



# PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

**SINDACO e ASSESSORE  
ALL'URBANISTICA  
COMUNE DI CASTELLINA IN  
CHIANTI**

*Marcello Bonechi*

**SINDACO  
COMUNE DI RADDA IN CHIANTI**

*Pierpaolo Mugnaini*

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
COMUNE DI RADDA IN CHIANTI**

*Arch. Daniele Barbucci*

**GARANTE DELL'INFORMAZIONE E  
PARTECIPAZIONE**

*Dott.ssa Lorenza Faleri*

GESTIONE ASSOCIATA  
UFFICIO DI PIANO  
*Comune Capofila  
Castellina in Chianti*

**RESPONSABILE DEL  
PROCEDIMENTO**

*Arch. Alessandra Bellini*

**UFFICIO DI PIANO ASSOCIATO**

*Arch. Francesco Caporaso*

*Geom. Carlo Gagliardi*

*P.ind. Claudio Pieri*

*Geom. Cesare Castelli*

*Geom. Federico Betti*

*Geom. Francesco Antonelli*

*Geom. Grazia Calosi*

**PROGETTISTA**

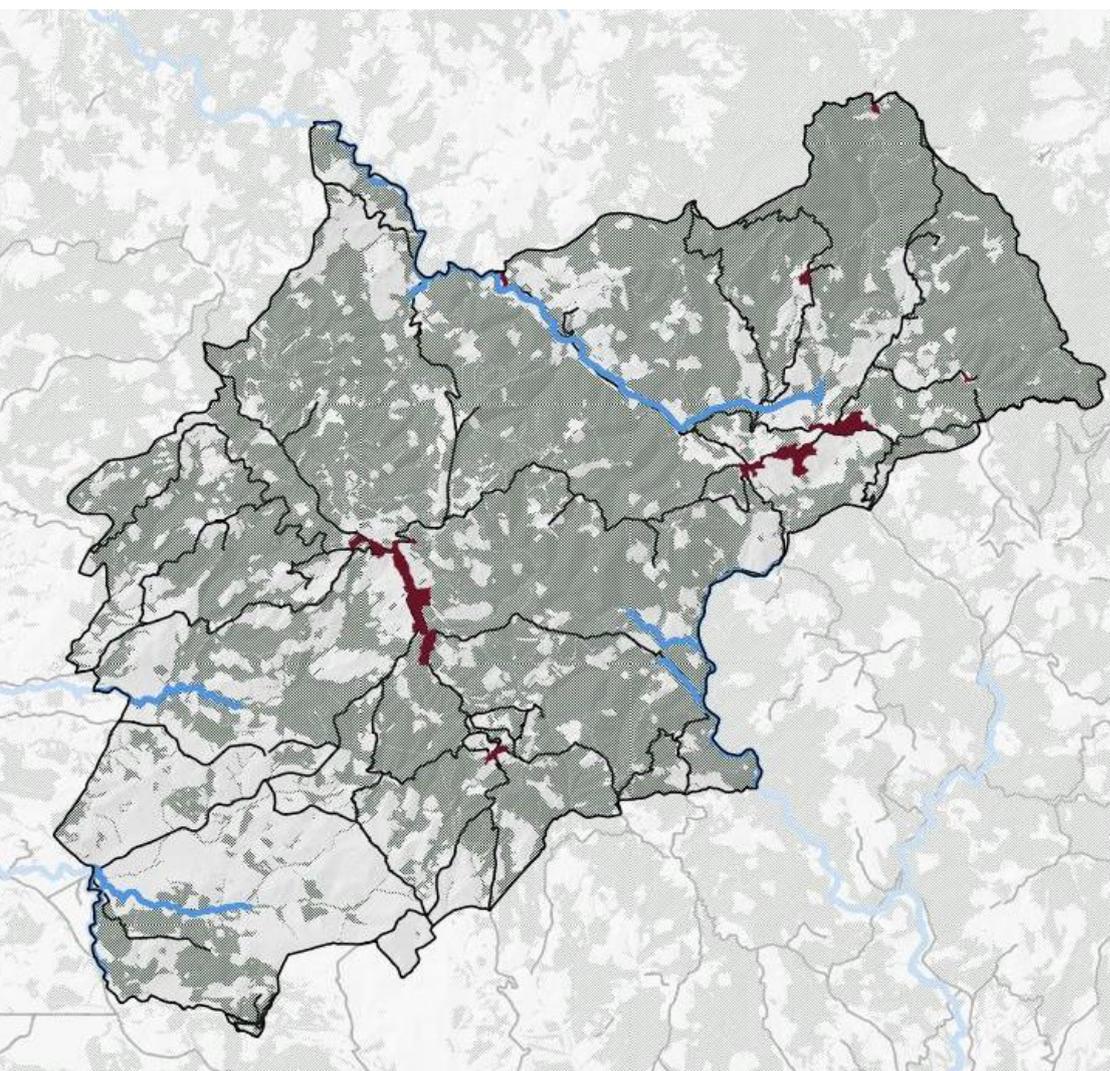
*Arch. Michela Chiti*

**COLLABORATORI ESTERNI**

*Dott.ssa Urb. Sara Piancastelli*

*Dott.Urb. Giulio Galletti*

*Dott.Urb. Lorenzo Bartali*





















un'alternanza tra la matrice agroecosistemica di pianura ed un agroecosistema intensivo. All'interno di queste due realtà si innesta un ecosistema palustre e fluviale caratterizzato dal sistema idrologico del torrente Pesa ed Arbia, con la presenza talvolta isolata di corridoi ripariali. Tale aspetto determina la principale criticità ecologica dell'area, relativa all'esigenza di riqualificare il corridoio ecologico fluviale del torrente Pesa.

La lettura del sistema insediativo, sintetizzata nella **III Invariante**, identifica nel morfotipo n.5- "Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare" la struttura insediativa dei due comuni e dei comuni limitrofi appartenenti all'area del Chianti. Nello specifico l'analisi morfotipologica identifica l'area come ricadenti nel più specifico morfotipo 5.5 – "Il Chianti fiorentino e senese" che si caratterizza per la presenza dei principali insediamenti lungo la viabilità principale di crinale, collocati sulla sommità dei colli o su poggi in posizione dominante sul territorio limitrofo e in posizione talvolta di intervisibilità tra i singoli centri. Da questi centri si diramava un sistema a pettine ben ramificato, attualmente sempre leggibile, su cui si strutturava il sistema villa/castello)-fattoria-podere, in grado di gestire al meglio il territorio agroforestale e di ottimizzare i servizi ecosistemici che questo era in grado di fornire alla collettività. Tale struttura ha subito nel corso del tempo diverse modifiche da un punto di vista strettamente funzionale e di destinazione, lasciando però inalterata la struttura profonda di impianto.

Per quanto riguarda la **IV Invariante** è possibile identificare il territorio da un punto di vista agro-ambientale come caratterizzato dalla presenza di due morfotipi predominanti, ovvero il morfotipo n.18 – "Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneti prevalenti", e il morfotipo n.11 – "Morfotipo della viticoltura". Mentre il primo, il più predominante e quello che si struttura limitrofo ai principali centri insediativi, si caratterizza per l'alternanza tra vigneti e oliveti (caratterizzati da una maglia fitta, media o ampia in base alla morfologia del terreno) collocati tra aree boscate, il morfotipo della viticoltura è frutto di recenti operazioni agronomiche e si caratterizza per la presenza di grandi aree specializzate a vigneto, con magli ampia degli appezzamenti, che presentano criticità legate alla biodiversità quando l'infrastruttura ecologica è assente.

### 1.1.3 INDIVIDUAZIONE DELLE PRINCIPALI CRITICITÀ POTENZIALI

Dalla lettura territoriale per la definizione delle invarianti strutturali è inoltre possibile effettuare un'analisi di quelli che sono i fattori di criticità, ovvero quegli elementi di pressione che rischiano di alterare le qualità e le relazioni del patrimonio territoriale, pregiudicandone la riproducibilità. Per il territorio di Radda e di Castellina le principali criticità emerse dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico sono:

- L'alta produzione di deflussi ed il rischio di erosione del suolo;
- Ridotta qualità ecologica delle formazioni forestali
- Abbandono dei coltivi con fenomeni di colonizzazione arbustiva e arborea;
- Scarsa manutenzione, potenziale o in atto, dei tessuti agricoli tradizionali
- Processi di intensificazione delle attività agricole





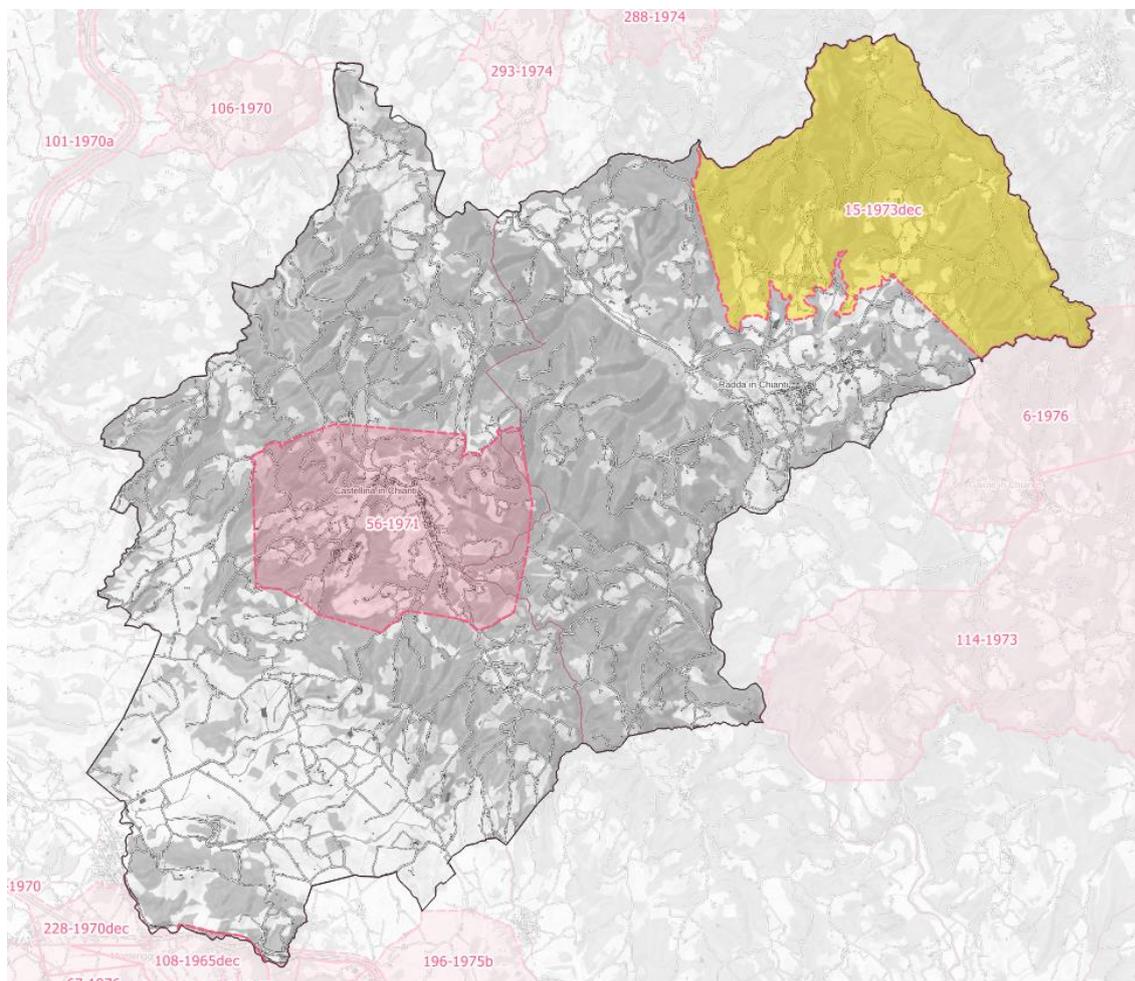








<i>Cod. identif. vincolo</i>	15-1973dec
<i>Cod. regionale</i>	9052073
<i>G.U.</i>	n. 15 del dicembre 1973
<i>Denominazione</i>	Zona di Volpaia sita nel comune di Radda in Chianti

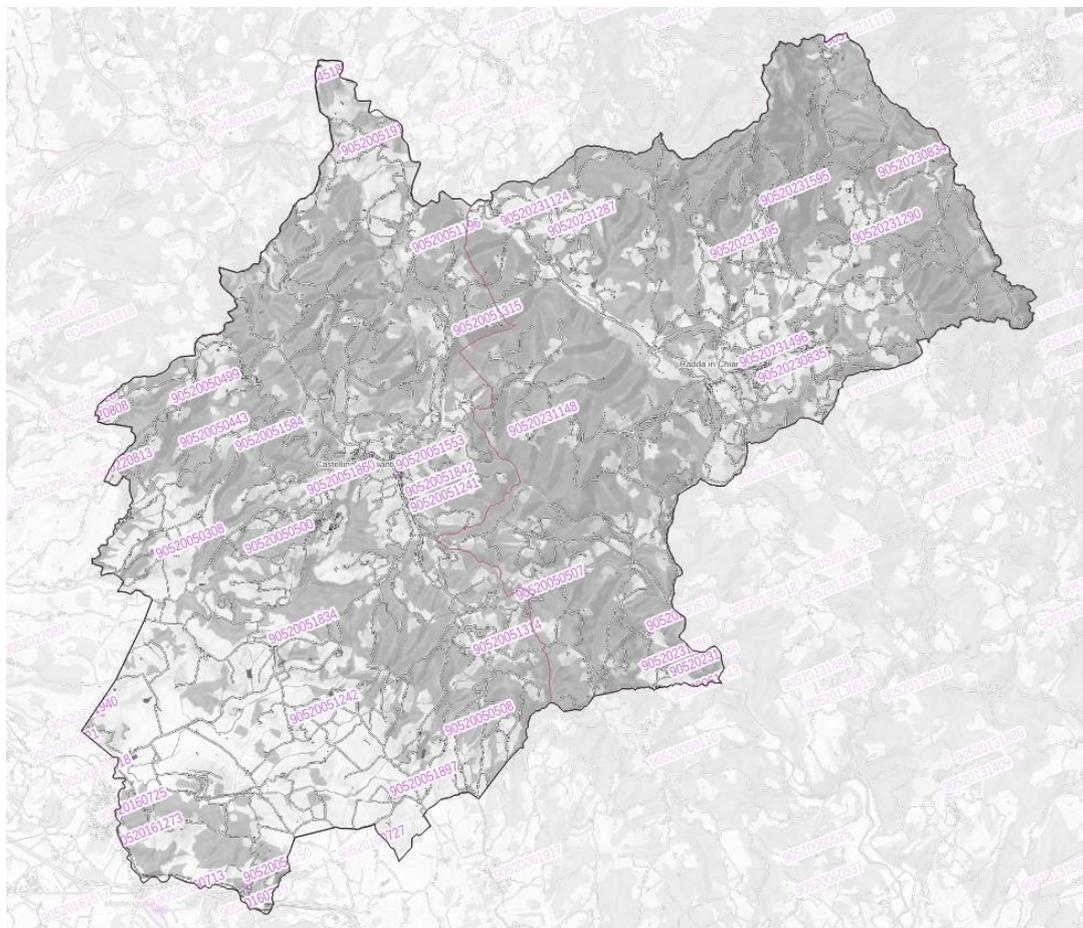


<i>Motivazione dalla scheda della sezione 4 del P.P.R.</i>	La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché comprende un bellissimo comprensorio collinare, ricco di uliveti, cipressi e boschi che incorniciano complessi monumentali ed insediamenti particolarmente qualificati in senso ambientale e paesistico, quali Volpaia, Capaccia, Albola, Villa Castelvecchi; tale ambiente, costellato anche da tipiche case rurali, si determina come uno dei paesaggi meglio caratterizzati della campagna toscana, notevolmente qualificata in maniera omogenea e godibile da molti punti di vista, in particolare dal belvedere di Radda.
<i>Alcune delle Direttive Piano Paesaggistico</i>	<u>Riconoscere</u> : - i castelli, i nuclei rurali e il relativo intorno territoriale da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale; - i caratteri morfologici e storico-architettonici dei castelli e dei nuclei rurali nelle loro relazioni con il contesto paesaggistico; - le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi; - i con e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso i castelli e nuclei rurali con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere. <u>Conservare</u> l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei castelli e nuclei, in particolare quello di Volpaia, di alto valore iconografico e identitario, e gli ampi scenari da essi percepiti; <u>Orientare</u> gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso



**Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004.**

Aree di tutela individuate ai sensi della parte II del D.lgs. 42/2004.



