

Guida alla lettura  
del **Piano Operativo**  
del comune di Castellina in Chianti

**25 giugno 2024**

*Casa dei Progetti  
di Castellina in Chianti (SI)  
Via delle Mura 30*

PIANO OPERATIVO CASTELLINA IN CHIANTI



Il Comune di Castellina in Chianti ha **adottato** il nuovo Piano Operativo Comunale con **Deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 23 aprile 2024** .

Con la medesima delibera sono stati adottati gli **atti di VAS** (Valutazione ambientale strategica): il Rapporto ambientale e la Sintesi non tecnica.

In data **15.05.2024** il POC è stato **pubblicato** sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.).

Dal **15.05.2024** decorrono i 60 giorni previsti dalla legge per la presentazione delle osservazioni per il procedimento urbanistico e 45 giorni per il procedimento di VAS, da presentare:

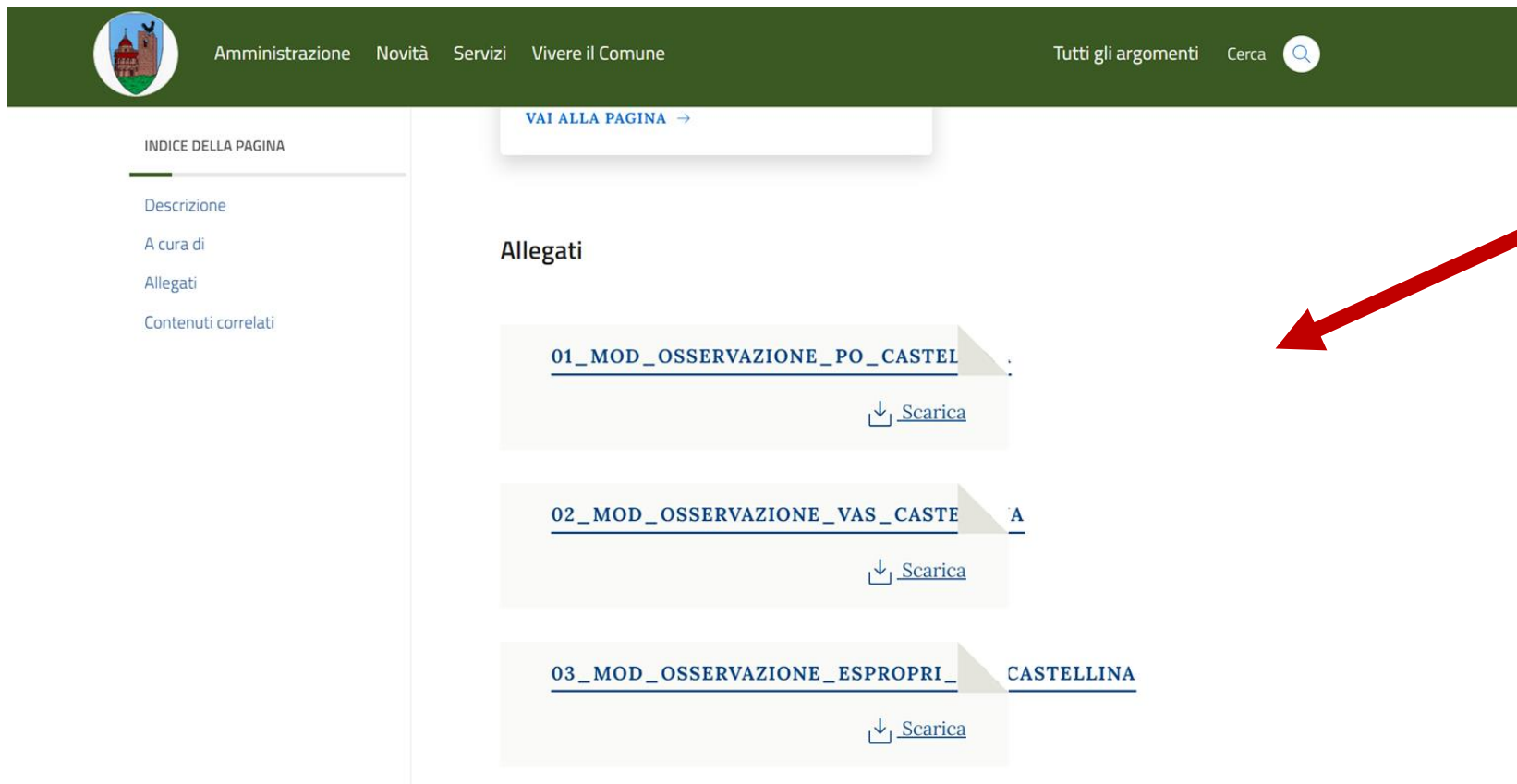
- **tramite consegna a mano all'ufficio protocollo, Viale Rimembranza n. 14, Castellina in Chianti (SI);**
- **tramite raccomandata A/R, da inviare al medesimo indirizzo soprariportato;**
- **tramite PEC all'indirizzo: [comune.castellinainchianti@postacert.toscana.it](mailto:comune.castellinainchianti@postacert.toscana.it)**



L'amministrazione ha messo a disposizione sul **sito del comune**

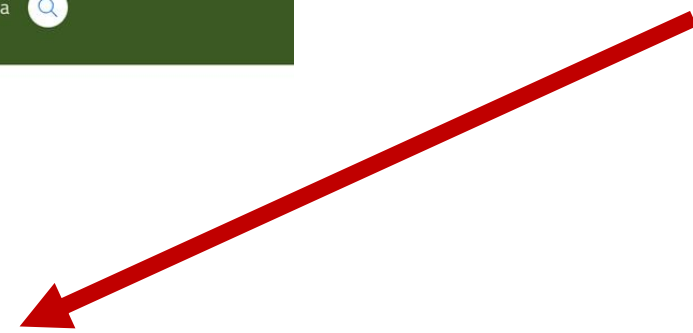
(<https://www.comune.castellina.si.it/it/news/nuovo-piano-operativo>) 3 moduli per presentare le osservazioni:

1. Modello 01 – Osservazioni Piano Operativo
2. Modello 02 – Osservazioni VAS
3. Modello 03 – Osservazioni Espropri



The screenshot shows the website interface for the Comune di Castellina in Chianti. At the top, there is a dark green navigation bar with the logo on the left and menu items: 'Amministrazione', 'Novità', 'Servizi', 'Vivere il Comune', 'Tutti gli argomenti', and 'Cerca' with a magnifying glass icon. Below the navigation bar, on the left, is a sidebar with the heading 'INDICE DELLA PAGINA' and links for 'Descrizione', 'A cura di', 'Allegati', and 'Contenuti correlati'. The main content area features a 'VAI ALLA PAGINA →' button at the top. Below it, the 'Allegati' section lists three documents, each with a download icon and the text 'Scarica':

- [01\\_MOD\\_OSSERVAZIONE\\_PO\\_CASTEL](#)
- [02\\_MOD\\_OSSERVAZIONE\\_VAS\\_CASTE](#)
- [03\\_MOD\\_OSSERVAZIONE\\_ESPROPRI\\_](#) CASTELLINA



# Modulo per presentare l'osservazione

PIANO OPERATIVO CASTELLINA IN CHIANTI



COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI (SI) - OSSERVAZIONE AL

Protocollo Speciale  
Osservazioni  
N. ....

AI SINDACO del COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI  
Viale Rimembranza, 14  
53011 Castellina in Chianti (SI)  
Servizio Infrastrutture, Sviluppo e Assetto del Territorio

OGGETTO: Osservazione al PIANO OPERATIVO adottato con D.C.C.  
n.19 del 23/04/2024

## Il sottoscritto:

Nome .....  
Cognome .....  
Nato a ..... ( ) il ...../...../.....  
Residente/con Studio in .....  
Località ..... n°.....  
Piazza/Via ..... n°.....  
Tel. .... e-mail .....

## In qualità di:

- Privato/a cittadino/a
- Tecnico incaricato dalla proprietà
- rappresentante dell'associazione o Ente .....
- legale rappresentante della Società .....
- con sede a .....
- altro (specificare) .....

## OSSERVA:

### 1. OGGETTO OSSERVAZIONE:

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Aspetti quantitativi (dimensionamento del P.O.)
- Altro specificare:

PIANO OPERATIVO CASTELLINA IN CHIANTI



COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI (SI) - OSSERVAZIONE AL

- OSSERVAZIONE DI CARATTERE GENERALE

Indicare in maniera sintetica le modifiche al P.O. richieste:

Indicare le motivazioni a supporto delle modifiche richieste:

- OSSERVAZIONE DI CARATTERE PUNTUALE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
----------	-----------

Individuazione catastale:

TERRENI/FABBRICATI	Foglio	Partic.	Sub.

### 2. TITOLO SULL'IMMOBILE/AREA OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:

- Proprietario/comproprietario;
- Altro specificare:

Indicare in maniera sintetica le modifiche al P.O. richieste:

PIANO OPERATIVO CASTELLINA IN CHIANTI



COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI (SI) - OSSERVAZIONE AL

Indicare le motivazioni a supporto delle modifiche richieste:

### 3. PIANO OPERATIVO:

- Territorio urbanizzato
- Territorio rurale
- Morfotipi insediativi
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente (scheda numero \_\_\_\_\_ edificio numero \_\_\_\_\_)
- Aree di Trasformazione (numero e nome area \_\_\_\_\_)
- Altro specificare:

### 4. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA: (La seguente documentazione non è obbligatoria ma è di supporto ai fini della valutazione dell'osservazione presentata. Preferibilmente in formato A4, se cartacea, oppure in formato digitale se presentata via pec)

- Planimetria catastale
- Planimetria aerofotogrammetrica
- Documentazione fotografica
- Estratto P.S.I. approvato
- Estratto P.O. adottato
- Apposito elaborato/elaborati

PIANO OPERATIVO CASTELLINA IN CHIANTI



COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI (SI) - OSSERVAZIONE AL

- Altro specificare:

Data .....

..... Firma

**Dichiaro di aver letto con attenzione l'informativa sul trattamento dati personali, redatta ai sensi della vigente normativa, a pagina 4 del presente modulo.**

Data .....

..... (firma leggibile)

Da inviare tramite pec all'indirizzo: [comune.castellinainchianti@postacert.toscana.it](mailto:comune.castellinainchianti@postacert.toscana.it) con oggetto "Servizio Infrastrutture, Sviluppo e Assetto del Territorio - Osservazioni al piano Operativo adottato".

Per chi non è in possesso di pec è possibile riconsegnare a mano o a mezzo posta riportando nella busta "Servizio Infrastrutture, Sviluppo e Assetto del Territorio - Osservazioni al piano Operativo adottato". (fa fede il timbro postale) a Ufficio Protocollo - Viale Rimembranza, 14 - 53011 Castellina in Chianti (SI)

**Trattamento "Gestione attività collegata alla pianificazione generale del territorio"**  
Informativa ai sensi del Regolamento UE 679/2016

Il Comune di Castellina in Chianti, nella sua qualità di Titolare del trattamento dati, ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE 679/2016,

## informa gli interessati che

I dati personali raccolti che li riguardano (dati già acquisiti dal Titolare o acquisiti in seguito e/o comunicati da terze parti), sono necessari e saranno trattati con modalità prevalentemente informatiche e telematiche per le finalità previste dal Regolamento UE 2016/679, in particolare per motivi di Interesse pubblico o esercizio di pubblici poteri, ivi incluse finalità di archiviazione, ricerca storica e analisi per scopi statistici. Ove richiesto dagli interessati i dati potranno essere trattati anche per comunicare eventi o altre iniziative istituzionali dell'Amministrazione comunale.

Il conferimento dei dati è obbligatorio per il raggiungimento delle finalità connesse al presente trattamento.

I dati saranno trattati per il tempo necessario al raggiungimento delle finalità suddette.

Successivamente saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa.

I dati saranno trattati dal personale e da collaboratori del Comune di Castellina in Chianti o delle imprese espressamente nominate come responsabili o sub responsabili del trattamento. Al di fuori di queste ipotesi i

PIANO OPERATIVO CASTELLINA IN CHIANTI





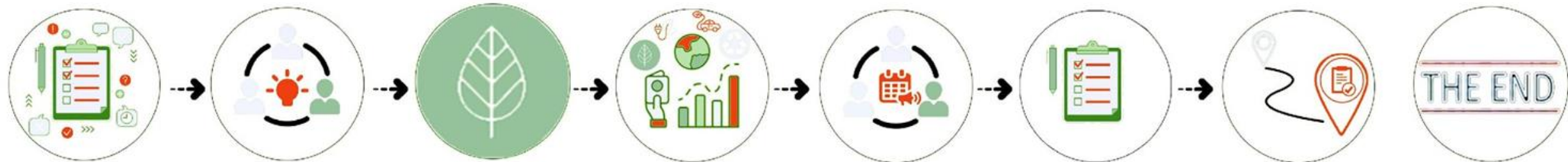
**Tutte** le osservazioni che arriveranno saranno istruite (controdeduzioni)

L'ufficio tecnico, di concerto con l'a.c., propone l'**ammissibilità totale, parziale** o il **non accoglimento** e poi il CONSIGLIO COMUNALE dovrà votarle e approvarle.

Le risposte saranno **rese pubbliche** sul sito web istituzionale del comune di Castellina in Chianti



# LE FASI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE di Castellina in Chianti



1	2	3	4	5	6	7	8
<b>AVVIO DEL PROCEDIMENTO</b>	<b>PARTECIPAZIONE</b>	<b>CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE</b>	<b>ADOZIONE</b>	<b>OSSERVAZIONI</b>	<b>CONTRODEDUZIONI</b>	<b>APPROVAZIONE</b>	<b>CONFORMAZIONE P.O. AL PPR</b>
Definizione obiettivi di piano (bilancio piano previgente, analisi strumenti della pianificazione sovraordinata)	Elaborazione del quadro conoscitivo condiviso	Valutazione delle previsioni che comportano impegno di suolo FUORI del perimetro del Territorio Urbanizzato	Definizione della disciplina per insediamenti esistenti e della disciplina della Trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del P.O.	Per un periodo di 60 giorni i cittadini possono prendere visione degli elaborati del PO e fare le proprie osservazioni	Redazione della proposta tecnica di controdeduzioni alle osservazioni del PO	PRESA D'ATTO da parte del Consiglio Comunale delle controdeduzioni ai fini della convocazione della conferenza paesaggistica	Convocazione Conferenza Paesaggistica e conformazione ai sensi dell'art.21 della Disciplina del PIT
<b>NON DEFINIBILE</b> TEMPI FUNZIONALI ALLE PROCEDURE TECNICO/POLITICHE PER L'ELABORAZIONE DEI DOCUMENTI DEL PO E DOCUMENTO DI CONVOCAZIONE CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	<b>30 GIORNI</b> TEMPISTICA DI LEGGE  DALLA RICHIESTA ALLA RT DEVE ESSERE CONVOCATA ENTRO 30 GIORNI	<b>60 GIORNI</b> TEMPISTICA DI LEGGE	<b>3 ANNI</b> TEMPISTICA DI LEGGE	<b>NON DEFINIBILE</b> TEMPI FUNZIONALI ALLE PROCEDURE TECNICO/POLITICHE E AD EVENTUALI INCONTRI CON ENTI CHE HANNO APPORTATO CONTRIBUTI AL PO	<b>NON DEFINIBILE</b> TEMPI FUNZIONALI ALLE PROCEDURE AMMINISTRATIVE DEI SOGGETTI INTERESSATI		

IL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO HA DURATA MASSIMA NON SUPERIORE A TRE ANNI DECORRENTE DALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI CUI ALL'ARTICOLO 17.

20/12/2023

15/05/2024

15/07/2024

20/12/2026

# La lettura del Piano Operativo adottato



# ART. 95 della LR 65/2014 – Piano Operativo

1. In conformità al piano strutturale, il piano operativo disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e si compone di due parti:

a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, **valida a tempo indeterminato**;

b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, **con valenza quinquennale**

12. Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 e 11, per un periodo massimo di *cinque* (467) anni. La proroga è disposta dal Comune, con un unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.

13. *Alla scadenza dei termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 e 11 o del diverso termine disposto ai sensi del comma 12, non perdono efficacia le previsioni contenute nei piani attuativi già adottati a tale scadenza, relativi ai programmi aziendali di cui all'articolo 74, a condizione che non prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.* (104)

14. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del piano operativo, il comune redige una relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni in esso contenute, con particolare riferimento alla disciplina di cui al comma 3.





art.95 L.R. 65/2014

## COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI

SINDACO E  
ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
*Marcello Bonechi*

RESPONSABILE SERVIZIO INFRASTRUTTURE,  
SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO E  
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
*Roberto Gamberucci*

SERVIZIO INFRASTRUTTURE,  
SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO  
*Francesco Antonelli*  
*Federico Betti*  
*Serena Burresi*

GARANTE DELL'INFORMAZIONE  
E DELLA PARTECIPAZIONE  
*Serena Burresi*



## CONSULENTI ESTERNI

ASPETTI URBANISTICI  
*Chiara Nostrato*  
*Michela Chiti*

STUDI GEOLOGICI  
*Soc. IdroGeo Service Srl*  
*Alessandro Murratzu*

STUDI IDRAULICI  
*Soc. Hydrogeo Ingegneria Srl*  
*Giacomo Gazzini*

STUDI AGRONOMO-FORESTALI  
*PFM S.r.l. Società Tra Professionisti*  
*Guido Franchi*

