



# COMUNE DI RADDA IN CHIANTI

## PROVINCIA DI SIENA

**COPIA**

### ***DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE***

<i>N.68 del Reg.</i> Data <b>21/11/2017</b>	<b>Oggetto:</b> PAPMAA in loc. Pian Vecchio e Castiglioni con valenza di piano attuativo: approvazione ai sensi art. 111 L.R. 65/2014.
------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L'anno duemiladiciassette, il giorno ventuno del mese di novembre alle ore 21.00 nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.

Alla prima convocazione in sessione Straordinaria, che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

<b><i>CONSIGLIERI</i></b>			Presenti	Assenti
1	MUGNAINI PIER PAOLO	Sindaco	X	
2	BALDANZI LORENZO	Consigliere	X	
3	BALESTRERI MARTINO	Consigliere	X	
4	BARBUCCI DANIELE	Consigliere	X	
5	FERRUCCI SERENA	Consigliere	X	
6	FREDDOLOSI MARTINA	Consigliere		X
7	GUIGGIANI MASSIMO	Consigliere		X
8	NERI VANNA	Consigliere	X	
9	RUSCELLI LUCA	Consigliere	X	
			7	2

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

- Presiede il Sig. Mugnaini Pier Paolo, nella sua qualità di Sindaco;
- Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione il **Segretario Comunale Sig. DR. Faleri Lorenza.** (Art. 97 comma 4 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267). La seduta è pubblica.
- Nominati scrutatori i signori: , , , il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, premettendo che, sulla proposta della presente deliberazione:
- Il Responsabile del Servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica;
- Il Responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile, (ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico 18 agosto 2000 n. 267), hanno espresso parere favorevole.

Illustra il punto l'Ass. Barbucci il quale evidenzia il lungo percorso intrapreso per giungere all'approvazione. Due mesi fa abbiamo provveduto ad adottare il Piano ed ora si procede alla definitiva approvazione.

**PREMESSO** che:

In data 31/07/2015 prot. n. 3476 è stato presentato Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale dell'Azienda Agricola Fattoria a Castiglioni srls con sede in Radda in Chianti che prevede i sottoelencati interventi:

- 1)INTERVENTI COLTURALI,: REALIZZAZIONE DI TRE ETTARI DI VIGNETO, IMPIANTO DI ULIVI E RIMESSA A COLTURA DI TERRENI AZIENDALI –
- 2)INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE,: PRESSO LOC. CASTIGLIONI E PIANVECCHIO, RISTRUTTURAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE A DESTINAZIONE AGRICOLA, RESIDENZIALE E AGRITURISTICA. –
- 3)NUOVA EDIFICAZIONE: IN LOC. STRADA PER SELVOLE REALIZZAZIONE DI NUOVA CANTINA DI VINIFICAZIONE, IN LOC. CASTIGLIONI COSTRUZIONE DI UNA RIMESSA PER MACCHINE ED ATTREZZATURE AGRICOLE, RISTRUTTURAZIONE DI TORRE DIRUTA DESTINATA A LOCALI DI RAPPRESENTANZA AZIENDALE, UFFICI, SALA RIUNIONI E DEGUSTAZIONE, COSTRUZIONE DI SERRA SOLARE E REALIZZAZIONE DI PISCINA, LOCALITA' PIANVECCHIO REALIZZAZIONE DI UNA PISCINA PER AGRITURISMO. –
- 4)INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO AMBIENTALE: RICOSTRUZIONE DEL PAESAGGIO STORICO CON REALIZZAZIONE DI TERRAZZAMENTI CON IMPIANTO DI VITE E OLIVO IN COLTURA PROMISCUA. SISTEMAZIONI A VERDE DELLE AREE DI PERTINENZA, PIANTUMAZIONE DI ALBERI E ARBUSTI AUTOCTONI LUNGO LA VIABILITA' E NELLE AREE COLLEGATE ALLE ZONE AGRICOLE E SISTEMAZIONE DAL VERDE NELLE PERTINENZE.”

