



Comune di Radda in Chianti

Provincia di Siena

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

SINDACO

Alessandro Aterini

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Pier Paolo Mugnaini

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Lorenza Faleri

GRUPPO DI PROGETTO

PROGETTISTA

Gianfranco Gorelli

CONSULENTI AL PROGETTO

Michela Chiti, Francesca Masi

ASPETTI GEOLOGICI

Luciano Lazzeri, Geotecno Firenze

VALUTAZIONE DI INCIDENZA

Guido Franchi, studio franchimartinelli*agronomi*

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Claudio Pieri

SERVIZIO URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA

Giacomo Resti

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

Carlo Gagliardi

CONSULENTE INFORMATICO

LdP Progetti GIS

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Michela Chiti

CONSULENTE LEGALE

Enrico Amante, studio Giallongo e associati

Regolamento Urbanistico

Legge Regionale 1/2005, art. 55



Relazione generale e quadro previsionale
strategico quinquennale

Tavola n° PR06

Scala

Novembre 2012

INDICE

PREMESSA	2
<i>Principi e azioni</i>	<i>2</i>
<i>Dal piano strutturale al regolamento urbanistico</i>	<i>4</i>
PROFILO PROGRAMMATICO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO	9
<i>Obiettivi del primo regolamento urbanistico</i>	<i>11</i>
I TEMI E GLI ORIENTAMENTI SPECIFICI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	14
<i>Contenimento del consumo di suolo</i>	<i>14</i>
<i>Il territorio agricolo</i>	<i>15</i>
<i>Le attività produttive artigianali e industriali</i>	<i>16</i>
ELEMENTI METODOLOGICI CARATTERIZZANTI	18
<i>La redazione del regolamento urbanistico.....</i>	<i>18</i>
<i>Le invarianti strutturali</i>	<i>20</i>
<i>Il rilievo del patrimonio edilizio esistente.....</i>	<i>21</i>
<i>Strumenti urbanistici attuativi e Schede progettuali</i>	<i>22</i>
<i>Standard.....</i>	<i>23</i>
IL SISTEMA INFORMATIVO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	25
DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	27
LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	31
<i>Parte prima</i>	<i>31</i>
<i>Parte seconda</i>	<i>32</i>
<i>Parte terza</i>	<i>33</i>
<i>Parte quarta.....</i>	<i>33</i>
<i>Parte quinta</i>	<i>34</i>
<i>Parte sesta</i>	<i>34</i>
ALLEGATO 1	35
<i>SCHEDA DEL RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO URBANO.....</i>	<i>35</i>
<i>SCHEDA DEL RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE</i>	<i>40</i>
<i>SCHEDA DEL RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO PRODUTTIVO.....</i>	<i>43</i>

PREMESSA

PRINCIPI E AZIONI

Gli strumenti urbanistici generali sono sempre un grande impegno per le amministrazioni comunali sia nelle fase di indirizzo, formazione e condivisione, sia in quella dell'attuazione, in quanto coinvolgono la progettualità e la visione politica del futuro in una molteplicità di aspetti e settori della vita sociale e economica della città e del suo territorio. Costituisce anche un importante banco di prova delle capacità operative delle strutture della amministrazione nonché un'occasione per testare l'attitudine alla collaborazione fra molti settori funzionali dell'apparato comunale che vengono coinvolti nel progetto di piano, specialmente nel caso del Regolamento urbanistico che deve essere riguardato come una sorta di testo unico delle molteplici discipline comunali, dall'urbanistica in senso stretto ai lavori pubblici, alla casa, all'ambiente, alle attività produttive, al sociale e all'istruzione.

L'Amministrazione comunale di Radda in Chianti ha affrontato questo impegno cercando di procedere in modo cumulativo rispetto al Piano strutturale predisposto dalla precedente Amministrazione senza smantellarne i contenuti principali, ma dovendo comunque procedere ad alcuni aggiornamenti e riallineamenti al mutato quadro legislativo e regolamentare. Il Regolamento urbanistico in adozione è la risultante ponderata di tutti questi aspetti e si propone sia come concreta prospettiva nel tempo breve di un quinquennio sia come scenario di più lungo periodo in quanto su alcuni temi cruciali del momento presente propone visioni prospettiche che possono costituire un antidoto politico all'attuale scorciamento del futuro.

Il Comune di Radda in Chianti è dotato di Piano strutturale (in seguito P.S.) approvato con D.C.C. n. 17 del 21 aprile 2009. Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 62 del 23/04/2011 è stato approvato l'atto di indirizzo per la formazione del Regolamento urbanistico.

Dall'approvazione del Piano Strutturale ad oggi lo scenario di riferimento per l'attività di pianificazione territoriale comunale è sostanzialmente mutato:

- il quadro legislativo e normativo nazionale e regionale relativo prospetta numerose innovazioni:
 - a. nel luglio del 2007 la Regione ha approvato il Piano di indirizzo territoriale (in seguito P.I.T.) e successivamente nel giugno del 2009 ha adottato la variante al P.I.T. avente valore di Piano Paesaggistico (in seguito P.P.R.) in attuazione al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;

b. la L.R. 1/2005 ed i suoi regolamenti attuativi sono soggetti ad un lavoro continuo di aggiornamento del corpo normativo: il nuovo quadro delineato dalla Legge regionale 6/12 prevede la eliminazione della valutazione integrata, ma il mantenimento di alcuni dei suoi contenuti, che confluiscono all'interno del piano che dovrà contenere, una serie di valutazioni che ai sensi del Regolamento attuativo dell'art. 11 della L.R. 1/2005 (Regolamento 4R/2007) erano precedentemente contenute nei documenti della Valutazione Integrata; in particolare, la valutazione della coerenza interna ed esterna e la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello territoriale, economico, sociale e per la salute umana, cui si aggiunge la valutazione degli effetti a livello paesaggistico, mentre sarà invece prerogativa della valutazione ambientale strategica (in seguito V.A.S.) di cui alla L.R. 10/2010 la valutazione degli effetti ambientali. Il decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2010, n. 7/R "Modifiche al regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R (Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III (Il territorio rurale), della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio))" apporta importanti modificazioni alla disciplina del territorio rurale. A seguito degli eventi calamitosi avvenuti si introduce nuove misure regolamentari degli aspetti geologici e idrogeologici: sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.51 (Parte I) del 02.11.2011 è stato pubblicato il decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011, n. 53/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche" (D.G.R. 53/R/2011), in sostituzione del regolamento 26/R del 2007, che disciplina:

- I. le direttive tecniche per le indagini atte a verificare la pericolosità del territorio sotto il profilo geologico, idraulico, la fattibilità delle previsioni e per la valutazione degli effetti locali e di sito in relazione all'obiettivo della riduzione del rischio sismico, indicate "indagini geologiche";
- II. il procedimento per il deposito delle indagini geologiche presso le strutture regionali competenti;
- III. le modalità del controllo delle indagini geologiche da parte della struttura regionale competente.

la L.R. 21 maggio 2012 n. 21, nel B.U.R.T. 23 maggio 2012 n. 24, reca disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua;

- c. il Piano territoriale di coordinamento (in seguito P.T.C.) della provincia di Siena è stato approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n.124 del 14 dicembre 2011;
- la situazione socio – economica, anche a livello locale, ha risentito della crisi globale, definendo una stasi delle strategie previsionali dello strumento di governo del territorio vigente.

La redazione del Regolamento Urbanistico (in seguito R.U.), nell'aprire una riflessione sul quadro previsionale complessivo dell'atto di governo, con riferimento alla L.R. 01/2005 che impone quale termine di efficacia per alcune previsioni i cinque anni successivi alla approvazione dello stesso o di sua variante, ha come obiettivo prioritario quello di garantire la continuità operativa delle trasformazioni pubbliche e private del territorio delle quali si prevede l'attuazione a breve termine e di riconfermare quelle previsioni che hanno perso efficacia ma in relazione alle quali è già stato avviato o programmato l'iter attuativo.

