

# X PARTECIPARE PROGETTARE

## IL NUOVO PIANO OPERATIVO



## ABITARE E PROMOZIONE DEL TURISMO

Incontro con la popolazione del percorso di partecipazione  
del Piano Operativo del comune di Castellina in Chianti

**22 gennaio 2024**

**ore 18:00**

Sala espositiva dell'ufficio turistico  
del comune di Castellina in Chianti  
via Ferruccio, 40  
Castellina in Chianti (SI)

PIANO OPERATIVO CASTELLINA IN CHIANTI



# PSI - Territorio urbanizzato e territorio rurale

## Territorio urbanizzato

- Perimetro del territorio urbanizzato
- Aree di cui all'art.4 comma 3 della L.R.T. n.65/2014
- Aree di cui all'art.4 comma 4 della L.R.T. n.65/2014

## Territorio rurale

- Territorio Rurale
- ▭ Perimetro dei nuclei storici di cui all'art. 65 della L.R.T. n.65/2014 e art. 10 del PIT
- ▭ Perimetro dei nuclei rurali di cui all'art. 65 della L.R.T. n.65/2014
- ▭ Pertinenze dei nuclei storici di cui all'art. 66 della L.R.T. n.65/2014
- ▭ Ambiti periurbani di cui all'art. 67 della L.R.T. n.65/2014





Il PSI ha riconosciuto come territorio urbanizzato:  
**Castellina in Chianti** e **Fonterutoli**.

Come nuclei rurali:

- **Fioraie;**
- **Macie;**
- **Piazza di Sopra;**
- **Caggio;**
- **Naccolone;**
- **Cavallari;**
- **Bagnaie;**
- **Poggiolo;**
- **Villa Rosa;**
- **Casanuova Pietrafitta;**
- **Sommavilla**