ASPETTI ARCHEOLOGICI  
*ATS Enterprise*  
*Francesco Pericci*

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA  
*Ilaria Scatarzi*

REL 01 - Relazione generale

aprile 2024

# Ufficio Urbanistica + Consulenti esterni



# Da quali documenti è composto il Piano Operativo?

**ELABORATI CARTOGRAFICI**

**SCHEDE EDIFICI ESISTENTI (rilievi sul campo 2017-2018)**

**SCHEDE AREE TRASFORMAZIONE**

**NORME**

**DISPOSIZIONI PER P.E.B.A.**

**ASPETTI ARCHEOLOGICI**

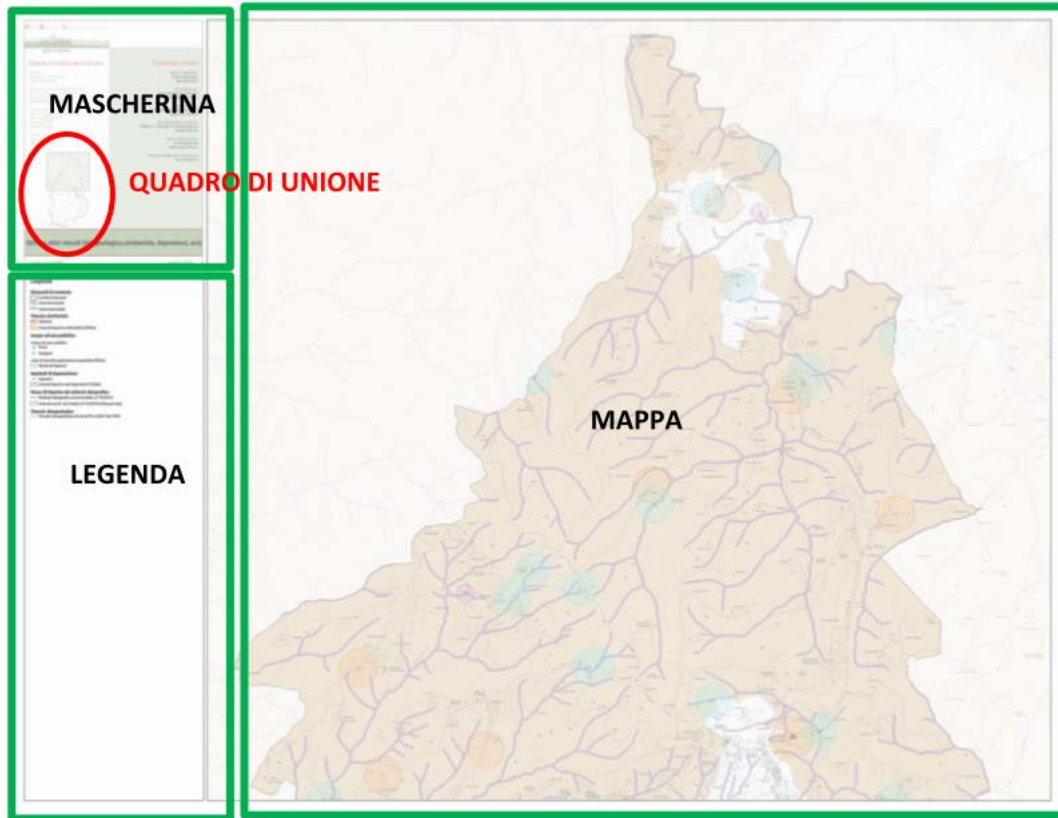
**RELAZIONE GENERALE**

**VALUTAZIONE AMBIENTALE**

**ASPETTI IDRAULICI – GEOLOGICI e SISMICI**

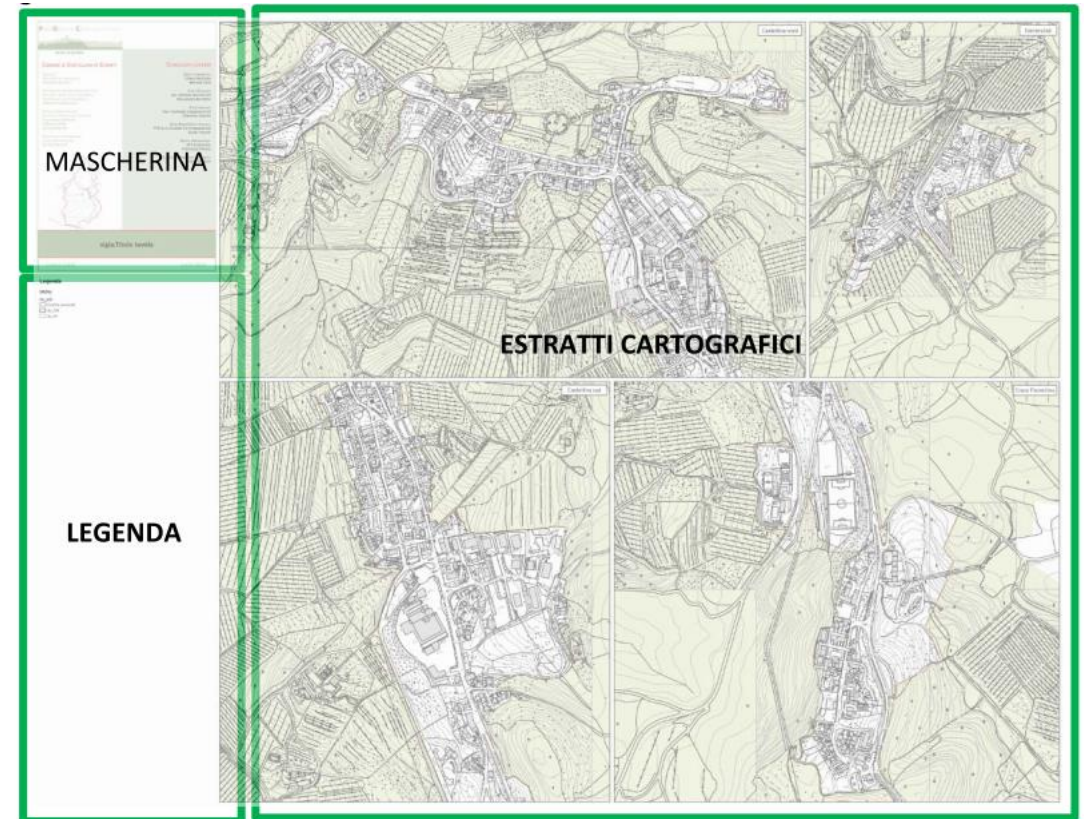


## La disciplina dei suoli del TR inquadramento 1:10.000



**2** tavole (NORD e SUD)  
delle dimensioni di 1.189 mm x 910 mm.

## La disciplina dei suoli del TU inquadramento 1:2.000



**tavola unica**, delle dimensioni di 1.189 mm x 910 mm  
e al suo interno sono contenuti gli estratti  
cartografici dei due Territori Urbanizzati, ovvero  
Castellina capoluogo e Fonterutoli

# La schedatura del patrimonio edilizio esistente

Il rilievo (2017) ha interessato **4.734 unità volumetriche** (corrispondenti a 1.695 edifici principali e 1.519 edifici minori) ed ha portato complessivamente alla redazione di **510 schede dettagliate** (per edifici e complessi prevalentemente di antica formazione) e **493 schede sintetiche** (per gli altri complessi, edifici e manufatti esistenti), corredate da circa **12.000 fotografie**.

sigla	titolo	scala
<b>ASPETTI URBANISTICI</b>		
QC01.1	La schedatura del patrimonio edilizio esistente 2017/2018: schede dettagliate (001-100)	A4
QC01.2	La schedatura del patrimonio edilizio esistente 2017/2018: schede dettagliate (101-199)	A4
QC01.3	La schedatura del patrimonio edilizio esistente 2017/2018: schede dettagliate (200-300)	A4
QC01.4	La schedatura del patrimonio edilizio esistente 2017/2018: schede dettagliate (301-450)	A4
QC01.5	La schedatura del patrimonio edilizio esistente 2017/2018: schede dettagliate (451-536)	A4
QC01.6	La schedatura del patrimonio edilizio esistente 2017/2018: schede sintetiche (001-300)	A4
QC01.7	La schedatura del patrimonio edilizio esistente 2017/2018: schede sintetiche (301-527)	A4
QC02.a	Il patrimonio edilizio esistente e le aree di tutela paesaggistica	10k
QC02.b	Il patrimonio edilizio esistente e le aree di tutela paesaggistica	10k
QC03.a	Beni culturali, aree di pertinenza e Beni Storico architettonici del PTCP	10k
QC03.b	Beni culturali, aree di pertinenza e Beni Storico architettonici del PTCP	10k
QC04.a	Beni paesaggistici e Riserva Regionale	10k
QC04.b	Beni paesaggistici e Riserva Regionale	10k
QC05.a	Altri vincoli (idrogeologico,cimiteriale, depuratori, ecc)	10k
QC05.b	Altri vincoli (idrogeologico,cimiteriale, depuratori, ecc)	10k
QC06.a	Carta del Potenziale Archeologico	10k
QC06.b	Carta del Potenziale Archeologico	10k
QC07	Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano	A4

7 volumi contenenti le schede dei rilievi





# Gestionale in rete per gestire la fase dei rilievi

Comune di Castellina in Chianti  
CLASSIFICAZIONE E PERIODIZZAZIONE DEGLI EDIFICI

Ricerca Info VISTA SU... GESTIONE EDIFICI

Layer

- Carta Tecnica Comunale
- Edifici
- Periodizzazione
  - presente al Catasto Leopoldo
  - presente nelle ortofoto 19
  - presente nelle ortofoto 20
  - non classificato
  - altro non classificato
- unità volumetriche
- Classificazione
  - schede dettagliate
  - edificati minori
  - edifici
    - classe 1
    - classe 2
    - classe 3
    - classe 4
    - classe 5
    - classe 6
    - non valutato
    - non rilevato
    - non classificato
  - schede sintetiche
  - edificati minori
  - edifici
    - classe 1
    - classe 2
    - classe 3
    - classe 4
    - classe 5
    - classe 6
    - non valutato
    - non rilevato
    - non classificato
- Regolamento Urbanistico
  - aree di tutela paesaggistica
  - aggregati
  - villie ed edifici specialistici
  - aree di rispetto
  - centri abitati perimetrati
- Ortofoto
- Limiti amministrativi

Report Scheda Edifici: **dettagliate 54**

Vedi scheda completa (popup)

Edifici ed edificati minori associati alla Scheda:

Edifici: **2065**

Edificati minori: **nessuno**

**Dati della Scheda dettagliate 54**

- Data di rilevazione **13/04/2017**
- Località **Castellina in Chianti**

**Informazioni sull'Edificio 2065**

**UNITÀ VOLUMETRICHE DELL'EDIFICIO 2065**

N°	Foglio	Particella	Superficie coperta CIR (m <sup>2</sup> )	N° piani interrati	Periodi
1107	34	179	237.76	3	presenti Catasto Leopoldo
1115	34	179	142.33	2	presenti Catasto Leopoldo

**Periodo costruzione**  
antica con recupero recente

**Tipologia edilizia**  
schiera (antica)/palazzo/altro tipo urbano

**Condizioni generali**  
medie

**Valutazioni**  
valore storico documentale

**USI**

- Usò prevalente: **residenziale**
- Numero alloggi: **5**
- Commerciale specifiche attività: **vendita prodotti tipici**

**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED ARCHITETTONICHE**

- Superfici murarie (in prevalenza): **intonaco**
- Prospetti (in prevalenza): **impaginato regolare**
- Materiali manto di copertura (in prevalenza): **coppi tegole coppi e tegole**
- Materiali gronda (in prevalenza): **non tradizionali (travetti in cemento e tavelloni, soletta**

X: 1684668.748788, Y: 4815531.962541 (Meter) 0 feature selezionate 1: 4689 59 1430.63 x 982.70 (m) powered by ldp (progetti gs)

La schedatura di tutto il patrimonio edilizio esistente ha portato ad una **classificazione dei singoli edifici**, complessi edilizi e consistenze edilizie in genere, sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali e delle caratteristiche morfotipologiche delle costruzioni. Le classi di valore sono le seguenti:

- **CLASSE I:** vi appartengono gli edifici e/o complessi edilizi di elevato pregio e di particolare valore architettonico, storico e testimoniale;
- **CLASSE II:** vi appartengono gli edifici e/o complessi edilizi di interesse architettonico, e testimoniale che hanno conservato nel tempo le caratteristiche morfologiche, tipologiche, costruttive e materiche che connotano l'architettura tradizionale.
- **CLASSE III:** vi appartengono gli edifici e/o complessi edilizi che mantengono elementi tipologici ed architettonici tipici dell'architettura tradizionale ma che, nel tempo, hanno subito delle trasformazioni rilevanti ed irreversibili nella sagoma e nei prospetti ovvero edifici che, pur di recente realizzazione, costituiscono un tessuto organico e omogeneo;
- **CLASSE IV:** vi appartengono gli edifici e/o complessi edilizi di modesto valore, di recente realizzazione o esito di complessivi interventi di ristrutturazione non connotati da elementi di omogeneità ed unitarietà rispetto al contesto nel quale sono inseriti e/o che risultano non organici al contesto per sagoma, dimensioni, linguaggio architettonico, finiture;
- **CLASSE V:** vi appartengono gli edifici e/o complessi edilizi privi di valore storico documentale e di limitato valore edilizio-architettonico, a volte totalmente incongrui rispetto al contesto di appartenenza anche per la bassa qualità costruttiva e/o qualitativa;
- **Edifici e/o complessi edilizi allo stato di rudere:** vi appartengono gli edifici e/o complessi edilizi in tutto o in parte crollati, ovvero le cui parti, anche significative e strutturali, siano andate distrutte nel tempo, ma di cui sia possibile documentarne l'originario sviluppo planivolumetrico complessivo e la originaria configurazione tipologica.

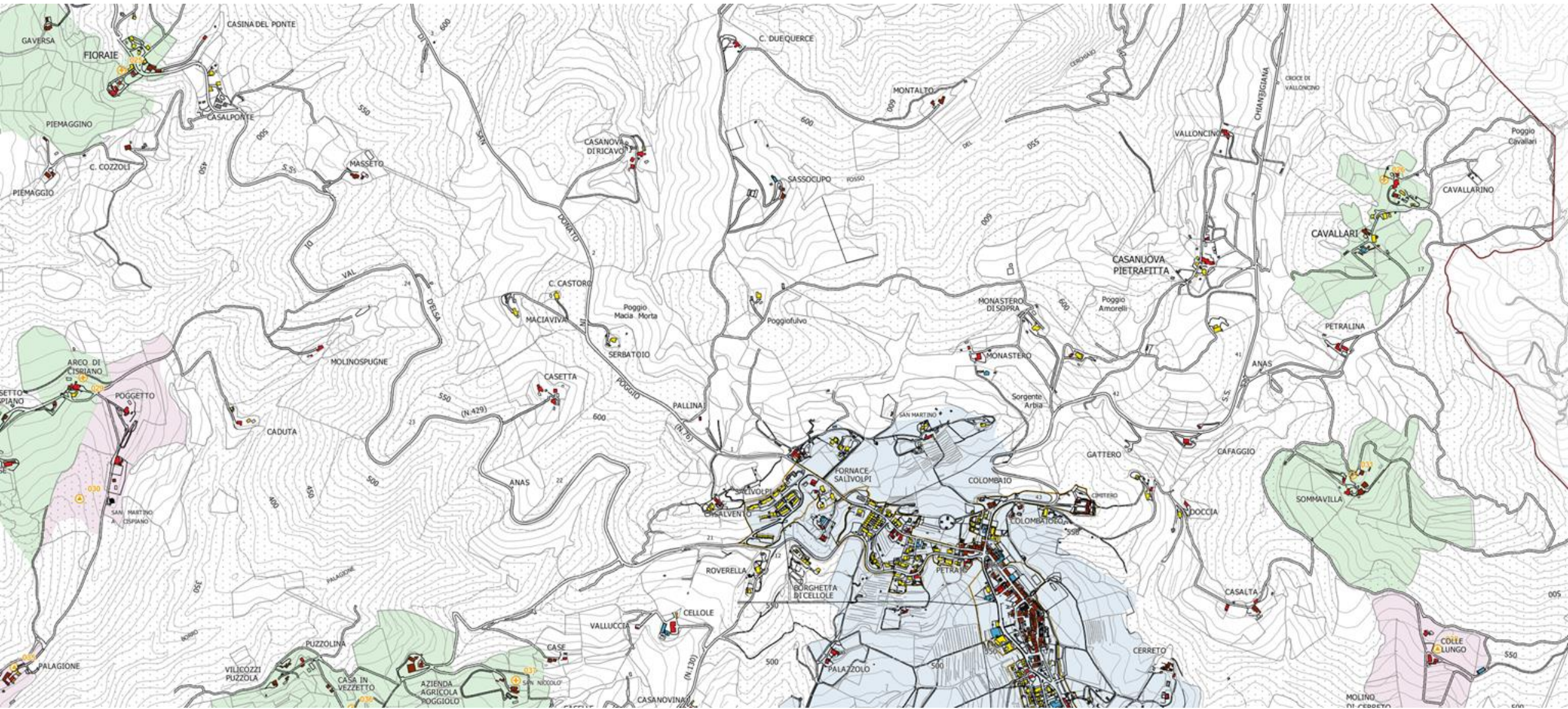
#### **Classificazione del patrimonio edilizio esistente**

- Edifici in classe I - Edifici o complessi edilizi di elevato pregio e particolare valore architettonico, storico e testimoniale
- Edifici in classe II - Edifici o complessi edilizi di interesse architettonico e testimoniale
- Edifici in classe III - Edifici o complessi edilizi con elementi tipologici ed architettonici tipici dell'architettura tradizionale
- Edifici in classe IV - Edifici o complessi edilizi di modesto valore
- Edifici in classe V - Edifici o complessi edilizi di nullo valore
- Edifici allo stato di rudere
- Edifici non classificati





La cartografia di riferimento è:  
**QC02.a./b. Il patrimonio edilizio esistente e le aree di tutela paesaggistica**





# Le classi e le categorie di intervento

## Legenda

- Confini comunali
- Perimetro del Territorio Urbanizzato

### Classificazione del patrimonio edilizio esistente

- Edifici in classe I - Edifici o complessi edilizi di elevato pregio e particolare valore architettonico, storico e testimoniale
- Edifici in classe II - Edifici o complessi edilizi di interesse architettonico e testimoniale
- Edifici in classe III - Edifici o complessi edilizi con elementi tipologici ed architettonici tipici dell'architettura tradizionale
- Edifici in classe IV - Edifici o complessi edilizi di modesto valore
- Edifici in classe V - Edifici o complessi edilizi di nullo valore
- Edifici allo stato di rudere
- Edifici non classificati

### Aree di tutela paesaggistica del PTCP di Siena

#### BSA distinti per tipologia

(il codice identificativo rappresenta le ultime tre cifre del codice attribuito dalla Provincia di Siena)

- Tipologia A
- Tipologia ES
- Tipologia Vx
- Tipologia V

#### Aree di pertinenza dei Beni Storici Architettonici

- Aree di pertinenza degli aggregati, art. 13.13 (centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale)
- Le pertinenze dei Beni Storici Architettonici art. 13.14
- Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale, art. 13.12

PARTE 2 – NORMATIVA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI .....	
<b>TITOLO 1 - SPECIFICHE CATEGORIE O TIPOLOGIE DI INTERVENTO URBANISTICO EDILIZIO.....</b>	
Art. 6. Definizioni e regole di carattere generale.....	
Art. 7. – Ristrutturazione edilizia .....	
Art. 8. Addizioni volumetriche .....	
Art. 9. Interventi pertinenziali .....	
Art. 10. Interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi .....	
Art. 11. Nuova edificazione .....	
Art. 12. Frazionamento.....	
<b>TITOLO 2 - CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....</b>	
Art. 13. Disposizioni generali.....	
Art. 14. Classe I – Edifici e/o complessi edilizi di elevato pregio e di particolare valore architettonico, storico e testimoniale .....	
Art. 15. Classe II – Edifici e/o complessi edilizi di interesse architettonico e testimoniale .....	
Art. 16. Classe III – Edifici o complessi edilizi con elementi tipologici ed architettonici tipici dell'architettura tradizionale 18	
Art. 17. Classe IV – Edifici o complessi edilizi di modesto valore.....	
Art. 18. Classe V – Edifici o complessi edilizi di nullo valore .....	
Art. 19. Edifici e manufatti non classificati .....	
Art. 20. Edifici e/o complessi edilizi allo stato di rudere .....	