L'art. 55 della L.R. 1/2005 dispone 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”*.

DAL PIANO STRUTTURALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

L'attività urbanistica del Comune di Radda in Chianti nell'ultimo decennio si è sviluppata da un lato sul fronte della pianificazione di dettaglio, dall'altro attraverso una serie di varianti di adeguamento e aggiornamento dello strumento generale.

Il comune di Radda in Chianti è dotato di un Programma di fabbricazione (in seguito P.di F.) equiparato ad un Piano regolatore generale (in seguito P.R.G.) per effetto della L.R. 74/84, art. 14, comma 2 con annesso Regolamento edilizio (in seguito R.E.) approvato con D.G.R.T. n. 5049 del 11/06/1975.

A tale P.R.G. sono state apportate successive varianti, tra le quali una generale approvata dalla Regione Toscana con D.G.R.T. n. 260 del 22/09/1999, controdedotta

dall'Amministrazione comunale di Radda in Chianti con D.C.C. n. 53 del 30/12/1999 e definitivamente approvata dalla Regione Toscana con D.G.R.T. n. 75 del 29/01/2001.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 24/04/1999, ai sensi di legge, è stata adottata ai sensi della L.R. 64/95, art. 1, comma 4, art.3, comma 11, art.4, comma 7, art. 5, commi 2 e 3, come modificata ed integrata dalla L.R. 25/97, la variante relativa alle zone agricole denominata "Variante delle Leghe". Detta variante è andata a sostituire la disciplina delle zone agricole contenuta nella variante generale come preso atto anche nella sopra citata D.G.R.T. n. 260 del 22/09/1999. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 19/04/2000 ai sensi di legge, è stata approvata definitivamente la sopra citata Variante delle Leghe.

Le varianti al P.R.G. vigente sono sinteticamente elencate nella seguente tabella.

N.	Oggetto della variante	Delibera adozione	Delibera approvazione	Rif. L.gls
01	Variante Generale	2 del 02/02/1996	53 del 30/12/1999	Art. 40 comma 1 L.R. 5/95
02	Variante al P.R.G. ai sensi del art.40 comma 2 lettera f) secondo alinea L.R. 5/95 per individuazione ambiti territoriali soggetti a ristrutturazione urbanistica	53 del 08/11/1996	17 del 29/04/1997	Art.40 comma 2 lettera f) secondo alinea L.R. 5/95
03	Variante per trasformazione di complesso rurale in complesso turistico ricettivo (alberghiero ed extralberghiero) in loc. Campomaggio e Montanino	36 del 09/08/1997	47 del 14/11/1997	Art. 1 comma 4 L.R. 64/95
04	“Variante delle Leghe”	19 del 24/04/1999	18 del 19/04/2000	Art. 1, comma 4, art. 3 comma 11, art. 4 comma 7, art. 5 commi 2, 3 L.R. 64/95, L.R. 25/97
05	Variante per modifica di perimetrazione della lottizzazione La Croce.	25 del 19/04/00	16 del 12/02/2001	Art. 40 comma 2 lettera d) L.R. 5/95
06	Variante urbanistica I Frati e la Croce.	42 del 08/06/2001	9 del 13/02/2002	Art. 40 comma 2 lettera d) L.R. 5/95
07	Variante urbanistica per la disciplina del patrimonio edilizio esistente in loc. Badia a Montemuro	55 del 29/09/2001	20 del 27/03/2002	Art. 40 comma 2 lett. f) secondo alinea L.R. 5/95
08	Variante urbanistica inerente le zone D turistico-ricettive	25 del 23/05/2003	17 del 26/04/2004	Art. 40 comma 8-20 L.R. 5/95
09	Variante di perimetrazione delle zone A2-F5-E in località Volpaia	14 del 26/04/2004	8 del 28/02/2005	Art. 40 comma 2 lettera b) L.R. 5/95
10	Variante per parcheggio in viale XX Settembre e viabilità in località La Villa e variante di ripermetrazione in località I Frati.	15 del 26/04/2004	2 del 04/01/2006	Art. 40 comma 2 lettera a) e lettera d) L.R. 5/95
11	Variante per il miglioramento stradale della S.R. 429 di Val d’Elsa con la S.P. 2 bis di Lucarelli	33 del 30/09/2006	3 del 24/01/2007	Art. 17 L.R. 1/05
12	Variante delle zone cimiteriali	15 del 05/05/2007		

Al P.R.G. ha fatto seguito la redazione del Piano Strutturale (P.S.) ai sensi della L.R. 1/2005 adottato con D.C.C. n. 02 del 06 febbraio 2009 e approvato con D.C.C. n. 17 del 21 aprile 2009, pubblicata nel B.U.R.T. n. 21 del 27.5.2009.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 62 del 23/04/2011 è stato approvato l'atto di indirizzo per la formazione del Regolamento urbanistico.

Le previsioni del Regolamento Urbanistico e la relativa disciplina di attuazione costituiscono esito operativo dei contenuti statutari e strategici del vigente Piano Strutturale.

Nella definizione di dettaglio delle articolazioni territoriali e delle discipline richiamate, e più in generale nella redazione degli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico, sono state apportate parziali e limitate modifiche a talune indicazioni cartografiche, elencazioni e perimetrazioni del Piano Strutturale, al fine di rettificare imprecisioni od omissioni di quest'ultimo, nonché per adeguare le previsioni in esso contenute alle ulteriori conoscenze di dettaglio acquisite dopo la sua approvazione. Le variazioni principali derivano dall'impiego nel Regolamento Urbanistico di basi cartografiche a scala di maggior dettaglio rispetto a quelle utilizzate per il Piano Strutturale.

In relazione a ciò si evidenzia l'aggiornamento cartografico e pertanto l'innovazione dei seguenti elaborati:

- QC01N e QC01S - Vincoli di tutela: variazioni cartografiche in relazione al recepimento dell'elenco aggiornato dei beni vincolati della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Siena e Grosseto trasmesso all'Amministrazione comunale in data 16 luglio 2011, nonché dell'aggiornamento del quadro vincolistico dato dalla redazione in corso del P.P.R.;
- PR01aN, PR01aS, PR01bN, PR01bS - Disciplina del paesaggio e delle invariati strutturali: variazioni cartografiche in relazione a quanto detto per le precedenti cartografie enumerate;
- GEO01N, GEO01S - Carta della pericolosità geomorfologica, GEO02N, GEO02S - Carta della pericolosità idraulica, GEO05N, GEO05S - Tutela delle risorse idriche: variazioni cartografiche in relazione al modificato quadro normativo regionale e al modificato P.T.C.P..

I Comuni di Radda in Chianti, Castellina in Chianti, Gaiole in Chianti e Castelnuovo Berardenga hanno avviato il procedimento per l'elaborazione congiunta del Regolamento

edilizio intercomunale, pertanto il Regolamento urbanistico anticipa alcuni contenuti del redigendo Regolamento edilizio, le cui norme, allorché approvate, prevarranno - se contrastanti - rispetto alle definizioni introdotte nel R.U..

Le disposizioni di cui alla Legge 1/2005 all'art. 55 comma 1 bis, e pertanto all'art. 11, c. 2 lett. a) e b), inerenti l'attestazione della conformità delle previsioni del Regolamento Urbanistico rispetto a quelle del Piano strutturale, l'esplicitazione delle relazioni fra le previsioni del Regolamento urbanistico stesso e i piani provinciali e regionali nonché le motivazioni delle scelte di pianificazione rispetto agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici, sociali, rilevanti per l'uso del territorio e della salute umana sono soddisfatte dai contenuti di cui all'elaborato VAS02 – Rapporto ambientale.

