersioni di materiali non meglio collocabili e di basso potenziale (grado 3) è stato assegnato un buffer (per eventuali altre presenze) pari a 150 m. Per ogni eventuale intervento di movimentazione di terra ed escavazioni ricadente in questo "areale potenziale" dovrà essere data preventiva comunicazione di inizio dei lavori di scavo e movimentazione terra al Settore archeologico della Soprintendenza, affinché possano essere attivate le procedure per la sorveglianza archeologica;

- **Grado 4 – Presenza archeologica nota con una certa precisione**, dotata di coordinate spaziali ben definite anche se suscettibili di margini di incertezza dovuti alla georeferenziazione o al passaggio di scala da cartografie di periodi cronologici differenti. In fase di studio di fattibilità per ogni eventuale intervento di movimentazione di terra escavazioni ricadente in questo "areale potenziale" si dovrà prevedere la comunicazione alla Soprintendenza al fine di consentire l'eventuale effettuazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico da parte dell'Ente competente. Per le opere pubbliche si applicano le disposizioni di cui al D.lgs. 50/2016, art. 25.

- **Grado 5 – Presenza archeologica nota con accuratezza topografica** che derivi da: scavi archeologici, ricognizioni di superficie, aereo-fotointerpretazione, prospezioni geofisiche o qualsiasi altra tecnica di telerilevamento, dotata di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a vincolo archeologico. Oltre a recepire le prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo, ogni intervento escavazioni ricadente in questo "areale potenziale" dovrà essere preventivamente approvato dalla Soprintendenza (ai sensi degli art. 21 e 146, rispetto a quanto già disciplinato per le aree 142 lettera m. del D.lgs. 42/2004). Le aree in oggetto saranno sottoposte all'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere.

Nella **Carta del Rischio e del Potenziale Archeologico** sono state evidenziate le singole evidenze archeologiche e le aree di rispetto con colorazioni differenti in trasparenza. Nel dettaglio, ai siti caratterizzati da dispersioni di materiali non meglio collocabili e di basso potenziale (grado 3) è stato assegnato un buffer (per eventuali altre presenze) pari a 150 m mentre, per quanto riguarda i contesti a potenziale medio e alto (grado 4 e grado 5), si fa riferimento agli areali individuati a norma di legge o in base a considerazioni relative ai singoli contesti.

➤ **IL TERRITORIO AGRICOLO**

La pianificazione comunale disciplina le funzioni e le trasformazioni nel territorio agricolo assumendo il principio di tutelare e favorire tutte le attività effettivamente agricole e quelle integrative e ad esse connesse, inibendo massimamente quelle che possono di fatto indurre ad una devitalizzazione e all'abbandono del contesto rurale e quindi all'alterazione dei valori paesaggistici incorporati.

In questo senso il piano favorisce con la propria disciplina non solo le attività agricole condotte da soggetti professionali, ma anche da soggetti non professionali, fino a soggetti amatoriali, in quanto svolgono un presidio e una tutela funzionale, paesaggistica e anche culturale e sociale del territorio, fissando a questi fini regole certe.

E' necessario pertanto programmare una gestione del territorio che si adatti alle esigenze delle aziende ed alle modificate situazioni e che inquadri in un'ottica territoriale gli interventi di **valorizzazione del paesaggio, consideri il ruolo multifunzionale delle aziende agricole, proponga soluzioni e prospettive per l'introduzione degli equilibri biologici ed ecologici**, preveda la pianificazione degli interventi di ripristino e di prevenzione dei rischi ambientali.

Il Piano Operativo, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi stabiliti dal Piano Strutturale Intercomunale, con la L.R. 65/14 e il Regolamento di Attuazione n. 63R/2016, disciplina le aree rurali del territorio comunale mediante disposizioni atte a garantire la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse produttive dell'agricoltura nel rispetto dei caratteri del paesaggio rurale.

Il PO promuove l'incentivazione del ruolo multifunzionale dell'agricoltura e di tutte le funzioni ad essa connesse e compatibili, finalizzate alla permanenza antropica ed alla conseguente manutenzione del territorio. In riferimento all'obiettivo di promozione di forme d'uso e di economie sostenibili, il PO individua nell'agricoltura una forma essenziale di presidio del territorio nonché di promozione di economie sostenibili "di filiera corta" (orti sociali, mercati contadini e di prodotti locali, ecc.), così come incentiva lo sviluppo di attività e forme di fruizione improntate al turismo culturale e naturalistico ed al tempo libero, anche al fine di sostenere lo sviluppo di attività economiche locali.

Inoltre il PO promuove la tutela, valorizzazione e riqualificazione del paesaggio rurale attraverso la realizzazione di percorsi ed itinerari tematici a carattere locale e territoriale, la valorizzazione e fruizione del territorio rurale con finalità turistiche, naturalistiche, ricreative e di educazione ambientale, il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale per usi di interesse collettivo, anche attraverso l'attivazione di strumenti e progetti di iniziativa pubblica quali ad esempio *Contratti di paesaggio, Contratti di via, Contratti di fiume, Contratti di comunità*.

La disciplina degli aspetti paesaggistici (trattata nel precedente capitolo) costituisce parte integrante della disciplina del territorio rurale, in quanto rivolta a tutelarne i valori ambientali, naturalistici, paesaggistici, storici, culturali e sociali.

Il Piano Operativo, in coerenza con il Piano Strutturale Intercomunale, articola il territorio rurale nei seguenti ambiti territoriali omogenei rispetto alle caratteristiche morfologiche, produttive, paesaggistiche:

- a) *Nuclei rurali ai sensi art. 65 L.R. 65/14;*
- b) *Nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza ai sensi art. 66 L.R. 65/14;*
- c) *Ambiti periurbani ai sensi art. 66 L.R. 65/14;*
- d) *Aree rurali*
- e) *le pertinenze degli aggregati e dei beni storico architettonici (P.T.C.P. di Siena artt. 13.13 e 13.14).*

Tutti gli ambiti sono rappresentati nell'elaborato *Tav. 1 – Sintesi delle previsioni.*

I nuclei rurali individuati dal PSI corrispondono agli ambiti di La Sala e Poci. Tali ambiti svolgono insostituibili funzioni di presidio del territorio; a tal fine il PO persegue il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale in relazione ad eventuali interventi di trasformazione e di ampliamento, nonché per la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie alle popolazioni residenti. L'Amministrazione Comunale potrà, con successivi atti, predisporre un piano o strumento di dettaglio, attraverso il quale siano individuati gli eventuali interventi di carattere pubblico e privato finalizzati alla dotazione di servizi, all'implementazione degli standard, al miglioramento delle condizioni abitative dei residenti.