## Come centri e nuclei storici:

- **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.**

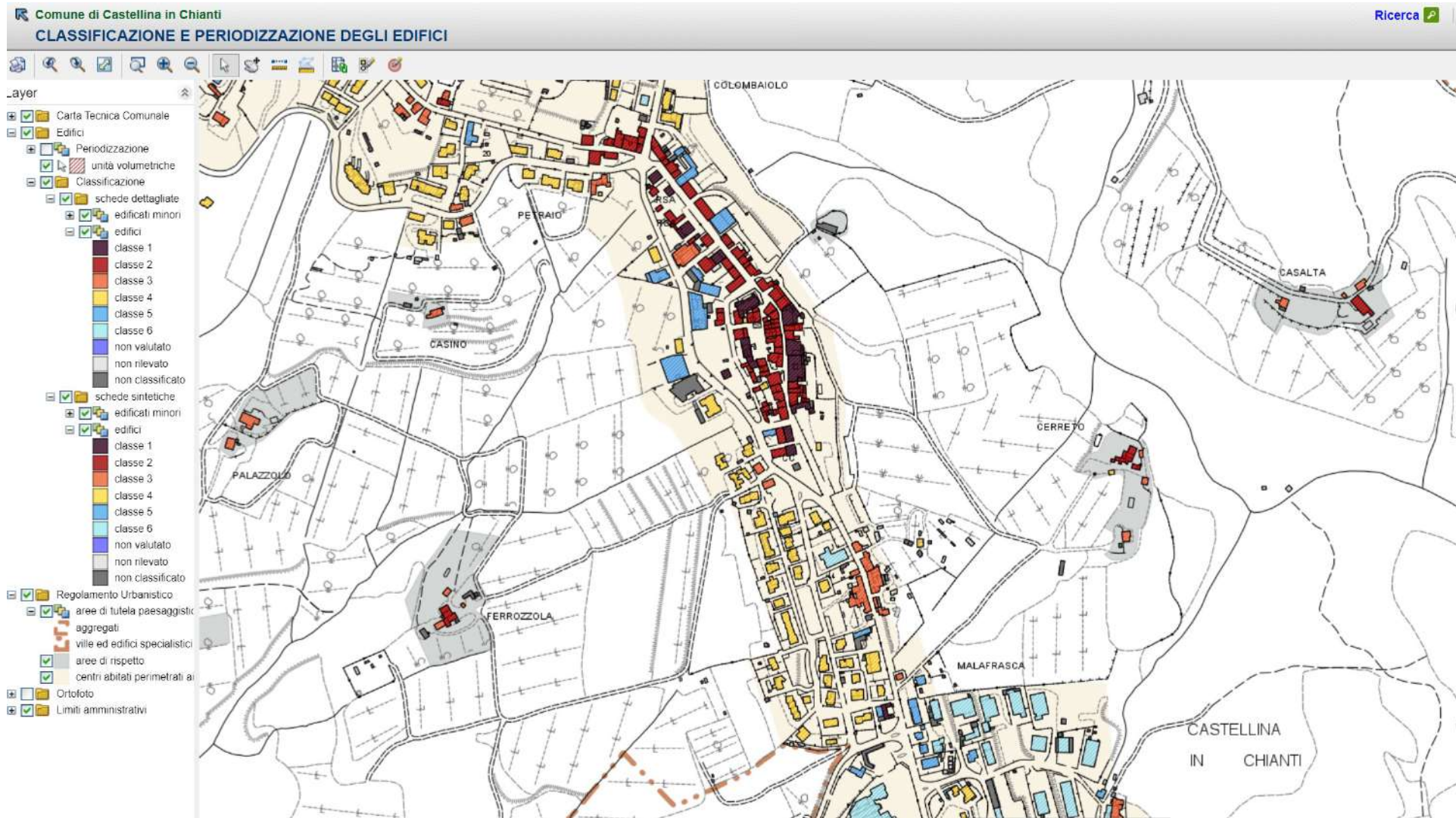


# Quali tematiche si modificano nel passaggio dal RU al PO?

1. La classificazione del patrimonio edilizio esistente  
(revisione delle schede)
2. Tipologia di intervento
3. Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi
4. Zone territoriali omogenee / Morfotipi insediativi