<b>BENI PAESAGGISTICI - ART. 142</b>	
<b>Co.1 lett. b)</b>	Aree tutelate per legge - Lettera b) - I territori contermini ai laghi Lett. b) - I territori contermini ai laghi <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid cyan; background-color: cyan; margin-right: 5px;"></span> Aree tutelate <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; border: 1px dashed cyan; margin-right: 5px;"></span> Specchi di acqua con perimetro maggiore di 500m
<b>Co.1 lett. c)</b>	Aree tutelate per legge - Lettera c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua Lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightblue; margin-right: 5px;"></span> Aree tutelate <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; border-bottom: 1px solid lightblue; margin-right: 5px;"></span> Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)
<b>Co.1 lett. f)</b>	Aree tutelate per legge - Lett. f) - I parchi e le riserve nazionali o regionali Lett. f) - I parchi e le riserve nazionali o regionali <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></span> Parchi nazionali <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></span> Riserve statali <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightcoral; margin-right: 5px;"></span> Parchi regionali <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightpink; margin-right: 5px;"></span> Parchi provinciali <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: purple; margin-right: 5px;"></span> Riserve provinciali



### 2.2.3 LA PARTE STRATEGICA DEL P.I.T.-P.P.R.

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico regionale, definisce nell'Allegato n°3 il "Progetto di fruizione lenta del paesaggio regionale".

"Il progetto della rete di fruizione regionale parte dal principio che l'accessibilità a tutto il territorio regionale costituisca un requisito indispensabile per l'esistenza stessa del paesaggio, la sua conservazione e continua evoluzione (CEP 2000). In questo senso il sistema della mobilità dolce è riconosciuto come strumento di percorrenza privilegiato sia perché per sua natura non impatta sul territorio attraversato, sia perché la ridotta velocità di attraversamento consente una percezione del paesaggio che ne valorizza le componenti più minute, le diversità e identità che sfuggono ad uno sguardo più veloce o distante."<sup>1</sup>

L'obiettivo di "massima" di questo progetto è quello di riuscire a mettere in rete i diversi percorsi di fruizione lenta, puntando a:

- Favorire una fruizione lenta dei paesaggi regionali che permetta di percepire e riconoscere le specificità locali dell'intero territorio ai fini di una loro tutela e valorizzazione;
- Tutelare e valorizzare la rete infrastrutturale storica come elemento strutturante dei paesaggi regionali;
- Garantire l'accessibilità diffusa a tutti i paesaggi regionali in modo da tutelare il diritto al godimento;
- Favorire lo sviluppo diffuso e integrato delle diverse modalità di fruizione lenta del paesaggio (a piedi, in bicicletta, in barca, a cavallo), per valorizzare e riscoprire gli itinerari di viaggio e le visioni che hanno costruito il paesaggio storico toscano e consentire la costruzione di nuove visioni e inedite esperienze di frequentazione in modo diffuso e libero (autonomo).

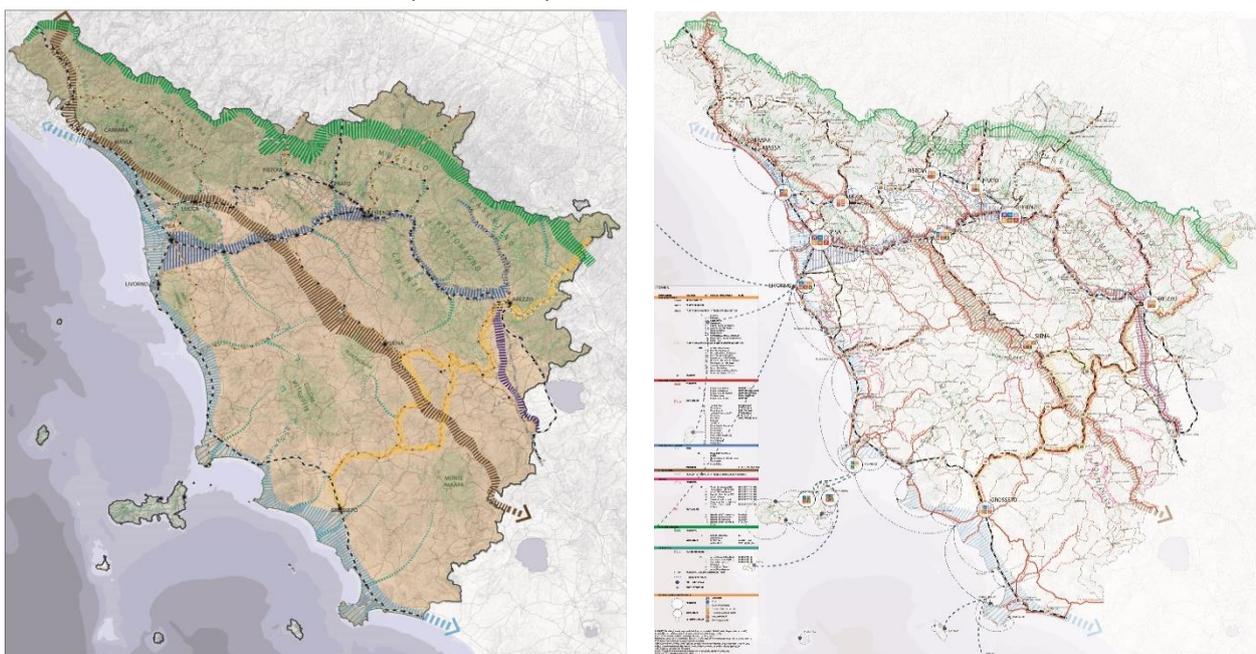


Figure 1 - A sinistra Schema strategico (Tav. 1 Allegato N°3); A destra Il Progetto della rete di fruizione dei paesaggi regionali (Tav. 5 Allegato N°3)

<sup>1</sup> P.I.T. Regione Toscana – Allegato n°3 Progetto di fruizione lenta del paesaggio regioanle

Il territorio di Radda e Castellina ricade all'interno di questo progetto come appartenente al "Corridoio paesaggistico secondario di fruizione lenta dalla Val di Pesa".

Nello specifico le caratteristiche morfologiche ed insediative dei due comuni fanno sì che il territorio si caratterizzi per una forte presenza di strade lente su percorsi fondativi (coincidenti con le strade di crinale o mezza costa che connettono tra loro tutti i piccoli nuclei insediativi al vecchio sistema podereale) ed una fitta rete di sentieri ed Aree escursionistiche principalmente collocate sui rilievi dei Monti del Chianti.

A queste due tipologie di fruizioni lente del territorio si aggiungono altre due "infrastrutture progettuali" di livello territoriale ovvero:

- Percorso ciclopedonale secondario PC10 – Val di Pesa. Un percorso ciclopedonale che nella sua totalità copre una distanza di 37 Km che, costeggiando il fiume, attraversa diverse località come Sambuca, Ponte Rotto, Cerbaia (San Casciano Val di Pesa) arrivando in prossimità del centro abitato di Radda. Il percorso comprende tratti già realizzati e parti ancora da pianificare a scala locale e intercomunale;
- Ippovia secondaria (Ippovia I.12). Si costituisce come il tracciato di congiunzione tra l'Ippovia Principale IP.5 – Anello di Siena con i Monti del Chianti. L'ippovia attraversa il territorio di Radda e Castellina passando a sud dei rispettivi centri abitati.

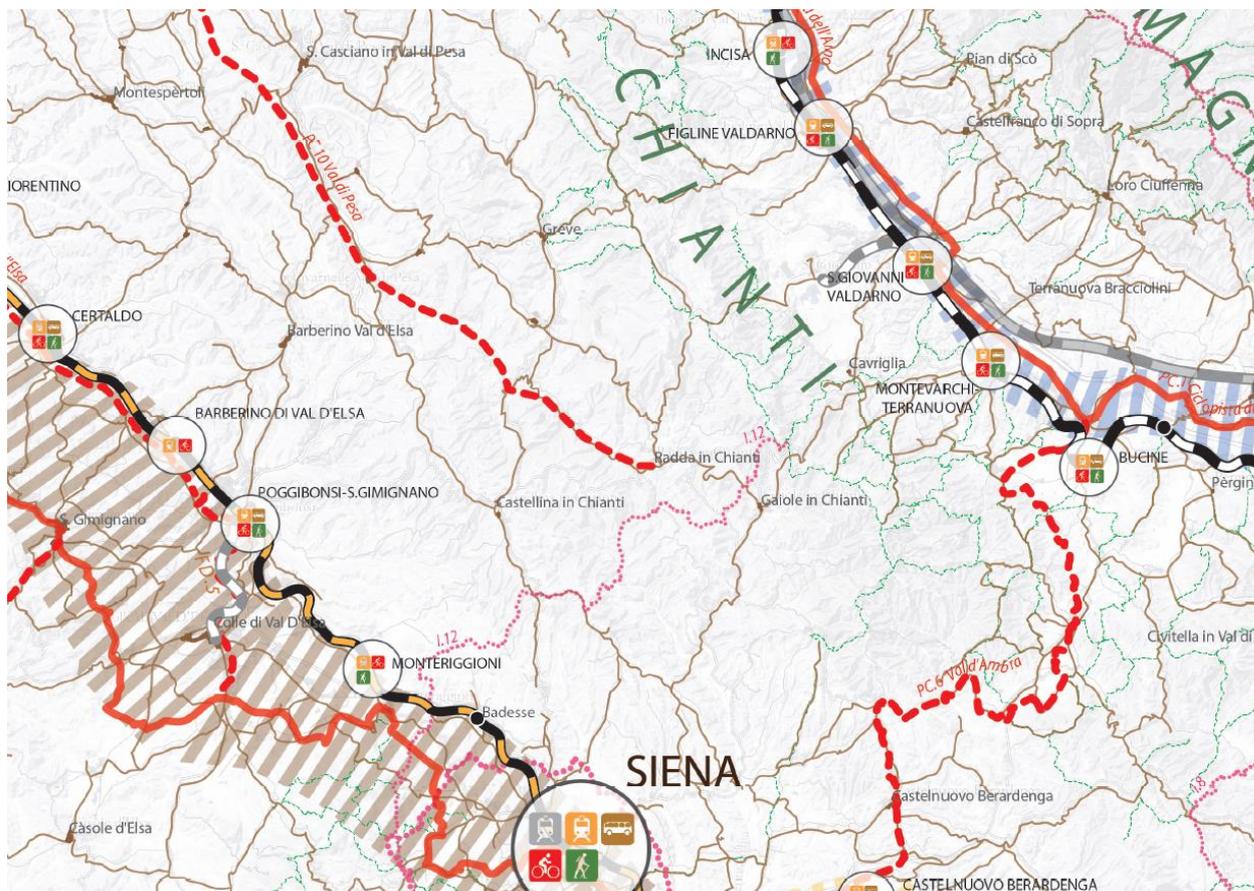


Figure 2 - Dettaglio del Progetto della rete di fruizione dei paesaggi regionali (Tav.5 Allegato N°3)





## 2.4 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.)

La Provincia di Siena, con deliberazione del Consiglio provinciale n. 109 del 20 ottobre 2000, ha approvato il Piano territoriale di coordinamento provinciale.

La revisione al Piano, avviata nel 2005, si è conclusa nel 2011 con l'approvazione da parte del Consiglio provinciale di Siena con deliberazione del Consiglio provinciale n.124 del 14 dicembre 2011, la quale si prefigge il raggiungimento di sette obiettivi specifici:

1. assicurare ai cittadini di tutto il territorio senese l'effettiva ed eguale possibilità di accedere ai servizi collettivi essenziali, quale che ne sia la natura giuridica, pubblica o privata;
2. integrare nel P.T.C., quale strumento unitario di governo del territorio a valenza ed efficacia sovracomunale, tutti gli elementi e gli strumenti conoscitivi e operativi a presidio di una coerente e coordinata politica di difesa delle risorse naturali, concepita come una rete di tutela la cui sussistenza garantisce la sostenibilità di tutte le altre politiche di sviluppo e valorizzazione;
3. qualificare il territorio senese come il "luogo" delle eccellenze nella produzione delle energie rinnovabili, e attrarre allo scopo le migliori capacità di ricerca e di impresa nell'utilizzo delle risorse naturali e di quelle tipiche del sottosuolo senese, dotando per questa via la economia senese di nuove opportunità imprenditoriali;
4. agevolare la mobilità delle persone, delle merci e delle informazioni. La rete del ferro e del trasporto pubblico sono le leve con cui correlare in modo efficace Siena e il suo territorio con le grandi reti europee. A questo fine occorre migliorare e potenziare la dotazione infrastrutturale del territorio senese;
5. contribuire alla competitività dell'economia senese e del suo sistema produttivo;
6. consolidare e valorizzare la forma plurale e policentrica del modo in cui si sono distribuiti sul territorio senese gli insediamenti urbani evitando la dispersione insediativa. Paesi, città, borghi e frazioni di cui il P.T.C. vuole tutelare la differenziazione e la piena "riconoscibilità" nel mosaico territoriale della provincia senese;
7. un P.T.C. che sia un vero, intelligente ed efficace piano paesaggistico.

Da un punto di vista organizzativo e metodologico il P.T.C.P. si struttura su tre assi principali:

1. una base, costituita dal Quadro Conoscitivo;
2. una struttura, lo Statuto, nel quale prendono corpo i sistemi territoriali, le unità di paesaggio, i sistemi funzionali;
3. un programma, costituito dalla Strategia, che apre a un progetto di governo affidato a:
  - a. azioni perequative;
  - b. prassi di governance;
  - c. politiche coordinate.