Il PO individua inoltre, ai sensi dell'art. 66 L.R. 65/14, i seguenti **nuclei storici**:

- *Albola;*
- *Campomaggio;*
- *Castelvecchi;*
- *Colle Petroso;*
- *Monteraponi;*
- *Monterinaldi;*
- *Palagio;*
- *Pian d'Albola;*
- *San Fedele;*
- *Villa Pesanella.*

Anche per tali ambiti l'Amministrazione Comunale potrà, con successivi atti, predisporre un piano o strumento di dettaglio, attraverso il quale siano individuati gli eventuali interventi di carattere pubblico e privato finalizzati alla dotazione di servizi, all'implementazione degli standard, al miglioramento delle condizioni abitative dei residenti. Dovranno comunque essere garantiti:

- a. il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale in relazione ad eventuali interventi:
 - di trasformazione e di ampliamento;
 - per la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie alle popolazioni residenti;
- b. la salvaguardia del patrimonio insediativo tradizionale di interesse paesaggistico al fine di garantire il mantenimento e il recupero dei caratteri di ruralità.

Gli ambiti di pertinenza dei nuclei storici, individuate dal PSI ai sensi dell'art. 66 della LR 65/2014, rivestono funzione di valenza e connessione paesaggistica, nonché ecologica-ambientale tra la struttura urbana e il territorio rurale. Il PO favorisce tutela dei valori paesaggistici, naturalistici, ecologici, assicurando la permanenza dei segni di carattere paesaggistico (filari, sistemazioni agrarie etc) e di varchi e visuali libere da e verso i nuclei. Obiettivo è preservare l'integrità dei nuclei storici collinari evitando consistenti alterazioni morfologiche della loro struttura d'impianto e preservando le corone di oliveti o di altre colture d'impronta tradizionale che tipicamente contornano gli insediamenti esistenti.

Pertanto non sono consentiti interventi di nuova edificazione, compresi gli interventi funzionali alle esigenze dell'imprenditore agricolo ai sensi della L.R. 65/14.

L'Amministrazione Comunale potrà, con successivi atti, promuovere progetti di carattere paesaggistico estesi all'intero ambito o a sue parti funzionali, anche attraverso l'attivazione di contratti di paesaggio ai sensi della vigente normativa regionale. Attraverso tali progetti ed interventi dovrà essere qualificato e valorizzato il sistema degli spazi aperti, potenziando e/o ripristinando connessioni ecologiche e paesaggistiche, nonché il sistema dei percorsi minori quali infrastrutture per la mobilità dolce, ecc.

Gli ***ambiti periurbani***, individuati dal PSI ai sensi dell'art. 67 della LR 65/2014, rivestono funzioni di connessione paesaggistica ed ecosistemica di valenza territoriale, tra il territorio urbanizzato e l'ambito rurale circostante sono individuati a:

- Radda in Chianti - La Croce
- La Villa;
- Volpaia;
- Lucarelli;
- Badiaccia a Montemuro;

– Selvole.

Il PSI persegue la salvaguardia e la valorizzazione delle componenti tradizionali del paesaggio rurale ancora presenti, nonché il mantenimento e il potenziamento delle connessioni ecologiche e fruibili di rilevanza territoriale. Al loro interno possono essere realizzati interventi compatibili con la salvaguardia e la valorizzazione di spazi aperti caratterizzati dalla forte prevalenza di superfici permeabili e di sistemazioni a verde, sia a carattere agricolo che ricreativo, nonché coerenti con la conservazione attiva del paesaggio.

In tali ambiti, oltre agli interventi funzionali alle attività agricole di cui al presente capo ed agli interventi autorizzati con conferenza di copianificazione ai sensi art. 25 L.R. 65/14, è ammessa la realizzazione di interventi utilmente integrabili con gli insediamenti urbani quali:

- a) orti sociali e agricoltura multifunzionale, anche a carattere amatoriale;
- b) aree verdi, con funzioni ambientali, formali e ricreative a prevalente carattere estensivo;
- c) sistemi di fruizione lenta del territorio. Tali interventi potranno essere realizzati attraverso progetti di iniziativa pubblica e/o convenzionati con l'AC.

Ulteriori funzioni, così come nuove infrastrutture di sosta e di collegamento, sono ammesse nell'ambito di piani, progetti e programmi di rilevanza territoriale, che garantiscano un approccio integrato finalizzato alla compatibilità idrogeologica, alla salvaguardia delle funzioni ecosistemiche, al contenimento e alla mitigazione della frantumazione ecologica, alla evoluzione coerente del paesaggio, alla fruizione sociale.

Tutti gli interventi dovranno comunque garantire la tutela dei valori paesaggistici, naturalistici, ecologica, assicurando la permanenza dei segni di carattere paesaggistico (filari, sistemazioni agrarie etc) e di varchi e visuali libere da e verso i nuclei, nonché conservando gli oliveti o le altre colture d'impronta tradizionale poste a contorno degli insediamenti storici in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva.

Anche in questo caso l'Amministrazione Comunale potrà, con successivi atti, promuovere progetti di riqualificazione paesaggistica estesi all'intero ambito o a sue parti funzionali, anche attraverso l'attivazione di contratti di paesaggio ai sensi della vigente normativa regionale. Attraverso tali progetti ed interventi dovrà essere qualificato e valorizzato il sistema degli spazi aperti, potenziando e/o ripristinando connessioni ecologiche e paesaggistiche, nonché il sistema dei percorsi minori quali infrastrutture per la mobilità dolce, ecc. , anche come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi della cintura verde a filtro con il territorio urbanizzato.