**VISTO** che in data 04/03/2016 ns. prot. n° 1116 la Regione Toscana Agricoltura e sviluppo rurale Gestione della Programmazione Leader,attivit  Gestionale sul livello Territoriale di Siena e Grosseto ha inviato il proprio parere (Prat. 023/2015) di seguito in esteso riportato:

*“PARERE FAVOREVOLE, con prescrizioni:*

*In considerazione del patrimonio edilizio esistente,l'ordinamento colturale, le opere edili proposte sono funzionali e commisurate alla gestione aziendale programmata.*

*Risultano fondamentali, ai fini del presente parere, le variazioni colturali previste e consistenti nella disponibilit , a regime, di ettari 5.20.00 di vigneto in coltivazione specializzata.*

*Prima del rilascio del permesso di costruire della cantina, la propriet , dovra' aver realizzato gli interventi colturali programmati (nuovo impianto di ettari 2.98.49di vigneto specializzato) od, in alternativa tali interventi dovranno essere garantiti da specifica fideiussione.*

*Il rilascio del permesso di costruire della rimessa attrezzi   subordinato a specifica fideiussione che garantisca l'acquisto delle macchine ed attrezzature agricole elencate al punto 4 L'atto unilaterale d'obbligo o convenzione di cui all'art. 74 comma 5 della L.R. n. 65/2014 dovra' contenere l'impegno a mantenere in produzione le superfici e gli ordinamenti colturali comprensivi delle variazioni descritti nel programma. Per gli annessi di nuova costruzione, la convenzione od atto d'obbligo dovra' prevedere, l'impossibilit  perenne di variare la destinazione d'uso agricola.”*

**VISTO** che in data 22.09.2015 sono state richieste integrazioni documentali che sono state completate dalla propriet  in data 19/1/2016;

**VISTO** che in data 26.10.2015 il nucleo VIA VAS, in qualit  di autorit  competente, ha individuato gli enti competenti in materia ambientale;

**VISTO** che in data 09/11/2015 con prot. N. 5235 del 09/11/2015 è stata trasmessa la documentazione agli enti competenti in materia ambientale ai sensi art. 23 L.R. n-10/2010 e che, sono pervenuti i contributi dei seguenti enti:

Autorità di Bacino del fiume Arno;  
Soprintendenza Archeologica della Toscana;  
Regione Toscana Direzione ambiente ed energia settore tutela della natura e del mare;

**VISTO** che in data 22/01/2016 con nota di prot. N. 333, è stata richiesta, dal servizio associato di pianificazione urbanistica dei Comuni di Gaiole in Chianti, Castellina in Chianti, Radda in Chianti, la convocazione della conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 23 del PIT ai fini della valutazione di compatibilità paesaggistica degli interventi edilizi con il Piano Paesaggistico Regionale;(tale nota è stata inviata alla Regione Toscana-Pianificazione e Paesaggio, alla Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Siena e Grosseto, all'Amministrazione Provinciale di Siena e, per conoscenza, alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana)

**CONSIDERATO** che l'Amministrazione Provinciale di Siena, Servizio Assetto del Territorio e Trasporti U.O. Assetto del Territorio ha inviato in data 24/2/2016 prot. 28323 parere della Commissione del 4/2/2016 per la valutazione degli interventi all'interno delle aree di pertinenza dei Beni Storico Architettonici (art. 13.14 Disciplina del PTCP) e parere di competenza ai sensi art. 74 della L.R. n. 65/20014, pervenuto a questa Amministrazione Comunale in data 24/2/2016 al prot. 948 di seguito riportato:

*“PARERE FAVOREVOLE limitatamente ai recuperi e ricostruzioni degli edifici, con particolare riguardo alla proposta di ricostruzione della torre si invita il Comune a valutare nelle sedi opportune i principali caratteri edilizi( forma, altezza, rapporto fra vuoti e pieni,materiali, coperture ecc.) al fine di garantire l'adeguatezza dell'inserimento del nuovo volume sia all'interno dell'edificato esistente, sia nel suo piu' generale contesto paesaggistico.*

*PARERE NON FAVOREVOLE per i seguenti interventi:*

*Piscina, rimessa attrezzi agricoli, sistemazione esterna del complesso insediativo.*

*S i chiede di modificare le localizzazioni di piscina e rimessa attrezzi agricoli, in quanto l'ubicazione della prima ha determinato un'alterazione delle sistemazioni di terrazzamenti e gradoni non organica con il contesto, mentre l'ubicazione della seconda risulta non pertinente con la destinazione agrituristica che dovrà assumere il contesto architettonico nonché con le necessita' di tutela dell'area ( considerato che puo' trovare collocazione altrove). Pertanto, si prescrive di collocare il ricovero attrezzi comunque fuori dall'area di pertinenza sarà invece facoltà del proponente valutare il suggerimento di edificare l'annesso in continuità della nuova cantina, ed eventualmente utilizzare questo sito per la realizzazione della piscina. Per quanto riguarda le sistemazioni esterne dovranno essere ridefinite in coerenza con i caratteri tipologici, strutturali e architettonici del contesto rurale del complesso insediativo.*

Inoltre per quanto riguarda il parere ai sensi art. 74 L.R. n. 65/2014 si esprime:

**PARERE FAVOREVOLE** sugli altri interventi esterni alle aree di pertinenza del BSA con la prescrizione che per l'intervento della nuova cantina (fabbricato 3°), considerato che sono previsti sostanziali riporti di terreno che comportano una eccessiva alterazione del profilo naturale del suolo di campagna, così come rappresentati nella tav. 3.6, si chiede di rivedere, nella fase esecutiva, la sistemazione delle terre di riporto allo scopo di attenuare le pendenze e si chiede di mitigare l'impatto visivo con sistemazione a verde di essenze autoctone.