# Esempio di scheda edificio

## Report Scheda Edifici dettagliata N°110

### Edifici associati alla Scheda:

ID 1181 ID 1182 ID 1183 ID 2504

### Edificati Minori associati alla Scheda:

ID 356 ID 357 ID 358 ID 359 ID 360 ID 847



## Informazioni sulla Scheda

- **Data rilevazione** 01/06/2017
- **Ambito** rurale
- **Località** Ferrozzola
- **Tipologia insediativa** casa colonica/aggregato di case coloniche
- **Elementi di tutela** aree di rispetto corrispondenti ai toponimi notevoli (già zone E3 del vecchio PRG) elencati dal PS
- **Note**  
scheda 119
- **Caratteristiche pertinenza** piscina; incolto; filari; terrazzamenti/cigionamenti; altri muretti e/o suddivisioni interne; recinzioni; parcheggio (a raso); altra area pavimentata (compresi percorsi); area trattata con ghiaia; aia; giardino / area verde
- **Valutazioni** valore storico-documentale



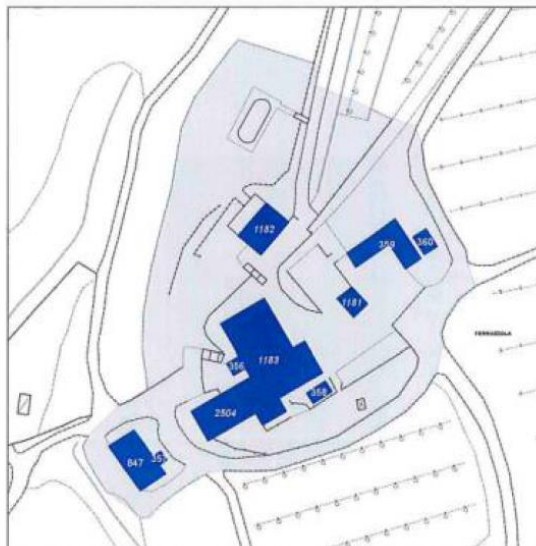
Foto aerea 1978 (1:5000)



Foto aerea 1996 (1:5000)



Foto aerea 2013 (1:5000)



Scale: 1:1000

## Informazioni sull'Edificio 1181

### Unità volumetriche dell'Edificio 1181

N° Foglio	Particella	Superficie coperta CTR (m²)	N° piani	Piani interrati	Periodizzazione
629	43	46	25.53	1	non classificato

### Periodo costruzione

antica con recupero recente

### Usi

- **Usi prevalente:** turistico-ricettivo
- **Usi presenti:** residenza turistico alberghiera

### Tipologia edilizia

annesso rurale (generico)

### Condizioni generali

buone

### Valutazioni

valore nullo

### Caratteristiche edilizie ed architettoniche

- **Superfici murarie (in prevalenza):** laterizio e pietra faccia a vista
- **Prospetti (in prevalenza):** impaginato regolare
- **Materiali manto di copertura (in prevalenza):** coppi tegole coppi e tegole
- **Materiali gronda (in prevalenza):** mattoni e o mezzane
- **Elementi architettonici decorativi:** assenti
- **Elementi di articolazione volumetrica:** assenti
- **Superfettazioni ed incongruenze:** nuove aperture non coerenti

## Informazioni sull'Edificio 1182

### Unità volumetriche dell'Edificio 1182

N° Foglio	Particella	Superficie coperta CTR (m²)	N° piani	Piani interrati	Periodizzazione
24	43	46	74.06	1 (a monte) 2 (a valle)	presente al Catasto Leopoldino

### Periodo costruzione

antica con recupero recente

### Usi

- **Usi prevalente:** turistico-ricettivo
- **Usi presenti:** residenza turistico alberghiera

### Tipologia edilizia

### Caratteristiche edilizie ed architettoniche

- **Superfici murarie (in prevalenza):** pietra faccia a vista

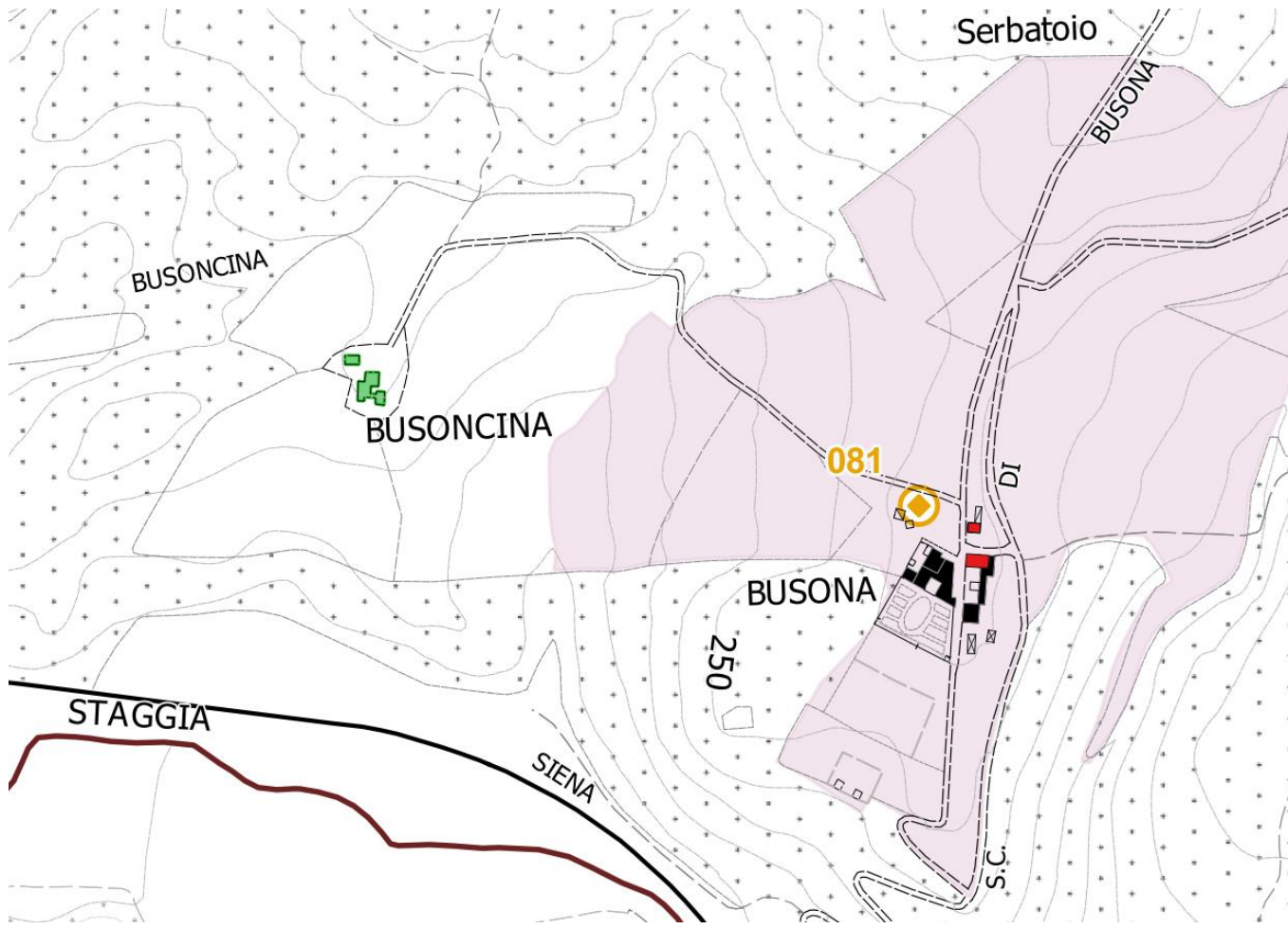


# Esempio di scheda edificio





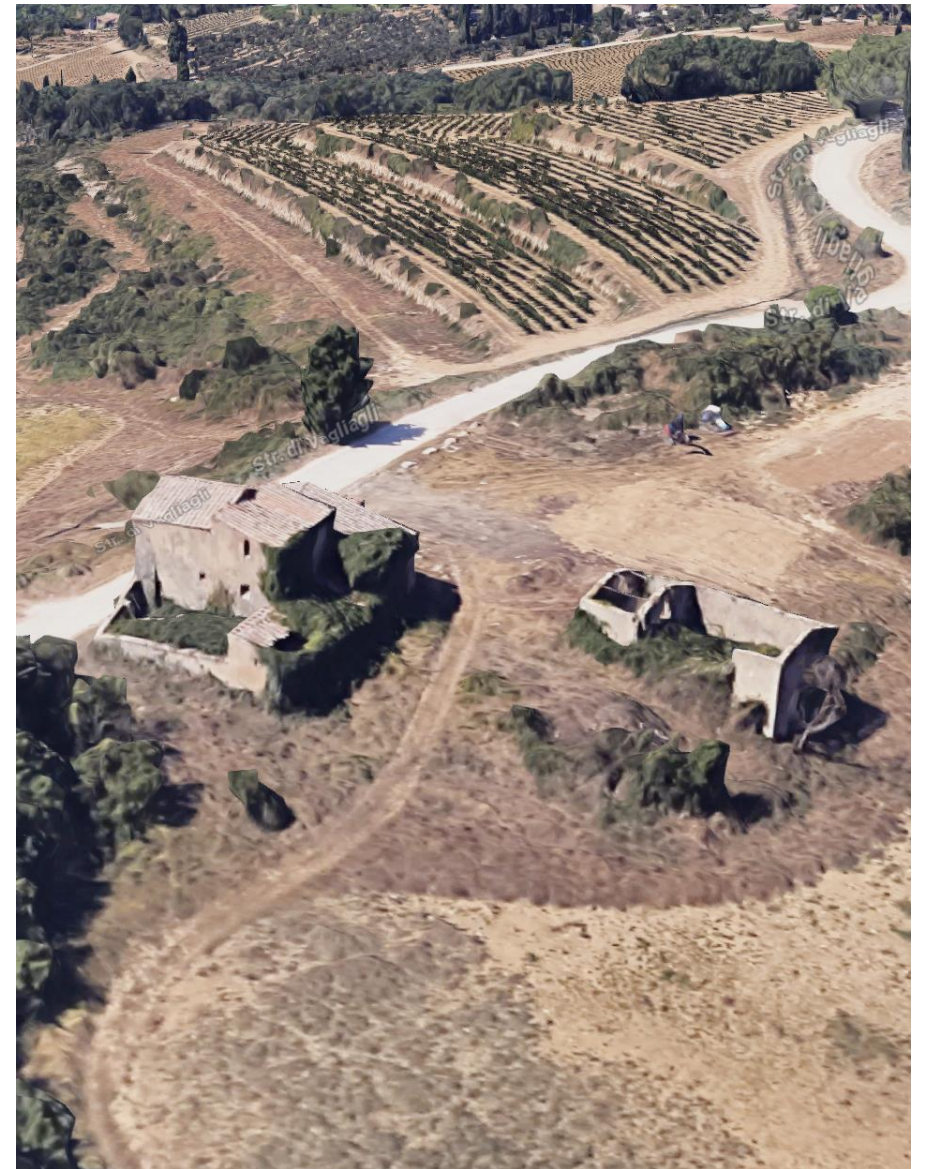
# Edifici e/o complessi edilizi allo stato di rudere





## Art. 20. Edifici e/o complessi edilizi allo stato di rudere

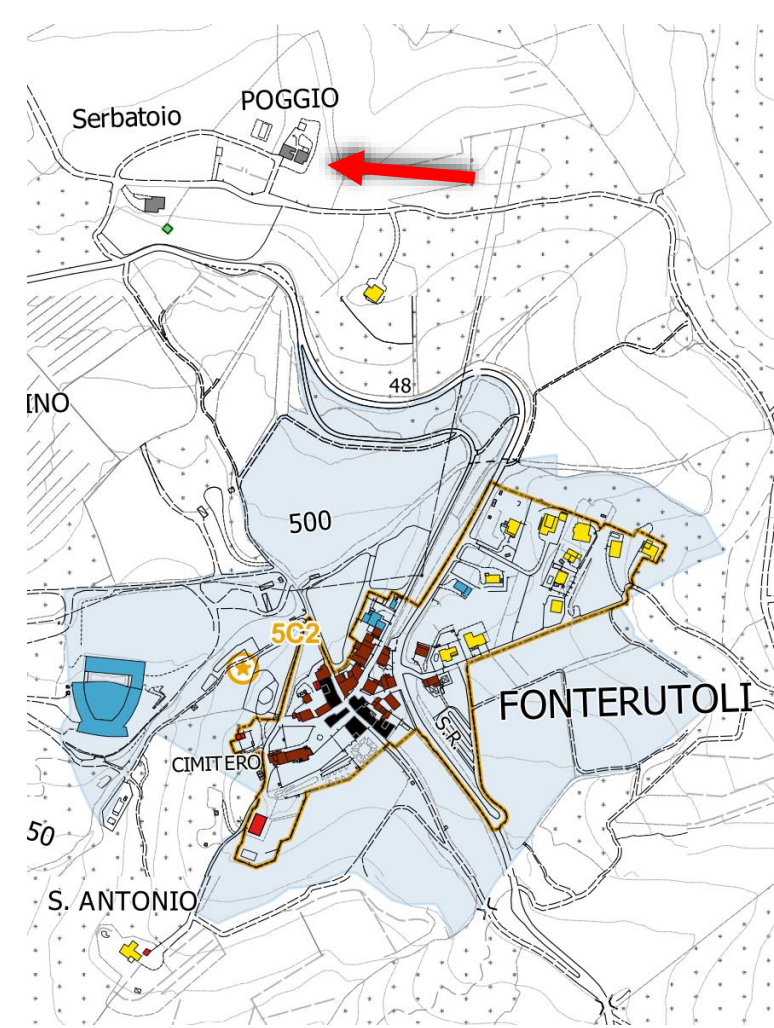
1. Gli edifici allo stato di rudere sono gli edifici e/o complessi edilizi in tutto o in parte crollati, ovvero le cui parti, anche significative e strutturali, siano andate distrutte nel tempo, ma di cui sia possibile documentarne l'originario inviluppo planivolumetrico complessivo e la originaria configurazione tipologica e sono individuati negli elaborati QC02.a e QC02.b in scala 1:10.000 con apposito segno grafico. La normativa di cui al presente articolo è applicabile anche agli edifici allo stato di rudere o a sue parti, esistenti alla data di adozione del presente PO, ancorchè non individuati e cartografati.
2. E' consentita la ricostruzione di edifici allo stato di rudere – per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR3, come definiti all'art. 7 delle presenti norme, purché siano rispettate le modalità di cui ai successivi commi 3, 4, 5 e sussistano i seguenti requisiti concorrenti:
  - a) esistenza del perimetro murario, ancorché diruto;
  - b) produzione da parte dell'avente titolo di documentazione in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario;
  - c) l'edificio da ricostruire sia accessibile da una viabilità carrabile esistente e quindi non richieda la realizzazione di nuova viabilità ma solo il ripristino della viabilità esistente, né opere di urbanizzazione che inducano movimenti di terra o sistemazioni che alterino il carattere eventualmente rinaturalizzato dei luoghi.
3. La consistenza planivolumetrica deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili *in loco* nonché da dati dimensionali direttamente desumibili da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio. Il riscontro in sito di elementi fisici probanti la consistenza planimetrica può essere confermato anche da altra documentazione dalla quale sia inequivocabilmente desumibile la consistenza volumetrica e il profilo altimetrico. Non assumono valore di accertamento della consistenza planivolumetrica le prove testimoniali.
4. L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.
5. Le funzioni ammesse sono quelle del morfotipo in cui il rudere ricade o quelle stabilite per il territorio rurale di cui al Titolo 1 della Parte 5 delle presenti norme.
6. Gli edifici allo stato di rudere individuati come beni culturali oggetto di provvedimento espresso di tutela oppure *ope legis* sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004.
7. L'intervento non può comportare traslazione del fabbricato originario.
8. Gli edifici o complessi edilizi sottoposti alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva – RR3 di cui al comma 2 possono modificare la propria classe di valore secondo l'art. 3 delle presenti norme.





## Art. 19. Edifici e manufatti non classificati

1. Gli edifici e i complessi di cui al presente articolo risultano non classificati in quanto:
  - a) non è stato possibile rilevare per cause ostative (cancello chiuso, strada inaccessibile,... );
  - b) non ancora ultimati alla data di adozione del presente PO.
2. Tali edifici a cui non è stata attribuita una classe non possono essere recuperati a fini ed usi diversi rispetto a quelli autorizzati, né possono essere ricostruiti con tecnologie e tipologie diverse da quelle originarie.
3. Per questi edifici sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - c) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - d) ristrutturazione edilizia conservativa – RC1, RC2 e RC3
  - e) il completamento delle opere autorizzate con titolo edilizio , ivi incluse le varianti nel rispetto delle disposizioni vigenti per le zone di riferimento.
4. Nel caso in cui l'edificio sia notificato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sono ammessi gli interventi di cui alla classe 1 art. 14 delle presenti norme.
5. E' possibile fare la proposta di classificazione, a firma di tecnico abilitato, da approvare con deliberazione di consiglio comunale senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico, da sottoporre all'ufficio comunale competente, corredata dalla seguente documentazione:
  - a) estratto del vigente Piano Operativo e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;
  - b) relazione tecnica illustrativa
  - c) accurato rilievo critico (piante, prospetti, sezioni);
  - d) documentazione fotografiche dell'immobile comprensive dell'intorno ambientale,
  - e) estremi del titolo abilitativo, ovvero, se trattasi di edificio di remota origine, documentazione sull'epoca di costruzione.



# IL LINGUAGGIO DEL PO

Il PO sceglie di adottare lo stesso linguaggio e la medesima chiave di lettura del **PIT-PPR**, debitamente declinati alla scala di dettaglio propria di uno strumento operativo comunale, ovvero analizzare tutti gli elementi del territorio (insediamenti urbani e territorio extraurbano) a partire dagli **aspetti morfotipologici**.