Entrando nel dettaglio dei contenuti del Piano si osserva come il quadro conoscitivo prima, e a seguire lo statuto, definiscano specifici ambiti di indagine identificabili in:

1. *la sostenibilità ambientale* (Tipologie vegetazionali, fitoclimi, fattori ambientali, ecc. per





























Legge Regionale sul turismo. Non rientrano nel tetto prescritto gli esercizi extralberghieri (case vacanza, affittacamere, bed and breakfast).

Capacità edilizia per turismo	mc	%	UTOE
Recupero Molini Niccolai	1.000	2,5	1
Monti e Monticino	29.000	72.5	9
Resto del territorio	10.000	25,00	Da definire nel RU
<b>TOTALE</b>	<b>40.000</b>	<b>100</b>	

Per quanto riguarda le **attività manifatturiere e di servizio** e le **attività estrattive**, non si prevedono da P.S. specifici dimensionamenti in quanto già conformi al SUG vigente o/e si sono già raggiunti i tetti massimi previsti da P.S..

Di seguito si riportano le tabelle del monitoraggio relative allo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche.

CAPACITÀ EDILIZIA PER RESIDENZIALE														
DESCRIZIONE	PS			UTILIZZATI 2005 - 2008	RESIDUI PS	DIMENS. 1° RU		DIMENS. UTILIZZATI		IN CORSO OPERA				RESIDUI <sup>1</sup>
	mc	mq	%	mq	mq	mc	mq	mc	mq	ATTUATI		DA ATTUARE		PS
											mc	mq	mc	mq
Lottizzazione Croce Fiorentina <sup>2</sup>	30.000	10.000	26	-	10.000	15.000	5.000	15.000	5.000	3.050	2.377	11.950	2.623	5000
Lotti completamento (ex PEEP Salivolpi)	4.860	1.620	4,2	-	1.620	4.860	1.620	-	-	-	-	-	-	1.620
Are di completamento - compari	9.018	3.006	7,8	1.041	1.965	5.500	1.833	-	-	-	-	-	-	1965
Zone completamento - Saturazioni <sup>48</sup>	5.000	1.666	4,5	-	1.666	4.040	1347	1.110	372	1.110	372	-	-	1.294
Adeguamenti in località sparse	7.522	2.507	6,5	-	2.507	7.522	2.507	-	-	-	-	-	-	2.507
Deruralizzazioni in territorio aperto <sup>3</sup>	30.000	10.000	26	-	10.000	30.000	10.000		4.634		4.634			5.366
<b>Nuova Edificazione Sub Totale</b>	<b>86.400</b>	<b>28.799</b>	<b>75</b>	<b>1.041</b>	<b>17.758</b>	<b>38.278</b>	<b>15.677</b>	<b>16.110</b>	<b>10.006</b>	<b>4.160</b>	<b>7.383</b>	<b>11.950</b>	<b>2.623</b>	<b>17.752</b>
Are di Recupero	8.600	2.866	7,5	700	2.166	6.500	2.166	1500	500	1500	500	-	-	1666
Area di trasformazione strategica (Recupero Molini Niccolai) <sup>4</sup>	20.000	6.667	17,5	-	6.667	10.000	3.333	10.000	3.333	-	-	10.000	3.333	3.300
<b>Recupero volumi esistenti Sub Totale</b>	<b>28.600</b>	<b>9.533</b>	<b>25</b>	<b>700</b>	<b>8.833</b>	<b>16.500</b>	<b>5.499</b>	<b>11.500</b>	<b>3.833</b>	<b>10.000</b>	<b>500</b>	<b>10.000</b>	<b>3.333</b>	<b>4.966</b>
<b>TOTALE</b>	<b>115.000</b>	<b>38.332</b>	<b>100,00</b>	<b>1.741</b>	<b>26.591</b>	<b>54.788</b>	<b>21.176</b>	<b>27.610</b>	<b>13.839</b>	<b>14.160</b>	<b>7.883</b>	<b>21.950</b>	<b>5.956</b>	<b>22.718</b>









### 3.2.2.3 STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

Fin dalla delibera di Avvio del procedimento, gli aspetti cardine su cui basare la formazione del Piano Strutturale erano quelli di:

- Tutela e conservazione delle identità, delle tradizioni, delle peculiarità dei luoghi così come della sua cultura;
- Esclusione della formazione di nuovi centri e/o nuclei urbani nel territorio comunale;
- Attuazione di una puntuale e estesa politica di riqualificazione, del rinnovo, del consolidamento e di un eventuale ampliamento del patrimonio edilizio esistente
- L’esigenza che ogni nuovo intervento comporti sempre massimi esiti di riqualificazione del contesto fisico e sociale esistente;
- Le addizioni residenziali dovranno inoltre essere orientate ad una politica sociale della casa con particolare riguardo alla locazione a canone controllato al fine di intercettare quella domanda dei giovani, degli immigrati, degli anziani che il mercato non può soddisfare;
- il mantenimento del popolamento dei nuclei e dei centri minori con il potenziamento del ruolo urbano del capoluogo anche quale polo territoriale di servizi;
- Criteri di risparmio energetico e di applicazione delle tecnologie della bioedilizia per ogni trasformazione.
- Riconoscere all’attività agricola il profilo economico e produttivo caratterizzante del comune di Radda, sia nella sua componente più diretta legata alla viticoltura e all’olivicoltura, sia negli aspetti derivati come l’agriturismo, l’ospitalità rurale, il turismo culturale e ambientale. Con tale consapevolezza, ambizione ultima del piano è quella di stabilire un punto dinamico di equilibrio tra le esigenze produttive dell’agricoltura e la conservazione dei tanti quadri paesaggistici che connotano tutto il territorio comunale.<sup>11</sup>

### 3.2.3 CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il passaggio dal P.S. al Regolamento Urbanistico ha comportato una serie di operazioni preparatorie e integrative consistenti essenzialmente in:

- a) definizione del residuo “prelevabile” dal Piano strutturale per settore funzionale, per sistemi territoriali e per U.T.O.E.;
- b) incremento del quadro conoscitivo e adeguamento cartografico digitale;
- c) rilevazione del patrimonio edilizio esistente nell’ambito urbano e nel territorio rurale;
- d) verifica di consistenza e la connotazione quantitativa e qualitativa delle attrezzature e servizi esistenti.

Dal punto di vista “funzionale”, la definizione dell’atto di governo del territorio si fonda su tre finalità principali:

1. “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;
2. determinare le previsioni Regolamento Urbanistico per il decorso del quinquennio;
3. determinare le previsioni Regolamento Urbanistico a tempo indeterminato.

Tali finalità generali sono declinate in una serie di obiettivi, definiti a seguito dell’analisi della situazione attuale:

- incrementare l’efficienza energetica degli edifici anche attraverso l’incentivo

---

<sup>11</sup> Relazione generale – Piano Strutturale, Comune di Radda in Chianti

- 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.

Dal punto di vista operativo, alle necessarie modifiche e integrazioni al P.S., si affiancano integrazioni al quadro conoscitivo che sono dovute, oltre che all'aggiornamento temporale, anche al maggior dettaglio connesso con le indicazioni del R.U. Accanto ai contributi obbligatori previsti dalla legge vigente per la redazione del R.U. è stato rivisitato il quadro conoscitivo, ed elaborati tematismi specifici, pertanto l'atto di governo del territorio risulta composto dai seguenti elaborati.<sup>12</sup>

QUADRO CONOSCITIVO	Vincoli di tutela
	Inquadramento delle tavolette della schedatura del patrimonio edilizio esistente
	Tavolette della schedatura del patrimonio edilizio esistente
	Schede del patrimonio edilizio esistente
PREVISIONI DI R.U.	Disciplina del paesaggio e delle invariabili strutturali
	Disciplina degli insediamenti e del territorio aperto.
	Classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente

<sup>12</sup> Relazione generale e Quadro previsionale strategico quinquennale, Regolamento Urbanistico – Comune di Radda in Chianti.







SISTEMA TERRITORIALE 1b			
MONTI DEL CHIANTI			
SUBSISTEMA DEI COLTIVI DELLE ARENARIE			
	Quadro di riferimento del Sistema dei Monti del Chianti, subsistema dei boschi	Quadro di riferimento del Sistema dei Monti del Chianti	Quadro di riferimento comunale
Superficie territoriale (kmq)	11,69	35,5	80,6
Popolazione (dati ISTAT 2001) (num. abitanti)	226	344	1677
Popolazione (dati comunali 2007) (num. abitanti)	235	358	1748
Densità media abitanti (ab/kmq)	20,10	10,08	21,69
Famiglie (dati ISTAT 2001)	113	161	751
Numero medio componenti del nucleo familiare	2,00	2,14	2,23
Superficie coperta edifici ad uso residenziale (estrapolazione dati ISTAT 2001 e dati ctr) (mq)	28348,07	43661,67	141954,64
SUL edifici ad uso residenziale (estrapolazione dati ISTAT 2001 e dati ctr) (mq)	56696,14	87323,34	283909,28
Quantità media di SUL per abitante (calcolata in relazione ai dati comunali del 2007)	241,26	243,92	162,42

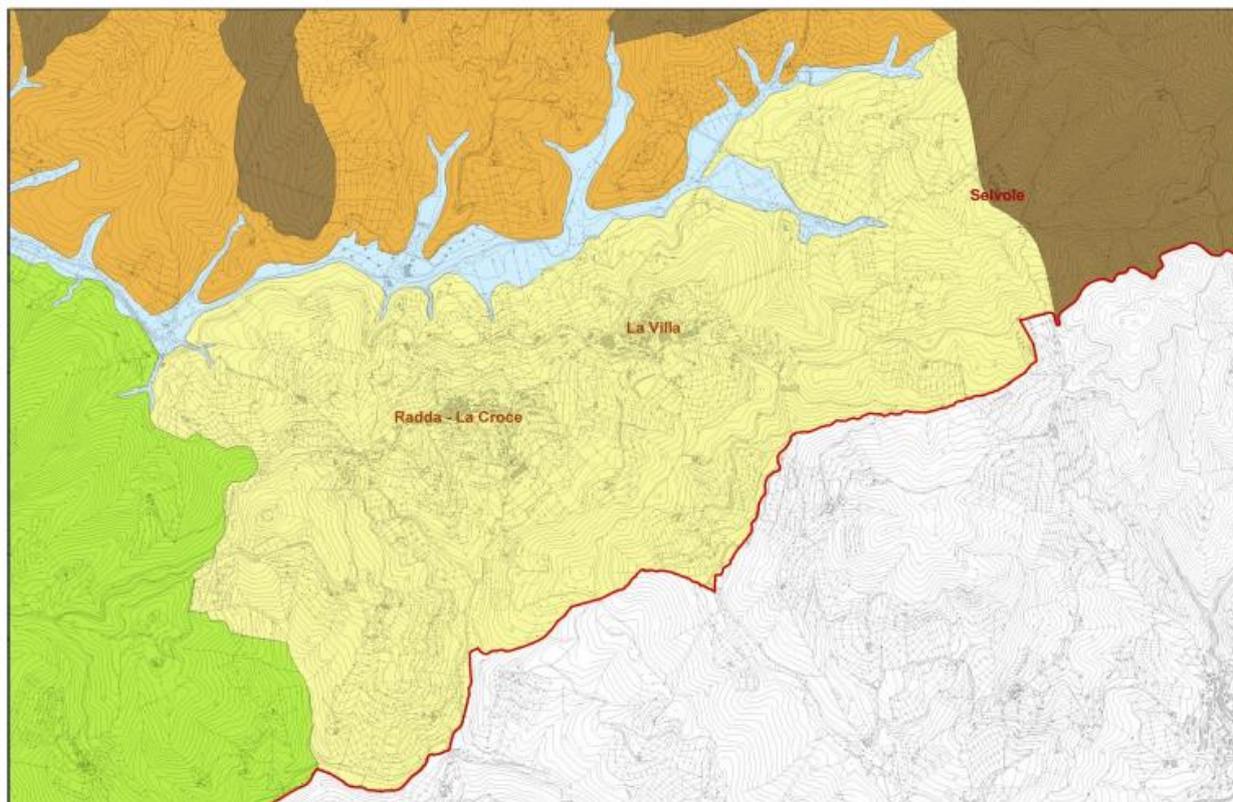
SISTEMA TERRITORIALE 1b - MONTI DEL CHIANTI - SUBSISTEMA DEI COLTIVI DELLE ARENARIE																		
	Esistente			Residuo di PRG			In corso di attuazione		Previsioni PS				Previsioni variante PS				TOTALE	
	quantità	unità di misura	località	quantità	unità di misura	località	quantità	unità di misura	Recupero		Nuova realizzazione		Recupero		Nuova realizzazione		quantità	unità di misura
									quantità	unità di misura	quantità	unità di misura	quantità	unità di misura	quantità	unità di misura		
RESIDENZIALE rurale e urbano, comprensivo degli esercizi di vicinato, del terziario direzionale e dei garage ad uso delle abitazioni	60173,93	mq di SUL		0	mq di SUL		0	mq di SUL	rurale non computabile ai sensi dell'art. 92, c. 4 della L.R. 65/2014	mq di SUL	0	mq di SUL	rurale non computabile ai sensi dell'art. 92, c. 4 della L.R. 65/2014	mq di SUL	0	mq di SUL	0	mq di SUL
TURISTICO - RICETTIVO	2632,92	mq di SUL	Castelvecchi	0	mq di SUL		0	mq di SUL	30	posti letto	0	posti letto	20	posti letto	0	posti letto	50	posti letto
	20	posti letto																
	228,84	mq di SUL	Campomaggio															
8	posti letto																	
INDUSTRIALE ARTIGIANALE, comprensivo delle attività commerciali all'ingrosso e depositi	415,04	mq di SUL	acetificio Coltassala	2509,76	mq di SUL	acetificio Coltassala	0	mq di SUL	0	mq di SUL	0	mq di SUL	0	mq di SUL	0	mq di SUL	0	mq di SUL
COMMERCIALE, relativo alle medie strutture di vendita	0	mq di SUL		0	mq di SUL		0	mq di SUL	0	mq di SUL	0	mq di SUL	0	mq di SUL	0	mq di SUL	0	mq di SUL

AGRICOLO, agriturismo	14	posti letto	Bugiulla	0	posti letto		0	posti letto	58	posti letto	0	posti letto	0	posti letto	0	posti letto	58	posti letto
	5	posti letto	Pruneto															
	13	posti letto	Podere Terreno															
	38	posti letto	Volpaia															
	46	posti letto	Castelvecchi															
	11	posti letto	Le Marangole															
	4	posti letto	Montemaggio															
	11	posti letto	Tegline															
142	posti letto	TOTALE																





