



# VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

ai sensi della L.R. 65/2014



**COMUNE DI  
RADDA IN CHIANTI**

**AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

*Sindaco*

**Pier Paolo Mugnaini**

*Assessore all'urbanistica*

**Daniele Barbucci**

*Garante della comunicazione*

**Lorenza Faleri**

*Responsabile del procedimento*

**Alessandra Bellini**

*Servizio urbanistica e di  
edilizia privata*

**Claudio Pieri**

*Servizio lavori pubblici*

**Carlo Gagliardi**

**GRUPPO DI PROGETTO**

*Consulente scientifico*  
**Gianfranco Gorelli**

*Progettista*  
**Michela Chiti**

**RELAZIONE**

**SCALA**

**DATA** settembre 2016

**ELABORATO**

**PR06VAR**

**ADOZIONE:**

**APPROVAZIONE :**

**INDICE**

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>PREMESSA .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>RAPPORTO SULLO STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. ....</b>   | <b>4</b>  |
| 2.1      | Contenuti del R.U.....  | 4         |
| 2.2      | Stato di attuazione del RU .....  | 5         |
| <b>3</b> | <b>PROFILO PROGRAMMATICO.....</b>   | <b>8</b>  |
| 3.1      | Obiettivi ed azioni della variante .....  | 8         |
|          | <i>OBIETTIVO 1 – REVISIONE PUNTUALE DELLA DISCIPLINA VIGENTE E DELLA<br/>CARTOGRAFIA .....</i>  | <i>8</i>  |
|          | <i>OBIETTIVO 2 - ADEGUAMENTO DEL R.U. AL NUOVO PIANO DI PROTEZIONE CIVILE ..</i>  | <i>12</i> |
|          | <i>OBIETTIVO 3 – REVISIONE DI ALCUNE PREVISIONI PUNTUALI DI TRASFORMAZIONE<br/>DEL TERRITORIO E DELLA CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ..</i>                              | <i>13</i> |
| <b>3</b> | <b>CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE AI SENSI DELL’ART. 25 COMMI 3 E 4 DELLA L.R.<br/>65/2014 TRA REGIONE TOSCANA, PROVINCIA DI SIENA E COMUNE DI RADDA IN CHIANTI<br/>DEL 29.07.2016.....</b> | <b>16</b> |
| <b>4</b> | <b>ASPETTI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA .....</b>  | <b>16</b> |
| <b>5</b> | <b>MODI DELLA COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE .....</b>  | <b>17</b> |
| 5.1      | Premessa.....   | 17        |
| 5.2      | La comunicazione .....  | 17        |

## 1 PREMESSA

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

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

L'Amministrazione Comunale, in considerazione del rinvio di alcune questioni sorte nella fase di approvazione del R.U. che necessitavano di ulteriori approfondimenti, con deliberazione di Giunta Comunale n. 62 del 30/04/2014 ha fornito specifiche direttive al Responsabile del Servizio Urbanistica per la predisposizione degli atti necessari per l'avvio del procedimento per la variante al Piano strutturale (adottata con D.C.C. n. 47 del 21/11/2015) e al Regolamento urbanistico, integrando successivamente gli indirizzi con deliberazione di Giunta Comunale n. 137 del 24/10/2014.

Successivamente alla data di approvazione del R.U., la Regione Toscana ha modificato la propria legge sul governo del territorio, apportando una profonda riforma della L.R. 1/2005 attraverso l'allineamento alla normativa statale, non solo al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ma anche alla L.R. 98/2013 (c.d. decreto “del fare”) e alla L. 164/2014 (c.d. decreto “sblocca Italia”) modificandone sia il linguaggio, sia i principi ed i contenuti. La nuova L.R. 65/2014 è stata approvata con D.C.R. il 10 novembre 2014 producendo disposizioni complementari e coordinate al nuovo P.I.T. con valore paesaggistico approvato con D.C.R. il 27 marzo 2015.

Nel quadro di riferimento drasticamente rinnovato, nonché nelle misure di salvaguardia scaturenti dalla L.R. 65/2014, l'Amministrazione comunale al fine di perseguire il programma degli obiettivi delineati nelle succitate delibere, ha infine ritenuto utile ottimizzare i procedimenti delineati attraverso l'avvio del procedimento separato per la variante al Piano strutturale, ad oggi approvata con D.C.C. n. 87 del 7 luglio 2015, e la presente variante al Regolamento urbanistico.

Dal momento che tra gli obiettivi dell'Amministrazione comunale sono presenti previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 4 della LR 65/2014, la Variante al vigente Regolamento Urbanistico, anche se relativa ad aspetti puntuali e marginali che non modificano in alcun modo l'impostazione metodologica e i contenuti pianificatori dello strumento vigente, non può seguire la procedura semplificata. Pertanto, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, la adozione della Variante è stata preceduta dalla Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 commi 3 e 4 della L.R. 65/2014 tra Regione Toscana, Provincia di Siena e Comune di Radda in Chianti del 29.07.2016.

## **2 RAPPORTO SULLO STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U.**

### **2.1 CONTENUTI DEL R.U.**

La definizione dell'atto di governo del territorio vigente approvato ai sensi della L.R. 1/2005 si fondava su tre finalità principali:

- “adeguare” le previsioni o almeno eliminare talune previsioni se in contrasto con i sopravvenuti strumenti della pianificazione: Piano di indirizzo territoriale (P.I.T.) implementato, Piano territoriale di coordinamento provinciale (P.T.C.P.) adottato, e regolamenti di attuazione della L.R. 1/05 sopravvenuti;
- determinare le previsioni Regolamento Urbanistico per il decorso del quinquennio;
- determinare le previsioni Regolamento Urbanistico a tempo indeterminato.