Le motivazioni principali alla base di questa scelta metodologica sono:

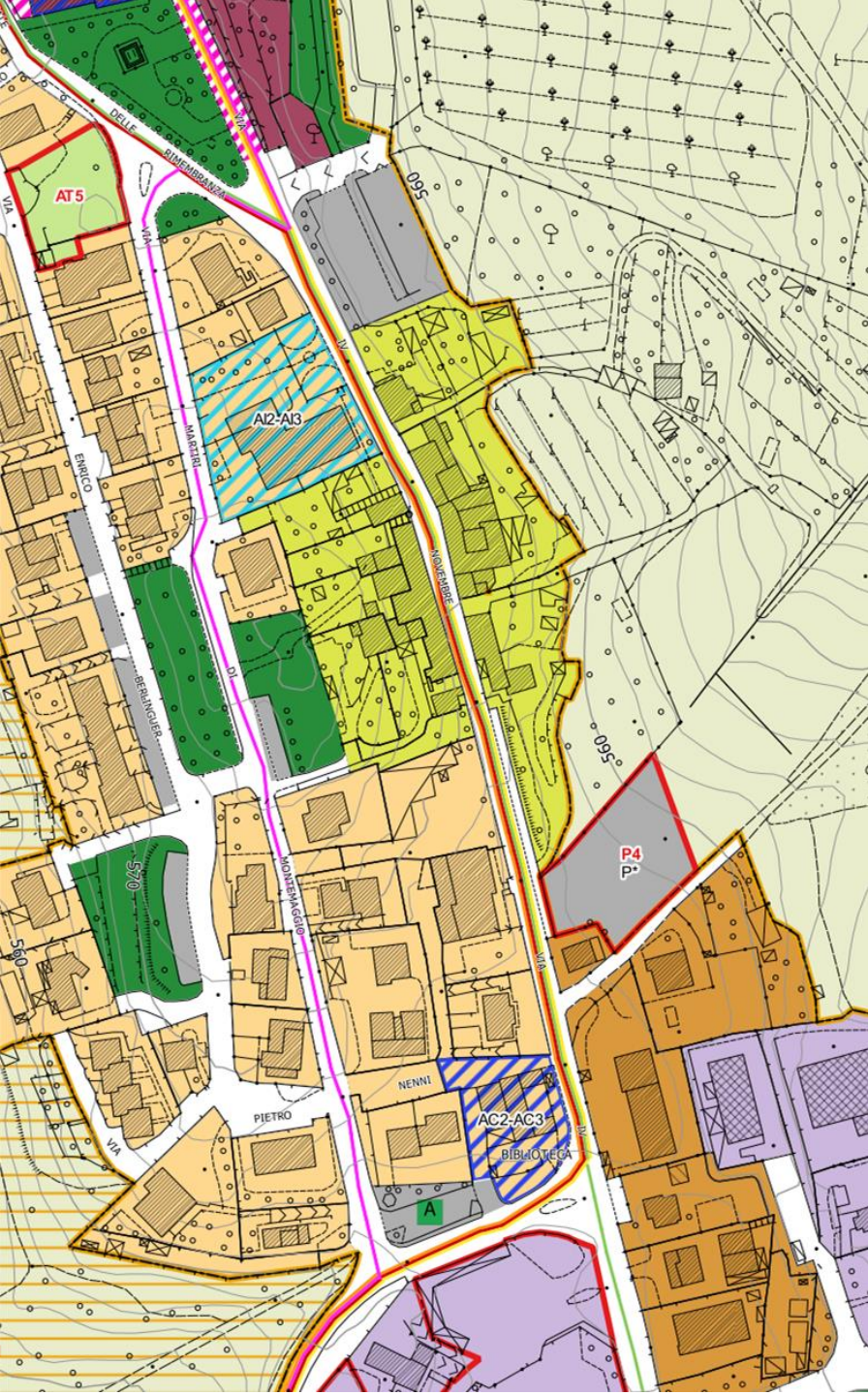
- la **conformazione al PIT-PPR** e la **coerenza con il PSI**;
- una **lettura unitaria e coerente del territorio** sia per quanto riguarda gli insediamenti, sia per il territorio rurale e le sue componenti;
- una **corretta analisi degli insediamenti** (a prescindere dalla loro collocazione interna o esterna al TU), fondata sullo studio della morfologia dei tessuti urbani, delle tipologie edilizie, del rapporto pieni-vuoti, della presenza o meno di funzioni urbane, dell'analisi diacronica degli accrescimenti.

Questo sforzo di **sintesi** e il ricorso a un **linguaggio codificato** a monte dalla strumentazione urbanistica di livello superiore sono finalizzati:

- alla costruzione di una base solida necessaria a costruire un **apparato normativo** quanto più possibile **chiaro, rigoroso e snello** (è nostra convinzione che laddove la normativa non presenti differenze significative, si debba privilegiare la chiarezza sugli aspetti puramente analitici e fini a sé stessi);
- alla realizzazione di una **totale corrispondenza tra gli aspetti grafici e quelli normativi**.







# IL SISTEMA INSEDIATIVO

Il sistema insediativo si compone dei **tessuti** e delle **case sparse**.

L'analisi dei tessuti insediativi, urbani ed extraurbani, si fonda sull'individuazione:

- del **nucleo storico fondativo** dell'insediamento (tessuti storici all'interno del TU e nuclei rurali storici in territorio rurale);
- dei **tessuti storicizzati**, riconducibili al primo accrescimento urbano (edificato presente al 1954, data ormai convenzionalmente assunta quale discrimine tra insediamenti storici e recenti);
- delle **urbanizzazioni contemporanee**, ovvero gli accrescimenti più recenti, a diversa vocazione funzionale (prevalentemente residenziale, mista e specialistica) distinti sostanzialmente nelle macrocategorie dei tessuti pianificati, o quantomeno con un principio insediativo ordinato, e tessuti "disordinati", esito di accrescimenti spontanei e casuali, nonché sfrangiature del margine urbano.

Il tentativo di limitare quanto più possibile il numero dei morfotipi delle Urbanizzazioni contemporanee risulta funzionale a una scelta che privilegia la **chiarezza** e la **sintesi normativa** rispetto al mero esercizio teorico di differenziazione tipologica dei tessuti urbani.



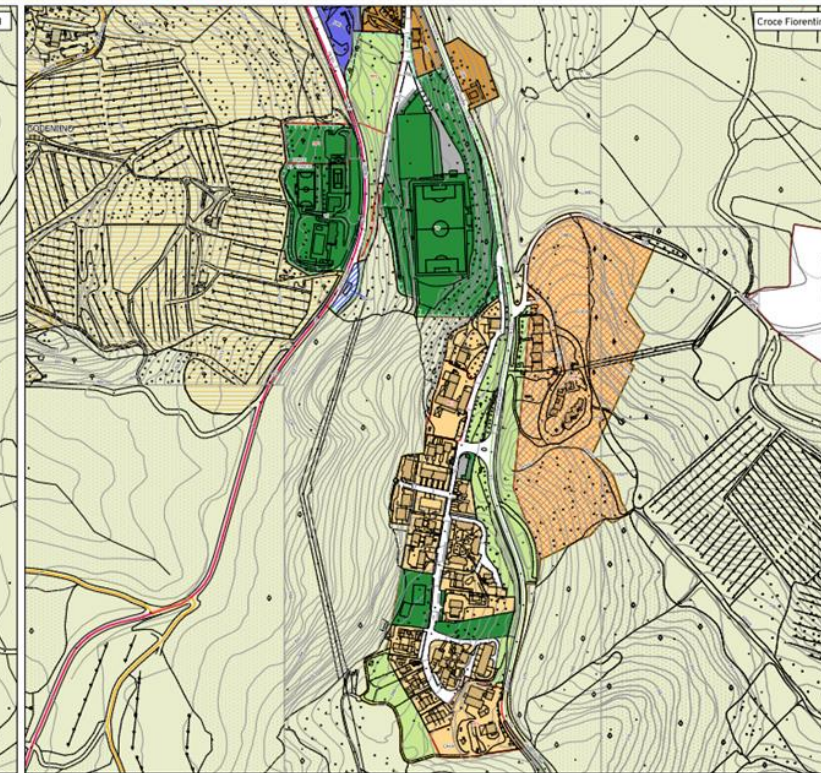
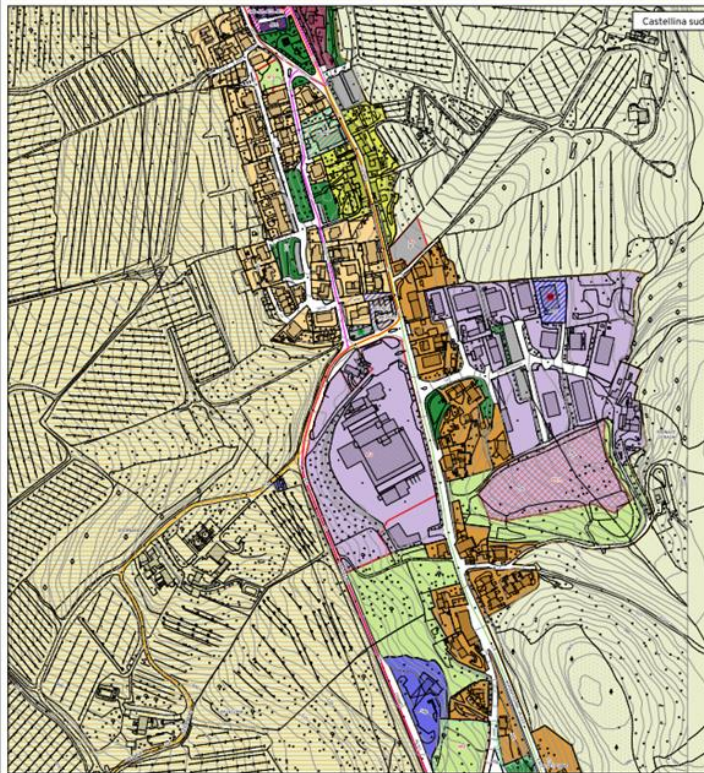
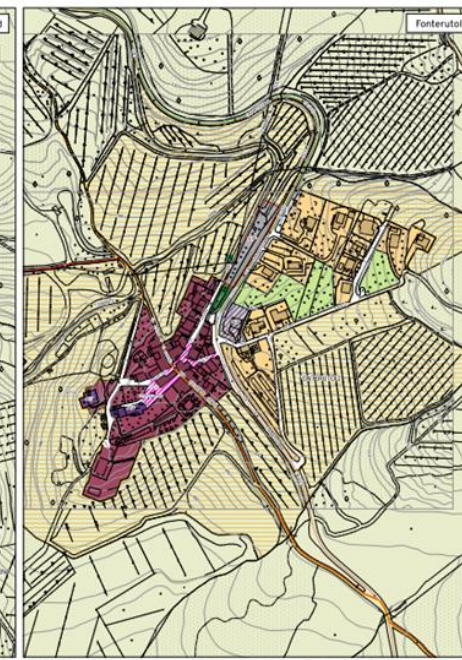
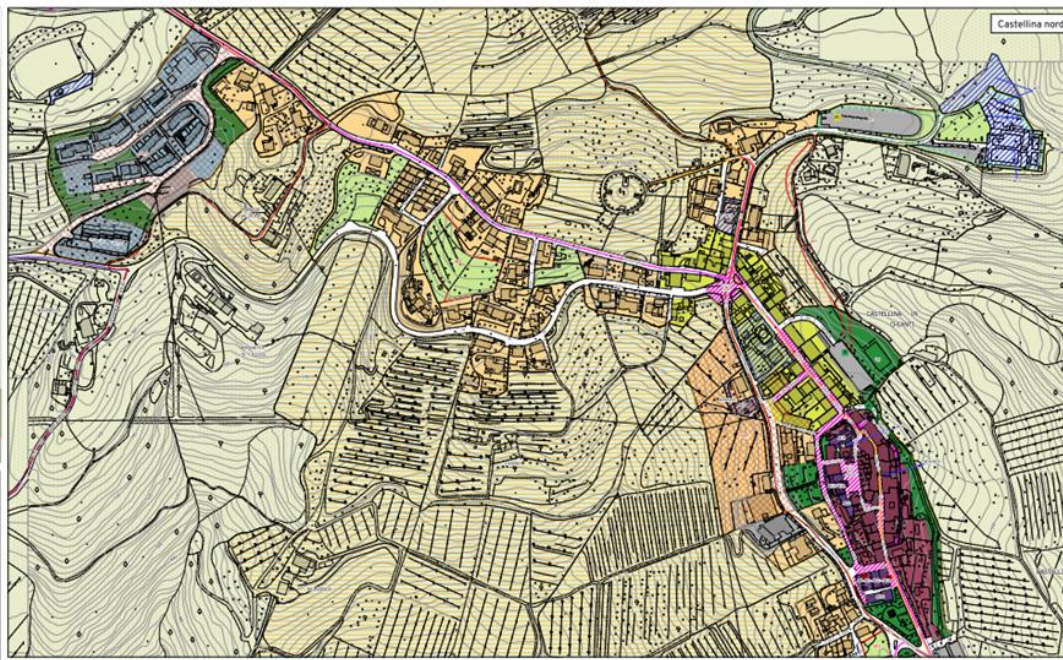
**AVVISO DI APERTURA CONVEGNI ESTERNI**

**COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI**

**CONSIGLIERI ESTERNI**

**DIS02.Disciplina dei suoli - territorio urbanizzato**

scala 1:2.000 aprile 2024



**Legenda**

**Elementi di contesto**

- Confine comunale
- Linee di confine dei suoli
- Perimetro di cui alla Parte 5 del Titolo 1 della NTA
- Terreno rurale - Ambiente Perturbato
- Terreno rurale - Nuclei storici
- Terreno rurale - Ambienti di pertinenza di centri e nuclei storici
- Perimetro di cui alla Parte 4 del Titolo 1 della NTA

**Strutture insediative**

- MS - Monumento storico-scientifico
- TBA - Modulo delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia plurifamiliare
- MS - Modulo plurifamiliare
- TBA - Tessuta edilizia lineare
- TBA - Tessuta edilizia fondativa lunga strada
- TBA - Tessuta edilizia fondativa cortina
- TPS - Tessuta degli edifici specializzati e dei servizi pubblici sociali

**Standard Urbanistici di cui al DM 14/6/98 e alla Parte 3 del Titolo 2 della NTA**

- AC - Infrastruttura di interesse urbano
- AC - servizi sociali e assistenziali quali centri di assistenza, case di riposo, residenze protette
- AC - servizi culturali, sportivi e associativi: musei, teatri, auditori, sale convegni e teatro, biblioteche, circoli
- AC - servizi assistenziali e sanitari quali presidi ospedalieri, asili nido, asili materini, servizi di igiene, servizi, convegni, oratori
- AC - servizi di servizi pubblici sociali
- AC - servizi amministrativi e assistenziali quali servizi comunali e della protezione civile
- AC - attrezzature per la pubblica sicurezza e militari
- AC - servizi comunitari
- AC - edifici scolastici pubblici
- AC - strutture tecniche e tecnologiche quali impianti per la distribuzione di energia elettrica, gas e acqua, sanitaria

**PA - Area per l'edilizia di base (Art. 6)**

- AID - scuola per l'infanzia Asilo nido
- AID - scuola per l'infanzia Istituto
- AID - scuola primaria Elementari
- AID - scuola secondaria di primo grado Media

**Area per spazi e parcheggi pubblici**

- AP - Area campo pubblico esistente
- AP - Parcheggio pubblico di progetto
- Area per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e gli sport
- VP - Verde pubblico attrezzato
- VS - Verde sportivo

**Dispositivi specifici in ambito urbano**

- Area a verde di concessione ecologica pubblica e privata
- Spazi della centralità urbana

**Progetto di Piano**

- Area sottoposta a Piani attuativi rispetto alla urbanizzazione urbanistica esistente
- Area di trasformazione degli assets insediativi di cui alla Parte 7 Titolo 1 e L.47 - identificativa della estesa impietosa di cui all'Allegato del PTO - DIS04 Disciplina delle aree di trasformazione

**Mobilità di cui alla Parte 3 Titolo 3**

- Area per sedi sociali esistenti
- Area per la distribuzione culturale
- Area per lo sport esistente
- Area per lo sport esistente

**Area di Attesa**

- Area di Attesa
- Area di Attesa

**Minerari culturali e di mobilità dolce**

- Le direttrici Firenze-Siena
- Via Sarnese
- Via Francigena
- Stato degli itinerari di connessione con la direttrice della via Francigena
- Connessioni con via Francigena
- Strada appoggio dei Chianti Classici
- Strada storica del vino
- Cicliste
- Cicliste
- Chianti Grandi
- Chianti Grandi
- Chianti Grandi
- Triangolo della Passione Tour
- Itinerari culturali ed enogastronomici
- Wine & Heritage
- Cicliste

# Tavola unica della disciplina dei suoli – scala 1:2.000






# Legenda

## Elementi di contesto


 Confini comunali

### Disciplina dei suoli

 Territorio Rurale di cui alla Parte 5 del Titolo 1 delle NTA

 Territorio rurale - Ambito Periurbano

 Territorio rurale - Nuclei Storici

 Territorio rurale - Ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici

 Territorio rurale - Nuclei Rurali

 Perimetro del Territorio urbanizzato di cui alla Parte 4 del Titolo 1 delle NTA

### Morfotipi insediativi


 TS1 - Morfotipo urbano storico compatto

 TR4 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata

 TR5 - Morfotipo puntiforme


 TR8 - Tessuto edilizio lineare

 TR8a - Tessuto edilizio fondativo lungo strada

 TPS1 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva

 TPS3 - Tessuto degli edifici specialistici e dei servizi pubblici locali

## Standard Urbanistici di cui al DM 1444/68 e alla Parte 3 del Titolo 2 delle NTA

 AC - Attrezzature di interesse collettivo

AC1 - servizi sociali e assistenziali quali: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette

AC2 - servizi culturali, ricreativi e assimilati: musei, spazi espositivi, auditori, sale convegni e mostre, biblioteche, circoli

AC3 - servizi ospedalieri e sanitari quali: presidi ospedalieri, distretti sanitari

AC4 - servizi religiosi quali: chiese, conventi, oratori


AC5 - centro di raccolta rifiuti comunale

AC6 - servizi amministrativi e assimilati quali: servizi comunali e della protezione civile, attrezzature per la pubblica sicurezza e militari

AC7 - servizi cimiteriali

AC8 - edilizia residenziale pubblica

AC9 - strutture tecniche e tecnologiche quali: impianti per la distribuzione di energia elettrica, gas e acqua, telefonia

 AI - Aree per l'istruzione di base quali:

AI0 - scuola per l'infanzia: Asilo nido

AI1 - scuola per l'infanzia: Materna

AI2 - scuola primaria: Elementari


AI3 - scuola secondaria di primo grado: Media

 Aree per spazi e parcheggi pubblici:

Aree a parcheggio pubblico esistente

Pc - Area camper punto sosta

P\* Parcheggio pubblico di progetto

 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport:

Verde pubblico attrezzato

VS - Verde sportivo



#### Art. 44. TR.5 – Morfotipo puntiforme

1. I tessuti TR5 fanno riferimento all'omonimo morfotipo della città contemporanea, definito nell'abaco delle invariati del PIT-PPR come "morfotipo puntiforme". Sono tessuti insediativi a bassa densità, localizzati ai margini degli insediamenti, caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, o comunque edifici pluripiano di modeste altezze, isolati su lotto e circondati da pertinenze private liberamente sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere. La formazione di tali tessuti avviene prevalentemente per addizioni singole con debole o assente organizzazione in isolati e con parziale o assente gerarchizzazione dei percorsi viari. Hanno un rapporto con la strada non diretto ma mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Totale prevalenza di funzioni residenziali e assenza di spazi pubblici e di servizi. E' il morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee più prevalente nel comune, sia nel Capoluogo che a Fonterutoli.

2. Il P.O. per il presente tessuto persegue i seguenti obiettivi specifici, finalizzati alla promozione di un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e al tempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città e, in generale, al raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici previsti dal PIT/PPR per il morfotipo urbano TR.5:

- progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani; bloccare i processi di dispersione insediativa;
- utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica;
- riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (diretrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nell'unità di vicinato, con la città e con il territorio aperto.

3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni:

- I.1, C,
- A1, A2;
- A3 ad eccezione delle attività integrative commerciali artigianali e dell'agriturismo.

4. Gli interventi di Addizione Volumetrica con modifiche alla sagoma e gli interventi pertinenziali non devono comportare superfetazioni, ovvero parti non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio esistente ed essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio, nonché del contesto di riferimento.