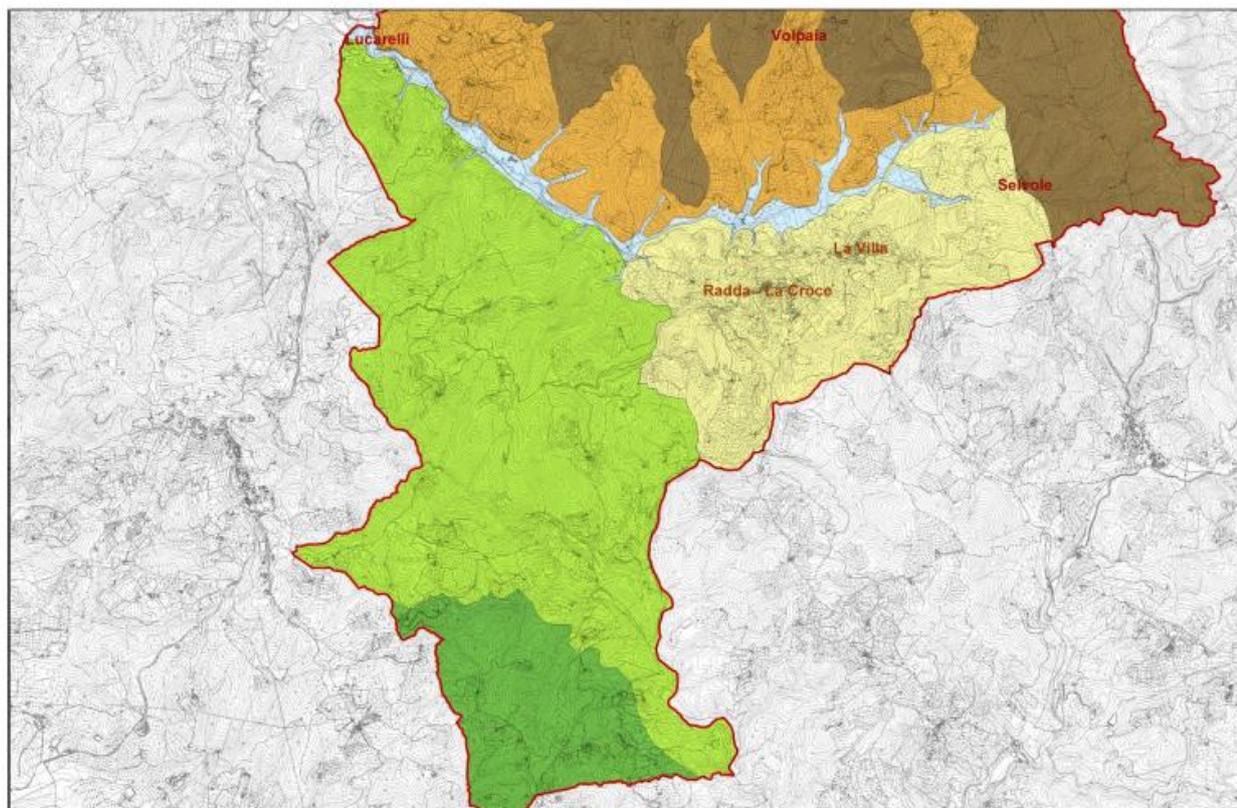
Sistema Territoriale 3 - Crinale di Radda in Chianti



<b>SISTEMA TERRITORIALE 3</b>		
<b>CRINALE DI RADDA IN CHIANTI</b>		
	Quadro di riferimento del Sistema del Crinale di Radda in Chianti	Quadro di riferimento comunale
Superficie territoriale (kmq)	12,33	80,6
Popolazione (dati ISTAT 2001) (num. abitanti)	1146	1677
Popolazione (dati comunali 2007) (num. abitanti)	1194	1748
Densità media abitanti (ab/kmq)	96,84	21,69
Famiglie (dati ISTAT 2001)	510	751
Numero medio componenti del nucleo familiare	2,25	2,23
Superficie coperta edifici ad uso residenziale (estrapolazione dati ISTAT 2001 e dati ctr) (mq)	60269,1	141954,64
SUL edifici ad uso residenziale (estrapolazione dati ISTAT 2001 e dati ctr) (mq)	120538,2	283909,28
Quantità media di SUL per abitante (calcolata in relazione ai dati comunali del 2007)	100,95	162,42

SISTEMA TERRITORIALE 3 - CRINALE DI RADDA IN CHIANTI																					
	Esistente			Residuo di PRG			In corso di attuazione			Previsioni PS				Previsioni variante PS		TOTALE					
	quantità	unità di misura	località	quantità	unità di misura	località	quantità	unità di misura	località	Recupero		Nuova realizzazione		Recupero		Nuova realizzazione		residuo di P.R.G + in corso di attuazione + previsioni PS + previsioni variante PS			
										quantità	unità di misura	quantità	unità di misura	quantità	unità di misura	quantità	unità di misura				
RESIDENZIALE rurale e urbano, comprensivo degli esercizi di vicinato, del terziario direzionale e dei garage ad uso delle abitazioni	128784,9	mq di SUL		5178,43	mq di SUL	UTOE1	2721,2	mq di SUL	La Croce di sopra (C1)	0	mq di SUL	UTOE1	3000	mq di SUL	UTOE1	rurale non computabile ai sensi dell'art. 92, c. 4 della L.R. 65/2014	0	mq di SUL	17.716,29	mq di SUL	
				0	mq di SUL	UTOE2				1700	mq di SUL	UTOE2	2400	mq di SUL	UTOE2						
				216,66	mq di SUL	Borro a Cavaliere				2500	mq di SUL	sistema	0	mq di SUL	sistema						
				5395,1	mq di SUL	TOTALE				4200	mq di SUL	TOTALE	5400	mq di SUL	TOTALE						
TURISTICO - RICETTIVO	7343,7	mq di SUL	UTOE1	100	mq di SUL	UTOE1	0	mq di SUL		128	posti letto		0	mq di SUL		50	posti letto	0	mq di SUL	188	posti letto
	148	posti letto		10	posti letto																
	1083,96	mq di SUL	UTOE2	116,66	mq di SUL	Le Vigne															
	19	posti letto		0	posti letto																
	654,1	mq di SUL	Le Vigne	216,66	mq di SUL	TOTALE															
	16	posti letto																			
	2666,16	mq di SUL	Santa Cristina																		
	5150,38	mq di SUL	Hotel Radda	10	posti letto																
	125	posti letto																			
16898,3	mq di SUL	TOTALE																			
362	posti letto																				
INDUSTRIALE ARTIGIANALE, comprensivo delle attività commerciali all'ingrosso e depositi	6431,8	mq di SUL	UTOE1	1120,22	mq di SUL	UTOE1	1165	mq di SUL	UTOE2	0	mq di SUL		3000	mq di SUL		0	mq di SUL	0	mq di SUL	17.537,54	mq di SUL
	22022,95	mq di SUL	UTOE2	9167,06	mq di SUL	UTOE2															
	2135	mq di SUL	Fornace Compasse	1049,33	mq di SUL	Fornace di Compasse															
	654,73	mq di SUL	Caparsa	250	mq di SUL	Caparsa															
	1185,87	mq di SUL	Lapis	550	mq di SUL	Lapis															
	442,62	mq di SUL	ceramiche Rampini	12137	mq di SUL	TOTALE	400	mq di SUL	ceramiche Rampini												
	1470,09	mq di SUL	mobilificio Soldani																		
34343,06	mq di SUL	TOTALE				1565	mq di SUL	TOTALE													
0	mq di SUL		0	mq di SUL		0	mq di SUL		0	mq di SUL		500	mq di SUL		0	mq di SUL	0	mq di SUL	500	mq di SUL	
AGRICOLA, agriturismo	6	posti letto	UTOE1	0	posti letto		0	posti letto		54	posti letto		0	posti letto		0	posti letto	0	posti letto	54	posti letto
	4	posti letto	UTOE2																		
	7	posti letto	Ceperano																		
	4	posti letto	Val delle Corti																		
	17	posti letto	Le Bonatte																		
	10	posti letto	Malpensata																		
	3	posti letto	Le Fraschette																		
	4	posti letto	Podere Penisola																		
	7	posti letto	Petroio																		
	4	posti letto	Canvalle																		
66	posti letto	TOTALE																			

Sistema Territoriale 4a - Crinale delle colline meridionali del fiume Pesa, subsistema della formazione di Monte Morello



SISTEMA TERRITORIALE 4a			
CRINALE DELLE COLLINE MERIDIONALI DEL FIUME PESA			
SUBSISTEMA DELLA FORMAZIONE DI MONTE MORELLO			
	Quadro di riferimento del Sistema delle colline meridionali del fiume Pesa, subsistema della formazione di Monte Morello	Quadro di riferimento del Sistema delle colline meridionali del fiume Pesa	Quadro di riferimento comunale
Superficie territoriale (kmq)	24,41	30,52	80,6
Popolazione (dati ISTAT 2001) (num. abitanti)	143	176	1677
Popolazione (dati comunali 2007) (num. abitanti)	149	183	1748
Densità media abitanti (ab/kmq)	6,10	6,00	21,69
Famiglie (dati ISTAT 2001)	57	75	751
Numero medio componenti del nucleo familiare	2,51	2,35	2,23
Superficie coperta edifici ad uso residenziale (estrapolazione dati ISTAT 2001 e dati ctr) (mq)	32950,53	37073,36	141954,64
SUL edifici ad uso residenziale (estrapolazione dati ISTAT 2001 e dati ctr) (mq)	65901,06	74146,72	283909,28
Quantità media di SUL per abitante (calcolata in relazione ai dati comunali del 2007)	442,29	405,17	162,42

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
 Comune di Radda in Chianti e Comune di Castellina in Chianti

Documento di Avvio – Art.17 della L.R. 65/2014

SISTEMA TERRITORIALE 4a - CRINALE DELLE COLLINE MERIDIONALI DEL FIUME PESA - SUBSISTEMA DELLA FORMAZIONE DI MONTE MORELLO																			
	Esistente			Residuo di PRG			In corso di attuazione			Previsioni PS				Previsioni variante PS				TOTALE	
	quantità	unità di misura	località	quantità	unità di misura	località	quantità	unità di misura	località	Recupero		Nuova realizzazione		Recupero		Nuova realizzazione		quantità	unità di misura
										quantità	mq di SUL	quantità	mq di SUL	quantità	mq di SUL	quantità	mq di SUL		
RESIDENZIALE rurale e urbano, comprensivo degli esercizi di vicinato, del terziario direzionale e dei garage ad uso delle abitazioni	67999,26	mq di SUL		0	mq di SUL		216,66	mq di SUL	Castellare di Colle Petroso	quantità rurale non computabile ai sensi dell'art. 92, c. 4 della L.R. 65/2014	mq di SUL	0	mq di SUL	quantità rurale non computabile ai sensi dell'art. 92, c. 4 della L.R. 65/2014	mq di SUL	0	mq di SUL	216,66	mq di SUL
TURISTICO - RICETTIVO	1788,5	mq di SUL	Relais Vescine	166,66	mq di SUL	Relais Vescine	0	mq di SUL		36	posti letto	0	posti letto	40	posti letto	0	posti letto	86	posti letto
	54	posti letto					0	posti letto											
	515,5	mq di SUL	Ristorante a San Luigi	10	posti letto		0	posti letto											
	2304	mq di SUL	TOTALE																
	54	posti letto																	
INDUSTRIALE ARTIGIANALE, comprensivo delle attività commerciali all'ingrosso e depositi	0	mq di SUL		0	mq di SUL		0	mq di SUL		0	mq di SUL	0	mq di SUL	0	mq di SUL	0	mq di SUL	0	mq di SUL
COMMERCIALE, relativo alle medie strutture di vendita	0	mq di SUL		0	mq di SUL		0	mq di SUL		0	mq di SUL	0	mq di SUL	0	mq di SUL	0	mq di SUL	0	mq di SUL
AGRICOLO, agriturismo	25	posti letto	Il Gualdo	0	posti letto		0	posti letto		61	posti letto	0	posti letto	0	posti letto	0	posti letto	61	posti letto
	17	posti letto	Livernano																
	25	posti letto	Poci e Mulin Vecchio																
	5	posti letto	Pomanino																
	20	posti letto	Monteraponi																
	5	posti letto	Muricciaglia																
	12	posti letto	Capovento																
109	posti letto	TOTALE																	





### 3.3 SINTESI COMPARATIVA DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Per avere una lettura più unitaria e per una valutazione comparativa più diretta, a completamento dell'analisi dei Piani Urbanistici vigenti comunali, si riportano due tabelle di sintesi. La prima mette a confronto il dimensionamento previsto dai P.S. e quanto di questo è stato utilizzato per le destinazioni d'uso residenziale, artigianale/industriale, commerciale e turistico ricettivo.

Come si può osservare le previsioni dei Piano differenziavano molto a livello di dimensionamento, con una previsione sul territorio di Castellina quasi 5 volte superiore di quella di Radda (fattore in parte legato alla conformazione geomorfologica del territorio, che vede per il Comune di Radda un ambiente molto più acclive e quindi una minor possibilità insediativa, e all'attuale caratteristica della struttura demografica che conta una popolazione di 2.852 abitanti per Castellina e di 1.581 per Radda).

Anche il confronto tra quanto è stato utilizzato dai due comuni evidenzia una forte differenza. Castellina ha infatti utilizzato il 57% della propria previsione di P.S., con il maggior utilizzo di superfici destinate ad attività Artigianali/ Industriali, a differenza del Comune di Radda dove si è utilizzato solo il 40% del proprio dimensionamento.

Capacità edilizie	Castellina in Chianti			Radda in Chianti		
	Previsioni di PS (mq)	Utilizzato (mq)	Residuo (mq)	Previsioni di PS (mq)	Utilizzato (mq)	Residuo (mq)
<b>Residenziale</b>	38.332	15.614	22.718	5400	500	4.900
<b>Artigianale - Industriale</b>	25.622	16.680	8.942	9500	5.372	4.128
<b>Commerciale</b>	1.500	1.500	0	/	/	/
<b>Turistico ricettivo</b>	12.120	10.666	1.454	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>77.574</b>	<b>44.460</b>	<b>33 114</b>	<b>14.900</b>	<b>5.873</b>	<b>9.029</b>

La seconda tabella si incentra invece su una comparazione tra gli obiettivi dei due Piani. Come abbiamo detto i due Piani Strutturali Comunali vigenti fanno riferimento a due differenti norme legislative (Castellina si basa sulla L.R. 5/1995 mentre Radda sulla L.R. 1/2005) con una conseguente diversificazione dei criteri e dei metodi di formazione degli strumenti stessi.

Nonostante tale aspetto la lettura degli obiettivi dei singoli strumenti evidenziava una certa analogia e convergenza di questi ultimi. Tale aspetto risulta fondamentale in una prospettiva di Pianificazione Intercomunale, che riesce ad inserirsi con una "nuova" idea di governance e di pianificazione su di un terreno omogeneo che ha condiviso e soprattutto perseguito nel tempo i medesimi interessi e le medesime azioni.

Per riuscire ad evidenziare tale aspetto, partendo dalle strategie dei due P.S., sono state definite delle classi di azione e per ognuna di esse sono stati generalizzati determinati obiettivi specifici, con cui confrontare le singole finalità degli Strumenti Comunali.