Tali finalità generali furono declinate in una serie di obiettivi, definiti a seguito dell'analisi della situazione del momento:

- incrementare l'efficienza energetica degli edifici anche attraverso l'incentivo all'utilizzo di soluzioni progettuali e costruttive improntate al risparmio energetico conformi alla più recente normativa in materia, sia per la nuova edificazione che per il recupero del P.E.E.P. esistente;
- usare fonti rinnovabili alternative attraverso incentivo e regolamentazione del solare termico e fotovoltaico e delle biomasse;
- promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente nei centri storici e nei nuclei insediati. Regolamentare gli interventi di recupero affinché siano pertinenti con la tipologia edilizia e architettonica e favoriscano interventi unitari e coerenti (prescrizioni sulle tipologie di recupero per i materiali delle porte, le tipologie di insegne, i colori ecc.). Incentivare all'adeguamento alle prescrizioni in merito al recupero del patrimonio edilizio esistente (incentivi comunali, sgravi fiscali sugli oneri ecc.);
- razionalizzare e valorizzare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto. Promozione del recupero del patrimonio edilizio esistente (attraverso la regolamentazione dei P.A.P.M.A.A., dei piani di recupero e anche l'applicazione del piano casa). Regolamentare gli annessi, le strutture precarie e le recinzioni;
- aumentare la disponibilità di alloggi di edilizia sociale anche al di fuori delle aree P.E.E.P.. Promuovere la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata, sovvenzionata e agevolata negli insediamenti. Valutare la fattibilità dell'insediamento di edilizia sociale anche negli strumenti con procedimenti avviati;
- potenziare le funzioni pregiate del capoluogo, delle attività sociali e culturali connesse. Incrementare e qualificare le attrezzature pubbliche, di interesse generale e dei servizi alla persona (es. aumento volumetrico nell'A.S.P.);
- potenziare i servizi nelle frazioni e nei nuclei minori anche attraverso l'incremento delle aree a parcheggio pubblico o privato a uso pubblico. Incremento della qualità degli spazi pubblici di relazione, (piazze e spazi della vita sociale) e dei giardini pubblici attraverso idonei arredi e attrezzature;
- promuovere l'incremento della qualità delle attività di commercio e artigianato di servizio nei centri abitati. Promuovere le attività commerciali legate alla filiera corta

nel capoluogo e nei centri abitati minori, la realizzazione di centro commerciale naturale nel capoluogo;

- riordinare le previsioni per attività industriali sul territorio.

Alla costruzione del profilo quantitativo e qualitativo dei contenuti del Regolamento Urbanistico si era pervenuti attraverso la definizione contestuale di:

- interventi di nuova costruzione;
- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- interventi diffusi di recupero e completamento del patrimonio edilizio esistente;
- interventi di cambio di destinazione di edifici rurali.

Tali interventi sono stati disciplinati con una normativa generale contenuta nelle N.T.A. e per singole schede contenute all'interno dell'elaborato PR05 – Schede descrittive delle aree di completamento e di recupero.

## 2.2 STATO DI ATTUAZIONE DEL RU

Il monitoraggio dell'attività edilizia rileva interventi di lieve entità in ordine alla destinazione turistico-ricettiva e residenziale ma senza che questi intervengano sul prelievo dal dimensionamento o attengano alle previsioni di cui all'elaborato PR05.

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

| RESIDENZIALE<br>rurale e urbano,<br>comprensivo degli<br>esercizi di vicinato e<br>dei garage ad uso<br>delle abitazioni |           |                   |                               |                           | Previsioni PS  |                        | Aggiuntivo all'esistente = residuo di<br>prg (escluse le salvaguardie) +<br>interventi in corso di attuazione +<br>recupero + previsioni PS |
|--|-----------|-------------------|-------------------------------|---------------------------|--|------------------------|---|
|  | Esistente | Residuo<br>di PRG | Interventi in<br>salvaguardia | In corso di<br>attuazione | Recupero   | Nuova<br>realizzazione |   |
|  | mq di SUL | mq di<br>SUL      | mq di SUL                     | mq di SUL                 | mq di SUL  | mq di SUL              |   |
| <b>Sistema 1a</b>  | 33173     | 440               | 0                             | 0                         | *vedi Relazione generale,<br>dimensionamento del Piano,<br>aspetti quantitativi.         | 0                      | 440   |
| <b>Sistema 1b</b>  | 60173,93  | 0                 | 0                             | 0                         | *vedi Relazione generale,<br>dimensionamento del Piano,<br>aspetti quantitativi.         | 0                      | 0   |
| <b>Sistema 2</b>   | 1901,02   | 0                 | 0                             | 0                         | 880,91* (vedi Relazione<br>generale, dimensionamento del<br>Piano, aspetti quantitativi) | 0                      | 880,91  |
| <b>Sistema 3</b>   | 128784,9  | 5395,09           | 0                             | 2721,2                    | 4200   | 5400                   | 17716,29  |
| <b>Sistema 4a</b>  | 67999,26  | 0                 | 0                             | 216,66                    | * vedi Relazione generale,<br>dimensionamento del Piano,<br>aspetti quantitativi.        | 0                      | 216,66  |
| <b>Sistema 4b</b>  | 8245,66   | 0                 | 0                             |                           | * vedi Relazione generale,<br>dimensionamento del Piano,<br>aspetti quantitativi.        | 0                      | 0   |
| <b>TOTALE</b>  | 300277,77 | 5835,09           | 0                             | 2937,86                   | 5100   | 5400                   | 19253,86  |