Inoltre,per gli aspetti geologici ed idrogeologici, considerato che il PAPMAA insiste in parte in area sensibile di classe 2 si chiede di valutare la fattibilità geologica degli interventi in relazione alla realizzazione degli scavi nella suddetta classe di sensibilità, recependo nella relazione geologica e nelle NTA la cartografia e la disciplina del PTCP relativa all'art. 10.1.3 (aree sensibili di classe 2)

**VISTO** che in data 13/10/2016 si è svolta presso la Regione Toscana-Direzione Urbanistica e Politiche Abitative Settore Tutela Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio la conferenza di servizi art. 23 c. 3 della disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico approvato con DCR n. 37/2015 in via di Novoli n. 26 Firenze;

**VISTO** il verbale della conferenza di servizi inviato in data 14/10/2016 con ns prot. N. 4848 con il quale la stessa conferenza esprime il seguente parere:

-ritiene che gli interventi previsti nel nucleo di Castiglioni (realizzazione serra solare, piscina, e sistemazioni esterne) e nel nucleo di Pian Vecchio (realizzazione di piscina) non presentino profili di contrasto con le prescrizioni della specifica disciplina dei Beni paesaggistici sopra richiamata, alle seguenti condizioni: che il rivestimento interno delle piscine sia di colori neutri e tale da garantire il migliore inserimento paesaggistico nel contesto ; i bordi perimetrali e laterali delle piscine vengano realizzati con soluzioni che garantiscano la permeabilità; le sistemazioni esterne non dovranno comportare aumento della impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere coerenti con i caratteri tipologici, morfologici ed architettonici propri di un contesto rurale ( evitando, dunque, a mero titolo di esempio, scalinate, lastricate, fioriere gradonate, piantumazioni ed arredi propri di un contesto urbano);

-l'intervento di ricostruzione della torre diruta nel nucleo di Castiglioni non presenta profili di contrasto con le prescrizioni della specifica disciplina dei Beni paesaggistici sopra richiamata, alla condizione che venga assicurata una ricostruzione filologica della torre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e materiche del corpo originario;

-la conferenza ritiene, infine, di dover sospendere l'esame del piano attuativo con riferimento agli interventi di costruzione della cantina vitivinicola con, in prossimità, una rimessa per le attrezzature agricole presso la strada comunale di Selvole; lo stesso verra' ripreso alla condizione che venga precisato se tali interventi ricadano in area tutelata.

**VISTA** la delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 28/07/2017 con la quale viene adottato il PAPMAA in oggetto;

CONSIDERATO che in data 7 agosto 2017 è stata comunicata la variazione della denominazione del soggetto proponente il Piano che ha assunto la denominazione Fattoria Carleone di Castiglioni s.r.l. azienda agricola con sede in Radda in Chianti loc. Castiglioni;

**CONSIDERATO** che gli atti sono stati inviati in Provincia in data 31/07/2017 con nota di prot. 3489 e che in data 09/08/2017 si è proceduto a pubblicare sul BURT n. 32 avviso di adozione e contemporaneamente a pubblicare sul sito istituzionale dell'Ente gli elaborati adottati;

**VISTO** che nei 30gg successivi alla data di pubblicazione non sono pervenute osservazioni al PAPMAA ed ai suoi elaborati;

**VISTO** che nei 60 gg successivi alla data di pubblicazione sono pervenuti n. 2 contributi/osservazioni al rapporto ambientale da parte di enti competenti in materia ambientale di seguito elencate:

**prot. n.4525** del 05/10/2017: Autorita' Idrica Toscana;

Prot. n. 4695 del 16/10/2017: Autorita' di Bacino del Fiume Arno;

**VISTO** che in data 25/10/2017 con nota di prot. n. 4842 è stato convocato il nucleo di valutazione VIA VAS al fine di valutare i contributi/osservazioni sopra pervenute per il giorno 09/11/2017 presso l'ufficio tecnico del Comune di Castelnuovo Berardenga ai sensi art. 26 della L.R. n. 10/2010;