Altro tema molto importante consiste nell'individuazione e la relativa disciplina dei **Beni Storico Architettonici (BSA)**. Il PO in conformità con il PTCP di Siena individua i seguenti (BSA) e relative aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali che sono:

– *Badiaccia Montemuro*

- *C. Stinche Alte*
- *Lucarelli*
- *Volpaia*
- *Volpaia*
- *Mad.na del Fossato*
- *Mad.na del Ceppeto*
- *Pod. S. Ilario*
- *Fatt. Pian d'Albola*
- *Albola*
- *S. Piero in Pesa*
- *V.la Pesanella*
- *Monte Rinaldi*
- *Pieve S. M. Novella*
- *V.la Castelvecchi*
- *M.no della Volpaia*
- *C.se Capaccia*
- *M.no dell'Acciaio*
- *Bugialla*
- *M.no del Ponte*
- *V.la Campomaggio*
- *Selvole*
- *Assilli*
- *La Chiesina*
- *M.no di S. Cassiano*
- *Mulino di Radda*
- *Villa*
- *Castiglioni*
- *M.no di Selvole*
- *Vercenni*
- *F.ce di Campassole*
- *La Croce*
- *C. Borracolli*
- *Convento di S. Maria*
- *Colle Pietroso*
- *M.te Raponi*

- *M.no del Rigo*
- *C. Sala*
- *Badiola*
- *M.no di Poci*
- *Pornano*
- *Poci*
- *Le Mulina*
- *Trebbia*
- *Le Ripe*
- *Livernano*
- *Ferrale*
- *S. Fedele*
- *Palagio*
- *Terrabianca*
- *S. Romolo*

I Beni Storico Architettonici e le relative aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali sono puntualmente individuati nell'elaborato *Tav. 1 - Sintesi delle previsioni*.

Le aree di pertinenza dei BSA, così come censite dal PTCP della Provincia di Siena e riconosciute dal Piano Strutturale Intercomunale, costituiscono aree di rilevante importanza paesaggistica e capisaldi della rete paesaggistica provinciale. In applicazione delle disposizioni e degli indirizzi di cui all'art. 13.14 del vigente PTCP, il PO definisce per questi ambiti una specifica disciplina, a cui si rimanda, volta alla tutela dei valori paesaggistici riconosciuti.

In coerenza con le indicazioni strategiche del PSI, il PO individua e disciplina le previsioni esterne al territorio urbanizzato che comportano impegno di suolo non edificato, subordinate alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/14.

Le Schede Norma di cui all'Allegato III delle NTA specificano gli obiettivi, i contenuti, le prescrizioni e gli orientamenti per l'attuazione di queste trasformazioni:

- **Scheda 1a - R_PR Ex cantine**
- **Scheda 2 - R_T1– Campo di Maggio**
- **Scheda 3 - R_T3 – Mulino di Radda**

Inoltre il PO individua un'ulteriore previsione esterna al territorio urbanizzato, non subordinata a conferenza copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14 in quanto costituisce ampliamento di un'attività artigianale esistente ubicata presso la loc. Campomaggio (**Scheda C1**).

➤ **IL TURISMO**

Il territorio chiantigiano rappresenta un'attrazione turistica di livello internazionale, con una vasta gamma di elementi espressi dalle diversità storiche, archeologiche, paesaggistiche, ambientali, culturali, artistiche, enogastronomiche presenti. Le diverse tipologie di elementi intercettano possibili settori del turismo contemporaneo, da quello qualitativo e riflessivo culturalmente motivato cui offrire una ospitalità non seriale, altrettanto qualitativa, al turismo lento ambientale di solito collegato e valorizzato con i circuiti enogastronomici cui offrire ospitalità in eccellenze dell'architettura rurale e dei complessi di matrice agricola; per arrivare alla osservazione degli aspetti naturalistici e, infine al turismo giovanile consapevole legato a momenti di formazione. Il patrimonio edilizio e architettonico dispone di molteplici offerte per le finalità tratteggiate sopra e il Piano, individuando nella funzione turistico ricettiva di qualità un fattore di sviluppo di rilevanza economica può definire specifiche strategie.

Tra le azioni individuate dal PSI possiamo richiamare:

- Identificazione di "sequenze" territoriali sostenute da itinerari e percorsi, in grado di offrire esperienze culturalmente complesse relative ad aspetti storici insediativi, archeologici, paesaggistici e agroambientali.
- Condivisione ed implementazione degli obiettivi ed azioni che hanno consentito ai comuni di Castellina in Chianti e Radda in Chianti di ottenere riconoscimenti quali le Spighe Verdi e la Bandiera Arancione
- Riconoscimento del ruolo dell'Ambito Turistico del Chianti
- Potenziamento della qualità dell'offerta del territorio (agricoltura biologica, prodotti tipici, filiera corta, ospitalità, turismo escursionistico);
- Inserimento di specifiche misure a sostegno delle attività commerciali finalizzate anche al miglioramento dell'offerta turistica del territorio intercomunale;
- Sviluppo della viabilità di collegamento con Arezzo, Siena, Firenze;
- Valorizzazione dell'intermodalità e del trasporto pubblico

Alcune di queste previsioni hanno una dimensione che supera l'ambito comunale e sovracomunale e coinvolgono aspetti di programmazione provinciale e regionale.

Per quanto attiene l'ambito della programmazione urbanistica, Il Piano Operativo conferma e persegue gli obiettivi ed indirizzi sopra evidenziati e in relazione ad essi favorisce la qualificazione delle strutture ricettive presenti nel territorio, con la possibilità, al tempo stesso, di definire con atti successivi una specifica programmazione attraverso un Piano di settore che individui le esigenze e le potenzialità di sviluppo e valorizzazione delle strutture ricettive presenti nel territorio, ma anche i limiti e le regole da adottare per salvaguardare

l'identità dei centri e degli insediamenti urbani, con particolare riferimento al centro storico di Radda in Chianti, salvaguardandone ed incentivandone la vocazione residenziale e di servizio.

Il Piano individua la riqualificazione dell'ambito artigianale in disuso in loc. Mulino di Radda con la riconversione delle attuali destinazioni produttive in destinazioni turistico ricettive, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione degli assetti insediativi, quale obiettivo prioritario di interesse generale già valutato in conferenza di copianificazione sia di PSI che di PO. Tale intervento è disciplinato nell'Allegato III Scheda NTA.

In attuazione delle indicazioni del PSI, è inoltre previsto e disciplinato, sempre attraverso Scheda Norma, un intervento di ampliamento della struttura ricettiva esistente in località Campomaggio per la realizzazione di servizi e di un centro benessere integrato agli spazi di accoglienza.

La concatenazione tra turismo e valori paesaggistici è imprescindibile, pertanto il PO per il territorio rurale favorisce ogni azione di valorizzazione delle risorse storiche, archeologiche, naturalistiche, ecologiche, paesaggistiche.