A seguire la tabella relativa al dettaglio del dimensionamento del Sistema 3 in cui ricadono le UTOE individuate nel PS:

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

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

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

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

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

| 3- Crinale di Radda in Chianti con UTOE 1 e 2 |                              |                         |            |                 |
|---|------------------------------|-------------------------|------------|-----------------|
| Residenziale [mq. SUL]                        | Turistico - Ricettivo [p.l.] | Industriale Artigianale | Commerci e | Agricolo [p.l.] |
| 16779,94                                      | 138                          | 16960,78                | 500        | 54              |

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

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

| <b>UTOE 1 - Radda in Chianti La Croce</b> |                              |                         |              |                 |
|---|------------------------------|-------------------------|--------------|-----------------|
| Residenziale [mq. SUL]                    | Turistico - Ricettivo [p.l.] | Industriale Artigianale | Commercial e | Agricolo [p.l.] |
| 10262,06                                  | 52                           | 0                       | 0            | 24              |

| <b>UTOE 2 - La Villa</b>  |                              |                                      |              |                 |
|---------------------------|------------------------------|--------------------------------------|--------------|-----------------|
| Residenziale [mq. Di SUL] | Turistico - Ricettivo [p.l.] | Industriale Artigianale [mq. Di SUL] | Commercial e | Agricolo [p.l.] |
| 3890,18                   | 31                           | 15760,78                             | 500          | 6               |

In fase di redazione del R.U. vigente, la ricerca di un limite di sopportabilità di carico insediativo, in un territorio i cui indicatori di impronta ecologica si collocano ai livelli più favorevoli della Provincia di Siena (Rapporto spin-eco) avrebbe portato, con una applicazione semplicistica, a dimensionamenti improbabili. Occorreva guardare al carico insediabile come ad un “costrutto sociale” mediato con la storia e con la natura dei luoghi, facendo particolare attenzione al contenimento del consumo di suolo che, senza essere un feticcio, costituiva e costituisce nella fattispecie un valore immediatamente percepibile. Ogni trasformazione in addizione all’esistente costituisce infatti una alterazione di ordinamenti paesaggistici consolidati e compiuti e una sottrazione di risorse agroalimentari. Per questa ragione, il dimensionamento del Piano Strutturale considerava un suo limite le quantità insediabili mediante l’uso o il riuso di aree già urbanizzate o in via di urbanizzazione.

In linea di coerenza con il Piano strutturale e in ordine al dimensionamento del primo Regolamento urbanistico era definito un quantitativo di abitanti teorici insediabili pari a 140 unità equivalenti.

Una considerazione metodologica era poi stata svolta a proposito della quota derivante dal recupero.

Erano computate in questa modalità del dimensionamento le consistenze edilizie certamente dismesse la cui utilizzazione concorreva al perseguimento degli obiettivi di riqualificazione e al contenimento del consumo di suolo enunciati. Non erano stati consapevolmente computati gli edifici, in gran parte rurali, che costituivano la maggiore consistenza edilizia del comune, la cui disponibilità al recupero e alla ridestinazione non dipendevano dalla disciplina urbanistica ma dalle sorti dell’attività agricola. Più che l’esposizione di un numero improbabile, si era teso a definire meccanismi cautelativi degli eventuali recuperi attraverso la fissazione di una dimensione minima dell’alloggio, della subordinazione al rilievo mediante schedatura del patrimonio edilizio esistente delle categorie urbanistico-edilizie di intervento, dell’abbattimento proporzionale delle quantità recuperabili con cambio di destinazione d’uso da extra-residenziale a residenziale. Pertanto il prelievo dal dimensionamento del P.S., in ordine alle S.U.L. derivanti da deruralizzazioni, secondo quanto disposto dall’ex art. 45 comma 5 della L.R. 1/2005, era stato computato a valere sul quantitativo totale di S.U.L. residenziale definito dal P.S., da ripartire nei vari sistemi territoriali in relazione alle specifiche disposizioni normative dettate nell’elaborato PR07. Tale quantitativo era stato computato nel primo Regolamento Urbanistico in 2.500 mq di S.U.L..

Nelle tabelle riportate sono riepilogati i prelievi operati dal vigente R.U. sui dimensionamenti massimi del Piano strutturale.

| TOTALE  | Esistente<br>mq di SUL | Residuo di PRG<br>mq di SUL | Interventi in<br>salvaguardia<br>mq di SUL | In corso di attuazione<br>mq di SUL | Previsioni PS         |                                     | Aggiuntivo all'esistente =<br>residuo di prg (escluse le<br>salvaguardie) + interventi in<br>corso di attuazione + recupero +<br>previsioni PS<br>mq di SUL | Previsioni RU<br>mq di SUL |
|---|------------------------|-----------------------------|--|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|---|----------------------------|
|   |                        |                             |  |                                     | Recupero<br>mq di SUL | Nuova<br>realizzazione<br>mq di SUL |   |                            |
| RESIDENZIALE<br>rurale e urbano,<br>comprensivo<br>degli esercizi di<br>vicinato e dei<br>garage ad uso<br>delle abitazioni | 300277,77              | 5835,09                     | 0  | 2937,86                             | 5100                  | 5400                                | 19253,86  | 8961,2                     |
| TURISTICO -<br>RICETTIVO  | mq di SUL<br>24741,04  | mq di SUL<br>599,98         | mq di SUL<br>30                            | mq di SUL<br>0                      | mq di SUL<br>228,84   | mq di SUL<br>8                      | mq di SUL<br>256  | mq di SUL<br>0             |
| INDUSTRIALE<br>ARTIGIANALE,<br>comprensivo<br>delle attività<br>commerciali<br>all'ingrosso e<br>depositi                   | 41493,43               | 22445,72                    | 9073,18                                    | 1565                                | 0                     | 9500                                | 24437,54  | 0                          |
| COMMERCIALE<br>, relativo alle<br>medie strutture<br>di vendita   | 0                      | 0                           | 0  | 0                                   | 0                     | 500                                 | 500   | 0                          |
| AGRICOLO,<br>agriturismo  | posti letto<br>325     | posti letto<br>0            | posti letto<br>0                           | posti letto<br>0                    | posti letto<br>203    | posti letto<br>42                   | posti letto<br>245  | posti letto<br>245         |