PROFILO PROGRAMMATICO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento urbanistico definisce la disciplina dell'esistente e delle trasformazioni in coerenza con gli obiettivi, i criteri e gli indirizzi del Piano Strutturale secondo quanto disposto dall'art. 55 della L.R. 1/2005.

La transizione verso il Regolamento comporta 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.

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.

Le disposizioni di cui all'art. 55 comma 1 bis e all'art. 11, c. 2 lett. a) e b), della L.R. 1/2005, inerenti l'attestazione della conformità delle previsioni del Regolamento Urbanistico rispetto a quelle del Piano strutturale, l'esplicitazione delle relazioni fra le previsioni del Regolamento urbanistico stesso e i piani provinciali e regionali nonché le motivazioni delle scelte di pianificazione rispetto agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici, sociali, rilevanti per l'uso del territorio e della salute umana sono soddisfatte dai contenuti di cui al presente documento e agli elaborati VAS01, VAS02, VAS03 relativi alla valutazione ambientale strategica.

Il Regolamento urbanistico oggetto del presente documento è obbligatoriamente assoggettata alla procedura di Valutazione ambientale strategica (in seguito V.A.S.) di cui alla L.R. 10/2010 e s.m.i. "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) e di valutazione di incidenza", in quanto ricadente nel campo di applicazione dell'art. 5 bis della suddetta legge (Strumenti della pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio da assoggettare a V.A.S.).

L'Amministrazione ha inteso, con la presente fase, elaborare il primo atto di governo del territorio, ripercorrendo e rileggendo gli obiettivi generali già in nuce nel Piano strutturale vigente. Si riporta pertanto un estratto della relazione del P.S. al fine di evidenziare, nei paragrafi a seguire, gli obiettivi assunti e sviluppati nel R.U..

Il Piano strutturale, insieme agli altri atti correlati o da questo indotti, è lo strumento principale attraverso il quale i cittadini e l'Amministrazione che li rappresenta disegnano il futuro proprio e del loro territorio, non solo in termini strettamente urbanistici, ma relativi all'insieme dei fatti sociali, economici, territoriali e ambientali. Tra gli obiettivi che l'Amministrazione comunale di Radda in Chianti ha inteso assumere per il Piano strutturale, fin dalla delibera di Avvio del procedimento, emergono con particolare forza i seguenti temi caratterizzanti:

- *la tutela e la conservazione delle identità, delle tradizioni, delle peculiarità dei luoghi così come della sua cultura;*
- *l'esclusione della formazione di nuovi centri e/o nuclei urbani nel territorio comunale;*
- *l'attuazione di una puntuale e estesa 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;*
- *ogni trasformazione dovrà corrispondere ai criteri di risparmio energetico e di applicazione delle tecnologie della bioedilizia.*

Sono inoltre assunti nel Piano come riferimenti fondamentali anche gli studi che discendono dal progetto Chianti plus e dalle analisi Spin-eco e in generale dall'appartenenza del territorio comunale al Chianti.

Il Piano riconosce 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 paesistici che connotano tutto il territorio comunale; un equilibrio forse talvolta difficile ma indubbiamente fondamentale per realizzare uno sviluppo durevole e, insieme, localmente radicato e condiviso.

OBIETTIVI DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO

La definizione dell'atto di governo del territorio si fonda 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 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 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 è 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.

Tra gli obiettivi del Regolamento urbanistico emerge l'intenzione di portare a termine parte degli interventi previsti già nel P.R.G. del 2001. In particolar modo nell'area di Radda in Chianti – La Croce, dove allo stato attuale la percentuale di non realizzato è elevata. Il Regolamento Urbanistico ha effettuato specifiche valutazioni al fine di verificare che

l'attuazione di suddetti interventi non contrasti con gli indirizzi di piano e con la tutela delle risorse essenziali del territorio.

I TEMI E GLI ORIENTAMENTI SPECIFICI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Come detto il R.U. deve essere conforme ai contenuti del Piano Strutturale, sia in termini di criteri e indirizzi, sia in termini di dimensionamenti quantitativi. E' prerogativa del R.U. la scelta delle quote da prelevare dai massimi del P.S. così come la specificazione progettuale morfologica, funzionale e più in generale del progetto urbano da attuare che costituiscono la parte in scadenza quinquennale, accanto alla disciplina dell'esistente, valida a tempo indeterminato.

Il profilo tecnico culturale e di politica urbanistica del primo R.U. del comune di Radda in Chianti può essere riassunto nei seguenti punti essenziali:

- a) contenimento e governo della crescita insediativa residenziale;
- b) priorità alle operazioni di recupero;
- c) legare le trasformazioni edilizie del territorio agricolo alle esigenze strettamente connesse con le pratiche agricole, inibendo rigorosamente trasformazioni e funzioni improprie o concorrenziali con l'attività primaria;
- d) favorire e attivare l'agricoltura rivolta alle produzioni della filiera corta e le conseguenti forme di mercato;
- e) perseguire obiettivi di risparmio energetico attraverso l'emanazione di apposito regolamento;
- f) definire specifiche norme per l'installazione di apparati di produzione di energia da fonti rinnovabili.

CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

Il fenomeno del consumo di suolo è una delle conseguenze della espansione urbana, specialmente di quella sua forma declinata come dispersione di frammenti insediativi e infrastrutture che attraverso un consumo del suolo anche discontinuo o frazionato cancella o riduce significativamente e irreversibilmente risorse e valori incorporati al suolo stesso. Elementi paesaggistici, aspetti idraulici e idrografici, biodiversità, funzioni ambientali proprie e di compensazione, funzioni agroalimentari, culturali e sociali, sono contenuti prestazionali dei suoli di cui la pianificazione deve garantire la conservazione e la riproducibilità. Il Regolamento urbanistico di Radda in Chianti, muovendo dagli indirizzi del Piano strutturale, sviluppa questo tema stabilendo come priorità nelle azioni urbanistico-edilizie da attivare il recupero e la rifunzionalizzazione di parti già costruite o urbanizzate del territorio e confermando il ruolo e la centralità del capoluogo.

La densità delle attività di rilevanza culturale e sociale, oltre che rappresentative dell'identità locale, è fattore di rilevanza qualitativa e economica degli insediamenti, sia che li si considerino entro una logica di competitività di derivazione liberista, sia che li si considerino – ed è questa l'opzione del piano- sotto un profilo strutturale di luoghi di accumulo, conservazione, riproduzione e incremento dei valori patrimoniali identitari della società insediata.

La rilevanza di tali valori trova un fattore moltiplicatore quando al rango e alla significatività sociale e culturale della funzione, si associa la sua localizzazione nel centro degli insediamenti in sedi architettoniche di corrispondente qualità e significatività. Centralità, significatività sociale e culturale, storicità degli organismi architettonici, costituiscono nella loro relazione simbolica e spaziale un valore da riconoscere, conservare e riprodurre in quanto identificativo della nozione stessa di insediamento.

Il P.I.T. toscano riconosce questi aspetti. In particolare: art.10, comma 3 *“Al fine di mantenere e consolidare la corrispondenza fisica e simbolica tra le centralità spaziale e storica e le funzioni di rilevanza identitaria che essi rivestono per la collettività negli insediamenti urbani della Toscana, gli strumenti della pianificazione territoriale garantiscono il permanere di funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico-architettonica e nel patrimonio immobiliare che hanno storicamente coinciso con una titolarità o funzionalità pubblica e dispongono il recupero e la valorizzazione delle aree e degli edifici demaniali dimessi mediante strategie organiche che privilegino finalità di pubblico interesse, esigenze e funzioni collettive e di edilizia sociale, e attività orientate all'innovazione e all'offerta culturale, tecnico-scientifica e formativa”.*

In questo quadro di principi il R.U. intraprende una politica di consolidamento dell'esistente, ed in maniera specifica al rafforzamento del ruolo degli insediamenti esistenti, attraverso interventi, anche puntuali di completamento e di recupero, nonché alla riqualificazione e all'integrazione della dotazione dei servizi con speciale riferimento alle frazioni.