#### Art. 49. Aree a verde di connessione ecologica

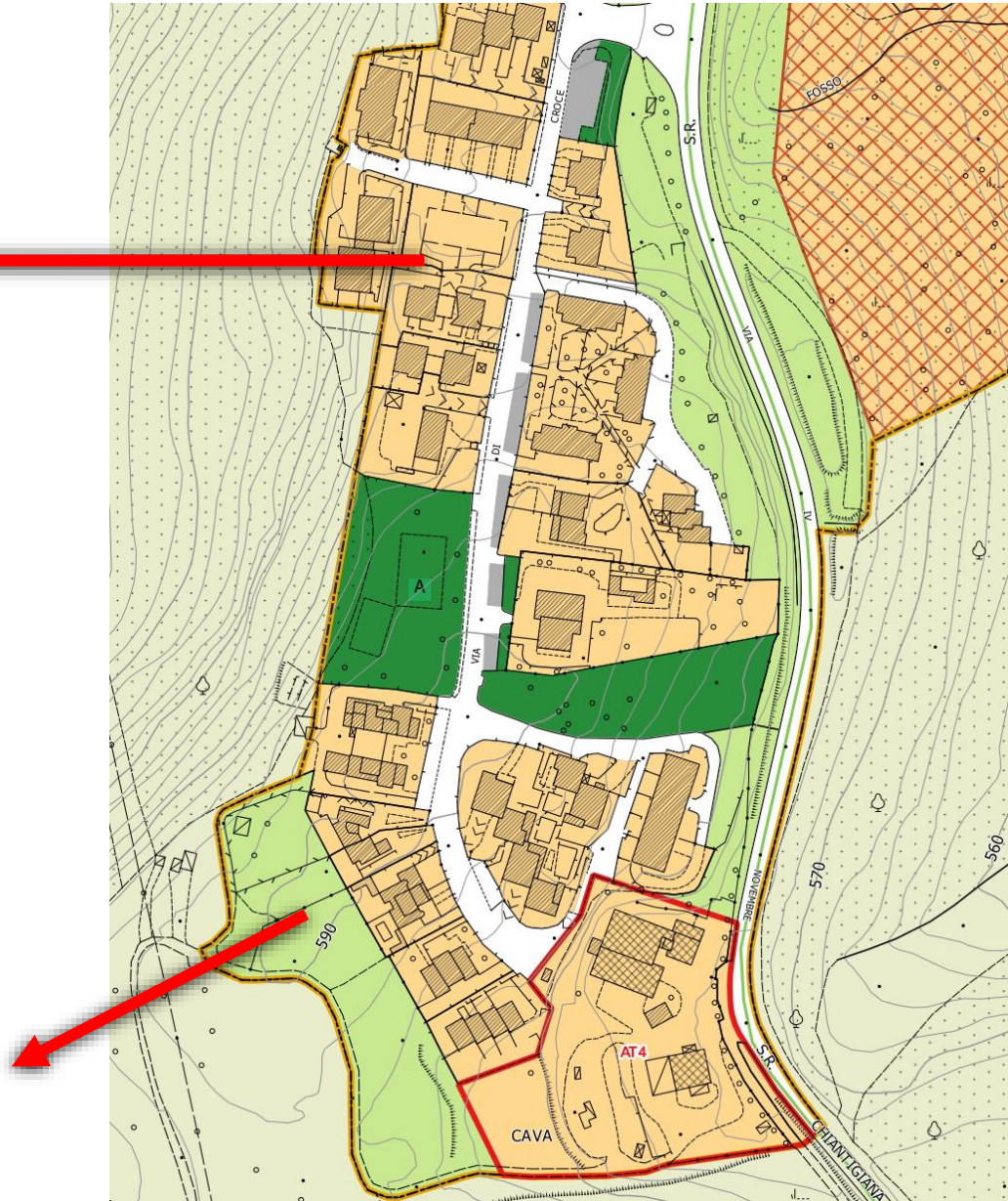
1. Il verde di connessione ecologica è costituito da aree a verde pubblico e privato, interno al territorio urbanizzato, che hanno la funzione di mantenere e stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani, concorrendo all'equilibrio ecologico del sistema urbano e sono individuate con apposita coloritura nell'elaborato DIS02 in scala 1: 2.000.

2. Ne fanno parte:

- gli spazi verdi adiacenti ai corsi d'acqua;
- le fasce a verde e le alberature a corredo dei percorsi pedonali e le piste ciclabili esistenti che, penetrando nell'area urbanizzata, costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano;
- il verde, le alberature adiacenti alle strade e le aiuole spartitraffico, in particolare a quelle realizzate con criteri di architettura paesaggistica;
- le dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, etc.) mantenutesi all'interno delle colture agricole tradizionali che permangono in area urbana.

3. Al fine di incrementare la qualità del tessuto insediativo esistente, senza ostacolare la visuale o intralciare la viabilità, in tali aree si consente, con interventi di iniziativa pubblica o privata:

- la piantumazione di essenze arboree autoctone;
- l'installazione di opere d'arte che abbelliscano i luoghi;



PIANO OPERATIVO CASTELLINA IN CHIANTI



3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni:

- a) I.1, C,
- b) A1, A2;
- c) A3 ad eccezione delle attività integrative commerciali artigianali e dell'agriturismo.

PARTE 3 – NORMATIVA DELLE FUNZIONI, DELLE ATTREZZATURE, DELLE INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE COMUNE .....

TITOLO 1 – NORMATIVA DELLE FUNZIONI.....

**Art. 22. Categorie funzionali e loro articolazioni**

Art. 18. Disposizioni generali .....

Art. 19. Categorie funzionali e loro articolazioni .....

1. Le destinazioni d'uso ammissibili sul territorio cui si riferisce il presente morfotipo sono quelle di cui al Titolo 1 delle Parte 4 e dal Titolo 1 della Parte 5, con l'eccezione di cui al comma 1 dell'art. 99 della L.R. 65/2014 come di seguito specificata:

a) "R" – residenza, comprensiva a titolo esemplificativo di:


- I. Abitazioni singole permanenti e temporanee
- II. Co-housing - abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni
- III. Affittacamere professionali e non professionali
- IV. Bed & Breakfast professionali e non professionali
- V. Case ed appartamenti vacanza
- VI. Case studio con destinazione prevalente residenziale
- VII. Edilizia sociale non pubblica
- VIII. Collegi, pensionati e residenze sociali, foresterie.
- IX. Attrezzature integrative e di servizio alla residenza da localizzare nelle aree pertinenziali degli edifici: campo da tennis, campo da bocce, pergolati, gazebo, piscine, impianti tecnologici e di servizio (bagni, spogliatoi)


b) "I" - Industriale e artigianale, comprensiva a titolo esemplificativo di:

- I. Sedi per la produzione industriale di beni o servizi, oppure trasformazione di beni, anche alimentari, agricoli e zootecnici;
- II. Laboratori per attività artigianali artistiche e per la produzione di beni o servizi compresa la produzione di cibi e bevande, servizi alla persona, alla casa, all'auto-





## Disposizioni specifiche in ambito urbano

 Spazi della centralità urbana

 Aree a verde di connessione ecologica pubbliche e private

## Progetto di Piano

 PA\_n° - Aree sottoposte a Piani attuativi recepiti dalla strumentazione urbanistica previgente

 Aree di trasformazione degli assetti insediativi di cui alla Parte 7 Titolo 1  
X\_n° - Identificativo della scheda progettuale di cui all'elaborato del P.O.  
DIS04 Disciplina delle aree di trasformazione


## Mobilità di cui alla Parte 3 Titolo 3


 Aree per sedi stradali esistenti

 Area ferroviaria esistente

 Impianti per la distribuzione carburanti

*Piano della Protezione Civile approvato con D.C.C. n. 36 del 27/07/2018*


 Area Ammassamento Soccorsi

 Area di Attesa

 Area di Ricovero della popolazione


## Itinerari culturali e di mobilità dolce

*Le direttrici Firenze-Siena*


 Via Sanese

 Via Romea

*Rete degli itinerari di connessione con la direttrice della via Francigena*

 Connessioni con via Francigena

*Strada sapori del Chianti Classico*

 Strade dell'Olio e del Vino

*Cicloitinerari Slowtour*

 Chianti Gravel

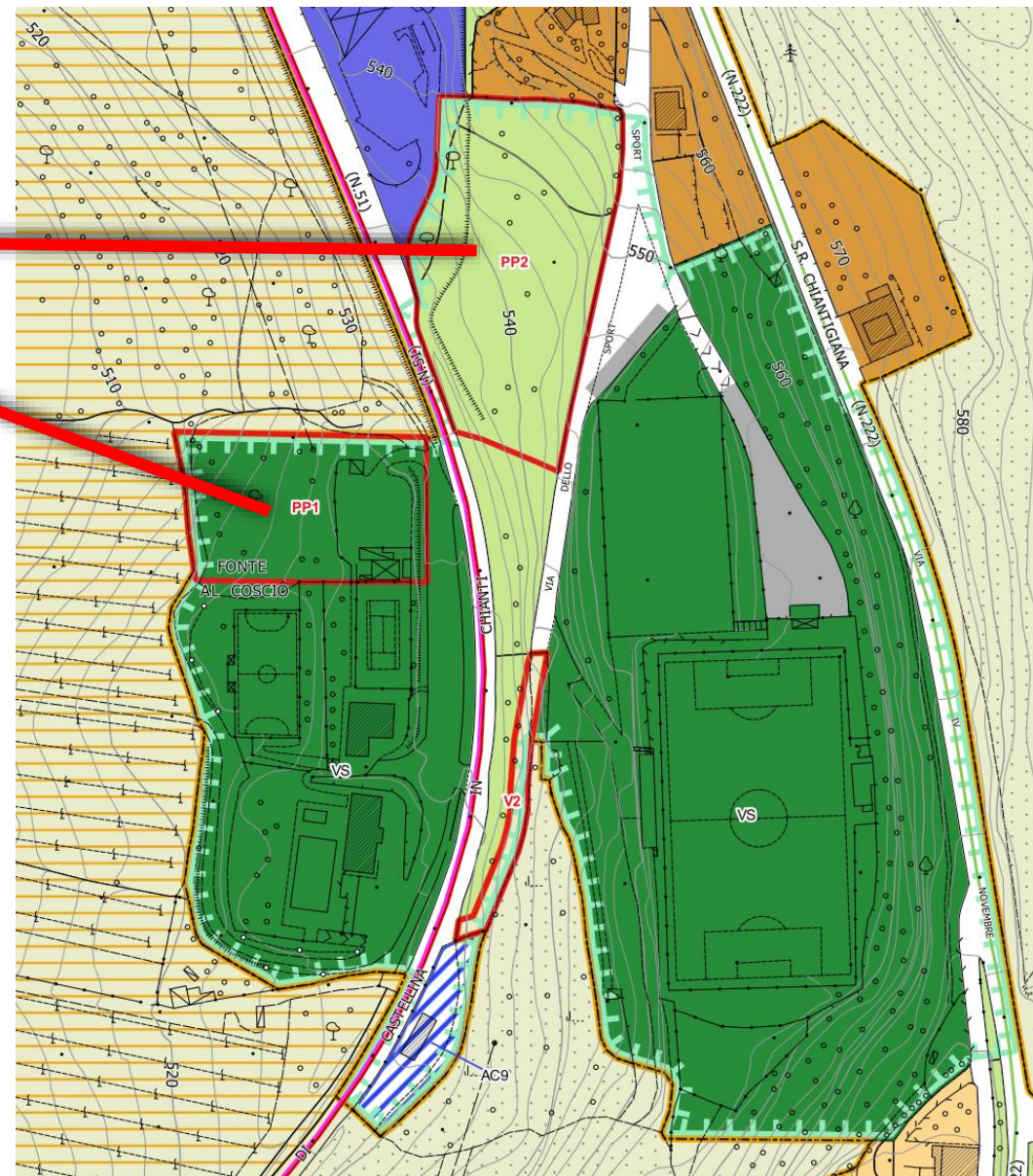
 Canto del Gallo Tour

 Triangolo della Passione Tour

*Itinerari culturali ed escursionistici*

 Percorsi Trekking

 Ciclabile






PIANO OPERATIVO CASTELLINA IN CHIANTI



# Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano

I sopralluoghi mirati, condotti a Castellina e a Fonterutoli, ovvero nei “territori urbanizzati” così come definiti dal Piano Operativo, hanno interessato i percorsi e i servizi pubblici o di interesse pubblico, di cui sono stati verificati i requisiti minimi per l’accesso. Gli spazi urbani esaminati sono stati, per esempio, percorsi o aree pedonali, piazze, aree verdi e viabilità, edifici pubblici e scolastici, strutture per il tempo libero (vocate allo sport, alla cultura e allo spettacolo, strutture recettive, edifici di culto).

Di seguito si riporta un esempio di scheda prodotta per l’edificio scolastico di Castellina e il Parco pubblico delle Cascia.

<b>Parco delle Cascie</b>		L’area verde presenta un parcheggio disabili dedicato e la rampe d’accesso raccordata con la strada. Risulta però carente il collegamento tra le due parti poste a quote differenti con percorsi interni che consentano la mobilità anche a persone con ridotte capacità motorie.	Previsione di percorsi dal fondo adeguato che si raccordino con la rampa d’ingresso.	
	<b>Scuola elementare</b>		L’area scolastica è circondata da un marciapiede adeguatamente raccordato alla strada. La scuola è dotata di rampe d’accesso ma il campo sportivo, posto ad una quota inferiore, ha dei gradini che non permettono la visitabilità a persone con ridotte capacità motorie. Il parcheggio risulta provvisto di un posto auto dedicato.	Progettazione di un accesso pedonale per raggiungere il campo sportivo.
				



# IL TERRITORIO RURALE

Le NTA dedicano al territorio rurale la «**Parte 5**» del proprio impalcato.

Significativa è la complessità della struttura in cui si articola.

Di seguito si riportano alcune informazioni di natura generale e gli esempi in dettaglio di aspetti particolarmente significativi del territorio rurale.

PARTE 5 –TERRITORIO RURALE.....	51
TITOLO 1 – NORMATIVA DEL TERRITORIO RURALE .....	51
Art. 51. Disposizioni generali.....	51
Art. 52. Nuclei storici .....	53
Art. 53. Nuclei rurali.....	54
Art. 54. Ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici .....	55
Art. 55. Ambiti periurbani.....	57
Art. 56. Giacimenti da Piano Regionale Cave (PRC) .....	58
Art. 57. Buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica ed opere di sistemazione ambientale 60	
Art. 58. Interventi ambientali nel territorio rurale da parte dell'imprenditore agricolo.....	61
TITOLO 2 - NORMATIVA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO.....	64
Art. 59. Installazione di manufatti aziendali temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale .....	64
Art. 60. Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale	65
Art. 61. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale	66
Art. 62. Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale: annessi agricoli.....	66
Art. 63. Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale: edifici ad uso abitativo .....	68



# DIS01.a. e b

## Disciplina dei suoli - territorio rurale

scala 1:10.000

**COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI**

**CONSULENTI ESTERNI**

Architettura: Chiara Marchionni, Elisabetta Chini  
 Studio di Urbanistica: Silvia Giacomini, Sara Inghisa, Simona Sisti, Alessandro Murru  
 Studio di Urbanistica: Silvia Giacomini, Sara Inghisa, Simona Sisti, Alessandro Murru  
 Studio di Urbanistica: Silvia Giacomini, Sara Inghisa, Simona Sisti, Alessandro Murru  
 Studio di Urbanistica: Silvia Giacomini, Sara Inghisa, Simona Sisti, Alessandro Murru

**DIS01.a. Disciplina dei suoli - territorio rurale**

scala 1:10.000 aprile 2024

**Legenda**

**Elementi di contesto**

- Cartina comunale
- Area della Protezione Civile approvata con D.C.C. n. 36 del 20/03/2008
- Area Antinquinamento Siccità
- Area di Attenzione
- Area di Riserva della popolazione

**Articolazione del Territorio Rurale/Urbanizzato**

- Territorio Rurale di cui alla Parte 5 del Titolo 1 della NTA
- Territorio rurale - Anelli Periferici
- Territorio rurale - Nuclei Storici
- Territorio rurale - Anelli di pertinenza di centri a nuclei storici
- Territorio rurale - Nuclei Storici
- Territorio del Territorio urbanizzato di cui alla Parte 4 del Titolo 1 della NTA

**Progetto di Piano**

- PLU - Area sottoposta a Piani attuativi recepiti dalla strumentazione urbanistica precedente
- Area di trasformazione degli assetti insediativi di cui alla Parte 7 Titolo 1
- Area di trasformazione della struttura insediativa di cui all'articolo del P.S. DIS04 Disciplina delle aree di trasformazione

**Adempimenti al Piano Regionale Cave**

- Cave in essere - PRC
- Area a Destinazione estrattiva (ADE)
- Cava in essere (CA)
- Area con vincolo escludente (E) secondo l'articolo multilaterale definita nel D. PR.D. del P.R.C.
- Area boscate (SAC-1)
- Area a destinazione agraria (SAC-2)

**Standard Urbanistici di cui al DM 1444/88 e alla Parte 3 del Titolo 2 della NTA**

- AC - Attrazione di interesse collettivo
- ACS - servizi di pregio (scuole, chiese, centri, istituti)
- ACS - centri di servizi (uffici comunali)
- ACS - servizi comunali
- ACS - edifici residenziali pubblici
- ACS - strutture tecniche e tecnologiche quali impianti per la distribuzione di energia elettrica, gas e acqua, stazioni
- Area per spazi e parcheggi pubblici
- Area a parcheggio pubblico esistente
- Area a parcheggio pubblico di progetto