I risultati di questa analisi sono riportati nella tabella seguente che confronta gli obiettivi dei P.S. con:





















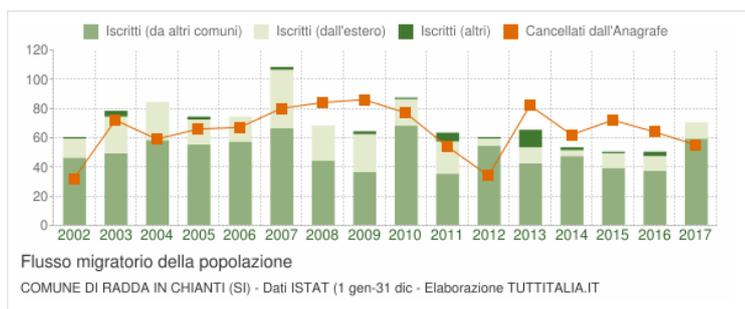
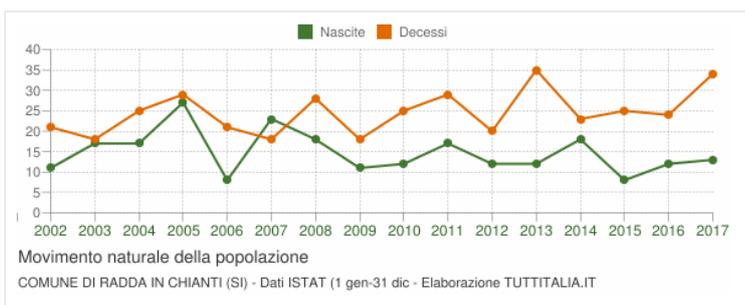
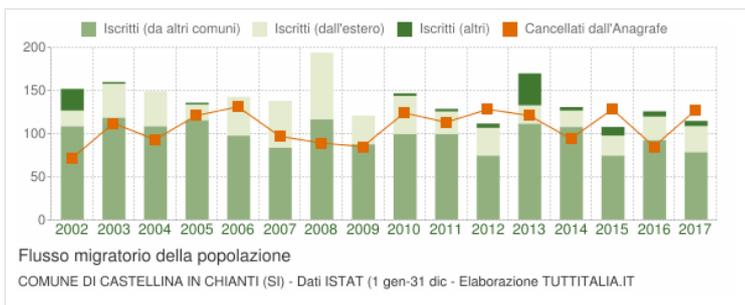
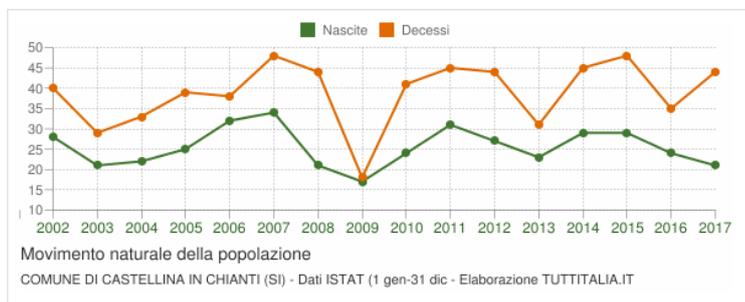






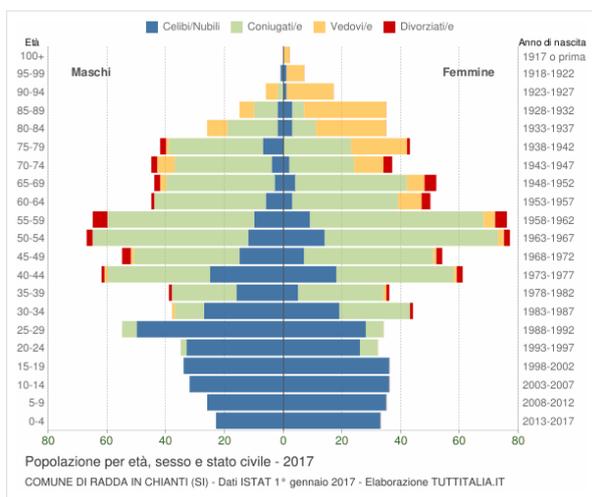
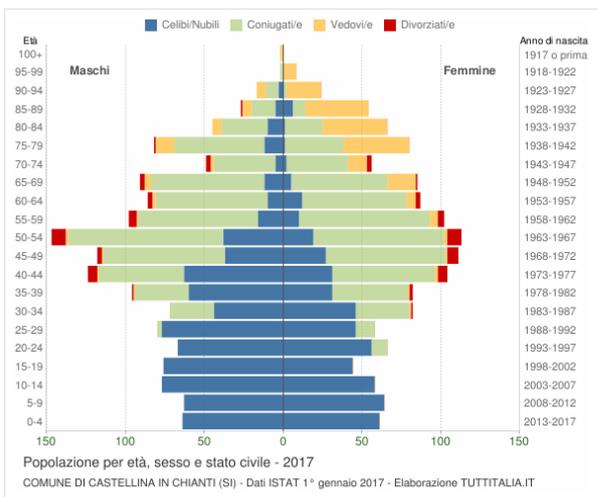
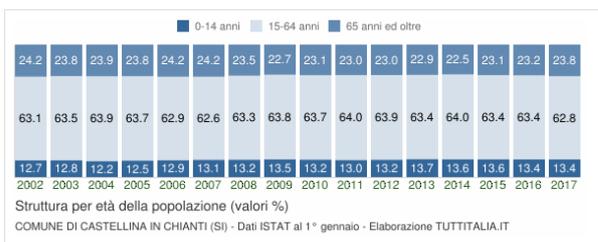






Per quanto riguarda il numero medio dei componenti per famiglia è in continua riduzione e attualmente si attesta su 2,29 persone a nucleo familiare. L'analisi della popolazione residente per classi d'età evidenzia attualmente un'età media superiore al dato medio nazionale, nonché una forte presenza di popolazione in età matura: tale indicatore evidenzia l'assenza di giovani coppie con bambini, che generalmente non si insediano nel Chianti o nel capoluogo a causa di valori immobiliari troppo alti e inaccessibili rispetto alla loro capacità di spesa (150-180.000 euro). Non è un caso, infatti, che la percentuale maggiore di popolazione tra 25 e 34 anni sia presente a Castelnuovo Berardenga: si tratta di un comune che presenta numerosi centri in prossimità del capoluogo senese (Pianella, Ponte a Bozzone, San Giovanni a Cerreto, Montaperti) dotati di buona accessibilità su Siena, ma con valori immobiliari facilmente accessibili e un'offerta ampia.

Nel periodo 2002-2017 comunque si osserva un leggero incremento della fascia compresa tra 0 e 14 anni ed una leggera diminuzione di quella di 65 anni ed oltre.



Un'altra componente fondamentale, per comprendere il fenomeno dell'incremento di popolazione registrato in tutti i comuni di saldi naturali costantemente negativi, i quali vengono però compensati da saldi migratori costantemente positivi, riguarda la presenza di stranieri.

Questa componente riguarda fundamentalmente braccianti agricoli, operai e manovali impiegati nell'industria delle costruzioni, e presenta la maggior percentuale rispetto alla popolazione residente nei comuni di Gaiole, Radda e Castellina. Dai dati Istat 2011 la comunità straniera più numerosa proviene dall'Albania con il 21% di tutti gli stranieri presenti sul territorio comunale, seguita dalla Bosnia-Etzevovina (10,7%) e dal Kosovo (10,3%).

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

Tabella 1 - Popolazione straniera residente nei comuni del circondario del Chianti –percentuale sulla popolazione residente (Fonte: Istat)

### 6.1.2 SISTEMA ECONOMICO

Quanto allo sviluppo economico, i dati del censimento dell'Industria e Servizi del 2011 evidenziano che nel Comune di Radda in Chianti il numero delle imprese risultano essere 210 con 589 addetti (si intendono i dipendenti e gli indipendenti delle imprese attive). La maggior parte delle imprese





industria del legno e dei prodotti in legno e sughero (esclusi i mobili), fabbricazione di articoli in paglia e materiali da intreccio				
		3	6	9
fabbricazione di prodotti chimici		1	1	11
fabbricazione di altri prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi				
		4	2	8
fabbricazione di prodotti in metallo (esclusi macchinari e attrezzature)				
		2	2	2
fabbricazione di macchinari ed apparecchiature nca		2	..	3
fabbricazione di mobili		4	..	9
altre industrie manifatturiere		..	1	..
riparazione, manutenzione ed installazione di macchine ed apparecchiature				
		..	1	..
costruzioni		37	26	86
costruzione di edifici		19	6	52
ingegneria civile		1	..	1
lavori di costruzione specializzati		17	20	33
commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli				
		63	57	124
commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazione di autoveicoli e motocicli				
		3	2	13
commercio all'ingrosso (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)				
		23	20	30
commercio al dettaglio (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)				
		37	35	81
trasporto e magazzinaggio		10	3	18
trasporto terrestre e trasporto mediante condotte		9	2	12
servizi postali e attività di corriere		1	1	6
attività dei servizi di alloggio e di ristorazione		49	54	204
alloggio		28	30	111
attività dei servizi di ristorazione		21	24	93
servizi di informazione e comunicazione		2	4	11
attività di produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore		..	1	..
produzione di software, consulenza informatica e attività connesse		..	1	..
attività dei servizi d'informazione e altri servizi informatici		2	2	11
attività finanziarie e assicurative		3	7	10
				17





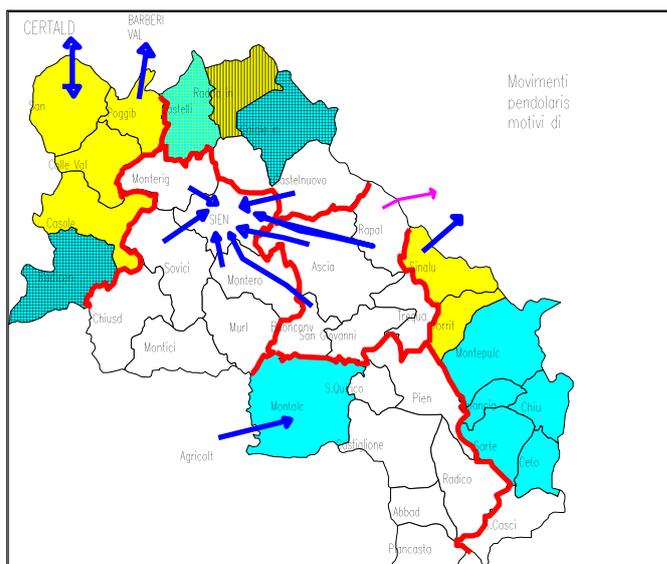


Figura 1 - Pendolarismo per lavoro nella Provincia di Siena (Fonte: Provincia di Siena, Quadro conoscitivo del P.T.C., Sistema produttivo della provincia di Siena, 2001)

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

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

La peculiarità dell'offerta abitativa in queste zone è dovuta al fatto che il patrimonio abitativo dei comuni del Chianti risulta essere prevalentemente storicizzato: nel Chianti Classico gli immobili antichi registrano percentuali superiori anche di molto alla media: 61% a Radda, 57% a Castellina in Chianti, 47% a Gaiole. Questa conservazione del patrimonio è dovuta anche ad una oculata politica amministrativa espressa a tutti i livelli (regionale, provinciale e comunale) e tesa al controllo dello sviluppo residenziale finalizzato alla tutela del paesaggio.

	Prima del 1919		Dal 1919 al 1945		Dal 1946 al 1961		Dal 1962 al 1971		Dal 1972 al 1981		Dal 1982 al 1991		Dopo il 1991		Totale
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.
Castellina in Chianti	795	57%	86	6%	102	7%	95	7%	82	6%	121	9%	104	8%	1.385
Castelnuovo B.ga	798	27%	119	4%	104	3%	143	5%	657	22%	685	23%	473	16%	2.979
Gaiole in Chianti	698	47%	302	20%	121	8%	51	3%	120	8%	97	7%	85	6%	1.474
Radda in Chianti	615	61%	54	5%	108	11%	57	6%	104	10%	41	4%	32	3%	1.011
<b>Totale circondario</b>	<b>2.906</b>	<b>42%</b>	<b>561</b>	<b>8%</b>	<b>435</b>	<b>6%</b>	<b>346</b>	<b>5%</b>	<b>963</b>	<b>14%</b>	<b>944</b>	<b>14%</b>	<b>694</b>	<b>10%</b>	<b>6.849</b>
<b>Provincia di Siena</b>	<b>39.031</b>	<b>32%</b>	<b>11.261</b>	<b>9%</b>	<b>14.753</b>	<b>12%</b>	<b>18.348</b>	<b>15%</b>	<b>17.979</b>	<b>15%</b>	<b>11.123</b>	<b>9%</b>	<b>8.240</b>	<b>7%</b>	<b>120.735</b>

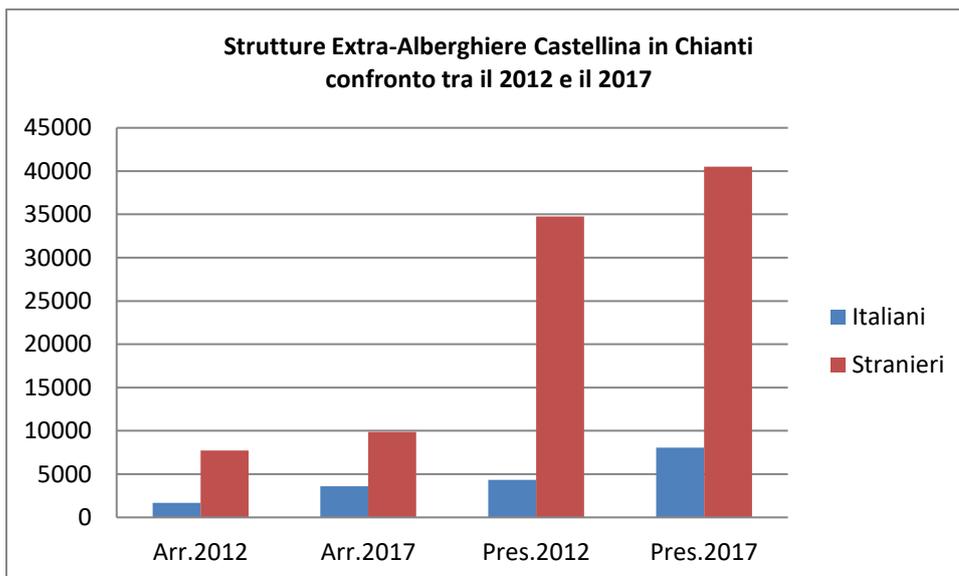
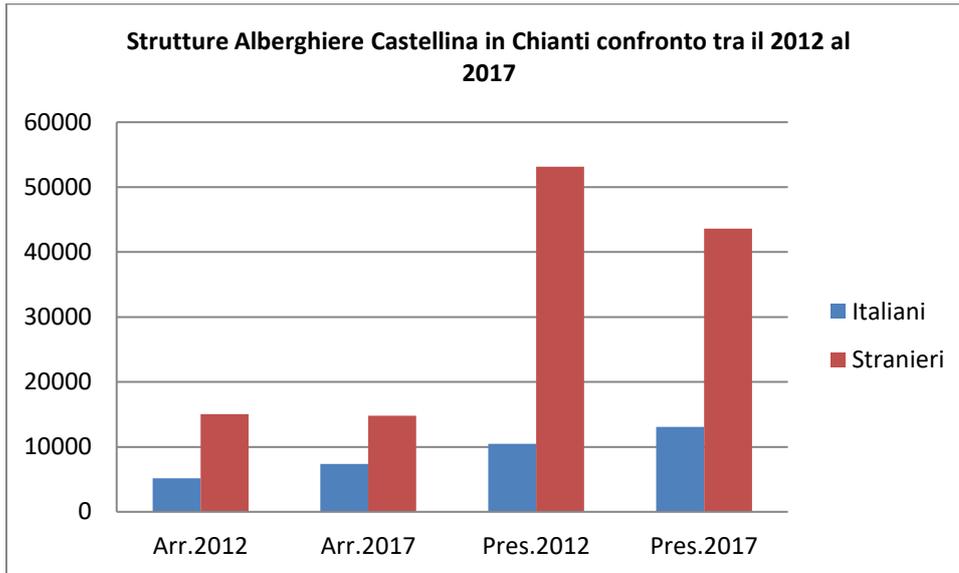
Tabella 4 - Abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione (Fonte: Dati Istat 2001)











Anche per Radda in Chianti, da come si evince attraverso i grafici sottostanti, si registra un calo di presenze di stranieri dal 2012 al 2017 per le Strutture Alberghiere.