Le uniche azioni che sottendono alla nuova edificazione a carattere residenziale riguardano la conferma di limitate previsioni di P.R.G. relative a piani attuativi in corso da completare o con iter procedurali già definiti da attuare.

IL TERRITORIO AGRICOLO

Il territorio agricolo del comune ha subito negli ultimi decenni forti trasformazioni risultanti dal conflitto tra attività agricole fortemente specializzate e usi diversi indotti prevalentemente

dall'attrazione turistica del paesaggio del Chianti. Il Regolamento urbanistico intende disciplinare le funzioni e le trasformazioni nel territorio agricolo assumendo con rigore il principio di tutelare e favorire tutte le attività effettivamente agricole e quelle integrative ad esse connesse, inibendo massimamente quelle che sono di fatto antagoniste e che portano ad una devitalizzazione e abbandono del contesto rurale e ad una alterazione dei valori paesaggistici incorporati. In questo senso il Regolamento urbanistico favorisce con la sua disciplina non solo le attività agricole condotte da soggetti professionali, ma anche da soggetti non professionali fino a soggetti amatoriali in quanto svolgono un presidio e una tutela funzionale, paesaggistica e anche culturale e sociale del territorio stesso, fissando a questi fini regole certe. Nessuna nuova edificazione è ammessa nel territorio agricolo per finalità extragricole e lo stesso riuso del patrimonio edilizio esistente è soggetto a limitazioni che intendono perseguire le finalità generali suddette.

LE ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

Le aree produttive del territorio comunale sono concentrate all'interno del perimetro delle U.T.O.E. di Radda e de La Villa e sono riconosciute con apposita campitura negli elaborati PR03a e PR03b dal R.U.. La congiuntura economica in atto non ha risparmiato il territorio di Radda in Chianti che alla stregua di altri comuni della provincia assiste al declino di alcune delle poche attività artigianali esistenti. Pertanto quanto ipotizzabile o sperabile alla data di approvazione del P.S., che di fatto quantificava un minimo fabbisogno di aree destinate alle attività artigianali e produttive, generato soprattutto dalla possibile rilocalizzazione di alcune attività, non trova luogo nel R.U..

In ordine a quanto suddetto e alla debole domanda locale persistente, per tali aree, il R.U. non prevede trasformazioni rilevanti ma esclusivamente la possibilità di piccoli interventi puntuali come gli ampliamenti *una tantum* o gli adeguamenti funzionali secondo la normativa regionale vigente, scaturenti dalla classificazione dei manufatti stessi in relazione alla schedatura degli stessi.

In particolare merita evidenziare che il R.U. non riconosce all'interno del territorio comunale nessuna area dismessa in ordine alle definizioni di cui ai riferimenti legislativi vigenti. All'interno del territorio comunale sono comunque presenti alcuni complessi edilizi a destinazione produttiva e/o artigianale ad oggi dismessi, anche localizzati in ambito agricolo, per i quali sono previsti appositi piani di recupero normati con specifiche schede di indirizzo progettuale (elaborato PR05) volti alla riqualificazione degli stessi ed delle loro pertinenze.

In relazione a quanto sopra riportato, il R.U. non individua nel territorio agricolo alcuna nuova area a destinazione artigianale o produttiva, nel tentativo di perseguire il rafforzamento

dell'attività primaria delle pratiche agricole, anche in riferimento agli obiettivi c) e d) enumerati.

ELEMENTI METODOLOGICI CARATTERIZZANTI

LA REDAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

I lavori per la redazione del Regolamento urbanistico hanno preso avvio nel 2011.

La Legge Regionale 1/2005 introduce il concetto di patrimonio che costituisce uno dei momenti centrali della redazione del Piano Strutturale. In fase di Regolamento Urbanistico è importante riprenderne la definizione e i contenuti. Il patrimonio non è una generica accumulazione di ricchezza, né un catalogo di oggetti e monumenti ma costituisce la ricchezza della collettività in quanto sistema di valori e potenzialità concepiti proprio “come beni comuni” (art. 3. c. 1).

In modo esplicito la legge regionale afferma che il governo del territorio deve garantire “la salvaguardia e il mantenimento dei beni comuni e l’uguaglianza di diritti all’uso e al godimento dei beni comuni, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future” (art. 1, c. 1).

La rilevazione del patrimonio costituisce quindi lo strumento fondamentale dal quale nasce il Regolamento Urbanistico.

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’atrito di governo del territorio risulta composto dai seguenti elaborati.

ELABORATO	QUADRO CONOSCITIVO	SCALA
QC01N	Vincoli di tutela	1:10.000
QC01S	Vincoli di tutela	1:10.000
QC02N	Inquadramento delle tavolette della schedatura del patrimonio edilizio esistente	1:10.000
QC02S	Inquadramento delle tavolette della schedatura del patrimonio edilizio esistente	1:10.000
QC02a	Tavolette della schedatura del patrimonio edilizio esistente	
QC03	Schede del patrimonio edilizio esistente	
ELABORATO	PREVISIONI DI R.U.	SCALA
PR01aN	Disciplina del paesaggio e delle invarianti strutturali	1:10.000
PR01aS	Disciplina del paesaggio e delle invarianti strutturali	1:10.000
PR01bN	Disciplina del paesaggio e delle invarianti strutturali	1:10.000
PR01bS	Disciplina del paesaggio e delle invarianti strutturali	1:10.000
PR02N	Disciplina degli insediamenti e del territorio aperto. Classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente	1:10.000
PR02S	Disciplina degli insediamenti e del territorio aperto. Classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente	1:10.000
PR03a	Disciplina degli insediamenti e del territorio aperto. Classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente	1:2.000
PR03b	Disciplina degli insediamenti e del territorio aperto. Classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente	1:2.000
PR04	Atlante dei sistemi e delle U.T.O.E.	
PR05	Schede descrittive delle aree di completamento e di recupero	
PR06	Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale	
PR07	Norme tecniche di attuazione <ul style="list-style-type: none"> • Allegato A - "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere" 	

	architettoniche”	
PR08	Valutazione di incidenza	
	ASPETTI GEOLOGICI	
GEO01N	Carta della pericolosità geomorfologica	1:10.000
GEO01N	Carta della pericolosità geomorfologica	1:10.000
GEO02N	Carta della pericolosità idraulica	1:10.000
GEO02N	Carta della pericolosità idraulica	1:10.000
GEO03	Carta della microzonazione sismica	1 5000
GEO04	Relazione geologica di fattibilità	
GEO05N	Tutela delle risorse idriche	1:10.000
GEO05S	Tutela delle risorse idriche	1:10.000
	ASPETTI DELLA VALUTAZIONE	
VAS01	Documento preliminare della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)	
VAS02	Rapporto ambientale della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)	
VAS03	Relazione di Sintesi non tecnica della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)	

LE INVARIANTI STRUTTURALI

Il R.U. ha dato attuazione alle descrizioni sulle invarianti riconosciute dal P.S. secondo il principio per cui le medesime non sono state declinate in termini di vincolo alla non trasformabilità, lasciando di fatto l'invarianza strutturale a significare la necessaria predisposizione ad una disciplina operativa non pregiudizievole del valore intrinseco comportando talora vincolo di non trasformabilità e talora specifiche regole di uso del valore.