A tal fine richiamiamo gli itinerari e i percorsi, in grado di offrire esperienze relative ad aspetti storici insediativi, archeologici, paesaggistici e agroambientali. Particolare attenzione è rivolta alla valorizzazione degli itinerari della Eroica, Strada dell'olio e del vino, Via Sanese, via Lucarelli, oltre ai percorsi escursionistici, sia come tracciati, che in relazione ai servizi ai viandanti da ritrovare attraverso il recupero di edifici esistenti. Tali itinerari e percorsi possono offrire esperienze relative ad aspetti storici, archeologici, paesaggistici e agroambientali. Inoltre il PO promuove lo sviluppo di una rete di percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale, funzionalmente integrata con il sistema degli insediamenti e dei servizi di interesse collettivo. La rete di percorsi potrà essere realizzata prioritariamente attraverso il recupero e la valorizzazione dei percorsi esistenti di carattere storico, naturalistico e rurale, anche attraverso la promozione di programmi e progetti tematici collegati alla valorizzazione turistica e naturalistica del territorio.

➤ ***I CENTRI ABITATI E LA QUALITÀ INSEDIATIVA***

Anche in un territorio a forte caratterizzazione ambientale e naturale, il tema della qualità degli insediamenti resta di primaria importanza fra quelli cui il Piano Operativo è chiamato a dare risposte. Il tema dei centri storici e della centralità urbana è certamente al centro della pianificazione comunale. Occorre perseguire il fondamentale obiettivo di confermare e sviluppare:

1) la corrispondenza tra centro storico e centralità attraverso il mantenimento e il rafforzamento delle funzioni di pregio e rappresentative dal punto di vista culturale, sociale e istituzionale;

2) la corrispondenza tra la rilevanza funzionale, culturale e sociale delle attività insediate e insediabili nel centro e la rilevanza storico-architettonica e simbolica degli edifici e dei complessi che le ospitano è da assumere come un elemento strategico della identità della città e, contemporaneamente, un fattore di crescita economica;

3) il ruolo del centro storico passa per il mantenimento, il ripristino e l'incremento della natura sistemica dello spazio pubblico della città, costruito e non, di pietra e verde, quale valore durevole. Centralità, multidimensionalità, significatività formale intrinseca e ruolo morfogenetico nei confronti della città, rapporto visibile, funzionale e ambientale con il contesto paesaggistico prossimo, sono i principali attributi dello spazio pubblico inteso come insieme di luoghi preordinati all'esercizio di una pluralità di pratiche di vita sociale, economica, culturale e religiosa, e, più in generale, dei diritti operanti di cittadinanza;

4) sostenere e semplificare la riqualificazione, anche energetica, degli edifici esistenti.

5) favorire il recupero della funzione residenziale dei centri storici rispetto alla trasformazione (in gran parte già effettuata su Radda) in alberghi o comunque a destinazione turistico-ricettiva delle strutture edilizie.

In coerenza con gli obiettivi e le direttive del PIT/PPR e con i contenuti della L.R. 65/2014, le strategie da attivare prioritariamente nei confronti dei contesti insediativi di Radda in Chianti sono quelle della rigenerazione e del recupero volte alla riqualificazione dei centri esistenti.

Il Piano Operativo persegue tali obiettivi attraverso una pluralità di azioni tra loro concatenate, già richiamate nei capitoli precedenti, consistenti nella:

- Tutela e valorizzazione del centro storico del capoluogo e dei nuclei storici minori mediante la conservazione e la valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del tessuto urbano e del patrimonio edilizio esistente, individuandone usi compatibili e strategie finalizzate all'innalzamento della qualità urbana ed al superamento delle varie forme di degrado edilizio ed urbanistico, incrementando al contempo la qualità dei servizi e della rete di spazi pubblici, con particolare attenzione alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle relazioni che caratterizzano la morfologia degli insediamenti ed il loro contesto paesaggistico;
- Disciplina delle funzioni turistico ricettive programmando idonei strumenti per il controllo e la limitazione dei mutamenti di destinazione d'uso nel tessuto storico, per salvaguardare l'identità dei centri e degli insediamenti urbani, con particolare riferimento al centro storico di Radda in Chianti, salvaguardandone ed incentivandone la vocazione residenziale e di servizio.
- Sostegno e valorizzazione della rete diffusa delle attività commerciali di vicinato, con esclusione di altre tipologie di strutture di vendita nel tessuto urbano.

Altro tema affrontato dal PO, in coerenza con il PSI, è il tema della sostenibilità energetica e il ricorso ad energie alternative nel rispetto dei valori del paesaggio.

Il PO per l'installazione di **impianti fotovoltaici e di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili** definisce regole per assicurare il rispetto dei caratteri paesaggistici del territorio ed in particolare:

- a) nei centri storici, classificati nei tessuti TS1 - Tessuto storico compatto, nei nuclei storici, nelle pertinenze dei beni storico architettonici e nelle aree classificate dal PSI con ruolo "alto" e "molto alto" nella visibilità ponderata (Elaborato QC_ai5 del Quadro Conoscitivo del PSI), non è ammessa la realizzazione degli impianti fotovoltaici a terra e sulle coperture degli edifici. La realizzazione dei suddetti impianti non è inoltre ammessa nelle aree di potenziale archeologico individuate negli specifici elaborati di PO, né nelle aree di interesse naturalistico ZSC "Monti del Chianti". I progetti ammissibili sono sottoposti ad un passaggio consultivo della commissione paesaggistica, fermi restando gli obblighi di legge per i beni sottoposti a tutela del D.Lgs. 42/2004;
- b) negli ambiti interessati da beni culturali e paesaggistici, i progetti ammissibili sono subordinati a preventivo parere della commissione paesaggistica, fermi restando gli obblighi di legge per i beni sottoposti a tutela del D.Lgs. 42/2004. L'installazione degli impianti potrà essere assentita qualora sia verificata, attraverso specifica progettazione, la non visibilità dell'impianto rispetto a punti panoramici e/o aree pubbliche. Potrà essere consentita, attraverso specifica documentazione tecnica e fotoinserimento, l'installazione di impianti fotovoltaici su pergolati preferibilmente integrati a sistemazioni a verde. In ogni caso l'installazione di impianti fotovoltaici ed in particolare parchi fotovoltaici non dovrà apportare elementi di degrado alla zona soggetta a vincolo paesaggistico; la richiesta di localizzazione dovrà pertanto essere supportata da specifica valutazione della coerenza paesaggistica, ecologica e della visibilità dell'impianto, esplicitando negli elaborati progettuali, oltre alle caratteristiche funzionali e dimensionali, le connotazioni estetiche dell'impianto, e gli interventi previsti per la mitigazione dell'impatto visivo e l'integrazione nel paesaggio.
- c) all'interno del tessuto a prevalente carattere produttivo (corrispondente agli ambiti TPS1 - Tessuto delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva) e delle aree per servizi ed attrezzature di interesse comune-(corrispondenti agli ambiti TS3 – Tessuto degli edifici specialistici e dei servizi pubblici locali), nell'ambito degli interventi di riqualificazione e trasformazione previsti dal PO devono essere perseguite strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili, consentendo la realizzazione degli impianti fotovoltaici ed incentivando la costituzione di **Comunità Energetiche Rinnovabili (CER)** in attuazione della L.R. 42/2022, anche su iniziativa di enti pubblici e soggetti privati in forma convenzionata con l'Amministrazione Comunale.
- d) relativamente al patrimonio edilizio esistente, valgono le seguenti disposizioni:
 - negli insediamenti e nei complessi edilizi di valore storico e paesaggistico, corrispondenti al patrimonio edilizio di valore storico architettonico e testimoniale, l'installazione di pannelli