### 3 PROFILO PROGRAMMATICO

#### 3.1 OBIETTIVI ED AZIONI DELLA VARIANTE

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

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

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

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

#### **OBIETTIVO 1 – REVISIONE PUNTUALE DELLA DISCIPLINA VIGENTE E DELLA CARTOGRAFIA**



**SUB-OBIETTIVO 1.1** - Integrazione della disciplina dei Beni Storici e Architettonici del P.T.C.P.

Integrazione la disciplina dei Beni Storici e Architettonici al fine di consentire piccoli interventi (volumi tecnici, addizioni funzionali, parcheggi, impianti per la produzione di energia rinnovabile) superando il vincolo di inedificabilità posta dal P.T.C.P.

A tal fine si prevede una integrazione degli artt. 55 e 68 delle N.T.A. del R.U.

Per quanto riguarda la disciplina degli aggregati e delle rispettive aree di pertinenza, in cui deve essere conservata la tessitura e le sistemazioni agrarie esistenti, la struttura geomorfologica, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri e i sentieri, la vegetazione non colturale, e mantenuto il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico, potrà essere prevista la nuova edificazione nel rispetto di prescrizioni finalizzate a tutelate le visuali degli aggregati e dei nuclei, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o da significativi punti panoramici identificati nelle cartografie esistenti del P.S.; a rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito anche articolandosi in più manufatti, preferibilmente realizzati in contiguità secondo un assetto planimetrico che eviti l'eccessivo uso di suolo; a privilegiare, nella scelta delle aree, quelle servite dalla viabilità esistente; ad adottare soluzioni coerenti con la morfologia dei luoghi, limitando gli interventi di sbancamento; a ricorrere a proposte progettuali tecnologiche e materiali che assicurino una migliore integrazione paesaggistica. A tal fine deve essere prioritario, ove esistono, il recupero o l'eventuale ampliamento, a fini agricoli, di edifici o manufatti privi di valore storico, mal utilizzati o sotto utilizzati, ovvero l'utilizzo di porzioni di complessi già adibiti a funzioni di servizio. Nelle presenti aree di pertinenza non potrà essere consentito realizzare frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche di qualunque natura che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto), piccoli manufatti con funzioni accessorie, non destinate alla permanenza di persone e collocate nelle aree di pertinenza degli edifici ad uso ripostigli/attrezzi e interventi e sistemazioni esterne che introducono caratteri urbani nel paesaggio agrario. Mentre potrà essere consentito realizzare nuovi annessi e manufatti che non richiedono P.A.P.M.A.A; la demolizione di edifici incongrui o parti di essi, nell'ambito di applicazione dell'art. 71 comma 2 lett. b) della L.R. 65/2014, ai fini del loro trasferimento della volumetria a parità di SUL anche all'interno delle stesse aree di pertinenza; gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) purché si previsto l'impiego di materiali tradizionali e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio; eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi per i quali si prescrive il ricorso alle specie autoctone e tipiche del paesaggio locale; le piscine realizzate non in rilevato e relativi locali interrati per impianti tecnologici, o attrezzature sportive nel rispetto dei criteri definiti dalle N.T.A.; i pergolati, gazebo da giardino, arredi e impianti fotovoltaici a terra; le pensiline fotovoltaiche, intese quali strutture realizzate in legno con copertura permeabile realizzata tramite pannelli fotovoltaici distanziati tra loro di almeno 10 cm e privi di volumi tecnici accessori; le aree a parcheggio pubblico o privato; le installazione di serre temporanee e stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente

ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

Per quanto riguarda la disciplina dei Beni storico architettonici del territorio aperto (B.S.A.) e delle loro pertinenze in cui devono essere conservate le relazioni percettive, funzionali, storiche o figurative, il Comune di concerto con la Provincia, in sede di P.A.P.M.A.A. con valore di "Piano Attuativo" potrà valutare l'effetto non dannoso degli interventi tramite comparazione di almeno tre soluzioni, una delle quali priva di edificazione e solo con interventi di sistemazione ambientale, effettuate sulla base dei criteri, di cui all'art. 13.14 della disciplina del P.T.C.P. (utilizzo delle infrastrutture esistenti; in caso vi siano aree a seminativi deve essere prevista una (o più) fascia arborea tra l'edificato e il seminativo; equilibri dimensionale dei volumi riconducibili a comportamenti storicamente e culturalmente consolidati, in grado di assicurare validi o almeno accettabili esiti percettivi, alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza; collocazione dei nuovi edifici palesemente coerente con i processi storici ma di formazione del nucleo; collocazione in prossimità di annessi agricoli ove preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e delle aie/piazzali già in uso). Nelle aree di pertinenza dei BSA non potrà essere consentita la realizzazione dei frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche di qualunque natura che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto); di piccoli manufatti con funzioni accessorie, non destinate alla permanenza di persone collocate nelle aree pertinenza degli edifici ad uso ripostigli/attrezzi; di interventi e sistemazioni esterne che introducono caratteri urbani nel paesaggio agrario; di addizioni volumetriche; di interventi pertinenziali.