IL RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Elemento di interesse messo in atto dal Regolamento urbanistico di Radda in Chianti è il rilievo attuato mediante schedatura diretta (vedi allegati), compilata sul campo, dell'intero patrimonio edilizio esistente sia nei centri urbani che nel territorio agricolo. Si è pervenuti così alla attribuzione di specifici tipi di intervento edilizio basati sul quadro normativo vigente a ogni manufatto edilizio presente nel territorio comunale. Il tutto raccolto in una specifica banca dati di facile accesso e consultazione.

A completamento del quadro conoscitivo è stata compiuta una schedatura completa degli edifici collocati nelle aree urbane e nel territorio aperto. La scheda contiene informazioni sui caratteri essenziali di ogni edificio (elementi di identificazione, epoca di costruzione, vincoli, proprietà pubblica o privata, numero dei piani, copertura, accessibilità, destinazione d'uso, caratteri dell'area di pertinenza, altezza degli edifici ecc.).

La finalità di questa schedatura è molteplice:

- la costruzione di un data-base descrittivo degli edifici, aggiornabile e utilizzabile sia per fini di conoscenza, sia per la redazione del progetto di regolamento, sia per la gestione urbanistica degli interventi per l'attuazione del piano;
- l'individuazione dei caratteri dell'edificio ha consentito un'articolazione della normativa del Regolamento Urbanistico in grado di disciplinare le trasformazioni del patrimonio edilizio non soltanto in base ai caratteri di ogni singolo edificio, ma anche in base ai caratteri urbanistici del contesto di riferimento e alle relazioni tra edificio e struttura urbana;
- la rilevazione e la schedatura degli edifici è infine servita come base conoscitiva per la disciplina delle aree di trasformazione, di riqualificazione e per le previsioni di dettaglio del Regolamento.

La schedatura delle unità edilizie, aggiornabile e completabile nel corso del tempo, acconsente, insieme alle altre analisi, di giustificare e di rendere gestibile la normativa nelle parti progettuali del Regolamento e di sostenere le indicazioni di dettaglio con una conoscenza minuta dei caratteri dell'edificato. Le Norme di attuazione (elaborato PR07) contengono apposite disposizioni per il completamento e l'aggiornamento della schedatura.

Il patrimonio edilizio esistente ha dato luogo alla formulazione di tre tipologie di scheda con le quali si è proceduto alla rilevazione di campagna ed infine al trasferimento dei dati e delle fotografie sulla piattaforma web G.I.S. già in uso del Comune dalla redazione del Piano strutturale, in ordine ai singoli edifici di tutto il territorio di Radda in Chianti. Le schede

suddette, e di seguito elencate, sono riportate nella loro forma completa in allegato alla presente relazione:

- a. Scheda patrimonio urbano;
- b. Scheda patrimonio rurale;
- c. Scheda patrimonio produttivo.

STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E SCHEDE PROGETTUALI

Il Regolamento Urbanistico individua il Piano attuativo e il Piano di recupero come i fondamentali strumenti attuativi che con le relative convenzioni garantiscono il conseguimento degli obiettivi del Regolamento stesso.

Al fine di perseguire come risultante delle trasformazioni e dei recuperi introdotte da R.U. un ridisegno controllato dei centri abitati sia nella rigenerazione di tessuti sia nella definizione di un limite non casuale, gli interventi più importanti sono stati oggetto di specifica progettazione urbanistica i cui risultati sono raccolti negli elaborati progettuali del presente Regolamento.

In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., il Regolamento Urbanistico individua all'interno del territorio comunale le aree di completamento e di recupero che costituiscono ambiti di piano per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e/o ambientale.

La disciplina riferita alle aree sopra indicate è riassunta in specifiche schede, il cui repertorio completo è contenuto nell'elaborato PR05 –Schede descrittive delle aree di completamento e di recupero, che in ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico individua all'interno del territorio comunale. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo e si definiscono come:

“Aree CM: aree di completamento di margine del progetto di Regolamento urbanistico”, le stesse sono distinte in:

- CM: aree di completamento di margine del progetto di Regolamento urbanistico;
- CM_prg: aree di completamento di margine previste dal previgente P.R.G.

“Aree CI / completamento interstiziale degli assetti insediativi”

“Aree RC / recupero degli assetti insediativi e/o ambientali”

Ogni singola scheda è suddivisa in tre sezioni specifiche per ciascuna delle aree tematiche sviluppate nel dettaglio come di seguito sinteticamente riportato:

- a. Fattibilità urbanistica: Descrizione dell'area , Finalità dell'intervento, Destinazioni d'uso, Modalità di attuazione, Opere preliminari all'intervento, Disposizioni e prescrizioni, Dati e parametri urbanistico edilizi, Riferimenti al Piano strutturale;
- b. Fattibilità geologica: Sintesi quadro geologico da elaborati Piano strutturale, Classificazione di pericolosità', Fattibilità';
- c. Valutazione ambientale strategica

STANDARD

Al fine di perseguire un miglioramento delle dotazioni degli standard pubblici, il Regolamento urbanistico in linea con i dettami del Piano strutturale, ha indicato:

- le dotazioni minime obbligatorie di standard da realizzarsi si intendono soddisfatte per non meno di 24 mq/ab; preferibilmente così ripartite:

o Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport mq/abitante	12,5
o Istruzione mq/abitante	4,5
o Parcheggi mq/abitante	3,5
o Attrezzature e servizi di interesse comune mq/abitante	3,5
- la maggiorazione delle superfici a parcheggio secondo quanto prescritto nelle N.T.A.

La verifica degli standard esistenti è stata effettuata sia rispetto al D.M. 1444/68 (18 mq/ab) che alla proiezione ai 24 mq/ab e ai 30 mq/ab del Regolamento urbanistico nelle tabelle di cui all'elaborato PR04. Si specifica inoltre che gli standard sono soddisfatti come quantitativo totale (come da tabella all'interno dell'elaborato PR04) sia in relazione ai 24 mq/abitante che per i 30 mq/abitante ma non per ogni singola voce.

Dall'analisi delle tabelle emerge in linea generale un discostamento dai valori minimi nelle frazioni e in particolare in relazione all'istruzione che risulta concentrata nel capoluogo ed essere comunque verificata per il carico studentesco reale attuale ed al verde che risulta comunque verificata per il rapporto stretto esistente tra insediamento e territorio agricolo di appartenenza.

IL SISTEMA INFORMATIVO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Per il progetto e la realizzazione del Sistema informativo del R.U. il gruppo di progetto si è avvalso di Idp [progetti gis] che è specializzata nello sviluppo di progetti che richiedono una forte integrazione tra diverse tecnologie, in particolare l'utilizzo della cartografia G.I.S. su Internet.

I dp [progetti gis] progetta e realizza gestionali web-based e Sistemi Informativi Territoriali fornendo alle Pubbliche Amministrazioni strumenti per la gestione del Territorio, per la pianificazione urbanistico-territoriale e per la pubblicazione dei dati di interesse pubblico.

Tutte le applicazioni sviluppate da Idp [progetti gis] sono basate su tecnologie web. Questo permette di usare le medesime procedure sia dal lato Internet che da quello Intranet: con un normale browser web si può sia operare sul dato, sia consultarne la versione pubblica.

Quando si parla di dato è indifferente che questo sia geografico o testuale, l'applicativo web nel primo caso offrirà tools di disegno e solide regole di topologia, nel secondo text area e menu di convalida delle operazioni.

L'infrastruttura hardware e software utilizzata per la realizzazione del progetto è stata interamente open-source questo permetterà all'Amministrazione una facile espandibilità del sistema.