**VISTO** il verbale n. 13 del 09/11/2017 del nucleo di valutazione di cui di seguito si riporta la decisione, e che comunque si allega per intero insieme ai contributi/osservazioni pervenuti:  
**“Sulla scorta dei contributi riportati in premessa pervenuti dagli enti, che si allegano come parte integrante e sostanziale al presente verbale, di esprimere parere favorevole sulla compatibilità e sostenibilità ambientale del PAPMAA Az. Agr. Fattoria Carleone di Castiglioni soc. agricola concernente la realizzazione di nuova cantina, ricostruzione di torre diruta, ristrutturazione edifici esistenti in loc. Pian Vecchio e Castiglioni, costruzione di n. 2 piscine in loc. Pian vecchio e Castiglioni, realizzazione di n. 3 ettari di vigneto, impianto olivi e rimessa a coltura di terreni aziendali, ricostituzione del paesaggio storico con realizzazione di terrazzamenti con impianto di vite e olivo in coltura promiscua, sistemazione delle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti**

**ai sensi dell’art. 26 della L.R. 10/2010 e s.m.i.**

Visto lo schema di atto unilaterale d’obbligo contenente alcune modifiche non sostanziali;

**VISTA** la L.R. n° 65/2014 e il regolamento di attuazione n° 63/r/2016;

**VISTA** la L.R. n. 10/2010 e s.m.i.

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica favorevole del Responsabile del Servizio urbanistica e del Responsabile del procedimento per quanto concerne la regolarità istruttoria;  
Con n. 7 voti favorevoli su n. 7 consiglieri presenti e votanti;

Preso atto dell’analogo risultato della separata votazione per la dichiarazione di immediata esecutività del presente atto

## **D E L I B E R A**

- 1) Di approvare ai sensi art. 111 della L.R. n. 65/2014 il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale della Azienda Agricola Fattoria Carleone di Castiglioni srl soc. Agricola (ex Fattoria San Giovanni a Castiglioni), comprensivo del rapporto ambientale ai sensi L.R. n. 10/2010 e s.m.i. e composto dai seguenti elaborati:

AGR 1 REV 01 2016 Domanda di approvazione e relazioni tecnico programmatiche;

AGR 2 REV 01 2016 Carta uso del suolo attuale e programmato;

AGR 3 REV 01 2016 Carta delle emergenze e dei miglioramenti ambientali;

AGR 4 REV 01 2016 Verifica di coerenza PIT e analisi paesaggistica, coerenza PTCP e strumenti della pianificazione territoriale e tavole allegate PAE 1a REV 01 2016 “i caratteri ecosistemici del paesaggio”; PAE 1b REV 01 2016 “il sistema delle connessioni”; PAE 2a REV 01 2016 “la struttura degli insediamenti e delle connessioni viarie”; PAE 2b REV 01 2016 “indagine fotografica”; PAE 2c REV 01 2016 “le visuali”; PAE 3 REV 01 2016 “Morfortipi rurali”;

AGR 5 REV 01 2016 Relazione opere di miglioramento e computi metrici;

AGR 6 REV 01 2016 Rapporto ambientale VAS;

AGR 6B REV 01 2016 Sintesi non tecnica;

RP RE V01 Relazione paesaggistica e tecnico illustrativa;

TAV. U. REV 01 Corografia Fattoria San Giovanni a Castiglioni;

TAV. 1.01 REV 01 Castiglioni Fabbricati 1A, 1B, 1B2, 1C, 1D, 1E, 1F Pianta stato progetto;

TAV.1.02 REV 01 Rilievo fotografico Pian vecchio e Castiglioni;

TAV.1.03 REV. 01 Castiglioni Fabbricati 1G, 1P, 1S, Pianta, prospetti, sezioni;

TAV.1.06 REV. 01 Castiglioni Fabbricati 1G, 1P, 1S, calcolo volumetrico;

TAV.1.07 REV 01 Castiglioni Fabbricato 1P conteggio del volume terre di scavo e riporto;

TAV. V01 Buffer vincolo paesaggistico Dlvo 42/2004 art. 142 comma 1 lett.c;

ALL 1 REV.01 NTA Norme tecniche di attuazione;

TAV.2.01 Pianvecchio. Fabbricato 2A, 2B, 2C, 2P stato di progetto;