**Mobilità di cui alla Parte 3 Titolo 3**

- Linea ferroviaria
- Area ferroviaria esistente
- Linea ferroviaria

**Struttura paesaggistica patrimoniale**

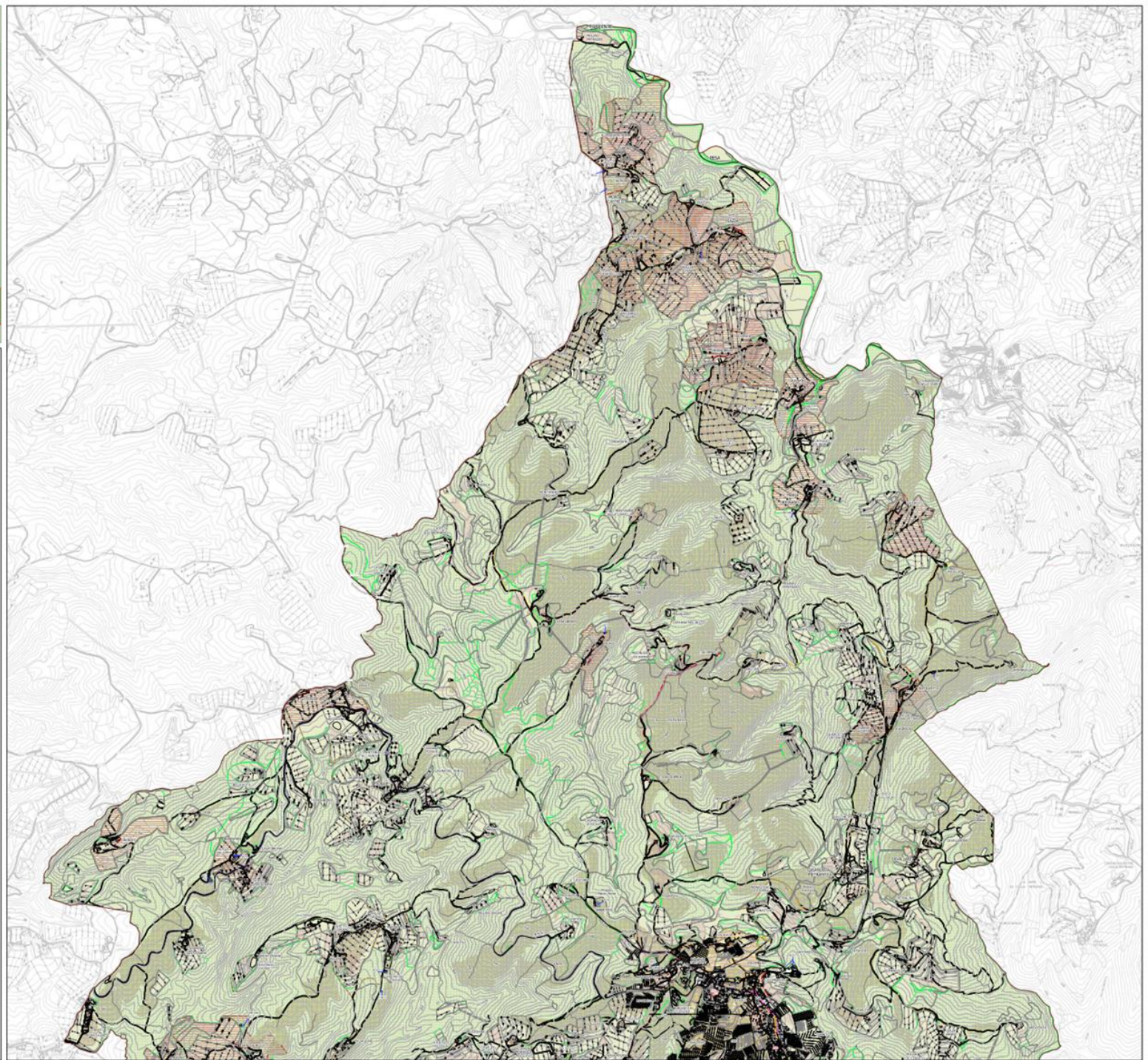
- Area di pertinenza dei beni storico-architettonici
- Perimetro dell'area di pertinenza dei BSA
- Si intende all'esterno GC 33 per il dettaglio
- Area con vincolo tutela della mobilità

**Itinerari culturali e di mobilità dolce**

- Le direttrici Firenze-Siena
- Via Senese
- Via Ramese
- Relle degli Strozzi di connessione con la direttrice della via Francigena
- Connessioni con via Francigena
- Strada sopra dei Chianti Classici
- Strada dell'Oliva e del Vino
- Catibianchi Stabulari
- Chianti Great
- Carta del Gallo Tour
- Triangolo della Pace e Pace Tour
- Itinerari itinerari occupazionali
- Percorso Trekking
- Ciclabile lungo Senese

**Strutture agro-forestali**

- Area della struttura forestale
- Area di emergenza ambientale nel territorio rurale






# Legenda


## Elementi di contesto

 Confini comunali

*Piano della Protezione Civile approvato con D.C.C. n. 36 del 27/07/2018*


 Area Ammassamento Soccorsi


 Area di Attesa


 Area di Ricovero della popolazione

## Articolazione del Territorio Rurale/ Urbanizzato

 Territorio Rurale di cui alla Parte 5 del Titolo 1 delle NTA

 Territorio rurale - Ambito Periurbano


 Territorio rurale - Nuclei Storici

 Territorio rurale - Ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici

 Territorio rurale - Nuclei Rurali

 Perimetro del Territorio urbanizzato di cui alla Parte 4 del Titolo 1 delle NTA

## Progetto di Piano


 PA\_n° - Aree sottoposte a Piani attuativi recepiti dalla strumentazione urbanistica previgente

 Aree di trasformazione degli assetti insediativi di cui alla Parte 7 Titolo 1

X\_n° - Identificativo della scheda progettuale di cui all'elaborato del P.O.  
DIS04 Disciplina delle aree di trasformazione

## Adeguamento al Piano Regionale Cave

 Giacimenti - PRC

 Aree a Destinazione estrattiva (ADE)


 Cava Attiva (CA)

 Aree con vincolo escludente (E1) secondo l'analisi multicriteriale definita nel doc. PR.06 del P.R.C.

 Aree boscate (GIACI-1)

 Aree a destinazione agricola (GIACI-2)

## Standard Urbanistici di cui al DM 1444/68 e alla Parte 3 del Titolo 2 delle NTA ricadenti nel Territorio Rurale

 AC - Attrezzature di interesse collettivo

AC4 - servizi religiosi quali: chiese, conventi, oratori

AC5 - centro di raccolta rifiuti comunale

AC7 - servizi cimiteriali

AC8 - edilizia residenziale pubblica

AC9 - strutture tecniche e tecnologiche quali: impianti per la distribuzione di energia elettrica, gas e acqua, telefonia

 Aree per spazi e parcheggi pubblici:

Aree a parcheggio pubblico esistente

P\* Parcheggio pubblico di progetto

## Mobilità di cui alla Parte 3 Titolo 3


 Viabilità esistente

 Area ferroviaria esistente

 Linea ferroviaria

## Struttura paesaggistica patrimoniale


*Aree di pertinenza dei Beni Storici Architettonici*


 Perimetro dell'area di pertinenza dei BSA  
Si rimanda all'elaborato QC.03 per il dettaglio

 Aree con elevato ruolo nella visibilità


*Itinerari culturali e di mobilità dolce*

*Le direttrici Firenze-Siena*

 Via Sanese

 via Romea

*Rete degli itinerari di connessione con la direttrice della via Francigena*

 Connessioni con via Francigena

*Strada sapori del Chianti Classico*

 Strade dell'Olio e del Vino

*Cicloitinerari Slowtour*


 Chianti Gravel

 Canto del Gallo Tour

 Triangolo della Passione Tour

*Ulteriori itinerari escursionistici*

 Percorsi Trekking

 Ciclabile lungo-ferrovia

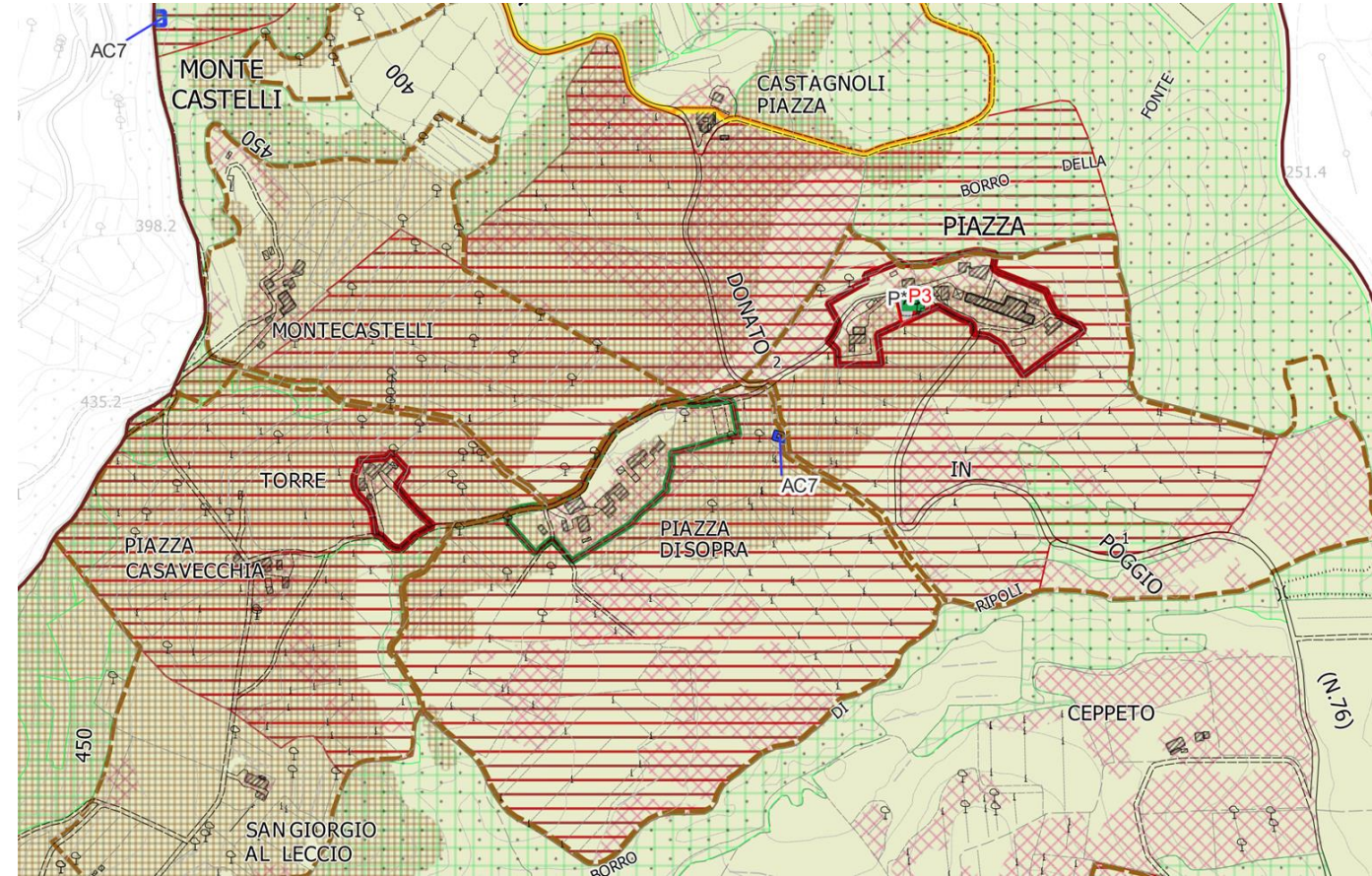
## Struttura agro-forestale

 Aree della copertura forestale

 Aree di emergenza ambientale nel territorio rurale

# Nuclei storici e rispettivi ambiti di pertinenza

Il P.O., ai sensi degli artt. 66 e 92, comma 3. Lett. c) della LR 65/14, dell'art. 10 della Disciplina di Piano del PIT-PPR e in coerenza ai contenuti del P.S.I., riconosce i **nuclei storici** di Busona; Cagnano; Campalli; Casale; C. Frassi; Castagnoli; Cignan Bianco; Granaio; Grignanello; Grignano; Leccia; Lilliano; Piazza; Pieve di S. Agnese; Poggio a Sorbo; Pomona; Quadrivio Pietrafitta; Querceto; Quornia; Rencine Ricavo; San Leonino Pieve; San Quirico; Santadame Capraie; S. Maria a Grignano; Sicelle; Topina; Torre; Tregole; Vegi.



Nei **nuclei storici** di cui al precedente comma non sono ammesse le seguenti funzioni:

- a) I.1
- b) C
- c) A1, A2;
- d) A3 ad eccezione delle attività integrative di servizio;
- e) CD.IV distribuzione di carburanti.

Nei nuclei storici non è consentito realizzare impianti fotovoltaici a terra.

Gli impianti solari e fotovoltaici non potranno essere collocati sulle coperture degli edifici ricadenti all'interno dei nuclei storici, fatta eccezione di quei casi in cui le falde del tetto, interessate dall'intervento, non interferiscono o non sono visibili né da punti panoramici, né dalla viabilità principale esistente né dal bene generatore. Tali impianti dovranno essere integrati nel manto di copertura e il tecnico abilitato dovrà presentare la relazione di compatibilità di cui all'art. 138 della L.R. 65/2014 e dovrà essere sottoposta a parere della Commissione Comunale Paesaggistica.

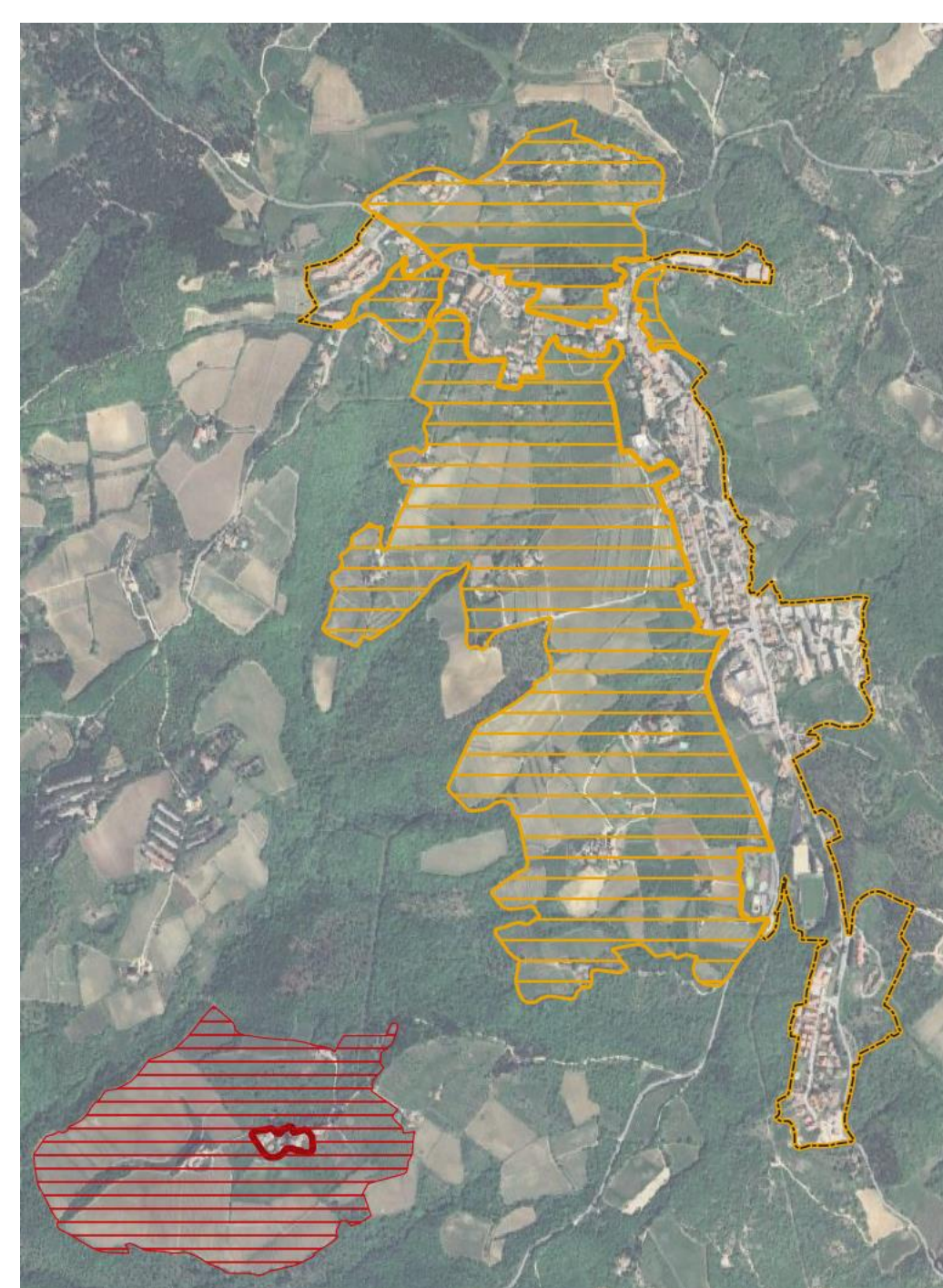


# Ambiti periurbani

Il P.O., ai sensi dell'Art. 64, commi 3 lettera b) e 4 della LR 65/14, dell'art. 67 della stessa legge e in coerenza ai contenuti del P.S., riconosce nel territorio rurale gli ambiti periurbani, attorno al territorio urbanizzato di **Castellina** e **Fonterutoli**, quali aree che svolgono funzioni ecosistemiche di rilevanza territoriale e paesaggistica.

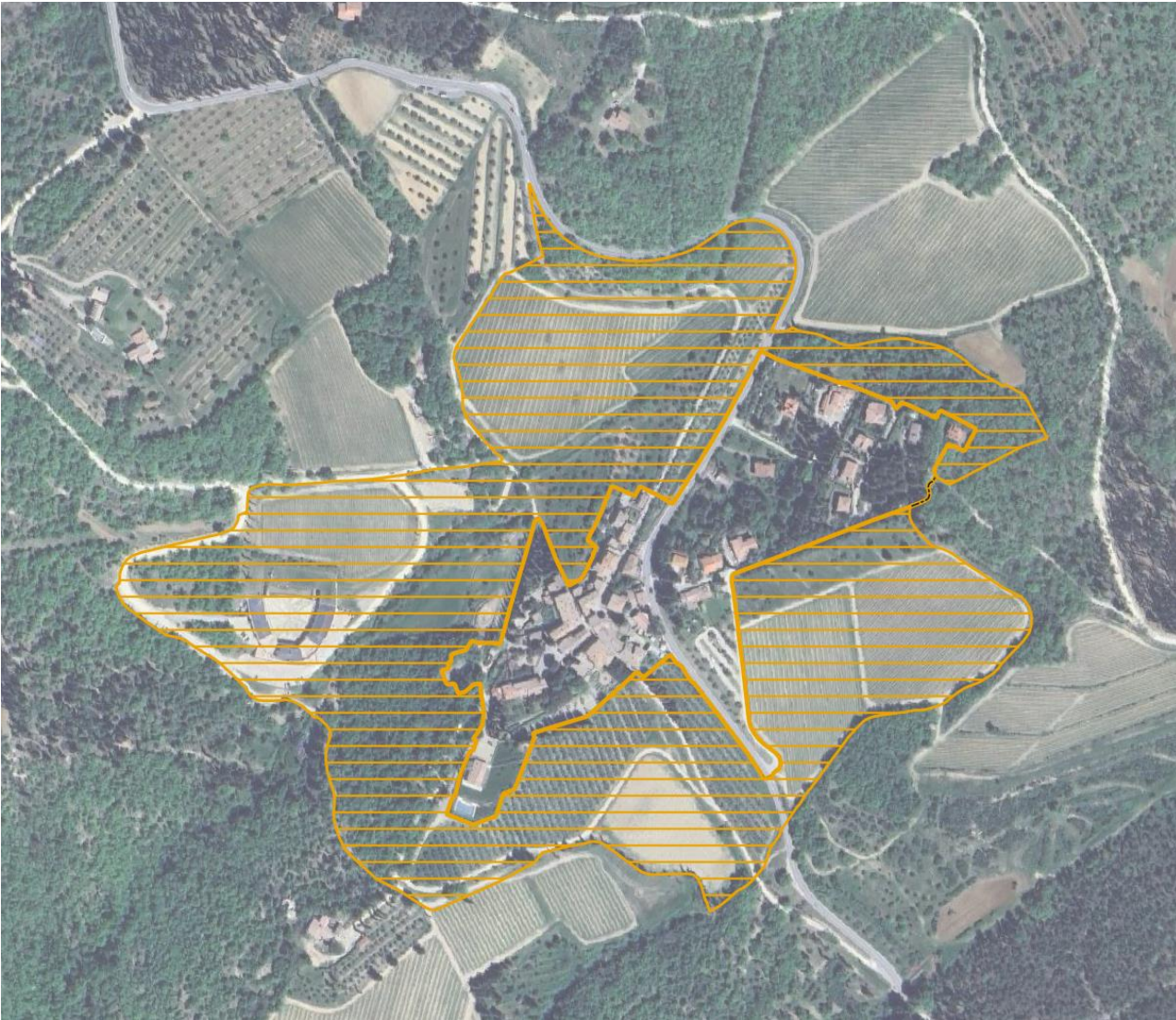
In tutti gli ambiti periurbani sono ammesse forme di agricoltura utilmente integrabili con gli insediamenti urbani quali: a) orti sociali; b) orti amatoriali; c) attività agricola e attività connesse; d) aree verdi, con funzioni ambientali e ricreative a prevalente carattere estensivo; e) sistemi di fruizione lenta del territorio.