Il sistema è stato realizzato in conformità e nel rispetto di specifici progetti di indirizzo e protocolli di intesa, più precisamente:

- INSPIRE (Infrastructure for Spatial Information in the European Community), direttiva 2007/2/CE, è un progetto della Commissione Europea nato con l'obiettivo di sviluppare una infrastruttura per dati spaziali comune e le modalità di implementazione dei metadati, basandosi sugli standard ISO 19115:2005 e ISO 19119:2006. Il CNIPA, basandosi sulla direttiva 2007/2/CE e sul regolamento attuativo (CE) 1205/2008 ha istituito un Repertorio Nazionale dei Dati Territoriali.
- Protocollo INTESA GIS approvato dalla Conferenza Stato Regioni e Province Autonome nella seduta del 26 settembre 1996: ha come obiettivo la definizione di linee guida per armonizzare i progetti riguardanti la realizzazione di DB geografici di interesse generale.
- Progetto Iter.net (Regione Toscana): intende realizzare una rete di cooperazione diffusa su tutto il territorio regionale, capace di gestire (integrazione ed aggiornamento) nel tempo gli strati informativi attualmente presenti presso la banca

dati del Servizio Geografico Regionale. La banca dati si compone di tre data pack: stradario, grafo e indirizzario.

Le modalità tecniche ed informatiche di redazione degli elaborati, oltre a rispettare integralmente quanto stabilito dal Regolamento di attuazione dell'art. 29 comma 5 della legge regionale 3 Gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) "Disciplina del Sistema Informativo Geografico Regionale", è strutturato in modo tale da facilitare la pubblicazione del R.U. in Internet ed in particolare la sua consultazione in forma dinamica.

Il Sistema informativo del R.U. si configura come vasto e flessibile deposito di informazioni di dati geografici e amministrativi consultabili ed integrabili attraverso un portale web:

Sistema di consultazione della schedatura, Sistema di consultazione delle carte tematiche, Sistema di comunicazione con i cittadini, Sistema delle news, Sistema di consultazione delle mappe e delle norme legate al Regolamento Urbanistico.

La consultazione del Regolamento urbanistico è possibile al seguente indirizzo:

<http://maps.ldpgis.it/radda/>

DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Dal monitoraggio effettuato dai competenti uffici comunali, risultano realizzati di mq di SUL suddivisi in relazione alla destinazione d'uso e al sistema territoriale o all'U.T.O.E. di appartenenza. Per quanto attiene le superfici residenziali si sottolinea che gli interventi non hanno comportato aumenti di nuove unità abitative, pertanto sono stati detratti esclusivamente dal quantitativo totale di mq di S.U.L. disponibile per ogni Sistema o U.T.O.E., ma non rapportati al numero di abitanti equivalenti.

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

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

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

3- Crinale di Radda in Chianti				
Residenziale [mq. SUL]	Turistico - Ricettivo [p.l.]	Industriale Artigianale [mq. SUL]	Commerciale [mq. SUL]	Agricolo [p.l.]
936,35	0	976,76	0	0

4- Crinale delle colline meridionali del fiume Pesa 4a- subsistema della formazione di Monte Morello				
Residenziale [mq. SUL]	Turistico - Ricettivo [p.l.]	Industriale Artigianale [mq. SUL]	Commerciale [mq. SUL]	Agricolo [p.l.]
601,3	0	0	0	0

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

UTOE 1 - Radda in Chianti La Croce				
Residenziale [mq. SUL]	Turistico - Ricettivo [p.l.]	Industriale Artigianale [mq. SUL]	Commerciale [mq. SUL]	Agricolo [p.l.]
637,57	0	0	0	0

UTOE 2 - La Villa				
Residenziale [mq. SUL]	Turistico - Ricettivo [p.l.]	Industriale Artigianale [mq. SUL]	Commerciale [mq. SUL]	Agricolo [p.l.]
209,82	0	976,76	0	0

Risulta pertanto un residuo di P.S. che potrà essere reso operativo in futuri Regolamenti urbanistici la cui consistenza ammonta rispettivamente a quanto riportato nelle tabelle a seguire.

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

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

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

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

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

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

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

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

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) porterebbe, con una applicazione semplicistica, a dimensionamenti improbabili. Occorre 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, 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 considera 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 si definisce un quantitativo pari a 140 abitanti equivalenti.

Una considerazione metodologica deve poi essere svolta a proposito della quota derivante dal recupero.

Sono computate in questa modalità del dimensionamento le consistenze edilizie certamente dismesse la cui utilizzazione concorra al perseguimento degli obiettivi di riqualificazione e al contenimento del consumo di suolo enunciati. Non sono consapevolmente computati gli edifici, in gran parte rurali, che costituiscono la maggiore consistenza edilizia del comune, la cui disponibilità al recupero e alla ridestinazione non dipendono dalla disciplina urbanistica ma dalle sorti dell’attività agricola. Più che l’esposizione di un numero improbabile, si è 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 extraresidenziale a residenziale. Pertanto il prelievo dal dimensionamento del P.S., in ordine alle S.U.L. derivanti da deruralizzazioni, secondo quanto disposto dall’art. 45 comma 5 della L.R. 1/2005, è 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 è computato nel primo Regolamento Urbanistico in 2.500 mq di S.U.L..

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

TOTALE	Esistente		Residuo di PRG		Interventi in salvaguardia		In corso di attuazione		Previsioni PS		Aggiuntivo all'esistente = residuo di prg (escluse le salvaguardie) + interventi in corso di attuazione + recupero + previsioni PS	Previsioni RU
									Recupero	Nuova realizzazione		
RESIDENZIALE rurale e urbano, comprensivo degli esercizi di vicinato e dei garage ad uso delle abitazioni	mq di SUL		mq di SUL		mq di SUL		mq di SUL		mq di SUL	mq di SUL	mq di SUL	mq di SUL
	300277,77		5835,09		0		2937,86		5100	5400	19253,86	8961,2
TURISTICO - RICETTIVO	mq di SUL	posti letto	mq di SUL	posti letto	mq di SUL	posti letto	mq di SUL	posti letto	posti letto	posti letto	posti letto	posti letto
	24741,04	442	599,98	30	0	0	228,84	8	256	0	284	284
INDUSTRIALE ARTIGIANALE, comprensivo delle attività commerciali all'ingrosso e depositi	mq di SUL		mq di SUL		mq di SUL		mq di SUL		mq di SUL	mq di SUL	mq di SUL	mq di SUL
	41493,43		22445,72		9073,18		1565		0	9500	24437,54	0
COMMERCIALE, relativo alle medie strutture di vendita	mq di SUL		mq di SUL		mq di SUL		mq di SUL		mq di SUL	mq di SUL	mq di SUL	mq di SUL
	0		0		0		0		0	500	500	0
AGRICOLO, agriturismo	posti letto		posti letto		posti letto		posti letto		posti letto	posti letto	posti letto	posti letto
	325		0		0		0		203	42	245	245

LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le N.T.A. sono concepite come restituzione e formalizzazione delle scelte assunte nella concertazione che ha condotto all'attuale progetto di R.U..

Si è tentato altresì di realizzare una interfaccia immediata tra le N.T.A. e la cartografia di piano, per rendere la lettura coordinata agevole e senza incertezze.

Le N.T.A. sono suddivise in **sei Parti** a loro volta articolate in **Titoli e Capi**, variabili in funzione del grado di complessità della disciplina contenuta.