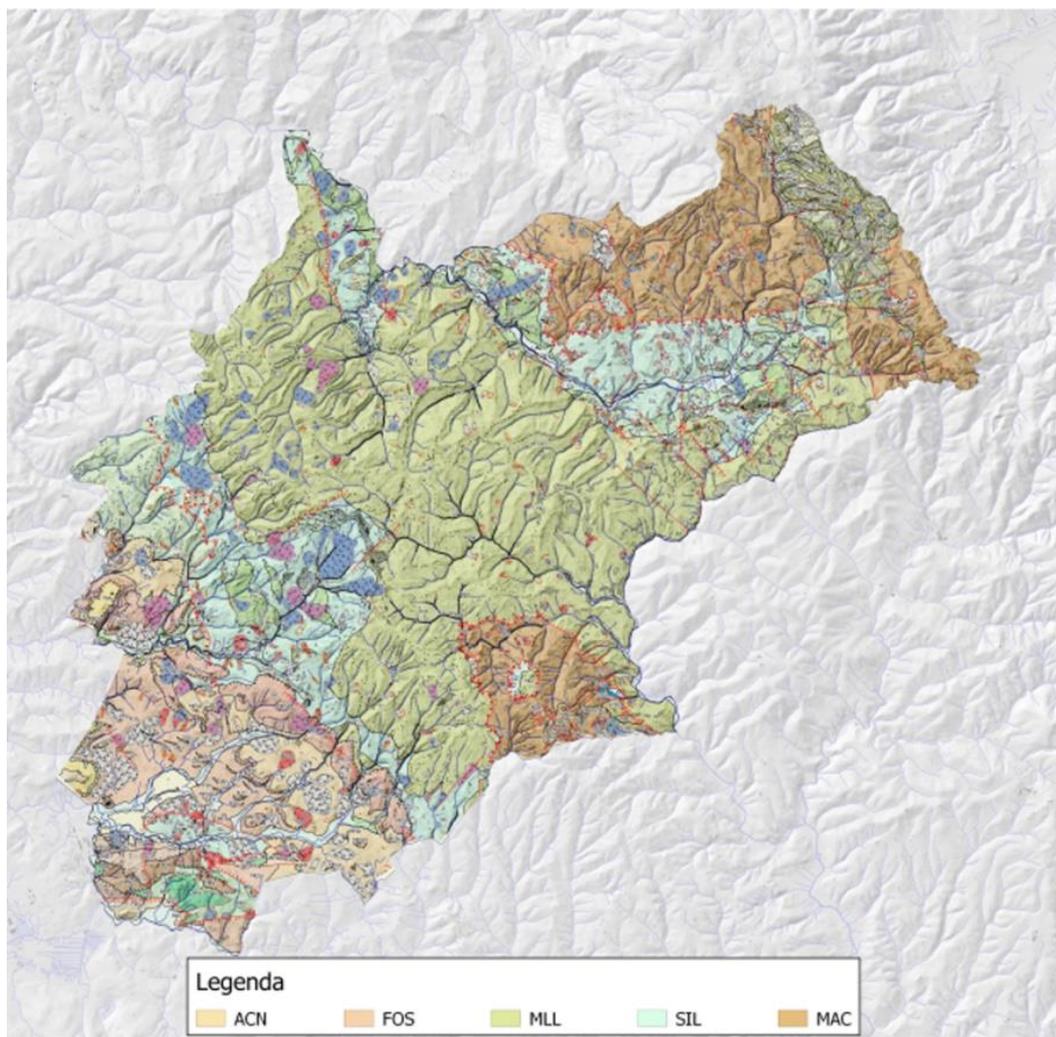


Figure 4 - Carta Geologica. Fonte del Dato: DBT Geologico Regione Toscana

Analizzando la parte **geomorfologica** si riscontra nella porzione occidentale centro-occidentale una predominanza di frane di tipo quiescenti o inattive (ad esclusione della parte più a ovest del territorio) che però difficilmente si collocano in posizione limitrofa ai centri abitati o comunque anche in relazione all'insediamento sparso. Andando verso est, e quindi sul territorio di comunale di Radda, la situazione cambia e si ha una forte presenza di "Frana attiva o riattivabile per naturale evoluzione a cinematica lenta" anche in prossimità di alcuni centri insediativi, come ad esempio nella parte a nord del centro abitato di Radda e a sud di Volpaia.

Da un punto di vista **idrografico** nel territorio di Radda e Castellina sono presenti diversi corsi d'acqua il più delle volte costituiti da borri e ruscelli. Nello specifico i principali corsi indicati negli elenchi della Regione Toscana sono:

- ARBIA
- ARBIOLA
- BARATRO DEL PALLANTE
- CAGLIANO
- CANICCHIA DI E TRAMONTI











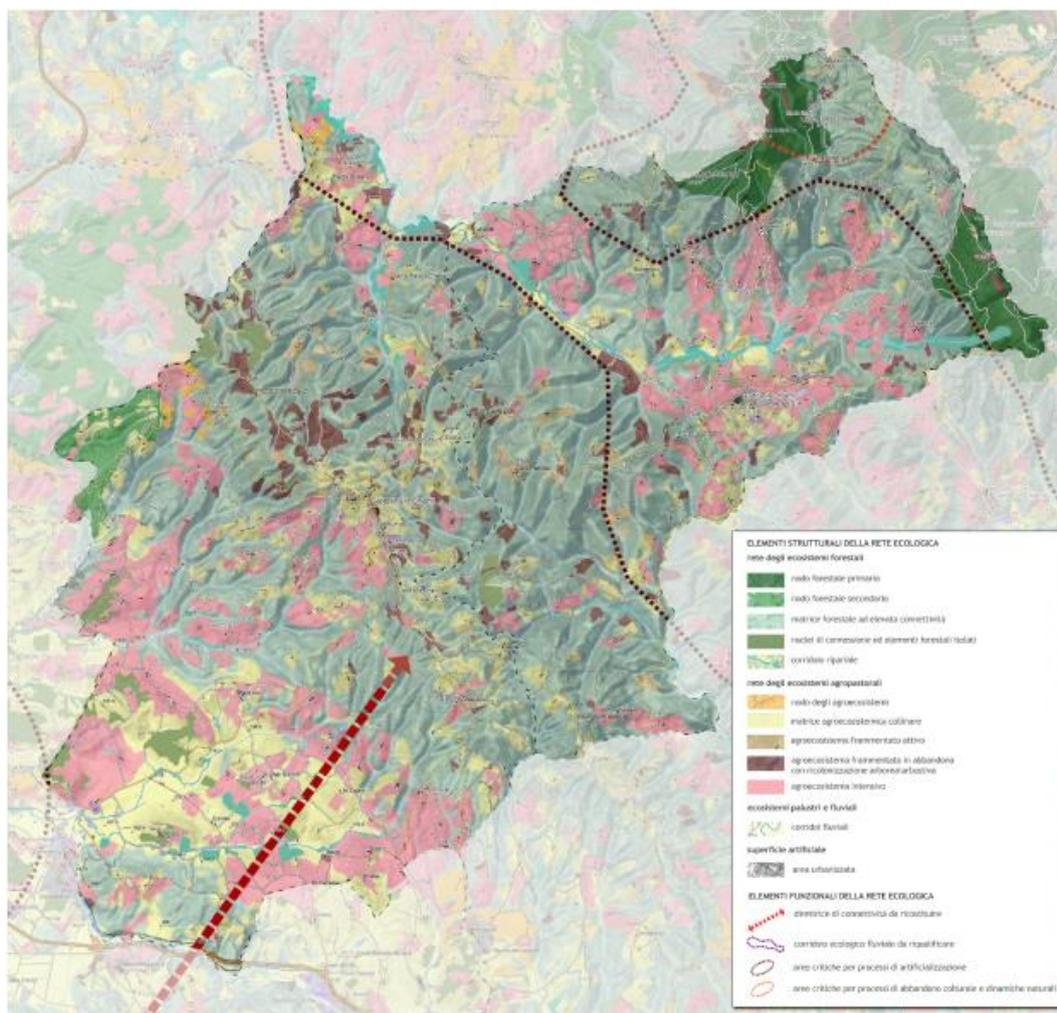


Figure 6 - Estratto della cartografia della rete ecologica inerente la II Invariante Strutturale - I caratteri ecosistemici del paesaggio del P.I.T. della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico.

### 6.3.1 ELEMENTI DI VALORE E CRITICITÀ

La struttura ecosistemica qui delineata evidenzia il principale **valore** nell'elevata estensione e continuità della matrice forestale, che sui rilievi dei Monti del Chianti acquista un valore ecologico ancora maggiore definendo alcuni nodi primari della rete stessa, in relazione all'alta maturità dei boschi. Altro valore è legato al settore agricolo ed in particolare quello vitivinicolo e dell'olivicoltura, che ha mantenuto sul territorio un presidio attivo a svantaggio di fenomeni di abbandono.

Viceversa, le principali **criticità**, sono legate ai processi di abbandono e di ricolonizzazione arbustiva di ambienti agricoli e pascolivi nelle zone alto collinari e montane e ai processi di artificializzazione del territorio collinare e di fondovalle. Riguardo alle colture specializzate, queste come abbiamo appena visto hanno un valore positivo in relazione al mantenimento del presidio sul territorio, ma, il loro inserimento e le rispettive dimensioni di certi appezzamenti, ha comportato una notevole modifica della maglia agraria e delle caratteristiche sistemazioni idraulico-agrarie a terrazzo, con una riduzione degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, ecc.) e degli agroecosistemi tradizionali ad alto valore naturalistico.







Le principali *criticità* si riscontrano invece nelle nuove urbanizzazioni e infrastrutturazioni, che non si sono poste in continuità morfotipologica con i tessuti preesistenti e con la morfologia del terreno, causando delle rotture percettive e visive con il territorio agroforestale. Altro fattore è la perdita di relazioni del vecchio sistema Villa-Fattoria con i poderi ed i mulini, a seguito dei processi di deruralizzazione.

#### 6.4.2 POTENZIALI EFFETTI DEL P.S.I.

**OB 1 Contenimento del consumo di suolo:** effetto positivo

**OB 2 Paesaggio, beni storici, archeologici, culturali e ambientali:** effetto positivo

**OB 3 Il territorio agricolo:** effetto positivo

**OB 4 Il turismo:** effetto incerto attualmente non valutabile

**OB 5 I centri abitati e la qualità insediativa:** effetto incerto attualmente non valutabile

**OB 6 La perequazione:** effetto irrilevante

**OB 7 L'abitare e l'abitare sociale:** effetto incerto attualmente non valutabile

### 6.5 LA STRUTTURA AGRO-FORESTALE

“Il paesaggio rurale chiantigiano rappresenta una delle immagini archetipiche della campagna toscana, consacrata attraverso processi di estetizzazione relativamente recenti come icona paesistica di indiscusso valore percettivo.”<sup>18</sup>

Tale immagine è il frutto di un lungo processo di territorializzazione, che ha delineato nel tempo una struttura organizzativa e gestionale ancora ben riconoscibile ed identificabile, nonostante il susseguirsi di modifiche sociali, economiche e produttive. Quest'immagine archetipa del Chianti è supportata non solo dal paesaggio, ma anche dalle produzioni enogastronomiche e vitivinicole conosciute e famose in tutto il mondo.

In ragione di tali aspetti, volendo qui analizzare la struttura agroforestale e aggiungere altre peculiarità oltre a quelle già trattate nei capitoli precedenti, (continuità morfologica, principali coperture ed utilizzi del suolo, caratteristiche del sistema insediativo, ecc.), risulta essenziale analizzare le principali trasformazioni territoriali e agronomiche che si sono succedute nel corso degli anni, effettuando un confronto tra la struttura agronomica e di utilizzo del suolo al 1832<sup>19</sup> e il 2013, ultima data di redazione dell'Uso e Copertura del Suolo effettuata dalla Regione Toscana.

Come si può vedere dal grafico n°1, riportante le principali categorie di uso e copertura del suolo al 1832 (usi con percentuali maggiori al 1%) la cui cartografia è riportata in figura 14, a tale data abbiamo sempre una predominanza di aree boscate che vanno ad occupare quando i crinali quando i versanti e le valli, in corrispondenza delle parti più acclivi e meno soleggiate del territorio, in cui anche le caratteristiche del substrato pedologico e geologico riducono la possibilità di una messa a coltura di tali aree.

<sup>18</sup> Scheda d' Ambito di Paesaggio n°10-Chianti. P.I.T. Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico.

<sup>19</sup> La ricostruzione dell'uso e copertura del suolo al 1832 fa riferimento alla tesi di Laurea Magistrale – Bartali L., Galletti G., 2017, *Progettare sostenibile-Relazioni tra pattern rurali e servizi ecosistemici*.

Alle aree boscate si innestano, in prossimità del sistema insediativo e del sistema villa-fattoria-podere, le aree a pascolo naturale o praterie (19%) e quelle a coltivi che al 1832 vedono una forte predominanza (21%) di colture temporanee associate a colture permanenti, ovvero situazioni di agricoltura promiscua e di consociazione tra colture arborate quali oliveti e vigneti, e seminativi. Dalla lettura dei registri catastali si riscontrano a titolo esemplificativo i seguenti utilizzi:

- Lavorativo vitato;
- Lavorativo con olivi;
- Lavorativo con querci;
- Lavorativo fruttato olivato vitato;
- Lavorativo vitato olivato fruttato;
- Lavorativo vitato olivato pioppato.