Nelle aree di pertinenza dei B.S.A. potrà essere consentita la realizzazione di nuovi annessi e manufatti che non richiedono P.A.P.M.A.A.; di interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, etc.) purché sia previsto l'impiego di materiali tradizionali e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio; di eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi per i quali si prescrive il ricorso alle specie autoctone e tipiche del paesaggio locale; di piscine realizzate non in rilevato e relativi locali interrati per impianti tecnologici, o attrezzature sportive; la demolizione di edifici incongrui o parti di essi, nell'ambito di applicazione dell'art. 71 comma 2 lett. b) della L.R. 65/2014 ai fini del loro trasferimento in aree esterne alle pertinenze dei B.S.A.; la realizzazione di pergolati, gazebo da giardino, arredi e impianti fotovoltaici a terra e di pensiline fotovoltaiche, intese quali strutture realizzate in legno con copertura permeabile realizzata tramite pannelli fotovoltaici distanziati tra loro di almeno 10 cm e privi di volumi tecnici accessori e l'installazione di serre temporanee e stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola. Gli interventi suddetti non potranno alterare le visuali dei B.S.A., in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o da significati punti panoramici individuati dalle specifiche cartografie del P.S.; comportare la modifica della morfologia dei luoghi con elementi o tecniche estranee al contesto di riferimento (eliminazione di terrazzamenti, realizzazione di terrapieni rivestiti in pietra che per altezza, tipologia e collocazione e materiali appaiano estranei al contesto di riferimento) e creare cesure tra la parte edificata e il contesto rurale in cui si inseriscono. Gli

impianti solari e fotovoltaici non potranno essere collocati nelle coperture degli edifici ricadenti all'interno dell'area di tutela, fatta eccezione di quei casi in cui le falde del tetto, interessate dall'intervento, non interferiscono o non sono visibili né da punti panoramici, né dalla viabilità principale esistente né dal bene generatore.

In linea di massima i progetti relativi alle opere sopra elencate esaminano il contesto di riferimento, le emergenze di valore storico architettonico che conferiscono al bene valore aggiunto (pavimentazione, merlature, cornici, marcapiano...), l'impianto architettonico, il rapporto tra vuoti e pieni (edifici, aie, strade, giardini...), la gerarchia tra gli edifici (podere principale e annessi...), le visuali dalla viabilità esistente e dall'alto (foto aerea); inseriscono le opere/impianti tenendo conto sia degli elementi rilevati che delle visuali dalla viabilità esistente e dall'alto; adottano materiali tipologie e forme adeguate al contesto di riferimento; propongono sistemazioni ambientali che contribuiscono al corretto inserimento delle opere/impianti; valutano le cromie da adottare per eventuali elementi di arredo al fine di ridurre l'impatto visivo del manufatto/impianto; prediligono aree che appaiano decontestualizzate per la presenza di immobili, pertinenze o sistemazioni e propongono soluzioni di ricucitura con il contesto rurale e il costruito di riferimento; limitano il consumo di suolo e la dispersione edilizia e propongono opere di valorizzazione, recupero o manutenzione di emergenze ambientali (strade bianche, terrazzamenti, manufatti minori...) ricadenti in tali pertinenze, tramite redazione di un elaborato progettuale che individui le stesse e la sottoscrizione di atto d'obbligo disciplinante i tempi e le modalità di esecuzione.

In ordine generale gli interventi ammessi per i B.S.A. sono tesi alla tutela dei complessi censiti nell'atlante del P.T.C.P. (V - Ville, ES - edifici specialistici) e pertanto atterranno alla manutenzione ordinaria; alla manutenzione straordinaria; al restauro e risanamento conservativo; agli interventi per il superamento delle barriere architettoniche non comportando modifica alla sagoma; alla ristrutturazione edilizia conservativa e al mutamento della destinazione d'uso a fini agricoli o residenziali.

**SUB-OBIETTIVO 1.2** – Eliminare / correggere alcuni refusi individuati in corso di applicazione delle norme tecniche di attuazione e della cartografia

Al momento della redazione del R.U. vigente i Comuni di Radda in Chianti, Castellina in Chianti, Gaiole in Chianti e Castelnuovo Berardenga avevano avviato il procedimento per l'elaborazione congiunta del Regolamento edilizio intercomunale, pertanto il Regolamento urbanistico anticipava alcuni contenuti del redigendo Regolamento edilizio, le cui norme, al momento dell'approvazione, avrebbero prevalso - se contrastanti - rispetto alle definizioni introdotte nel R.U..

La variante ha pertanto l'obiettivo di allineare tali discipline e al contempo provvedere alla eliminazione o all'armonizzazione dei contenuti delle N.T.A. anche in relazione agli elaborati cartografici.

Il R.E. opera in coerenza al regolamento regionale sui parametri urbanistico edilizi (D.P.G.R. N. 64/R, del 13.11.2013) le cui definizioni prevalgono per legge ai sensi dell'ex art. 32.