fotovoltaici deve essere integrata nella copertura degli edifici adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica; è comunque esclusa l'installazione di impianti a terra e sulle coperture degli edifici negli ambiti di cui al precedente punto a) e nel patrimonio edilizio classificato di rilevante valore storico architettonico.

- negli insediamenti e nei complessi edilizi diversi da quelli di cui al punto precedente, l'installazione di pannelli fotovoltaici dovrà utilizzare tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale, ovvero gli elementi del nuovo impianto dovranno essere complanari alla copertura esistente;
- ove l'installazione sia prevista a terra, dovranno essere adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificato circostante, nonché ad armonizzarne l'impatto visivo col contesto paesaggistico di riferimento; in tal senso gli impianti dovranno essere ubicati preferibilmente in aree non visibili da spazi pubblici e punti di visuale paesaggistica.

e) La realizzazione di impianti fotovoltaici sia in ambito urbano che rurale non dovrà determinare l'impermeabilizzazione né la trasformazione permanente delle aree interessate, evitando l'utilizzo di fondazioni continue in calcestruzzo a favore di ancoraggi a terra di facile rimozione.

Tutte le istanze per la realizzazione degli impianti dovranno essere corredate da specifica documentazione progettuale che evidenzii il rispetto delle prescrizioni di cui sopra e le misure per la salvaguardia delle prospettive e dei coni ottici limitrofi significativi.

Oltre a perseguire tali obiettivi è opportuno evidenziare, come già detto in precedenza, che il PO ha messo a sistema la **disciplina del patrimonio edilizio esistente mediante la ricognizione e l'aggiornamento del quadro conoscitivo di dettaglio** in ambito urbano (schede del patrimonio edilizio esistente), al fine di consolidare una disciplina che garantisca la tutela del patrimonio storico-architettonico e favorisca, compatibilmente con tale salvaguardia, il recupero e l'adeguamento degli edifici esistenti migliorandone dove opportuno le prestazioni qualitative ed energetiche e la sicurezza rispetto ai fattori di rischio (ad esempio sismico). Allo stesso tempo il recupero sarà orientato verso destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche dei singoli manufatti e dei singoli contesti ma anche ad una distribuzione delle funzioni sul territorio equilibrata e coerente con le risorse, le fragilità e le potenzialità dei diversi ambiti.

Al fine di rispondere alle esigenze della comunità e della fruizione il PO ha programmato inoltre opere pubbliche già oggetto di copianificazione sia nel PSI, che nel PO, con particolare riferimento ai parcheggi pubblici di previsione in loc. Radda, Volpaia, Palagio e Selvole. Le Schede Norma di cui all'Allegato III evidenziano le aree di trasformazione e la relativa disciplina di dettaglio.

➤ **LA PEREQUAZIONE**

La legge toscana di governo del territorio richiama in termini generali la perequazione sia urbanistica che territoriale. Si ritiene che l'impiego di tali procedure (perequazione, compensazione, ecc.) dovrà essere valutato e calibrato nel quadro degli indirizzi che emergeranno dalle valutazioni di fattibilità dei piani attuativi, il tutto nell'ottica di garantire la fattibilità degli interventi previsti da parte degli operatori privati e con costante attenzione ai vantaggi collettivi delle operazioni di trasformazione.

E' da evidenziare che il Piano Strutturale Intercomunale e il Piano Operativo prevedono l'attivazione di strumenti perequativi per il trasferimento di parte dei volumi dal comparto delle Ex Cantine Estaf, attraverso la demolizione, già valutata dalla conferenza di copianificazione, dello scheletro strutturale mai concluso e il trasferimento di parte di tali volumetrie in un ambito di atterraggio nella frazione de la Villa (comparto V1), destinato anche alla realizzazione di residenza sociale.

➤ **L'ABITARE E L'ABITARE SOCIALE**

La definizione delle politiche per l'abitare è orientata a:

- rispondere a una domanda abitativa complessa comprendente, oltre ai residenti, i residenti temporanei compreso i lavoratori delle attività produttive presenti nel territorio;
- differenziare l'offerta abitativa in base ai percorsi di vita e ai bisogni specifici (giovani, anziani, studenti e lavoratori temporanei, giovani coppie, immigrati);
- garantire standard di qualità abitativa in riferimento alla mixité funzionale e sociale, alla differenziazione tipologica, alla connessione con i diversi sistemi della città.

Tali considerazioni permettono di delineare una visione prospettica dei bisogni abitativi e di dimensionare il fabbisogno futuro di edilizia residenziale e, al suo interno, di edilizia sociale.

Superata la visione settoriale dell'abitare sociale maturata nel secolo scorso nell'ambito dei Piani per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), oggi l'abitare sociale rappresenta parte integrante delle politiche per l'abitare, soprattutto in territori in cui i valori immobiliari sono molto elevati. La politica dell'abitare sociale deve rispondere al prioritario obiettivo di garantire l'accesso alla casa delle parti più deboli della popolazione, per consentire alle famiglie a basso reddito di vivere in abitazioni di dimensioni adeguate e con una spesa proporzionata rispetto al reddito.

Per rispondere in modo adeguato alla domanda abitativa e contribuire all'inclusione sociale, l'abitare sociale deve essere integrato sia con le politiche residenziali non solo comunali ma anche sovralocali, sia con le altre politiche sociali e di governo del territorio (occupazione, trasporti ecc.).