Le N.T.A. in particolare si suddividono in:

- Parte I- Disposizioni generali
- Parte II - Disciplina per la gestione delle risorse paesaggistiche, ambientali, culturali e degli assetti infrastrutturali e insediativi esistenti
- Parte III – disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio
- Parte IV - Disciplina del territorio agricolo
- Parte V – Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio
- Parte VI – Norme transitorie e finali

PARTE PRIMA

La **Parte prima Disposizioni generali** ha caratteri di servizio ed è articolata in due titoli, dedicati rispettivamente:

- il **TITOLO I – Principi e riferimenti generali**, contenente la esplicitazione di norme di carattere generale, comprensive della indicazione degli elaborati costitutivi il R.U.; la definizione delle discipline dei Piani di settore; gli indici, le grandezze e le definizioni urbanistico edilizie utilizzate nel R.U.; nonché i principi di edilizia sostenibile.
- Il **TITOLO II - attuazione del regolamento urbanistico**, attiene alla definizione delle modalità e degli strumenti di attuazione del R.U. esplicitando gli interventi soggetti a pianificazione attuativa e quelli invece soggetti ad intervento edilizio diretto; detta le regole generali per i piani attuativi definendo in tale contesto i criteri da assumersi per la progettazione degli ambiti strategici di sviluppo territoriale di cui alle schede descrittive di completamento e di recupero facenti parte della disciplina del R.U. e prescrivendo, per gli interventi maggiormente rilevanti il rispetto delle prescrizioni di carattere ambientale che rappresentano un'ulteriore appendice di corredo alla parte normativa del R.U.; definisce i contenuti e le caratteristiche dei differenti tipi di intervento edilizio, distinguendo ed

articolando le varie tipologie di intervento urbanistico edilizio ammesse (quali la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia ecc.)

Detta poi alcune disposizioni particolari per talune tipologie di interventi (pertinenziali, con carattere di urgenza, manufatti a carattere temporaneo, per gli edifici condonati e per i diruti).

E' una parte molto importante del R.U. in quanto vede poi la definizione di alcuni dei criteri informativi del R.U., ovverosia la disciplina della **Edilizia residenziale sociale** (E.R.S.).

PARTE SECONDA

La **Parte seconda** è dedicata alla **disciplina per la gestione delle risorse paesaggistiche, ambientali, culturali e degli assetti infrastrutturali e insediativi esistenti**, articolata in cinque titoli dedicati rispettivamente:

I – alla **disciplina delle invarianti strutturali**

II – alla **disciplina dei tessuti**

III – alla **classificazione del patrimonio edilizio esistente**

IV – alla **disciplina delle attrezzature e servizi pubblici di interesse comune**

V – alla **disciplina degli usi particolari**

Dalla definizione dei contenuti dei titoli presenti all'interno della Parte Seconda è facile dedurre che la stessa contiene importanti principi e modi d'uso e valorizzazione del Paesaggio e dei beni culturali nonché la puntuale descrizione di tutte le **invarianti strutturali** (distinte in storico - insediativa; paesaggistico – ambientale; culturale e sociale) individuate dal Piano strutturate e qui disciplinate alla scala di maggior dettaglio del Regolamento urbanistico.

Viene dettata altresì la disciplina dei Tessuti i quali vengono suddivisi in Tessuto storico, Tessuto consolidato prevalentemente residenziale / commerciale e Tessuto consolidato prevalentemente produttivo.

Il Titolo III è dedicato alla classificazione del patrimonio edilizio esistente redatto sulla scorta di una dettagliata campagna di rilevazione su tutto il territorio comunale. Gli edifici sono stati suddivisi in sei classi (di cui le prime cinque per gli edifici principali e l'ultima per quelli cd. "volumi secondari"). Sono indicati gli interventi edilizi ammissibili in ciascuna parte del costruito nonché le mutazioni d'uso consentite (con eventuali regole integrative rispetto a quelle generali). Particolare attenzione è stata dedicata agli edifici privi di rilevazione per i quali è dettata una disciplina specifica per la loro classificazione.

Il titolo V relativo agli **usi particolari** si occupa delle attività turistico-ricettive o ricreative (ivi comprese le loro destinazioni d'uso nonché le regole per i mutamenti di destinazione d'uso) e delle attività produttive e/o commerciali.

PARTE TERZA

La **Parte terza** delle N.T.A. è dedicata alla disciplina **trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio** e dunque agli interventi rappresentativi delle innovazioni che il R.U. si propone di attuare nel suo periodo di vigenza e che rappresentano gli ambiti strategici di sviluppo del territorio.

In coerenza con la ripartizione che guida la struttura del R.U., gli interventi di trasformazione sono stati distinti in quelli degli **assetti insediativi** (Titolo I), e delle **infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico e generale** (Titolo II).

Per quanto attiene agli assetti insediativi il territorio interessato viene suddiviso in:

- a. Aree "CM" / Completamento di margine degli assetti insediativi
- b. Aree "CI" / Completamento interstiziale degli assetti insediativi
- c. Aree "RC" / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali

Nell'articolato e nelle *Schede descrittive delle aree di completamento e di recupero* (elaborato PR05) sono contenute le puntuali discipline delle suddette aree tese alla integrazione e riequilibrio degli assetti urbani, con interventi differenziati sia nella loro estensione che nella esatta qualificazione.

Per quanto attiene alle **aree per destinate alle infrastrutture pubbliche**, il R.U. si occupa della gestione della città pubblica, intesa nelle sue differenti componenti (servizi e attrezzature; verde; mobilità, aree per sosta camper, ecc.).

PARTE QUARTA

La **Parte IV** è dedicato alle trasformazioni da attuarsi nel **territorio agricolo**.

Contiene prescrizioni e regole sia per gli interventi di sistemazione agraria, sia per la redazione dei Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo e ambientale (P.A.P.M.A.A.) nonché la disciplina puntuale del patrimonio edilizio, esistente e non.

PARTE QUINTA

La **Parte V** è dedicato alla disciplina di **tutela dell'integrità fisica del territorio**.

Contiene la fattibilità degli aspetti geomorfologici, idraulici e sismici, nonché degli aspetti idrogeologici e della vulnerabilità degli acquiferi. Infine viene disciplinata la fattibilità per gli interventi ammessi nel patrimonio edilizio esistente e le attività estrattive.

PARTE SESTA

La **Parte VI** contiene le **norme transitorie e finali**. Un capitolo importante delle norme del R.U. sono dedicate alle cosiddette norme di salvaguardie del piano. Si tratta di norme che hanno lo scopo di impedire che l'attuazione di interventi in contrasto con il nuovo strumento urbanistico, pur coerenti con quello attualmente vigente possa compromettere il disegno complessivo del progetto di regolamento urbanistico.

Il Titolo II della Parte V si occupa delle Salvaguardie e delle norme finali e contiene importanti disposizioni in ordine al Monitoraggio delle previsioni del Regolamento Urbanistico.

ALLEGATO 1

SCHEDA DEL RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO URBANO

COMUNE DI RADDA IN CHIANTI

RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO URBANO

SCHEDA N.....
 TOPONIMO.....
 LOCALITA'.....
 C.T.R.....
 UTOE N.....

FOGLIO CATASTALE.....
 PARTICELLA CATASTALE.....
 VIA/PIAZZA.....N.C.....

EPOCA DI COSTRUZIONE

Presente al
 Uso al 1882.....

ACCESSIBILITA'

fronte strada viabilità di servizio da pertinenza, corte o resede altro

VINCOLI

Vincolato ex D. Leg. n. 490/99
 Altro

N° PIANI FUORI TERRA (compreso il seminterato)

N° Piani max.....
 Esiste una parte dell'edificio con un numero di piani inferiore a quello massimo sì no

PROPRIETA'

Pubblica Privata

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

Residenziale N.alloggi.....
 misto
 Non residenziale

Nel caso di non residenziale, la/le funzione/i presente/i è/sono:

- pubblico esercizio
- commercio
- industria
- attr. ricet. e turist.
- artigianato
- agricoltura
- cultura
- culto
- cimiteriale

- sanità e assistenza
- uff privati
- uff pubblici
- istruzione privata
- istruzione pubblica
- edifici non utilizzati privati
- edifici non utilizzati pubblici
- magazzini privati
- magazzini pubblici
- spettacolo privato
- spettacolo pubblico
- sport privato
- sport pubblico
- impianti tecnologici privati
- impianti tecnologici pubblici
- altro privato
- altro pubblico

DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA

- Residenza via..... n.c.....
- Commercio via..... n.c.....
- Pubbl. esercizio via..... n.c.....
- Artigianato via..... n.c.....
- Uffici via..... n.c.....
- Banca via..... n.c.....
- Box auto via..... n.c.....
- Altro via..... n.c.....