In particolare la variante intende apportare le modifiche al corpo delle norme in termini di:

1. AGGIORNAMENTI E REVISIONI.

Aggiornamento rispetto alle definizioni di REC, ed in particolare revisione delle definizioni delle categorie di intervento di cui alla L.R. 65/2014 agli artt. 44-50. Per quanto riguarda la disciplina della ricostruzione dei ruderi si ritiene che a seguito dell'intervento l'edificio sia associato alla classe 1 per gli interventi futuri. Inoltre per quanto attiene l'art. 77 c. 8 e l'art. 79 c.11 si ritiene opportuno provvedere alla modifica della classe del patrimonio edilizio esistente non più attraverso la delibera di consiglio di ma con la variante allo strumento come codificato dalla L.R. 65/2014 che istituisce la variante semplificata. Pertanto in relazione a quanto suddetto si ritiene utile provvedere all'aggiornamento del corpo delle norme in cui si fa riferimento all'esito della commissione paesaggistica come contributo di parere per le pratiche edilizie come all'art. 81 c.7. Sempre in riferimento alla classificazione del patrimonio edilizio esistente di cui risulta assente una scheda specifica di rilevazione e pertanto l'associazione di una classe e la relativa ammissibilità degli interventi, si ritiene di modificare l'art. 86 ponendo delle salvaguardie alle possibili trasformazioni dell'edificato senza scheda nelle more dell'approvazione della medesima attraverso una variante semplificata (es fino alla ristrutturazione semplice e alla ricostruzione di rudere, ampliamento volumetrico per la realizzazione di locali non computabili ai fini della sul. nella dimensione massima del 20% del volume esistente legittimo). Tale norma di salvaguardia si ritiene debba essere inserita anche al fine di definire quali sono gli interventi consentiti nei manufatti nelle more dell'attuazione delle relative schede modificando i contenuti di cui all'art. 208. Infine in relazione all'art 82 c.10 si ritiene opportuno introdurre una specifica in riferimento alla definizione di "una tantum", attraverso la richiesta di un progetto unitario spendibile attraverso la redazione di più pratiche edilizie. Il Capo III è da rivedere nella sua complessità attraverso l'abrogazione di tutti gli artt. 5 – 26 per cui si rimanda alle definizioni contenute nel R.E.C. conformi al D.P.G.R. 64/R.

## 2. RECEPIMENTI.

Recepimento della variante del P.S. in relazione ai contenuti attinenti il dimensionamento. L'art. 41 andrebbe modificato al fine di conseguire un'armonizzazione alla disciplina della L.R. 65/2014 che declina il dimensionamento delle aree rurali sulla base del monitoraggio, togliendo il dimensionamento delle zone rurali dal comma 1 e formulando un comma 1 bis per le suddette zone.

**SUB-OBIETTIVO 1.3** - Integrazione degli artt. 91 e 131 delle N.T.A. al fine di rendere maggiormente operativo il progetto unitario

In ordine alla sopravvenuta normativa di cui all'art. della L.R. 65/2014, la variante intende armonizzare i contenuti delle N.T.A. con l'innovato testo normativo attinente il progetto di intervento diretto convenzionato e il progetto unitario di intervento.

## ***OBIETTIVO 2 - ADEGUAMENTO DEL R.U. AL NUOVO PIANO DI PROTEZIONE CIVILE***

La variante ha l'obiettivo di recepire i contenuti del nuovo P.P.C. intercomunale, in via di approvazione a cura dei singoli comuni, ed in particolare:

1. lo spostamento dell'area di attesa popolazione (protezione civile) in loc. Volpaia in un luogo pubblico;
2. lo spostamento dell'area ammassamento soccorritori sempre in loc. Volpaia, in altra area pubblica.

### ***OBIETTIVO 3 – REVISIONE DI ALCUNE PREVISIONI PUNTUALI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO E DELLA CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE***

In riferimento alla relazione di Avvio redatta ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 si riportano i contenuti sintetici degli obiettivi previsti antecedenti alla Conferenza di Copianificazione intervenuta ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2016, e conclusa con l'eliminazione del sub – obiettivo 3.2 come riportato nel paragrafo 4 della presente relazione.

#### **SUB-OBIETTIVO 3.1 - Recupero del Mulino di Radda**

##### DESCRIZIONE

L'area si colloca in prossimità del fiume Pesa ed è caratterizzata da organismi edilizi diacronici in grave stato di degrado. Il complesso storico, di origine medioevale, è formato da tre elementi principali costituenti il Mulino, ai quali, negli anni '70, quando la funzione originale si mutò in tacchificio, furono addossati dei capannoni.

Attualmente tutto il complesso riversa in totale stato di abbandono con la conseguenza che l'umidità di risalita dell'acqua presente in adiacenza della parte nord del complesso ha contribuito al deterioramento dell'immobile e della porzione più antica del mulino stesso che già qualche anno fa risultava interrata e di difficile lettura per ciò che concerne quelle caratteristiche morfotopologiche proprie della funzione di mulino. Inoltre la presenza dei capannoni in adiacenza con la copertura in amianto in via di sfaldamento non fa che peggiorare lo stato di degrado dell'intero ambito già gravato dalla presenza del "Ex cantine Estaf", oggi di proprietà del Comune ed in via di riqualificazione, cioè di uno scheletro in cemento armato di dimensioni significative di un edificio mai terminato.

L'area è descritta dalla scheda 026 dell'Atlante Comunale di Radda in Chianti allegato al vigente P.T.C.P. di Siena, che conferma le indicazioni della scheda presente nel previgente P.T.C.P. del 2000. La scheda descrive l'edificio storico come caratterizzato da totali alterazioni architettoniche esterne, seppure con valore architettonico/urbanistico intrinseco e valore paesistico più basso possibile nelle categorie individuate (medio).

##### FINALITÀ

La previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse generale, finalizzato alla riqualificazione di un ambito artigianale in disuso con la riconversione delle attuali destinazioni produttive in destinazioni prevalentemente residenziali, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione degli assetti insediativi.