Anche le aree identificate come seminativi irrigui e non irrigui, corrispondenti alla descrizione sui registri di “lavorativo” o “lavorativo nudo”, hanno già nel 1832 una rilevanza significativa (8%) ma la loro dislocazione territoriale risulta essenzialmente composta da piccoli appezzamenti isolati collocati limitrofi alle case sparse e attorno a centri, a differenza della situazione attuale in cui gli appezzamenti risultano molto estesi e limitrofi tra loro.

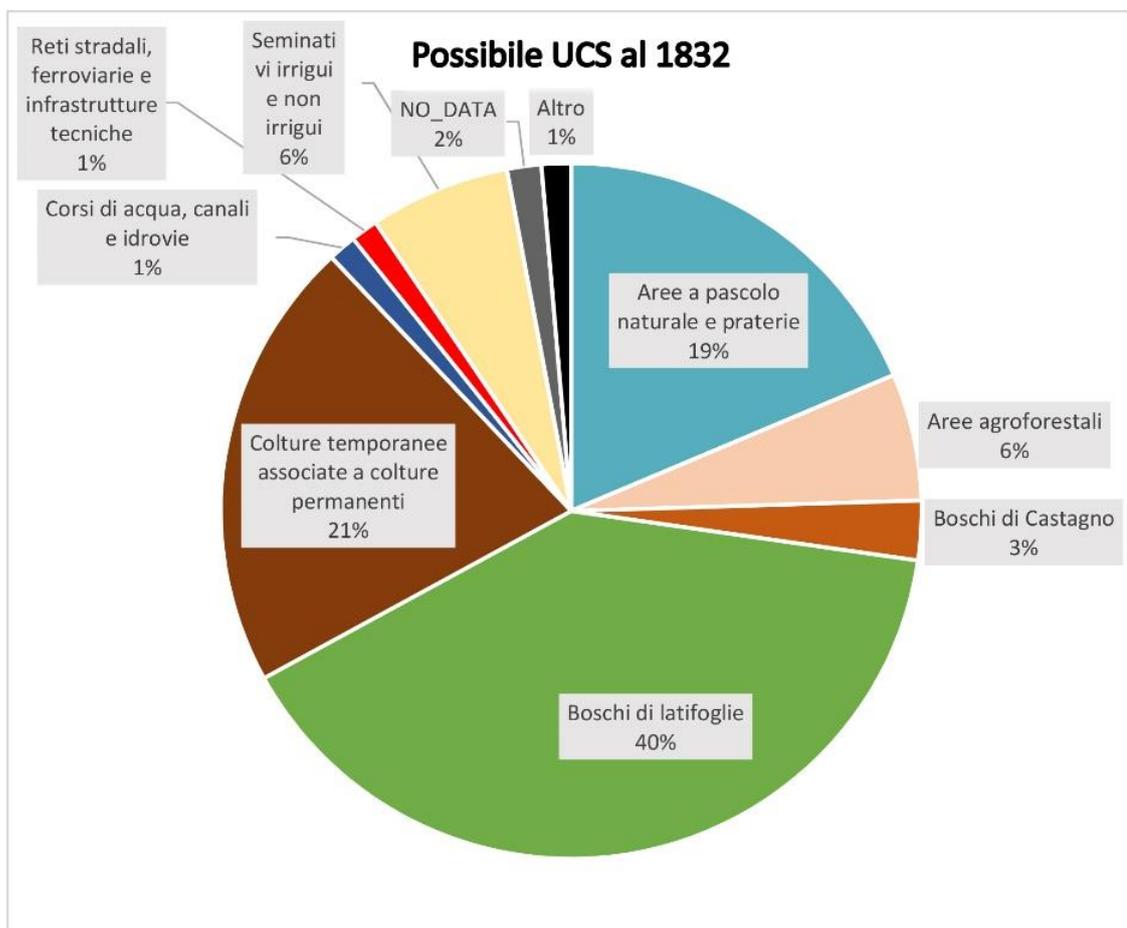


Grafico 1 - Distribuzione percentuale del possibile Uso del Suolo al 1832

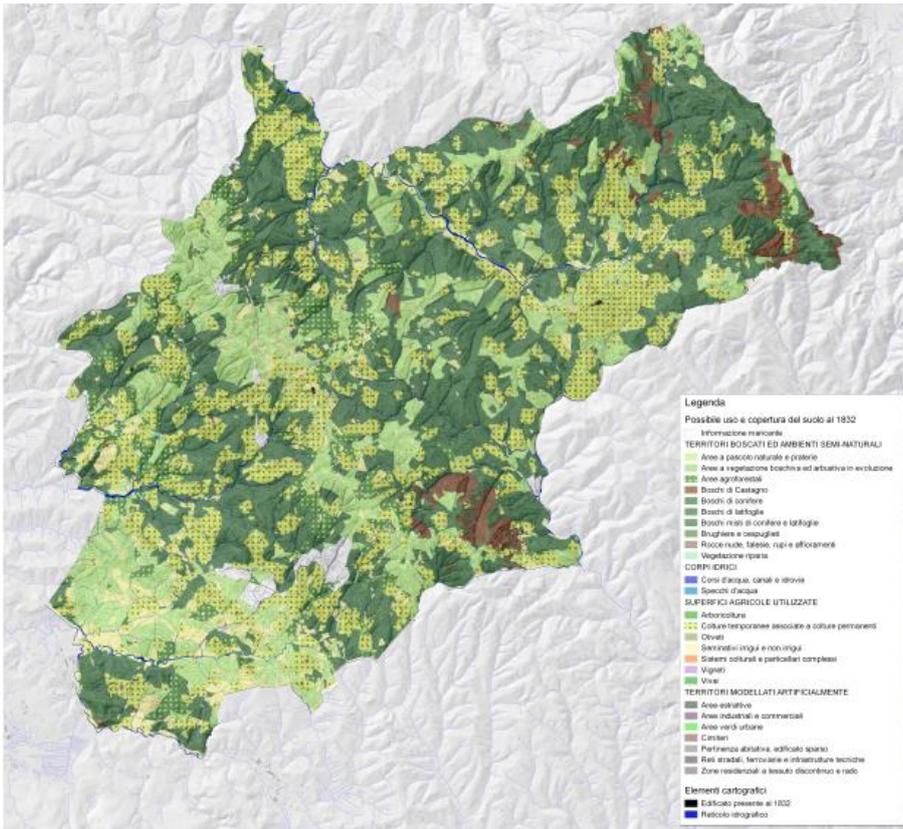


Figure 9 - Tav 5 Possibile UCS al 1832- Ricostruzione da Catasto Leopoldino

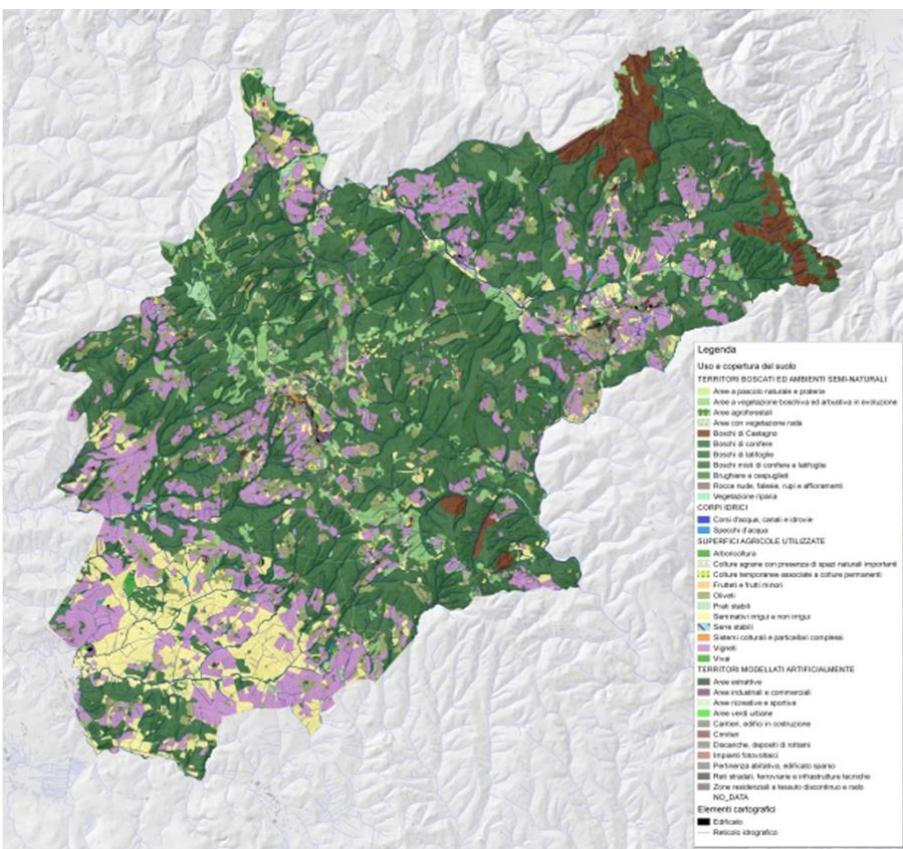


Figure 10 - Uso e copertura del suolo al 2013

Analizzando la situazione al 2013 si può subito osservare un aumento considerevole delle superfici boscate (da 40 a 53%) ed una contrazione, si può dire totale, delle aree a pascolo.

Per quanto riguarda la sfera più agronomica, si osserva dal grafico n°2 e dalla cartografia sovrastante, come i seminativi, seppur in percentuale quasi costanti, si siano accentrati sulla parte più ad ovest in appezzamenti di grandi dimensioni, mentre le colture in consociazione hanno lasciato il posto a colture quasi sempre specializzate di vigneti (15%) ed oliveti (6%) delineando quella che è oggi la produzione tipica dell'area.

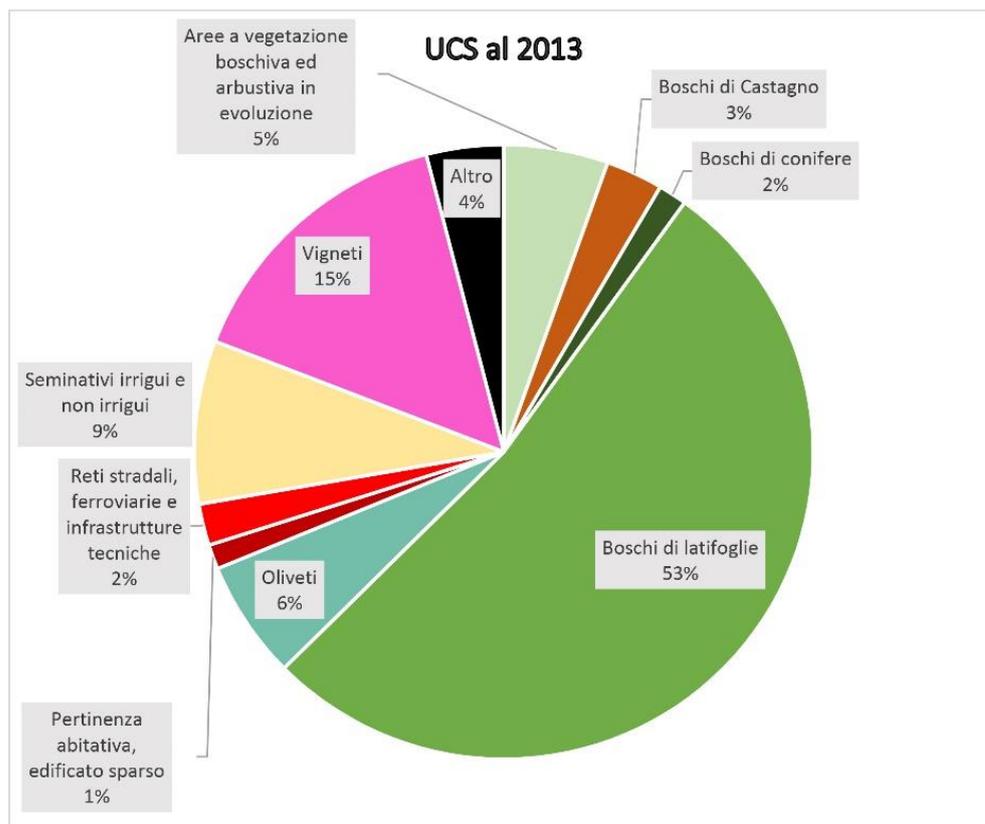


Grafico 2 - - Distribuzione percentuale dell' Uso e Copertura del Suolo al 2013







configurazioni spaziali, presenti sul territorio (Vigneti a rittochio, vigneti terrazzati, oliveti ciglionati, aree arborati, boschi cedui, ecc.).

Di seguito si riporta, a titolo esemplificativo, il risultato dello studio inerente gli oliveti e la possibile applicazione di detti indicatori su di un appezzamento di vigneto a rittochino per una corretto riequilibrio dei servizi ecosistemici che questo può produrre, andando ad incidere su quei fattori fisici che ne determinano il risultato.

L'analisi, e quindi i risultati che riportiamo, si è incentrata su seguenti servizi ecosistemici e sui rispettivi criteri di valutazione:

Tipologia di servizio ecosistemico	Criteri della valutazione	Scala dei valori	
		0	4
Servizio di fornitura: F1-Redditività agroforestale	Valutazione in funzione della produzione di cibo e legname	Redditività minima	Redditività Massima
Servizio di regolazione: R1-Sequestro del carbonio	Valutazione dello stock di Co2	Minimo stock presente	Massimo stock presente
Servizio di regolazione: R2-Protezione dall'erosione.	Valutare l'erosione potenziale.	Massimo erosione	Minima erosione
Servizio di regolazione: R3-Protezione dai dissesti idrogeologici di frana	Valutare il grado di suscettibilità alle frane.	Massimo rischio frana	Minimo rischio frana
Servizio di regolazione: R4-Permeabilità ecologica	Valutare la capacità di permettere agli animali l'attraversamento.	Nessuna permeabilità ecologica	Massimo permeabilità ecologica

L'analisi degli oliveti presenti sull'area intercomunale ha evidenziato tre possibili configurazioni con le rispettive caratteristiche fisiche e di collocazione ambientale:

**Oliveti senza sistemazioni del terreno**

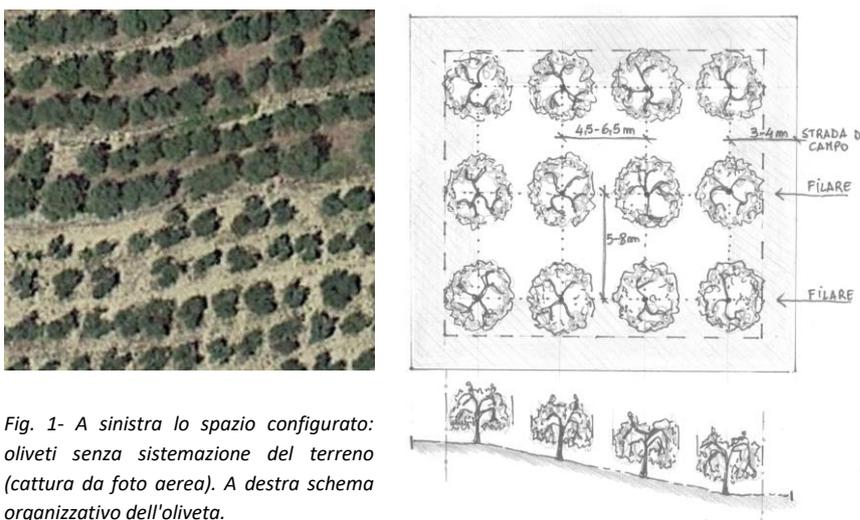


Fig. 1- A sinistra lo spazio configurato: oliveti senza sistemazione del terreno (cattura da foto aerea). A destra schema organizzativo dell'oliveto.