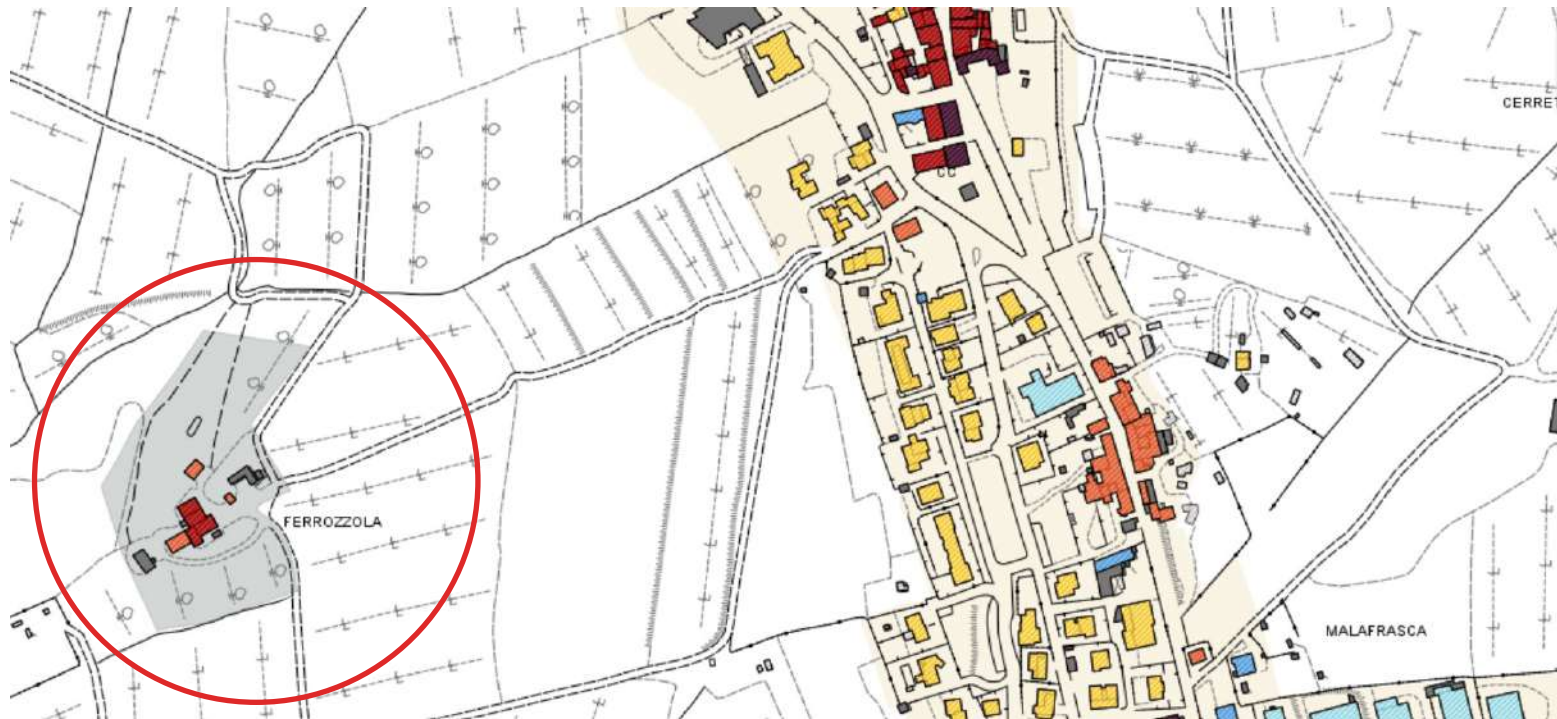


# 1. La classificazione del patrimonio edilizio esistente (1)



# 1. La classificazione del patrimonio edilizio esistente (2)

		CLASSE I	CLASSE II	CLASSE III	CLASSE IV	CLASSE V	CLASSE VI
<b>DEFINIZIONE</b>	 classe 1	vi appartengono gli edifici di elevato pregio e di particolare valore architettonico, storico e testimoniale.	vi appartengono gli edifici di interesse architettonico, e testimoniale che hanno conservato nel tempo le caratteristiche morfologiche, tipologiche, costruttive e materiche che connotano l'architettura tradizionale.	vi appartengono gli edifici 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;	vi appartengono gli edifici 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...;	vi appartengono gli edifici 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	vi appartengono gli edifici, che per dimensioni, tipologia e materiali sono riconoscibili ed identificabili quali edifici produttivi ( agricole, artigianali e industriali ), privi di valore
	 classe 2						
	 classe 3						
	 classe 4						
	 classe 5						
	 classe 6						
	 non valutato						
 non rilevato							
 non classificato							



# 1. Scheda edificio del patrimonio edilizio esistente

## 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** case 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/ciglionamenti; altri muretti e/o suddivisioni interne; recinzioni; parcheggio (a raso); altra area pavimentata (compresi percorsi); area trattata con ghiaia; alaj; 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

- 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
  - **Superfazioni ed incongruenze:** nuove aperture non coerenti