Tale obiettivo prioritario trova sinergia con la necessità di riqualificare il margine residenziale de La Villa verso le aree produttive, al fine di riorganizzare i tessuti residenziali esistenti carenti di standard e di una idonea viabilità di servizio.

La risposta alla domanda abitativa della popolazione residente, con particolare attenzione alle esigenze espresse dai soggetti sociali con difficoltà di accesso al mercato della casa (giovani coppie, nuclei familiari a basso reddito, ecc.) viene perseguita attraverso interventi di rigenerazione urbana e l'utilizzo di strumenti perequativi, quali il trasferimento e la riconversione delle volumetrie dismesse delle ex cantine Estaf, in territorio agricolo.

A tal proposito il Piano Operativo ha previsto nel comparto 1V_a La Villa la realizzazione di una quota pari al 50% di edilizia sociale sui complessivi 4500 mq di Se a destinazione residenziale derivanti dal trasferimento delle volumetrie sopra citate, al fine di rispondere alle esigenze espresse.

La previsione rispetta le indicazioni del PSI, che prescrive al PO di prevedere una quota non inferiore al 30% per l'edilizia sociale nelle aree di trasformazione e non inferiore al 15% nelle aree che prevedono interventi di riuso superiori a 500 mq.

In sede di convenzione l'AC definirà le proporzioni all'interno dei quantitativi suddetti tra edilizia in affitto a prezzi calmierati, in affitto con patto di futura vendita, in cessione a prezzi calmierati, o altre forme contemplate dalle vigenti disposizioni in materia.

IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il Comune di Radda in Chianti è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 30/12/2013, in conformità alla L.R. n. 1/05 ed al Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 17 del 21/04/2009.

Il Documento di Avvio del PSI riporta un bilancio sintetico delle previsioni urbanistiche vigenti, articolato per sistemi territoriali¹. Detto bilancio analizza per ciascun sistema territoriale il dimensionamento relativo alle seguenti categorie: *Residenziale; Turistico ricettivo; Industriale/artigianale; Agricolo*.

Dalla lettura delle tabelle riportate nel documento citato, risultano le seguenti potenzialità complessive dello strumento urbanistico comunale, determinate dalla somma del residuo di PRG sommato alle previsioni di PS come aggiornate dalla variante puntuale del 2017.

- *Residenziale:* 19.253,86 mq SUL
- *Turistico ricettivo:* 476 posti letto
- *Industriale artigianale:* 24.077,54 mq SUL
- *Commerciale:* 500 mq SUL

E' evidente come le quantità sopra riportate, soprattutto per le categorie funzionali residenziale ed industriale artigianale, siano significativamente sovradimensionate rispetto al dimensionamento del PSI recentemente approvato, considerato per la quota relativa al territorio comunale di Radda in Chianti e articolato rispetto all'UTOE 1 – *I rilievi ripidi delle arenarie della Val di Pesa* ed all'UTOE 2 – *Le colline drenanti calcaree - Sub-UTOE 2b – della Valle dell'Arbia*.

Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste dal PSI per il territorio comunale, comprensive delle previsioni esito della conferenza di copianificazione, sono infatti le seguenti:

UTOE 1	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU (mq SE)			
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione
Residenziale	6 200	260	6 460				
Industriale - artigianale	800	1 500	2 300				500
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	0	0	0				
Commerciale al dettaglio - Esercizi di vicinato	700	200	900				
Turistico- ricettiva	800	800	1 600	950	4 489	5 439	800
Direzionale e di servizio	800	500	1 300				
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0					
TOTALI	9 300	3 260	12 500	950	4 489	5 439	1 300

¹ Documento di Avvio del procedimento del PSI, par. 3.2.4

Le previsioni sono riferite esclusivamente all'UTOE 1, in quanto nell'UTOE 2b non sono previste specifiche previsioni di trasformazione, anche in considerazione del fatto che all'interno dell'UTOE non sono presenti aree di territorio urbanizzato ai sensi art. 4 della L.R. 65/14.

Il Piano Operativo definisce il **dimensionamento delle previsioni relative al quadro strategico quinquennale** di cui all'art. 95 comma 8 della L.R. 65/14 nel rispetto del dimensionamento stabilito del Piano Strutturale Intercomunale.

In coerenza con l'art. 5 del DPGR 32/R/2017, il bilancio delle trasformazioni rispetto al dimensionamento di P.S. viene effettuato all'interno del territorio urbanizzato in rapporto alle previsioni di trasformazione di nuova edificazione e di trasformazione urbana sul patrimonio edilizio esistente da realizzarsi attraverso Piani Attuativi, Puc e interventi di rigenerazione urbana ai sensi art. 125 L.R. 65/14.

Le previsioni all'esterno del territorio urbanizzato introdotte attraverso la conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 L.R. 65/14 sono computate separatamente rispetto alle dimensioni massime sostenibili di PS.

Gli interventi previsti da Piani Attuativi convenzionati precedentemente all'adozione del presente PO si attuano nel rispetto dei parametri urbanistici definiti dagli stessi Piani Attuativi, entro il termine di validità dei Piani Attuativi e delle relative convenzioni.

Il Piano Operativo, nel rispetto della disciplina del PSI, è tenuto a riservare una quota da destinarsi a edilizia residenziale sociale come previsto all'art. 63 della LR 65/2014, in misura non inferiore al 30% della SE prevista per la nuova edificazione e del 15% della SE prevista nel riuso per interventi non inferiori a mq. 500 totali.

Il presente Piano Operativo individua interventi per la realizzazione di edilizia sociale attraverso la previsione di trasformazione del comparto V1 a La Villa, collegato al trasferimento perequativo delle volumetrie demolite delle ex cantine sociali, per complessivi 4.500 mq a funzione residenziale di cui una quota non inferiore al 50% da destinare ad edilizia sociale. Non sono previsti invece interventi di riuso di SE pari o superiore a 500 mq, con funzione residenziale.

Pertanto il Piano Operativo è conforme alle direttive del PSI in materia di edilizia residenziale sociale.

Il dimensionamento residenziale complessivo è pari a 137 nuovi abitanti insediabili, parametrati rispetto ai 34 mq/ab definiti dal PSI, rispetto alla potenzialità complessiva di 190 abitanti contenuta nel Piano Strutturale, relativamente all'UTOE 1 ed all'intero ambito comunale. Il Piano Operativo utilizza, per il primo quinquennio di programmazione, un dimensionamento pari circa al 70% di quello complessivamente previsto dal PSI per il comune di Radda in Chianti.