**Caratteristiche della configurazione:**

- Per singolo campo si intende l'estensione di questa configurazione spaziale fintanto che non viene interrotta da strade, siepi o altre colture.
- La dimensione di un singolo campo è in media di 1 ettari ma può raggiungere i 3 ettari.
- Gli olivi sono disposti in filari che si ripetono

- Le distanze tra olivo e olivo all'interno dello stesso filare possono variare tra 4,5-6,5m
- Le distanze tra un filare di olivo e l'altro possono variare tra 5-8m
- Attorno a ciascun campo è presente una strada campestre o uno spazio per le manovre di circa 3-4m

### **Fattori che condizionano (Dove si trova):**

- Il 55% circa si trova su pendenze comprese tra 20% e 35%; il 30% circa si trova su pendenze oltre il 35%; il 25% su pendenze tra il 10% e il 20%.
- Il 34% si trova su geologia di tipo: Arenarie quarzoso - feldspatico - micacee gradate, in strati di potenza variabile, con livelli più sottili di siltiti; il 20% si trova su geologia di tipo: Argilliti grigio-brune e calciliti; il 20% si trova su geologia di tipo: Conglomerati poligenici; il restante è distribuito su varie geologie.
- Il 36% circa si trova su pedologie di tipo: scarsamente ghiaiose, franco sabbiose, ben drenate moderatamente profonde; il restante è distribuito su varie pedologie.

### **Oliveti terrazzati**

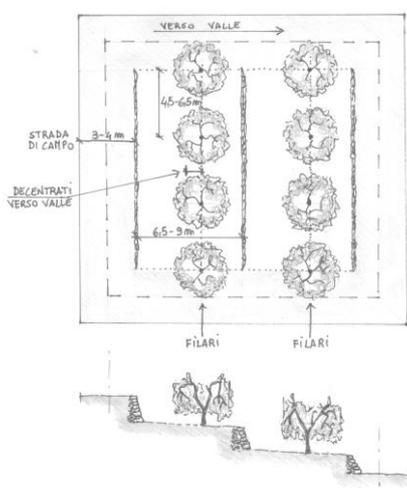


Fig. 2- A sinistra lo spazio configurato: oliveti terrazzati (cattura da foto aerea). A destra schema organizzativo degli oliveti terrazzati.

### **Caratteristiche della configurazione:**

- Per singolo campo si intende l'estensione di questa configurazione spaziale fintanto che non viene interrotta da strade, siepi o altre colture.
- La dimensione di un singolo campo è in media di 2 ettari, ma può raggiungere anche i 5 ettari.
- Gli olivi sono disposti in filari che si ripetono
- Le distanze tra olivo e olivo all'interno dello stesso filare possono variare tra 4,5-6,5m
- I muretti sono costruiti in pietra locale, murata a secco, hanno un'altezza compresa tra 0,5-1m e costituiscono dei terrazzi
- Su ogni terrazzo si trova un filare di olivi
- Solitamente la distanza tra un muretto e l'altro è compresa tra 6,5-9m
- I filari di olivi si trovano più o meno in posizione centrale rispetto al terrazzamento o leggermente spostati in prossimità dei muretti a valle
- Attorno a ciascun campo è presente una strada campestre o uno spazio per le manovre di circa 3-4m

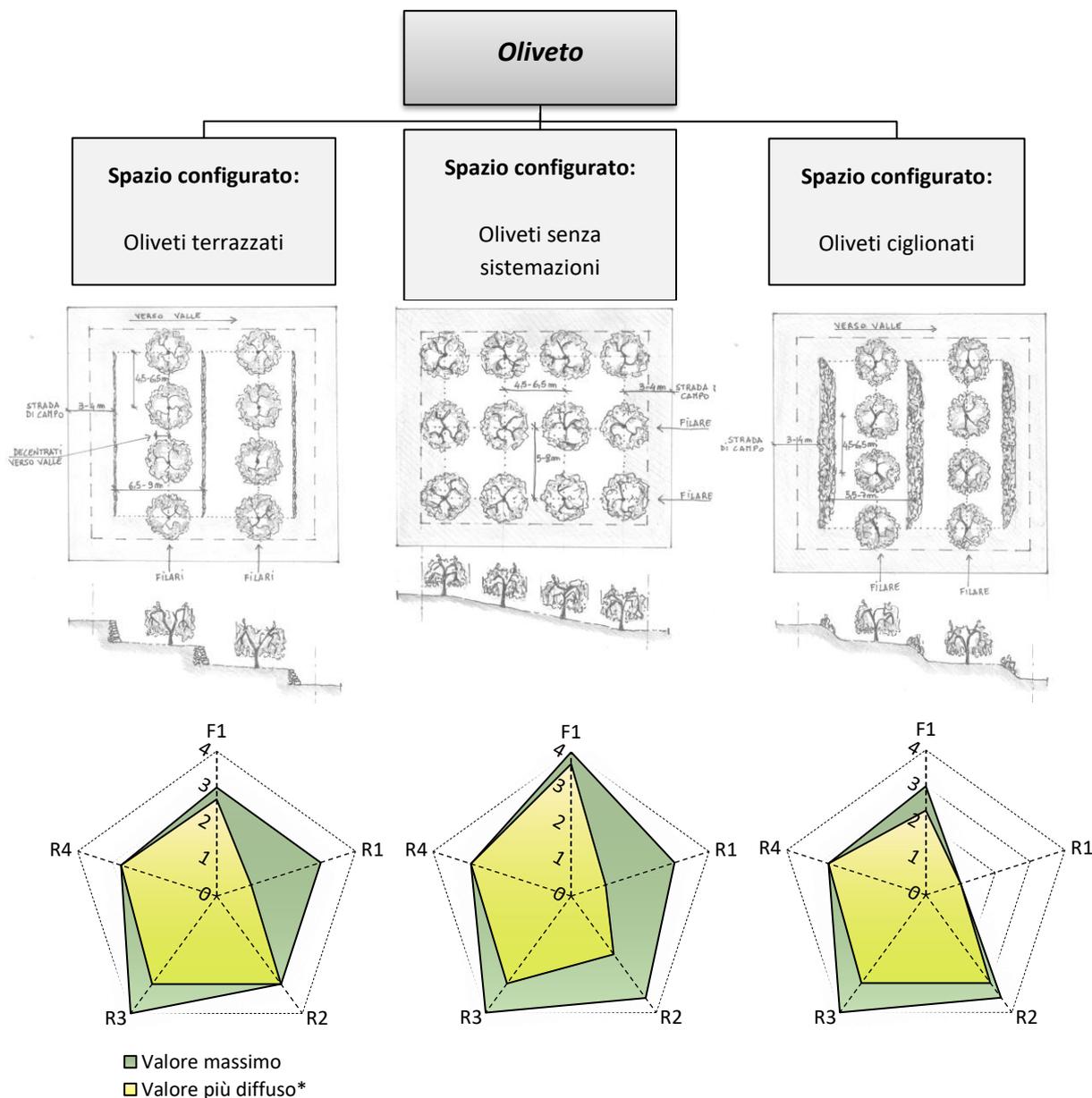
### **Fattori che condizionano (Dove si trova):**

- Il 70% circa si trova su pendenze che altrimenti sarebbero state tra il 20% e il 35%; il 20% su pendenze che altrimenti sarebbero state superiori al 35%.
- Il 76% si trova su geologia di tipo: Flysch carbonatici, calcari marnosi e marne; il restante è distribuito su varie geologie.
- Il 60% si trova su suoli ghiaiosi, franco o franco argillosi, ben drenati e moderatamente



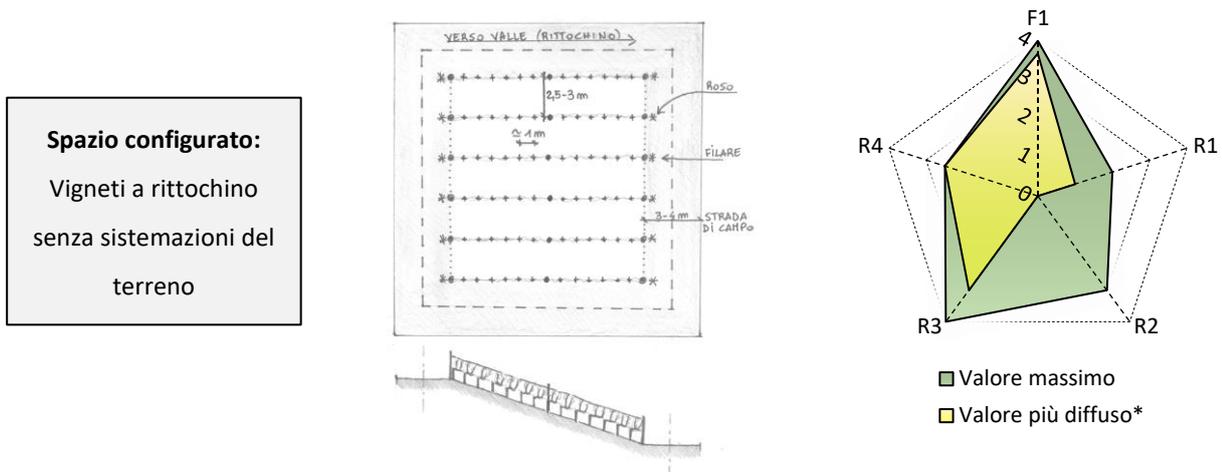


Per queste tre diverse configurazioni spaziali è stata associata la rispettiva valutazione ecosistemica, riportando per ogni indicatore la situazione di massimo valore e del valore più diffuso, al fine di poter generalizzare i dati ottenuti. Il risultato è lo schema grafico sotto riportato.



Come si può osservare gli oliveti senza sistemazioni del terreno hanno una produzione massima (F1) a discapito per esempio della protezione dall’erosione (R2), con la situazione inversa nel caso di oliveti terrazzati o ciglionati. Questi ultimi invece hanno un valore di sequestro del carbonio (R1) con valori massimi molto inferiori rispetto alle altre due situazioni.

Se andiamo ad osservare la valutazione ecosistemica per i vigneti a rittochino senza sistemazioni del terreno si osserva che i valori con maggior criticità risultano quelli del sequestro del carbonio (R1) e ancora più critica la protezione dall’erosione (R2).



Se volessimo agire per contrastare quest'ultimo fenomeno dovremmo intervenire su due fattori:

- la lunghezza degli appezzamenti
- la tecnica di coltivazione.

Ipotizzando di ridurre la lunghezza dei vigneti, sulla linea di massima pendenza, da 120 m (valore medio più diffuso sul territorio) a 80 m, e di intervenire sulla tecnica colturale sostituendo ad un “vigneto senza inerbimento tra i filari” un “vigneto totalmente inerbito nell’inverno con diserbo primaverile-estivo solo sui filari”, si otterrebbe un netto miglioramento del valore ecosistemico complessivo come si può dedurre dai due grafici sottostanti.

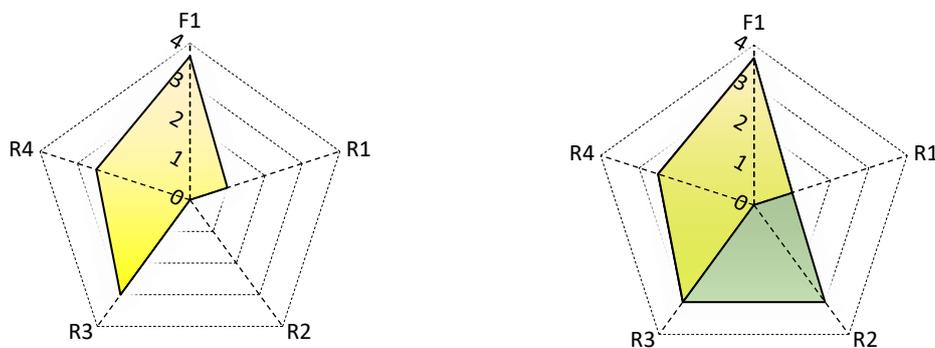


Figure 14 - Valutazione ecosistemica del vigneto. A sinistra il vigneto allo stato attuale; a destra la valutazione a seguito delle modifiche (in giallo i valori originari e in verde quelli a seguito della modifica)

### 6.5.1 ELEMENTI DI VALORE E CRITICITÀ

Uno degli elementi di maggior **valore** della struttura Agro-forestale, è dato dalle “isole di coltivi”, di impronta tradizionale e non, che diversificano il mosaico forestale, posizionandosi principalmente a cavallo dei crinali. Tali aree oltre a diversificare la trama forestale svolgono un importante ruolo ecotonale, nonché produttivo. Un alto valore è dato anche dalle sistemazioni agrarie tradizionali e dalla rete infrastrutturale rurale composta da viabilità poderali, sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, scoline, ecc.) e dalla vegetazione di corredo alle trame dei coltivi (siepi, alberature, filari). Ultimo, ma non ultimo, il sistema dei prodotti che questo ambiente offre in





















Per prima cosa, la *valutazione ambientale strategica* è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua approvazione o all'avvio della relativa procedura legislativa.

La *ratio* di tale scelta è garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.

La V.A.S. costituisce per i piani e i programmi a cui si applica, parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione.

L'altro elemento distintivo è il carattere di completezza e onnicomprensività: la V.A.S. impone infatti di guardare all'ambiente nel suo complesso e agli effetti che su di esso può avere il piano oggetto di verifica. Non è un caso che la Parte Seconda del D.Lgs. 152/06 accolga una definizione quanto mai ampia di ambiente come *“sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici”* (art. 5 co. 1, lett. c).

Le verifiche di coerenza verticale e orizzontale, infatti, introducono la dimensione del rapporto tra il piano o programma oggetto di valutazione e la normativa e la pianificazione esistente, mettendone a confronto gli obiettivi strategici.

Il P.I.T. – P.P.R. e la L.R. 65/2014 introducono il concetto di *“patrimonio territoriale”* correlato a quello di invariante strutturale attorno a cui ruota tutto l'impalcato legislativo. Il Patrimonio territoriale è inteso sia come bene materiale (da conoscere, descrivere e rappresentare) sia come valore sociale condiviso, bene comune costitutivo dell'identità collettiva regionale. Il Patrimonio territoriale è socialmente prodotto e riprodotto nel tempo lungo della storia e socialmente gestito e accresciuto nel presente.



L'art. 5 della L.R. 65/2014 relativo a *“Le invarianti strutturali”* definisce:

1. Per invarianti strutturali si intendono i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale. Caratteri, principi e regole riguardano:

- a) gli aspetti morfotipologici e paesaggistici del patrimonio territoriale;
- b) le relazioni tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale;