In tutti gli ambiti periurbani sono ammessi gli interventi pubblici o di interesse pubblico che risultano migliorativi per la fruizione delle aree verdi, compresi percorsi pedonali pubblici o servitù di passaggio convenzionate, al fine di creare una connessione effettiva tra il paese antico e le sue aree verdi immediatamente circostanti e favorirne l'accesso pedonale e la godibilità.





# Ambito periurbano di Fonterutoli





# Territorio Rurale

## (Parte 5, Titolo 1 NTA) - Normativa del territorio rurale

### art. 57 - Buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica ed opere di sistemazione ambientale

In attuazione a quanto previsto all'art.68 della LR 65/2014, il Piano Operativo promuove l'attuazione di:

a) *buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica*, a cui è necessario attenersi in tutte le aree rurali, per garantire una corretta gestione ai fini idrogeologici e per prevenire i fenomeni di erosione del suolo;

b) *opere di sistemazione ambientale a carico di aziende agricole* negli interventi di nuova edificazione e negli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola, come stabilito dalle presenti norme.

a) il comma 2 riporta esempi di buone pratiche;

b) il comma 3 → gli interventi di tutela e valorizzazione ambientale associati ai PAPMAA in ottemperanza all'art. 33, comma 3 lett. i) del PSI vigente. il comma 4 riporta esempi di opere di sistemazione ambientale, mentre il comma 5 definisce cosa non rientra tra le opere a sistemazione ambientale.



# Territorio Rurale

## (Parte 5, Titolo 1 NTA) - Normativa del territorio rurale

**art. 58 - Interventi ambientali nel territorio rurale da parte dell'imprenditore agricolo (IA e IAP).**

**comma 1)** In attuazione a quanto previsto all'art.33 della Disciplina del PSI vigente, per l'attuazione degli interventi da parte dello IA e IAP **mediante PAPMAA** (anche con valore di PA), oltre alla documentazione minima prevista dall'art. 74 della LR 65/2014 e dall'art. 7 del DPGR 63/R/2016, dovrà essere prodotto:

- a) un elaborato tecnico di quadro conoscitivo e di progetto in cui vengono esplicitate e motivate le condizioni di criticità/fragilità a partire dalle "aree di emergenza ambientale del territorio rurale" e gli interventi proposti dall'azienda agricola.
- b) un computo metrico delle opere edilizie, degli impianti poliennali arborei e delle sistemazioni ambientali di progetto previsti dal PAPMAA.

Le opere di sistemazione ambientale (art. 68, comma 3 lett. b) della LR 65/2014) sono quantificabili nel rispetto del computo metrico.

Scaglioni economici di interventi	aliquota degli interventi di miglioramento ambientale da prevedere nel PAPMAA (%)
Fino a 100.000,00 €	10%
Da 100.001,00 € a 500.000,00 €	8%
Da 500.001,00 a 1.000.000,00 €	6%
Da 1.000.001,00 a 2.000.000,00 €	4%
Da 2.000.001,00 a 5.000.000,00 €	2%
Oltre 5.000.001,00 €	1%





# Territorio Rurale

## (Parte 5, Titolo 1 NTA) - Normativa del territorio rurale

**art. 58 - Interventi ambientali nel territorio rurale da parte dell'imprenditore agricolo (IA e IAP).**

**comma 2)** In attuazione a quanto previsto all'art.33 della Disciplina del PSI vigente, per l'attuazione degli interventi da parte dello IA e IAP **mediante intervento diretto per la realizzazione di annessi agricoli in deroga alle superfici minime fondiari**, oltre alla documentazione minima prevista dall'art. 65 delle NTA del PO, dovrà essere prodotto:

- a) un elaborato tecnico di quadro conoscitivo e di progetto in cui vengono esplicitate e motivate le condizioni di criticità/fragilità a partire dalle "aree di emergenza ambientale del territorio rurale" e gli interventi proposti dall'azienda agricola.
- b) un computo metrico delle opere edilizie, degli impianti poliennali arborei e delle sistemazioni ambientali di progetto previsti dal progetto.

Le opere di sistemazione ambientale (art. 68, comma 3 lett. b) della LR 65/2014) sono quantificabili nel rispetto del computo metrico.

Scaglioni economici di interventi	aliquota degli interventi di miglioramento ambientale
Fino a 50.000,00 €	10%
da 50.001,00 € a 100.000,00 €	8%
da 100.001,00 € a 150.000,00 €	6%
da 150.001,00 € a 200.000,00 €	4%
oltre 200.001,00 €	1%



# Territorio Rurale

## (Parte 5, Titolo 1 NTA) - Normativa del territorio rurale

### art. 58 - Interventi ambientali nel territorio rurale da parte dell'imprenditore agricolo (IA e IAP).

**comma 3)** In attuazione a quanto previsto all'art.33 comma 3 lett. k) della Disciplina del PSI vigente, per l'installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di PAPMAA (art. 70 LR 65/2014), da parte dello IA e IAP, dovrà essere prodotto un elaborato tecnico in cui sono individuati gli interventi ambientali.

Se l'azienda conduce terreni inseriti nelle "aree di emergenza ambientale del territorio rurale", l'imprenditore agricolo propone interventi di sistemazione ambientale nei terreni in conduzione finalizzati al rispetto di quanto prevede l'art. 33, comma 3 lett. e) della disciplina del P.S.I vigente, intervenendo prioritariamente laddove siano presenti criticità/fragilità ambientali.

**comma 4)** In applicazione dell'art. 33 della Disciplina del PSI vigente, ai fini dell'attuazione degli interventi previsti dall'imprenditore agricolo per la realizzazione di impianti poliennali arborei (vigneti, oliveti, frutteti e altro), nelle "aree di emergenza ambientale del territorio rurale", deve essere applicato quanto previsto all'art. 33, comma 3 lett. e) della disciplina del P.S.I vigente.

Nelle aree agricole esterne alle aree di emergenza ambientale del territorio rurale, nel caso di nuovi interventi di realizzazione impianti arborei, l'imprenditore agricolo propone interventi di sistemazione ambientale nei terreni in conduzione finalizzati al rispetto di quanto prevede l'art. 33, comma 3 lett. e) della disciplina del P.S.I vigente, intervenendo prioritariamente laddove siano presenti criticità/fragilità ambientali.

In attuazione di quanto indicato al presente comma, l'imprenditore agricolo dovrà inviare al Comune l'inizio dei lavori corredato dal progetto dell'impianto arboreo e delle sistemazioni ambientali proposte, fatti salvi eventuali altri adempimenti autorizzativi secondo le disposizioni vigenti.





# Sintesi degli interventi nel Territorio Rurale

## IMPRENDITORE AGRICOLO (Parte 5, Titolo 2 NTA)

- **IN ASSENZA DI PROGRAMMA AZIENDALE:**
  - Installazione di manufatti aziendali temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo (Art. 59);
  - interventi su patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola (Art. 60);
  - Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi e/o non collegabili alle superfici fondiari minime (Art. 64)
- **CON PROGRAMMA AZIENDALE:**
  - interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola (Art. 61);
  - interventi di nuova edificazione
    - annessi agricoli (Art. 62);
    - residenze agricole (Art. 63).
- Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) (Art. 65)



# Territorio Rurale

**art.64 - Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale.**

**comma 1)** La costruzione di nuovi annessi agricoli di cui all'art. 73, comma 5, della L.R. 65/2014 e all'art. 6, comma 2, del DPGR 63/R/2016, necessari all'attività dell'azienda agricola che non raggiunge i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, è consentita per i fondi sprovvisti di annessi agricoli sulla base dei dimensionamenti stabiliti nella seguente tabella:

Coltura	Mq min	Magazzino mq	Macchine attrezzi mq	Laboratorio trasformazione confeziona- mento (2)	Cantina (4) / Frantoio (5)	Punto vendita	Cucina / Spogliatoi / Servizio igienico (3)
ortoflorovivaistiche specializzate pieno campo e protetta	5.000	30	30	30		15	25
vigneto specializzato	12.000	50	40		80	15	25
frutteto specializzato	12.000	50	40	30		15	25
oliveto	15.000	25	25		80	15	25
seminativo	25.000	20	20	15		15	

## SOGGETTI A PDC

(2) deve essere trasformato almeno il 70 % della PLV della coltivazione (dimostrazione fiscale)

(3) ammessi solo in caso di assunzione OTI (operaio a tempo indeterminato) / OTD (operaio a tempo determinato) per almeno 104 giornate totali anno

(4) cantina ammessa con oltre 2,5 ha di vigneto

(5) frantoio aziendale ammesso con oltre 3 ha di oliveto





# Territorio Rurale

**art.64 - Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale.**

**comma 9)** La realizzazione degli annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime di cui all'art. 73, comma 5, della L.R. 65/2014 e all'art. 6, comma 4, del DPGR 63/R/2016, è consentita esclusivamente alle aziende agricole in attività ed iscritte alla C.C.I.A.A. (Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura) che mantengano in produzione una superficie agraria utilizzabile (Sau) come da tabella seguente e che esercitino in via prevalente una delle seguenti attività:

- a) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- b) allevamento di fauna selvatica;
- c) cinotecnica;
- d) allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;
- e) allevamento di equidi.

ATTIVITA'	SUP FONDIARIA MINIMA MQ
trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento	IL 50% DI QUANTO STABILITO DALL'ART 5 DEL D.P.G.R. 63/R/2016
allevamento di fauna selvatica	10.000
cinotecnica	5.000
allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori (1)	5.000
allevamento di equidi	10.000

Le strutture di allevamento sono dimensionate in base alla norma del benessere animale

(1) Per allevamento api mq 1.000



# Territorio Rurale

**art.64 - Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale.**

**comma 10)** Le dimensioni massime degli annessi realizzabili sono stabilite in funzione delle diverse attività colturali come di seguito indicato:

<b>DIMENSIONAMENTO ANNESSI AGRICOLI (superficie massima indipendente dal numero di capi)</b>	<b>magazzino</b>	<b>macchine attrezzature</b>	<b>fienile</b>
trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento	40	/	/
allevamento di fauna selvatica	50	/	
cinotecnica	20	20	/
allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori	50	20	/
allevamento di equidi	40	40	40





# Sintesi degli interventi nel Territorio Rurale

## **SOGGETTI DIVERSI DA IMPRENDITORE AGRICOLO (Parte 5, Titolo 3 NTA)**

- manufatti per agricoltura amatoriale (Art. 68);
- box ricovero amatoriale equidi (Art. 69);
- manufatti ricovero amatoriale animali da cortile felini e canidi (Art. 70);
- manufatti ricovero bovini, suini, ovicaprini (Art. 71);
- manufatti per esigenze venatorie (Art. 72);
- Strutture di ricovero dei cani per le attività venatorie (Art. 73);
- recinzioni (Art. 74);
- interventi su patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola (Art. 75);
- Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola (Art. 76)



# Le aree di trasformazione


La pianificazione delle trasformazioni del P.O. trova attuazione nelle **15 schede delle aree di trasformazione** che perseguono la principale finalità di **incrementare** le dotazioni di spazi aperti, attrezzature sportive, luoghi di socialità, spazi per la cultura della città.


In questa direzione si è inteso operare in tutto il territorio comunale, negli insediamenti principali di Castellina e Fonterutoli, come nelle frazioni più piccole, ripensando il disegno di piano nell'ottica di una **riconfigurazione dei luoghi** e della rifunzionalizzazione di parti già costruite o urbanizzate.







## Disposizioni specifiche in ambito urbano

 Spazi della centralità urbana

 Aree a verde di connessione ecologica pubbliche e private

## Progetto di Piano

 PA\_n° - Aree sottoposte a Piani attuativi recepiti dalla strumentazione urbanistica previgente

 Aree di trasformazione degli assetti insediativi di cui alla Parte 7 Titolo 1  
X\_n° - Identificativo della scheda progettuale di cui all'elaborato del P.O.  
DIS04 Disciplina delle aree di trasformazione


## Mobilità di cui alla Parte 3 Titolo 3


 Aree per sedi stradali esistenti

 Area ferroviaria esistente

 Impianti per la distribuzione carburanti

*Piano della Protezione Civile approvato con D.C.C. n. 36 del 27/07/2018*

 Area Ammassamento Soccorsi

 Area di Attesa

 Area di Ricovero della popolazione


## Itinerari culturali e di mobilità dolce

*Le direttrici Firenze-Siena*


 Via Sanese

 Via Romea

*Rete degli itinerari di connessione con la direttrice della via Francigena*

 Connessioni con via Francigena

*Strada sapori del Chianti Classico*

 Strade dell'Olio e del Vino

*Cicloitinerari Slowtour*

 Chianti Gravel

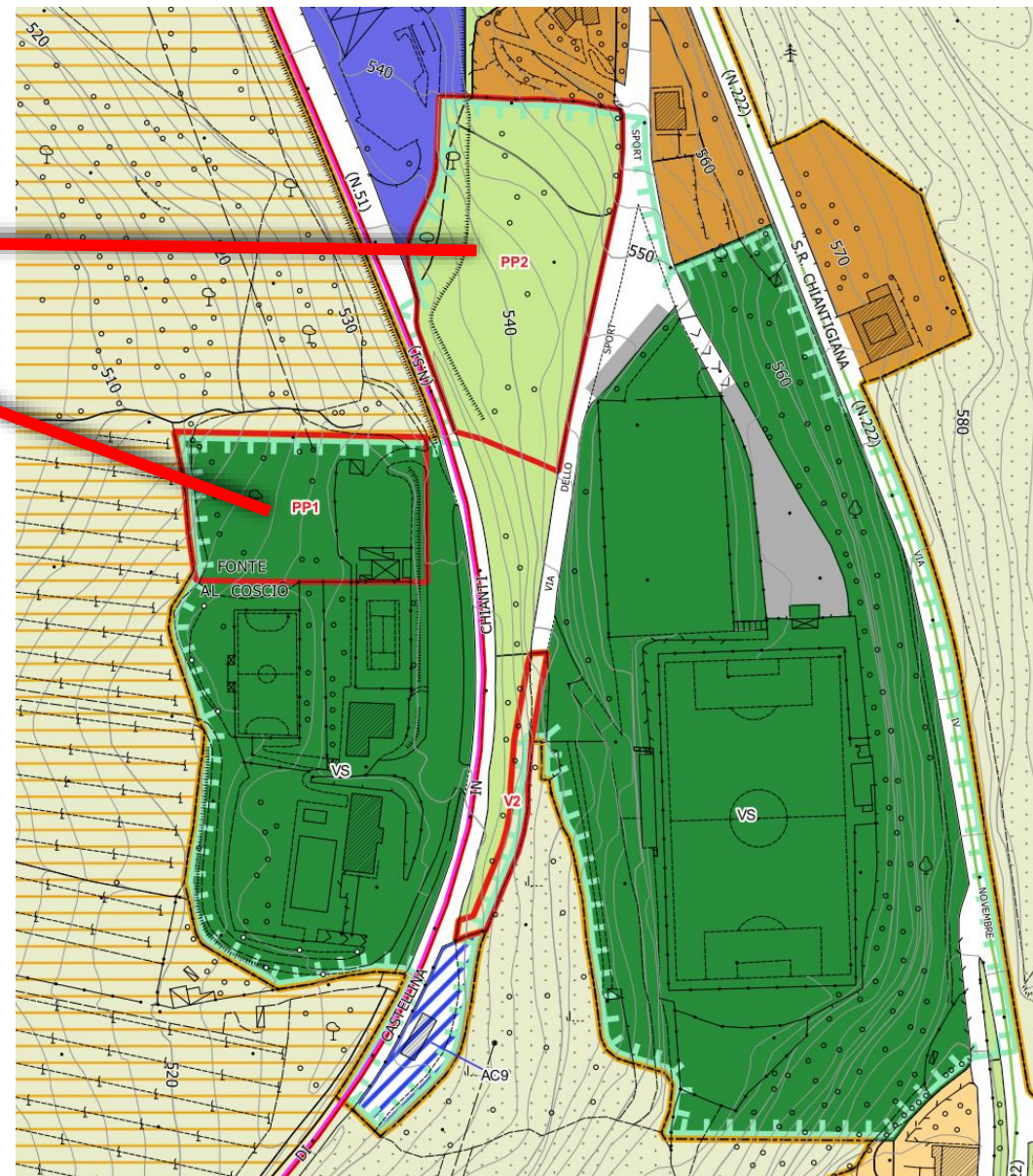
 Canto del Gallo Tour

 Triangolo della Passione Tour

*Itinerari culturali ed escursionistici*

 Percorsi Trekking

 Ciclabile



PIANO OPERATIVO CASTELLINA IN CHIANTI



# Le aree di trasformazione: DIS\_04 - Disciplina delle aree di trasformazione

## Premessa Descrittiva

STANDARD

Inquadramento



Parte prescrittiva:  
specifiche  
disposizioni

Descrizione

L'area, oggetto della previsione si trova nella zona degli impianti sportivi esistenti (campi da gioco e piscine) della frazione di Fonte al Coscio. Il lotto, attualmente ineditificato e ricoperto di vegetazione spontanea, si raggiunge percorrendo la strada provinciale SP 51, accanto all'esistente impianto di distribuzione del carburante.

Pag. 53 di 93

## Parte prescrittiva: schema urbanistico

In seguito a una scheda



AREA DI TRASFORMAZIONE  
AMBITO DI REPERIMENTO DEL SEDIME EDIFICATO  
AREA A VERDE

Piano Operativo Castellina in Chianti  
DIS 03 – Aree di trasformazione

Finalità

La nuova palestra ha l'obiettivo di completare e consolidare l'estesa area pubblica, già dotata di aree sportive e aree a verde, costituendo una polarità urbana polifunzionale dal forte carattere identitario, che sia di supporto alle società ludico-sportive presenti sul territorio, oltre ad essere di supporto anche al futuro adiacente plesso scolastico in previsione: si intende quindi rigenerare l'intera area dando vita a un sistema di spazi, fulcro di momenti di socializzazione e di attività, che consentirà al cittadino di viverli in ogni momento e in diverse forme.

Standard dovuti

Indicazione parametri dimensionali

Mitigazioni e prescrti

Parte prescrittiva:  
Indicazione  
parametri  
dimensionali

Dal punto di vista paesaggistico, ecologico-ambientale, si individuino le relazioni attraverso appositi elaborati, che individuino le relazioni da valorizzare, da dimostrare al meglio i dislivelli in relazioni visive e funzionali con il contesto circostante, o opportuni varchi o eventuali terrazze sportive poste a due quote differenti.