#### **SUB-OBIETTIVO 3.2 – Variazione del tracciato stradale in loc. Il Mandorlo**

##### DESCRIZIONE

La strada comunale è un tracciato fondativo di crinale che attraversa l'insediamento del Mandorlo ed è caratterizzata da un fondo sterrato proprio delle strade bianche.

#### **SUB-OBIETTIVO 3.3 - Individuazione di un'area a parcheggio in loc. Lama di Pesa per sosta TIR.**

##### DESCRIZIONE

L'area si trova in un ambito poco visibile dalla viabilità di fondovalle in quanto si colloca in una radura attorniata da alberature lungo la strada provinciale di Lucarelli ed in prossimità del Torrente Pesa. L'area a carattere prevalentemente rurale si trova in un contesto tra l'area produttiva di Campomaggio, lungo il Pesa, e l'area di escavazione delle argille di Caparsa sul versante a monte, a sud del Torrente e della S.P. di Lucarelli.

#### FINALITÀ

Nel territorio comunale di Radda in Chianti sono presenti attività per il trasporto su gomma con autoveicoli a più assi. Tali attività necessitano di una localizzazione in cui dirottarne la sosta e le piccole manutenzioni giornaliere.

Al fine di trovare una risposta a tale esigenza la variante individua un'area posta a margine della SP, residuale verso il fiume Pesa in territorio non urbanizzato.

#### **SUB-OBIETTIVO 3.4** – Recupero dei volumi tecnici adiacenti all'area ex Roslein

##### DESCRIZIONE

L'ambito in cui si trova l'edificio artigianale ex Roslein presenta alcuni manufatti degradati e sottoutilizzati posti nel margine sud, sul versante che degrada verso la strada statale.

##### FINALITÀ

Al fine di riqualificare tale ambito del margine urbano di Radda in Chianti la variante individua un'area in cui trasferire attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione e cambio di destinazione d'uso le volumetrie legittime esistenti all'interno della medesima U.T.O.E. 1 Radda in Chianti. In particolare e come evidenziato in figura 29, è prevista la demolizione dei manufatti localizzati nell'area RC16\_b e la delocalizzazione nell'area RC16\_a.

#### **SUB-OBIETTIVO 3.5** – Ampliamento dell'attività turistico ricettiva in loc. Ultimo Mulino

##### DESCRIZIONE

La loc. Ultimo Mulino si trova sul confine comunale tra Radda in Chianti e Gaiole in Chianti ed è caratterizzata dalla presenza di una struttura turistico ricettiva la cui funzionalità è garantita dalle strutture presenti in entrambi i comuni. In particolare l'edificio ospitante le attività ricettive con le camere ricade nel territorio di Gaiole mentre l'accesso alla medesima ed i relativi spazi a parcheggio assieme ad altre funzioni accessorie ed altri manufatti di servizio ricadono nel territorio di Radda. L'area è attraversata da un piccolo corso d'acqua localizzato tra il versante collinare coltivato a nord ovest ed il versante prevalentemente boscato a sud est in cui insiste il fabbricato principale.

In particolare la presente previsione ha determinato una variante puntuale del P.S. ai fini del dimensionamento per "nuova costruzione" a destinazione turistico ricettiva.

##### FINALITÀ

Al fine di apportare un miglioramento qualitativo dell'offerta turistico ricettiva la struttura edilizia esistente necessita di un ampliamento per ottimizzare i servizi e l'ospitalità già in essere. Vista la morfologia del luogo e le caratteristiche edilizie dell'edificato esistente si prevede di localizzare l'ampliamento in adiacenza (da un punto di vista urbanistico) ma con

riguardo alle aree boscate e al corso d'acqua e pertanto la previsione ricade nel versante collinare coltivato ricadente nel territorio comunale di Radda in Chianti.

**SUB-OBIETTIVO 3.6** – Revisione di alcune previsioni urbanistiche puntuali

Si prevede la revisione puntuale di due schede relative a due ambiti di completamento che localizzano gli interventi nell'area del parcheggio pubblico sotto le mura in asse al centro storico nel versante posto a sud. In particolare si prevede di modificare la scheda CI01 e la modifica è della CM07 in cui è prevista una destinazione residenziale.

DESCRIZIONE CI01

Intervento di completamento di un'area interstiziale al tessuto urbano esistente lungo il Viale II Febbraio in prossimità alla Piazza IV Novembre, limitrofa al centro storico. L'area è ubicata tra un immobile in cui è localizzata la farmacia, il cinema, un bar ed il presidio assistenziale della Misericordia ed un immobile a destinazione residenziale con tipologia in linea. Il gruppo suddetto di edifici, in cui ricade il presidio della Misericordia, risulta essere ad un piano fuori terra lungo la via XX Settembre mentre verso valle presenta tre piani fuori terra ed è collegato morfologicamente al parcheggio pubblico sotto le mura attraverso un piazzale.

FINALITÀ CI01

La previsione persegue un obiettivo prioritario di interesse generale, finalizzato a dotare il capoluogo di una adeguata struttura per il presidio assistenziale della Misericordia ed integrare la disponibilità di locali ad uso medico.

L'intervento prevede la realizzazione di un centro di servizi sanitari destinato:

- ad attività mediche ambulatoriali;
- ad attività di corredo al servizio assistenziale della Misericordia;
- ad uso garage per i mezzi in dotazione alla Misericordia, a cui accedere da una nuova viabilità di progetto con ingresso da via del Convento in adiacenza al lotto di pertinenza dell'immobile ad uso residenziale e dal parcheggio pubblico posto sotto le mura in aree di loro proprietà.