TAV.3.01 Fabbricato 3 A inserimento piani volumetrico;  
TAV.3.02 Fabbricato 3 A Rilievo fotografico;  
TAV.3.03 Fabbricato 3 A Piante e viste assonometriche;  
TAV.3.04 Fabbricato 3 A Prospetti,sezioni, simulazioni tridimensionali;  
TAV.3.05 Fabbricato 3 A calcolo volumetrico. SUL, SUA;  
TAV.3.06 Fabbricato 3 A conteggio volume del terreno di scavo e riporto;  
RS Relazione tecnica serra bioclimatica;  
SR Smaltimento reflui;  
GEO 1 Indagini geologiche e geotecniche con allegato studio idrologico idraulico torrente Casanuova;  
Schema atto d'obbligo con adeguamenti non sostanziali;  
Visure camerali;  
Visure catastali;

a seguito della rinuncia alla realizzazione della rimessa attrezzi, sono state escluse le seguenti tavole:

TAV. 1.04 Castiglioni Fabbricato 1H Piante, prospetti. Sezioni e viste assonometriche;  
TAV. 1.05 Castiglioni Fabbricato 1H conteggio volumi terre di scavo e riporto;

#### ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

- a) Prima del rilascio del permesso di costruire della cantina, la proprietà, dovrà aver realizzato gli interventi colturali programmati (nuovo impianto di ettari 2.98.49 di vigneto specializzato) od, in alternativa tali interventi dovranno essere garantiti da specifica fideiussione.

Il rilascio del permesso di costruire della rimessa attrezzi è subordinato a specifica fideiussione che garantisca l'acquisto delle macchine ed attrezzature agricole elencate al punto 4 L'atto unilaterale d'obbligo o convenzione di cui all'art. 74 comma 5 della L.R. n. 65/2014 dovrà contenere l'impegno a mantenere in produzione le superfici e gli ordinamenti colturali comprensivi delle variazioni descritti nel programma. Per gli annessi di nuova costruzione, la convenzione od atto d'obbligo dovrà prevedere, l'impossibilità perenne di variare la destinazione d'uso agricola."

- b) che il rivestimento interno delle piscine sia di colori neutri e tale da garantire il migliore inserimento paesaggistico nel contesto ; i bordi perimetrali e laterali delle piscine vengano realizzati con soluzioni che garantiscano la permeabilità; le sistemazioni esterne non dovranno comportare aumento della impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere coerenti con i caratteri tipologici, morfologici ed architettonici propri di un contesto rurale ( evitando, dunque, a mero titolo di esempio, scalinate, lastricate, fioriere gradonate, piantumazioni ed arredi propri di un contesto urbano);

-l'intervento di ricostruzione della torre diruta nel nucleo di Castiglioni deve avvenire alla condizione che venga assicurata una ricostruzione filologica della torre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e materiche del corpo originario; che per l'intervento della nuova cantina (fabbricato 3°), considerato che sono previsti sostanziali riporti di terreno che comportano una eccessiva alterazione del profilo naturale del suolo di campagna, così come rappresentati nella tav. 3.6, si chiede di rivedere, nella fase esecutiva, la sistemazione delle terre di riporto allo scopo di attenuare le pendenze e si chiede di mitigare l'impatto visivo con sistemazione a verde di essenze autoctone.

- c) sia stralciato l'edificio 1S in quanto adiacente all'edificio B2 diruto al quale deve essere attribuita classificazione di intervento;

- 2) Di dare atto che il PAPMAA sarà depositato presso l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata e sarà efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT e sarà reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune;

- 3) Di dare atto che il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica sono depositati presso l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata, pubblicati nel sito web, e sul BURT ai sensi art. 28 L.R. 10/2010 e s.m.i. ;
- 4) Di dare atto che il PAPMAA con i relativi elaborati dovrà essere trasmesso alla Provincia di Siena;
- 5) Di rendere il presente atto immediatamente esecutivo.

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Di identificare responsabile del procedimento relativo al presente atto il/la sig.:

---

(Capo II della legge 7 agosto 1990., n. 241)

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e la sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue:

**IL PRESIDENTE**  
Fto Mugnaini Pier Paolo

Il Segretario Comunale  
Fto Faleri Lorenza

Il Consigliere  
Fto Neri Vanna \_\_\_\_\_

---

Il sottoscritto responsabile del servizio delle pubblicazioni aventi effetto di pubblicità legale, visti gli atti d'ufficio;

Visto lo statuto comunale,

**ATTESTA**

che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69).

N. pubblicazione.....

Dalla residenza comunale, li \_\_\_\_\_



**Il Responsabile del servizio**  
\_\_\_\_\_

---

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

che la presente deliberazione è stata pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal ..... al ..... ed è divenuta esecutiva oggi, decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione (art. 134, c. 3, del T.U. n. 267/2000).

Dalla residenza comunale, li .....

**Il Responsabile del servizio**  
\_\_\_\_\_