Dovrà essere adottata una soluzione progettuale che rispetti pienamente i criteri individuati dalle norme specifiche in materia di impianti sportivi, in particolare le "Norme con i per l'impiantistica sportiva" approvate con Deliberazione del Consiglio Nazionale del CONI n. 1279 del 25 giugno 2008, che valorizzi urbanisticamente la zona dove sorgerà, con la massima integrazione nel contesto naturalistico e antropico prevalente, che abbia bassi costi di manutenzione e facilità di intervento nelle operazioni di manutenzione. Inoltre la nuova struttura dovrà essere progettata NZEB, ovvero con il contenimento dei consumi energetici.

Gli ambienti esterni perimetrali dovranno avere alberature con specie ipoallergeniche e i camminamenti dovranno essere realizzati con materiale antidistrucchio e, per ovviare almeno in parte al consumo di suolo, dovranno essere utilizzate superfici permeabili e il sistema di illuminazione dovrà contenere l'inquinamento luminoso facendo ricorso ad appositi corpi illuminanti.

La progettazione delle aree verdi deve perseguire un carattere unitario insieme al disegno delle aree esterne del vicino nuovo plesso scolastico in previsione, con il quale si dovrà prevedere un collegamento pedonale protetto, poiché si tratta di spazi che, pur avendo limitate dimensioni, possono rivestire complessivamente un ruolo importante sia nella qualità paesaggistica dei luoghi, sia nella migliore visibilità da parte della popolazione.

I parcheggi dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.

Pag. 53 di 93

Piano Operativo Castellina in Chianti  
DIS 03 – Aree di trasformazione

## Aspetti vincolistici

Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004	NON PRESENTE
Beni Storici Architettonici del PTCP (A, Vx, Eix, V)	NON PRESENTE
Area di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale (art.13.12)	NON PRESENTE
Area di pertinenza degli aggregati (centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale) (art.13.13)	NON PRESENTE
Le pertinenze dei beni storici architettonici (art.13.14)	NON PRESENTE
Conto Paesaggistico e siti "Rete Natura 2000" (in riferimento all'urbanistica di PIR DC, art.9)	
Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici (ai sensi e per gli effetti dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004)	NON PRESENTE
Territori concernenti ai tagli per una fascia di rispetto della profondità di 300 m (ai sensi e per gli effetti dell'art. 142, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 42/2004)	NON PRESENTE
I Parchi e le riserve nazionali o regionali (ai sensi e per gli effetti dell'art. 142, comma 1, lett. f) del D.Lgs. 42/2004)	NON PRESENTE
Territori coperti da foresta e da boschi (ai sensi e per gli effetti dell'art. 142, comma 1, lett. g) del D.Lgs. 42/2004)	NON PRESENTE
Zone di interesse archeologico tutelate (ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. m) di cui all'art. 11.3 del art. 11.3 dell'Allegato III del PTCP)	NON PRESENTE
Zone di interesse storico-artistico pubblico (art. 139 D.Lgs. 42/2004, aggiornamento DCR 46/2019); Zone del centro abitato ad area circoscritta del comune di Castellina in Chianti (DS-1971)	PRESENTE
Impianti ed aree di notevole interesse pubblico (art. 139 D.Lgs. 42/2004, aggiornamento DCR 46/2019); Zona circoscritta il centro abitato di Montargone (109-1965 dec)	NON PRESENTE
Tempio storico-architettonico di S. Agnese	
Tempio storico-architettonico di S. Agnese	
Fascia di rispetto delle acque ad uso pubblico (200 m da pozzi e sorgenti)	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dei Depuratori (Deliberazione del Consiglio dei ministri del 04/02/1997)	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dei cimiteri	NON PRESENTE
Reticolo idrografico (ai sensi della L.R. 79/2012) e area di cui all'art.3 della L. 41/2018 (10 m per lato)	NON PRESENTE
Veneto idrografico (ai sensi dell'art.3 della L.R.T. n. 39 del 21/03/2000 ed i terreni ricompresi nella zona demaniale ai sensi del R.D. n. 2037 del 30/12/1923)	PRESENTE



Suggerimento progettuale – non prescrittiva



NUOVA PALESTRA ACCESSO CARRABILE AREA A VERDE COLLEGAMENTI PEDONALI

Planivolumetrico di un potenziale intervento



# Quadro sinottico

Le **15 aree** di trasformazione previste possono essere così suddivise in base alla rispettiva modalità di attuazione

- TR1 CAMPEGGIO – LOC. TRASQUA (soggetta a Intervento diretto)
- P1 PARCHEGGIO – LOC. FONTERUTOLI (soggetta a Intervento diretto)
- P2 PARCHEGGIO – LOC. SAN LEONINO (soggetta a Intervento diretto)
- P3 PARCHEGGIO - LOC. PIAZZA (soggetta a Progetto di Opera Pubblica)
- P4 PARCHEGGIO - VIALE IV NOVEMBRE/LOC. MALAFRASCA (soggetta a Progetto di Opera Pubblica)
- V1 STRADA DEL CANTINONE – LOC. CASTELLINA IN CHIANTI (soggetta a Progetto di Opera Pubblica)
- V2 STRADA DELL'AMBITO SPORTIVO – LOC. FONTE AL COSCIO (soggetta a Progetto di Opera Pubblica)
- PP1 NUOVO PLESSO SCOLASTICO – LOC. FONTE AL COSCIO (soggetta a Progetto di Opera Pubblica)
- PP2 NUOVA PALESTRA – LOC. FONTE AL COSCIO (soggetta a Progetto di Opera Pubblica)
- AT1 EX MANGIMIFICIO – LOC. CASTELLINA IN CHIANTI (soggetta a Piano attuativo – Piano di Recupero ai sensi dell'art. 119 della l.r. 65/2014)
- AT2 PIANO ATTUATIVO – CASTELLINA VIA FIRENZE (soggetta a Piano attuativo ai sensi dell'art. 107 della l.r. 65/2014)
- AT3 PIANO DI RECUPERO – LOC. CROCE FIORENTINA (soggetta a Piano attuativo – Piano di Recupero ai sensi dell'art. 119 della l.r. 65/2014)
- AT4 LA CAVA – LOC. CROCE FIORENTINA (soggetta a Piano attuativo – Piano di Recupero ai sensi dell'art. 119 della l.r. 65/2014)
- AT5 PUC - CASTELLINA, VIA MARTIRI DI MONTEMAGGIO (soggetta a Progetto Unitario Convenzionato)
- AT6 AMPLIAMENTO ATTIVITÀ ESISTENTE – CASINA DEI PONTI (soggetta a intervento diretto)

L'obiettivo dell'intervento è quello di completare e consolidare l'estesa area pubblica, già dotata di aree sportive e aree a verde, costituendo una polarità urbana polifunzionale dal forte carattere identitario, con l'inserimento di una **nuova attrezzatura scolastica 0-6 anni**, capace di rispondere sia alle esigenze locali ma che possa soddisfare anche un più ampio bacino di utenza.



NUOVO EDIFICIO IN PREVISIONE



SPAZI DISTRIBUTIVI SU PIÙ LIVELLI



AREE A VERDE

*Planivolumetrico di un potenziale intervento*



– PP2 NUOVA PALESTRA – LOC. FONTE AL COSCIO (soggetta a Progetto di Opera Pubblica)

La **nuova palestra** ha l'obiettivo di completare e consolidare l'estesa area pubblica, già dotata di aree sportive e aree a verde, costituendo una polarità urbana polifunzionale dal forte carattere identitario, che sia di supporto alle società ludico-sportive presenti sul territorio, oltre ad essere di supporto anche al futuro adiacente plesso scolastico in previsione: si intende quindi rigenerare l'intera area dando vita a un sistema di spazi, fulcro di momenti di socializzazione e di attività, che consentirà al cittadino di viverli in ogni momento e in diverse forme.



■ NUOVA PALESTRA    ▲ ACCESSO CARRABILE    ■ AREA A VERDE    ↔ COLLEGAMENTI PEDONALI

Planivolumetrico di un potenziale intervento

Aree di Trasformazione soggette a Progetto di opera pubblica





# Il dimensionamento del Piano Operativo le tabelle di Regione Toscana

DIMENSIONAMENTO TERRITORIO COMUNALE							
CATEGORIE FUNZIONALI DI CUI ALL'ART. 99 DELLA L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL T.U. (Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg Titolo V art.5 c,2) Mq di SE			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL T.U.			
				SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) Mq di SE			NON SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE Mq di SE
	NE - Nuova edificazione	Nuova funzione (Riuso)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Artt. 25 c.1, 26, 27, 64 c.6	R- Riuso Art. 64 c, 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE (1)	1.750	1.450	3.200		0	0	
b) INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	0	0	0	0	0	0	500
c) COMMERCIO AL DETTAGLIO	0	550	550	0	0	0	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	0	0	500*	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0	0	0	0	0	0
f) COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI (2)	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	1.750	2.000	<b>3.750</b>	500	0	500	500
<b>STANDARD</b>	1.900^			5,175** +405 ml ***		0	

\*SE della previsione a Trasqua (TR1)

\*\*St dei 4 nuovi parcheggi (P1, P2, P3 e P4)

\*\*\*lunghezza delle 2 nuove viabilità (V1 e V2)

^SE delle 2 previsioni - scuola e palestra (PP1 e PP2)



# Il dimensionamento: si ipotizzano nel **prossimo quinquennio circa 80 abitanti**

da insediare con le aree di trasformazione (nuova edificazione + recupero dell'esistente)



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI (SI) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

**Popolazione al 2023 – 2.644 abitanti**



**Popolazione al 2029 circa 2.725 abitanti**

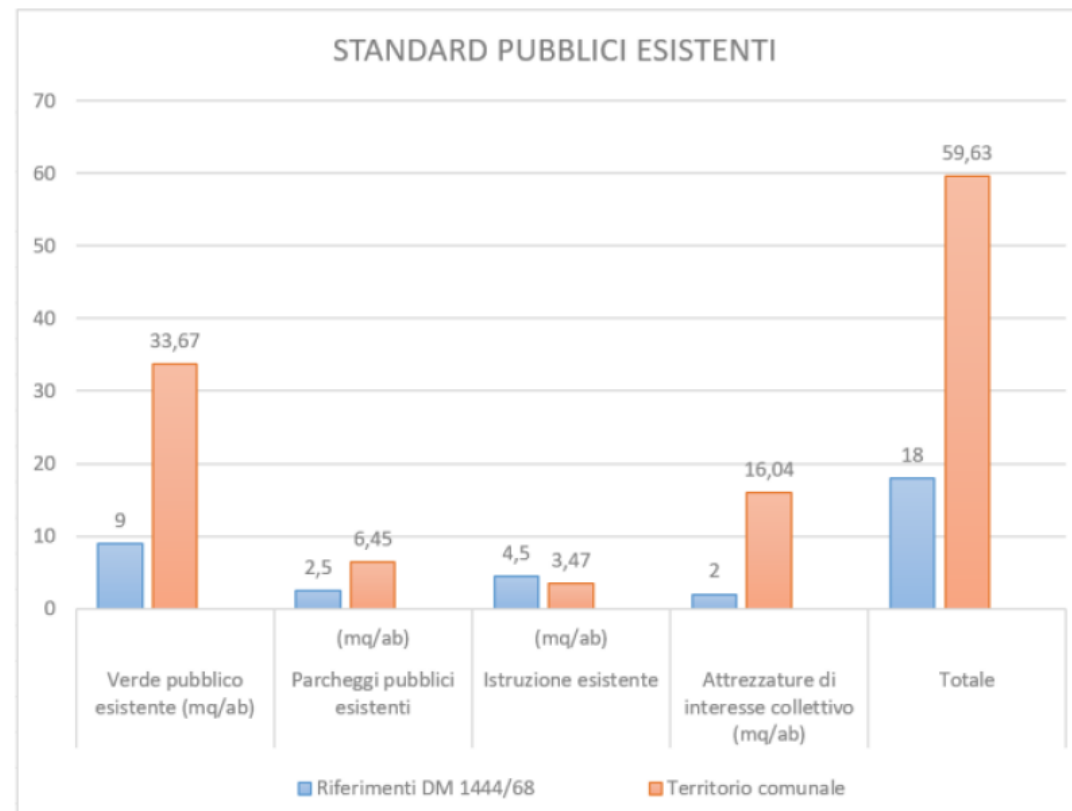




# Gli standard urbanistici esistenti e di progetto

A conferma di quanto riscontrato in fase di redazione del PSI, il PO evidenzia come la dotazione esistente di standard urbanistici sia abbondantemente soddisfatta, superando il minimo inderogabile fissato dal D.M. 1444/68 di **18 mq/abitante**, attestandosi sui **59 mq/abitante**

	Verde pubblico esistente (mq/ab)	Parcheggi pubblici esistenti (mq/ab)	Istruzione esistente (mq/ab)	Attrezzature di interesse collettivo (mq/ab)	Totale
Riferimenti DM 1444/68	9,00	2,5	4,5	2	18,00
Territorio comunale (UTOE 3 + 2a)	33,67	6,45	3,47	16,04	59,63



# Gli allegati alle Aree di Trasformazione

DIS04	Disciplina delle aree di trasformazione
DIS04.1	Allegato alla Disciplina delle aree di trasformazione - Schede di fattibilità geologica e sismica delle aree di trasformazione
DIS04.2	Allegato alla Disciplina delle aree di trasformazione - Schede di fattibilità idraulica delle aree di trasformazione
DIS04.3	Allegato alla Disciplina delle aree di trasformazione - La Valutazione ambientale strategica (VAS) delle aree di trasformazione



# La Valutazione ambientale strategica (VAS) delle aree di trasformazione

## P3 PARCHEGGIO - LOC. PIAZZA

Scheda	Localizzazione	Destinazione d'uso						
P3	Piazza	R	D	P	V	TR	I	C

### Inquadramento



Inquadramento della previsione su ortofoto AGEA 2019 - Scala 1:2.000

L'area si trova in un contesto prettamente agricolo intermedia tra aree boscate e aree agricole. Al momento l'area è utilizzata in maniera "spontanea" come area di parcheggio. Segnalazioni del codiroso in zona dalla banca dati RENATO. Pozzo autonomo nella resede dell'edificio principale. PCCA con classe 3.

### PRESCRIZIONI DELLA SCHEDA NORMA

La scheda norma prevede le seguenti mitigazioni/prescrizioni

- Il progetto dovrà essere corredato da idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali
- Dovranno essere predilette superfici permeabili ed utilizzo di elementi arborei
- Limitare gli interventi di sbancamento e che riducano l'infiltrazione dell'acqua
- Utilizzo di materiali e finiture che non alterino le sistemazioni idraulico agrarie e la tessitura agraria presente
- Non si dovranno alterare i valori ecosistemici e paesaggistici

### PRESCRIZIONI VAS

- Inserire una fascia arbustiva perimetrale con specie dai frutti edibili

## TITOLO 3 - NORMATIVA PER LA TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI...

Art. 105.	Ambito di applicazione.....
Art. 106.	Tutela della risorsa idrica.....
Art. 107.	Integrità fisica del territorio.....
Art. 108.	Trasporto dell'energia ed elettromagnetismo.....
Art. 109.	Inquinamento atmosferico e mobilità urbana .....
Art. 110.	Risparmio energetico e sostenibilità edilizia .....
Art. 111.	Vivibilità urbana e rete ecologica .....
Art. 112.	Economia circolare e rifiuti.....





**Le osservazioni al Piano Operativo da parte dei privati  
e da parte dei tecnici incaricati**

**(dal 15 maggio al 15 luglio 2024)**



# Tipologia di osservazioni

## **Richiesta di nuovo consumo di suolo in Territorio Rurale:**

- Con funzione RESIDENZIALE
- Con funzione non RESIDENZIALE

## **Richiesta di modifica del perimetro del TERRITORIO URBANIZZATO** (Castellina e Fonterutoli)

## **Richiesta di modifica di perimetro del NUCLEO STORICO, del NUCLEO RURALE e dell'AMBITO PERIURBANO**

## **Richiesta di revisione delle schedature del patrimonio edilizio esistente:**

- Richiesta di cambio di classe attribuita dal PO adottato (puntuali e generiche)
- Richiesta di attribuzione di una classe ad edifici non classificati (perché non accessibili) e proposta di una scheda
- Richiesta di chiarimenti di quali interventi si possano fare nell'edificio schedato
- Richiesta di correzione evidenti errori materiali



# Tipologia di osservazioni

## Richiesta di revisione delle schede delle aree di trasformazione:

- Richiesta di realizzare le previsioni già presenti nel previgente Regolamento Urbanistico ma che non sono mai state attuate.
- Richiesta di eliminare o diminuire le opere pubbliche da cedere all'amministrazione comunale perché ritenuto troppo dispendioso e di impedimento alla fattibilità economica della trasformazione
- Richiesta di correzione del perimetro dell'area di trasformazione perché come disegnato nel Piano Operativo adottato coinvolge più proprietà
- Richiesta di effettuare la trasformazione con intervento diretto e non con un piano attuativo o permesso di costruire convenzionato





# Proposta di controdeduzione alle Osservazioni che richiedono RESIDENZA in TR :

Nel caso di specie le aree perimetrare e classificate come “*Territorio rurale*” erano già identificate dal Piano Strutturale Intercomunale: pertanto restano fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal piano strutturale intercomunale in coerenza ai disposti della l.r.65/2014.

**L'osservazione non è meritevole di accoglimento**



# Proposta di controdeduzione alle Osservazioni che richiedono edificazione NON residenziale in TR :

Nel caso di specie le proposte di nuove funzioni (produttiva, turistico ricettiva, commerciale e direzionale e di servizio) in territorio rurale richiederebbero l'attivazione di conferenza di copianificazione pertanto le proposte saranno valutate caso per caso.

# **Proposta di controdeduzione alle Osservazioni che richiedono la revisione delle schedature del patrimonio edilizio esistente:**

Le situazioni vanno studiate caso per caso e sicuramente andranno supportate da documentazione tecnica e fotografica e l'ufficio dovrà riscontrare per valutare l'accogliabilità della proposta.



# Proposta di controdeduzione alle Osservazioni che richiedono la revisione delle schede delle aree di trasformazione:

Le situazioni vanno studiate caso per caso e sicuramente andranno motivate e supportate da documentazione tecnica per poter valutare l'accogliibilità della proposta che dovrà, in primis, soddisfare l'utilità pubblica che ne potrebbe derivare (in termini di standard urbanistici da cedere all'a.c.)

# Proposta di controdeduzione alle Osservazioni che richiedono RESIDENZA in TU :

Le situazioni vanno studiate caso per caso valutando differenti parametri come ad esempio quelli sottoriportati:

- Se è effettivamente un lotto libero e intercluso o se è l'area pertinenziale di un edificio esistente
- La dimensione del lotto libero su cui viene fatta la richiesta e quanto effettivamente utilizzabile considerando i vincoli dati dalle distanze
- pericolosità geologiche ed idrauliche
- L'utilità pubblica che ne potrebbe derivare (in termini di standard da cedere)
- La morfologia del lotto (eccessive pendenze richiederebbero opere di sbancamento)
- Le prescrizioni date da RT e Soprintendenza in fase di conferenza paesaggistica del PSI