DESCRIZIONE CM07

Area marginale al tessuto urbano esistente tangente alla Circonvallazione Santa Maria e adiacente ad un tessuto residenziale caratterizzato da lotti con edifici residenziali isolati su lotto ed a parcheggi pubblici, in prossimità dell'area con l'ufficio delle poste.

FINALITÀ CM07

La previsione urbanistica prevede la definizione del margine urbano con la realizzazione di un intervento edilizio adeguato alle caratteristiche morfotipologiche esistenti.

**SUB-OBIETTIVO 3.7** – Revisione puntuale della classificazione del patrimonio edilizio esistente

DESCRIZIONE

L'obiettivo prevede la revisione di alcune schede del patrimonio edilizio esistente e l'attribuzione della relativa classificazione ai fini della disciplina a tempo indeterminato.

### **3 CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 25 COMMI 3 E 4 DELLA L.R. 65/2014 TRA REGIONE TOSCANA, PROVINCIA DI SIENA E COMUNE DI RADDA IN CHIANTI DEL 29.07.2016**

Alla fase di avvio della Variante al Regolamento Urbanistico, in relazione agli obiettivi programmatici delineati, attinenti prioritariamente il riuso del patrimonio edilizio esistente, è stato necessario procedere alla convocazione di cui all'art. 25 della L.R.T. 65/2014, in merito ai seguenti obiettivi trattati al paragrafo 4 della relazione di Avvio redatta ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2016:

- SUB-OBIETTIVO 3.2. Variazione del tracciato stradale in loc. Il Mandorlo;
- SUB-OBIETTIVO 3.3. Individuazione di un'area a parcheggio in loc. Lama di Pesa per sosta TIR.
- SUB-OBIETTIVO 3.5. Ampliamento dell'attività turistico ricettiva in Loc. Ultimo Mulino

La conferenza vista la documentazione pervenuta sia i contributi istruttori ha emesso la seguente conclusione:

- per la previsione di cui al sub-obiettivo 3.2 – variazione del tracciato stradale in loc. il Mandorlo di cui alla relazione di Avvio ed al Documento preliminare: *“non sia conforme ai sensi della L.R. 65/2014 a causa del notevole impatto paesaggistico ambientale e delle difficili soluzioni ipotizzabili per il nuovo tracciato stradale come evidenziate e condivise nel corso della discussione e nel contributo fornito dalla Provincia di Siena”;*
- per la previsione di cui al sub-obiettivo 3.3 – individuazione di un'area a parcheggio in Loc. Lama di Pesa per sosta TIR di cui alla relazione di Avvio ed al Documento preliminare: *“sia ammissibile qualora tale intervento non comporti aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano debitamente escluse strutture in muratura ma piuttosto ricorrendo all'utilizzo di materiali ecocompatibili e di opere di ingegneria ambientale”;*
- per la previsione di cui al sub-obiettivo 3.5 – ampliamento dell'attività turistico-ricettiva in loc. Ultimo Mulino di cui alla relazione di Avvio ed al Documento preliminare: *“la medesima rientri nei casi di esclusione dall'esame della Conferenza stessa di cui all'art. 25, c. 2, lett. c)( e pertanto non viene esaminata”*

**In relazione a ciò il sub – obiettivo 3.2 è stato stralciato dalle previsioni della Variante in oggetto.**

### **4 ASPETTI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

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

Il processo valutativo riguarda la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale.

La presente variante interviene a breve tempo dalla approvazione del R.U. vigente assoggettato a V.A.S. ai sensi della LR 10/2010 e ss.mm.ii..



Gli obiettivi ed i relativi contenuti introdotti dalla variante determinano di fatto l'uso di piccole aree a livello locale che non introducono effetti ambientali significativi.

## **5 MODI DELLA COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE**

### **5.1 *PREMESSA***

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

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

Pertanto il processo di partecipazione è attivato, nei modi e nei tempi, dettati dalle disposizioni normative.

Il coinvolgimento e la partecipazione dei cittadini all'elaborazione della variante al R.U. del Comune di Radda in Chianti si articola in azioni finalizzate all'accompagnamento, all'organizzazione e alla gestione di momenti di ascolto ed informazione al pubblico. In particolare l'Amministrazione ha inteso coinvolgere i cittadini sin dalle prime fasi di elaborazione della variante attraverso un incontro pubblico in cui sono state presentate le linee programmatiche di cui alla D.G.C. n. 137 del 24/10/2014 ed a cui ha fatto seguito la pubblicazione di un avviso pubblico per la richiesta di eventuali contributi ai fini della redazione della medesima.

### **5.2 *LA COMUNICAZIONE***

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

- fornire ai cittadini le informazioni necessarie per poter partecipare attivamente al processo di partecipazione;
- facilitare lo scambio di informazioni e conoscenza tra cittadini e tecnici e tra soggetti privati ed amministratori pubblici;
- garantire ai soggetti che partecipano al processo una informazione aggiornata e flessibile;
- garantire canali stabili e permanenti di visibilità, comprensione e valorizzazione del processo da parte di tutti gli abitanti;
- tenere alto l'interesse della città nei confronti degli obiettivi e i temi, coinvolgendo possibili sostenitori;
- condividere e divulgare le informazioni raccolte ed i risultati conseguiti durante il corso del procedimento di formazione.

Gli strumenti realizzati sono: pubblicazione dei documenti sul sito web ufficiale dell'amministrazione (per la comunicazione dell'intero processo).

#### Sito web

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

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

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

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

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

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