Per quanto riguarda la funzione commerciale, il PO non prevede la realizzazione di medie strutture di vendita ai sensi L.R. 62/18.

Sono riportate di seguito le tabelle riepilogative delle trasformazioni previste, ed il relativo raffronto con le previsioni di Piano Strutturale Intercomunale. Si evidenzia che per l'UTOE 2a il PO non individua previsioni da computare nel dimensionamento di PS ai sensi dell'art. 5 del DPGR 32/R/2017.

PIANO OPERATIVO - PREVISIONI QUINQUENNALI PER UTOE – Riepilogo UTOE 1²

PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO

UTOE 1	residenziale		industriale - artigianale		commerciale		direzionale e di servizio		turistico ricettivo	
Comparto	nuova ed.	riuso	nuova ed.	riuso	nuova ed.	riuso	nuova ed.	riuso	nuova ed.	riuso
R 1							800			
V 1	4500									
V 2	150		350							
TOTALE	4650		350				800			

PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO

UTOE 1	residenziale		industriale - artigianale		commerciale		direzionale e di servizio		turistico ricettivo	
Polarità	nuova ed.	riuso	nuova ed.	riuso	nuova ed.	riuso	nuova ed.	riuso	nuova ed.	riuso
C1_ampliamento produttivo			500							
P1_Campomaggio									800	
P2_Mulino Radda										1000
TOTALE	0	0	500						800	1000

RAFFRONTO PSI -PO PER UTOE E CATEGORIE FUNZIONALI

UTOE 1 _I rilievi ripidi delle arenarie della Val di Pesa	RESIDENZIALE (mq)					INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (mq)				COMMERCIALE (mq)				DIREZIONALE E DI SERVIZIO (mq)				TURISTICO RICETTIVO (mq)				
	PSI		PO		Ab. Previsti*	PSI		PO		PSI		PO		PSI		PO		PSI		PO		
	nuovo	riuso	nuovo	riuso		nuovo	riuso	nuovo	riuso	nuovo	riuso	nuovo	riuso	nuovo	riuso	nuovo	riuso	nuovo	riuso	nuovo	riuso	
Radda in Chianti																	800					
La Villa			4650						350													
Volpaia	6 200	260			190		800	1 500			700	200			800	500			800	800		
Selvole																						
Lucarelli																						
La Croce																						
TOTALE	6 200	260	4 650	0	190	137	800	1 500	350	0	700	200	0	0	800	500	800	0	800	800	0	0

*Parametro di PSI 34 mq/ab SE

² Il PO non contiene nuove previsioni per l'UTOE 2b

Per quanto riguarda il **dimensionamento degli standard urbanistici**, il PSI assume come dotazione minima una quota di mq. 24/abitante, considerando tale dimensione quantitativa maggiormente adeguata alle pratiche di vita dei cittadini nella attuale fase storica sociale ed economica rispetto ai mq. 18/abitante previsti dal ricordato decreto ministeriale, concepito in un periodo storico caratterizzato dalla necessità di congruare bisogni di base, derivanti dalle veloci crescite dell'inurbamento del dopoguerra.

In relazione agli standard di 24 mq/ab le articolazioni quantitative di riferimento assunte sono:

- verde pubblico: 12 mq/ab
- parcheggi pubblici: 5 mq/ab
- istruzione: 4,5 mq/ab
- attrezzature collettive: 2,5 mq/ab.

In particolare il PSI considera riferimento per il dimensionamento degli standard le U.T.O.E., all'interno delle quali si ritiene siano da garantire le quantità e le effettive prestazioni dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche con la sola esclusione delle superfici a verde e quelle a parcheggio.

Il Piano Operativo può comunque assicurare il rispetto di tali quantitativi minimi avvalendosi di dotazioni presenti in U.T.O.E. limitrofe. L'insieme di questi contenuti della parte strategica del PSI ha valore prescrittivo e validità a tempo indeterminato.

Il Piano Operativo individua le aree per servizi ed attrezzature pubbliche (standard urbanistici) esistenti e di programma, da attuare nel periodo quinquennale di efficacia dello strumento di pianificazione urbanistica. Il bilancio di tale programmazione è riportato nelle tabelle seguenti, che evidenziano il raffronto delle dotazioni esistenti e di previsione con le dotazioni teoriche prescritte dal PSI.

In particolare:

UTOE 1 (ab. 1529)					
	attuati	previsione	totale	PSI	FABBISOGNO
Istruzione	6 331	5 531	11 861	4,50	6 881
interesse collettivo	24 217	232	24 448	2,50	3 823
verde	30 689	0	30 689	12,00	18 348
park	9 234	7 375	16 609	5,00	7 645
totale	70 470	13 138	83 608	24	36 696

UTOE2b (ab. 164)					
	attuati	previsione	totale	PSI	FABBISOGNO
Istruzione	0	0	0	4,50	738
interesse collettivo	375	0	375	2,50	410
verde	0	0	0	12,00	1 968
park	0	226	226	5,00	820
totale	375	226	601	24	3 936

TOTALE (ab. 1693)					
	attuati	previsione	totale	PSI	FABBISOGNO
Istruzione	6 331	5 531	11 861	4,50	7 619
interesse collettivo	24 592	232	24 823	2,50	4 233
verde	30 689	0	30 689	12,00	20 316
park	9 234	7 601	16 835	5,00	8 465
totale	70 845	13 363	84 209	24,00	40632

Dalla lettura delle tabelle si evidenzia che la dotazione di standard rispetta ampiamente, sotto l'aspetto quantitativo, le dotazioni minime prescritte dal PS, pur dovendo compensare un deficit presente localmente nell'UTOE 2b, in cui non sono presenti insediamenti urbani.

ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO

Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

A - Quadro Conoscitivo a supporto del Piano Operativo:

- ***Analisi storico-archeologica:***
 - Relazione archeologica
 - Siti di interesse storico archeologico - Schede
- ***Analisi patrimonio edilizio esistente*** (da Regolamento Urbanistico):
 - Elaborato I - Schede conoscitive degli edifici e manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale – PATRIMONIO URBANO e PRODUTTIVO
 - Elaborato II – Schede conoscitive degli edifici e manufatti di valore storico, architettonico testimoniale – PATRIMONIO RURALE
 - Tav. QC02N - Inquadramento delle tavolette della schedatura del patrimonio edilizio esistente
 - Tav. QC02S - Inquadramento delle tavolette della schedatura del patrimonio edilizio esistente
 - QC2a - Tavolette della schedatura del patrimonio edilizio esistente
- ***Analisi patrimonio edilizio esistente – aggiornamento e integrazione 2023:***
 - Elaborato III – Schede conoscitive degli edifici e manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale – TERRITORIO RURALE - Aggiornamento e integrazione 2023
- ***Elaborati grafici in scala 1:10.000:***
 - Tav. QC1a_nord - Quadro dei vincoli sovraordinati
 - Tav. QC1b_sud - Quadro dei vincoli sovraordinati
 - Tav. QC2a_nord - Carta del Rischio e del potenziale archeologico
 - Tav. QC2b_sud - Carta del Rischio e del potenziale archeologico
 - Tav. QC3a_nord - Carta dei siti di interesse storico-archeologico per epoca storica
 - Tav. QC3b_sud - Carta dei siti di interesse storico-archeologico per epoca storica

B - Progetto di Piano Operativo:

- Relazione generale
- Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato I alle NTA - Registro dei fabbricati in TU
- Allegato II alle NTA - Registro dei fabbricati in TR
- Allegato III alle NTA - Schede Norma
- Documento di conformità al PIT-PPR

- Tav. 1 - Sintesi delle previsioni in scala 1:5.000, articolata in:
 - Tav. 1a- Quadrante I
 - Tav. 1b- Quadrante II
 - Tav. 1c- Quadrante III
 - Tav. 1d- Quadrante IV
- Tav. 2 - Territorio Urbanizzato in scala 1:2000

Valutazione Ambientale Strategica (VAS):

- Rapporto Ambientale
- RA - Sintesi non tecnica
- Studio di Incidenza
- VAS_1 "Emergenze - Fragilità Ambientali - Carta di Sintesi";
- VAS_2 "Sovrapposizione tra Carta di sintesi VAS_1 e previsioni di PO".

Studi geologici ed idraulici di supporto alla pianificazione

- G0 - Relazione Geologica Generale Di Fattibilità- Schede
- I1 - Carta Delle Aree Ed Elementi Esposti A Fenomeni Alluvionali
- G1 - Carta Delle Aree Ed Elementi Esposti A Fenomeni Geologici
- G2 - Carta Della Pericolosità Sismica Locale
- G3 - Carta Della Vulnerabilità Sismica (Livello 1)
- G4 - Carta Della Esposizione Sismica (Livello 1)
- G5 - Carta Delle Aree A Rischio Sismico (Livello 1)
- G6 - Carta Della Pericolosità Sismica Di Base (Livello 1)

DISCIPLINA PAESAGGISTICA E CONFORMAZIONE AL PIT-PPR

Il Piano Strutturale Intercomunale approvato con D.C.C. n. 40 del 15/12/2023 è stato conformato al PIT-PPR mediante la procedura di Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 21 della relativa Disciplina di Piano.

Il Piano Operativo comunale articola la propria disciplina in coerenza con i contenuti statutari e strategici del PSI e nel rispetto degli obiettivi, delle direttive e delle prescrizioni stabilite dal Piano Paesaggistico Regionale. Ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del PIT-PPR, i contenuti degli strumenti di pianificazione comunale assicurano infatti il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT, secondo le procedure di cui all'art. 21 della Disciplina citata.

Il Piano Operativo, in conformità con la disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT_PPR) ed in attuazione delle disposizioni di cui al Titolo II ("Lo Statuto del territorio") ed al Titolo III ("Disciplina dei Beni Culturali e Paesaggistici") della Disciplina del Territorio del PSI, recepisce:

- a. la disciplina d'uso contenuta nella "Scheda d'Ambito 10 – Chianti" del PIT, comprendete obiettivi di qualità e direttive;
- b. la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B del PIT e relativi allegati, recante, oltre agli obiettivi ed alle direttive:
 - le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B del PIT e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;
 - le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice;

La componente statutaria del Piano Strutturale Intercomunale fa riferimento puntuale alla disciplina definita dal Piano Paesaggistico Regionale relativamente ai beni e componenti di interesse paesaggistico, con particolare riferimento alla **Scheda d'Ambito** e alla disciplina dei beni paesaggistici presenti nel territorio comunale.

In coerenza con la L.R. 65/14, individua ed articola il Patrimonio Territoriale in:

- a) *Struttura idro-geomorfologica*, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici, idraulici;
- b) *Struttura ecosistemica*, che comprende gli elementi strutturali della rete ecologica, ecosistemi forestali, agropastorali, ecosistemi palustri, fluviali e costieri;

c) *Struttura insediativa* che comprende il sistema degli insediamenti urbani, i sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici;

d) *Struttura agro-forestale* comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni, nonché i manufatti dell'edilizia rurale .

Il PSI associa ad ogni componente del patrimonio territoriale le relative Invarianti Strutturali, intese come i caratteri specifici, i principi generativi e il sistema di regole rivolte ad assicurare la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale, con particolare riferimento a:

- gli aspetti morfotipologici e paesaggistici del patrimonio territoriale;
- le relazioni tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale;
- le regole generative, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione del patrimonio territoriale che ne assicurano la persistenza.

Di conseguenza il PO, in applicazione della Disciplina del PIT-PPR e delle disposizioni del Piano Strutturale intercomunale, sviluppa a scala di maggior dettaglio le strategie e le azioni per la tutela, la valorizzazione e la riqualificazione dei diversi ambiti territoriali attraverso la definizione di idonee regole, in relazione al contesto.

Tali obiettivi, strategie ed azioni sono puntualmente richiamati, per ciascuna componente del patrimonio territoriale, nella disciplina di gestione di cui al Titolo IV delle NTA del PO, con particolare riferimento al Capo II (Struttura idro-geomorfologica), al Capo III (Struttura ecosistemica), al Capo IV (Struttura insediativa), al Capo V (Struttura agro-forestale) ed al Capo VI (Disciplina paesaggistica).

Per quanto riguarda la disciplina di trasformazione, all'interno delle Schede Norma di cui all'Allegato III delle NTA sono riportate, approfondite e declinate, per ciascun comparto/polarità, le eventuali direttive e prescrizioni derivanti dal PIT-PPR in relazione alla presenza di beni paesaggistici tutelati.

Successivamente all'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni, il Piano Operativo sarà oggetto della Conferenza Paesaggistica ai sensi art. 21 della Disciplina di Piano per la conformazione al PIT-PPR.