ACCESSO CARRABILE

Via..... n.c.....
 Accesso Carrabile n.....

COMPATIBILITA' DELL'USO ATTUALE

- congruo incongruo

Note.....

AREA DI PERTINENZA

	STATO	MATERIALE PREVALENTE (>50%)	PERMEABILITA'
Giardino			
Orto			
Cortile			
Chiostrò			
Altro			

Alberature di pregio

Note.....

AREA DI PERTINENZA: ELEMENTI PRESENTI

STATO

- baracca
- tettoia
- barbecue
- forno
- piscina
- pozzo
- rimessa
- elementi decorativi
(statue, vasi di pregio, ecc.)
- altro

Note.....

COPERTURA

Tipo di copertura:

- Piana A falde Altro

Tipo di manto:

- Coppi e embrici Marsigliesi Altro

Presenza di camini e/o comignoli

- In muratura Metallici Prefabbricati Altro

Docce e pluviali

- In rame In plastica In laterizio Altro Non presenti (interni)

Gronda

- In legno e laterizio In cemento e laterizio Solo laterizio Altro Non presenti (interni)

Presenza sulle coperture di:

- Lucernaio
- Abbaino
- Antenna parabolica
- Antenne
- Pannello fotovoltaico
- Pannello solare
- Pannello solare con serbatoio a vista
- Terrazza a tasca
- Altro

Note.....

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E STRUTTURALI

Tipo	Materiale	Posa in opera	Colore	Stato di conservazione	Compatibilità
<input type="checkbox"/> Ingresso al resede
<input type="checkbox"/> Basamento
<input type="checkbox"/> Rivestimento (fino a 1 metro)
<input type="checkbox"/> Angolari
<input type="checkbox"/> Intonaco
<input type="checkbox"/> Marcapiano

- Marcadavanzale
- Cornicione
- Cornice sottotetto
- Timpani
- Cornici
- Loggia
- Architravi finestre
- Infissi finestre
- Oscuramento interno
(scuini)
- Oscuramento esterno
- Controfinestre
- Architravi porte
- Infissi porte
- Controporte
- Aggetti
- Colombaia
- Contrafforte
- Merlature
- Cassetta postale a vista
- Altro.....

Note.....

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

<i>Tipo</i>	<i>Materiale</i>
.....
.....
.....
.....
.....
.....

ELEMENTI DI FACCIATA PRECARI E NON

- Cavi e tubazioni**
- Enel Gas Telefonia Scarichi Altro
- Insegne**
- Neon Faretti Altro
- Tende da esterno**
- Stoffa Plastica Altro
- Pensiline o tettoie “a muro” in corrispondenza delle aperture**
- Legno e laterizio Ferro e vetro Altro

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

NOTE E CONSIDERAZIONI

.....

 RILEVATORE..... DATA DI RILEVAZIONE.....

SCHEDA DEL RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE

COMUNE DI RADDA IN CHIANTI

RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE

SCHEDA N.....
 TOPONIMO.....
 LOCALITA'.....
 C.T.R.....
 UTOE N.....

FOGLIO CATASTALE.....
 PARTICELLA CATASTALE.....
 VIA/PIAZZA.....NC.....

TIPOLOGIA DI COMPLESSO

- Edificio isolato
 Più edifici aggregati (compresi edifici secondari a quello principale)

Nel caso di più edifici aggregati:

Numero di edifici aggregati
 Numero scheda degli edifici aggregati

EPOCA DI COSTRUZIONE

Presente al
 Uso al 1882.....

ACCESSIBILITA'

- strada provinciale strada comunale strada vicinale
 viabilità di servizio strada podereale altro

RECINZIONI

- naturale muratura filo spinato in legno altro

VINCOLI

- Vincolato ex D. Leg.n.490/99
 Altro

N°PIANI FUORI TERRA (compreso il seminterrato)

N°Piani max.....
 Esiste una parte dell'edificio con un numero di piani inferiore a quello massimo si no

PROPRIETA'

- Pubblica Privata

1

Tende da esterno

Stoffa Plastica Altro

Pensiline o tettoie “a muro” in corrispondenza delle aperture

Legno e laterizio Ferro e vetro Altro

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

NOTE E CONSIDERAZIONI

.....

.....

.....

RILEVATORE..... DATA DI RILEVAZIONE.....

SCHEDA DEL RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO PRODUTTIVO

COMUNE DI RADDA IN CHIANTI

RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO PRODUTTIVO

SCHEDA N..... FOGLIO CATASTALE.....
 TOPONIMO..... PARTICELLA CATASTALE.....
 LOCALITA'..... VIA/PIAZZA.....NC.....
 C.T.R.....
 UTOE N.....

EPOCA DI COSTRUZIONE

Presente al
 Uso al 1882.....

ACCESSIBILITA'

viabilità di servizio fronte strada altro

RECINZIONI

naturale muratura filo spinato in legno altro

VINCOLI

Vincolato ex D. Leg.n.490/99 Altro

N°PIANI FUORI TERRA (compreso il seminterrato)

N°Piani max.....
 Esiste una parte dell'edificio con un numero si no
 di piani inferiore a quello massimo

CATEGORIA DI FUNZIONI

Tipo	Numero di attività presenti
<input type="checkbox"/> Produzione
<input type="checkbox"/> Produzione/vendita
<input type="checkbox"/> Artigianato
<input type="checkbox"/> Commercio all'ingrosso
<input type="checkbox"/> Commercio al dettaglio
<input type="checkbox"/> Concessionaria
<input type="checkbox"/> Deposito
<input type="checkbox"/> Spedizionieri
<input type="checkbox"/> Uffici
<input type="checkbox"/> Auto officina/carrozzeria
<input type="checkbox"/> Direzionale
<input type="checkbox"/> Edificio in costruzione
<input type="checkbox"/> Nessuna attività
<input type="checkbox"/> Residenza
<input type="checkbox"/> Altro

EDIFICI PROMISCUI (residenziale/produttivo)

Orizzontali Verticali

TIPOLOGIA EDILIZIA

- Capannone
- Struttura a un piano produzione/uffici
- Struttura a più piani produzione/uffici
- Produttivo condominiale
- Produttivo residenziale

TIPOLOGIA ARCHITETTONICA

- Prefabbricato
- Struttura in muratura
- Altro

ACCESSO CARRABILE

Via..... n.c.....
 Accesso Carrabile n.....

STATO DI CONSERVAZIONE

COMPATIBILITA' DELL'USO ATTUALE

- congruo
- incongruo

Note.....

AREA DI PERTINENZA

	STATO	MATERIALE PREVALENTE (>50%)	PERMEABILITA'
Area a verde			
Parcheggio			
Cortile			
Area per deposito			
Altro			

Alberature di pregio...

Note.....

AREA DI PERTINENZA: ELEMENTI PRESENTI

- | | STATO |
|------------------------------------|-------|
| <input type="checkbox"/> baracca | |
| <input type="checkbox"/> tettoia | |
| <input type="checkbox"/> pozzo | |
| <input type="checkbox"/> capannone | |
| <input type="checkbox"/> silos | |

Neon Faretti Altro

Tende da esterno

Stoffa Plastica Altro

Pensiline o tettoie “a muro” in corrispondenza delle aperture

Legno e laterizio Ferro e vetro Altro

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

NOTE E CONSIDERAZIONI

.....

.....

RILEVATORE..... DATA DI RILEVAZIONE.....