**Tipologia edilizia**  
annesso rurale (generico)

**Condizioni generali**  
buone

**Valutazioni**  
valore nullo

### 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 Leopoldina

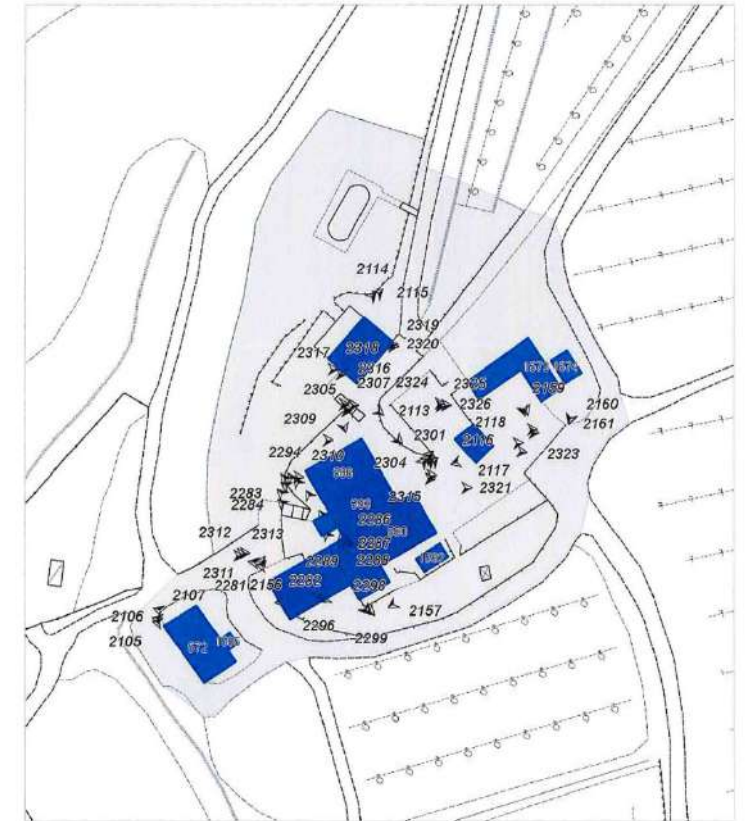
**Periodo costruzione**  
antica con recupero recente

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

- Caratteristiche edilizie ed architettoniche**
- **Superfici murarie (in prevalenza):** pietra faccia a vista

**Tipologia edilizia**

### Rilievi fotografici





# 1. Scheda edificio del patrimonio edilizio esistente



## 2. La categorie di intervento corrispondenti (1)

		<b>CLASSE I</b>	<b>CLASSE II</b>	<b>CLASSE III</b>	<b>CLASSE IV</b>	<b>CLASSE V</b>	<b>CLASSE VI</b>
<b>DEFINIZIONE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #4b0000; margin-right: 5px;"></span> classe 1</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #800000; margin-right: 5px;"></span> classe 2</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e67e22; margin-right: 5px;"></span> classe 3</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f1c40f; margin-right: 5px;"></span> classe 4</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #3498db; margin-right: 5px;"></span> classe 5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #99ccff; margin-right: 5px;"></span> classe 6</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #66b3ff; margin-right: 5px;"></span> non valutato</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ccc; margin-right: 5px;"></span> non rilevato</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #666; margin-right: 5px;"></span> non classificato</li> </ul>	vi appartengono gli edifici di elevato pregio e di particolare valore architettonico, storico e testimoniale.	vi appartengono gli edifici di interesse architettonico, e testimoniale che hanno conservato nel tempo le caratteristiche morfologiche, tipologiche, costruttive e materiche che connotano l'architettura tradizionale.	vi appartengono gli edifici 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;	vi appartengono gli edifici 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...;	vi appartengono gli edifici 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	vi appartengono gli edifici, che per dimensioni, tipologia e materiali sono riconoscibili ed identificabili quali edifici produttivi ( agricole, artigianali e industriali ), privi di valore
<b>CATEGORIE DI INTERVENTO</b>		<b>MO, MS, RRC,</b> <b>Sba art. 136 c 1 lett. b</b>  <b>RC1,</b> <b>RR4</b> ( limitatamente alle parti in cui le condizioni statiche non consentano di intervenire altrimenti) <b>DE</b> ( limitatamente a superfetazioni senza la loro ricostruzione) <b>Volumi tecnici e LAcc</b> (se e con le modalità ammesse dalla disciplina)	<b>MO, MS, RRC,</b> <b>Sba art. 136 c 1 lett. b</b>  <b>RC1, RC2,</b> <b>RR4</b> ( limitatamente alle parti in cui le condizioni statiche non consentano di intervenire altrimenti) <b>DE</b> ( limitatamente a superfetazioni senza la loro ricostruzione) <b>Volumi tecnici e LAcc</b> (se e con le modalità ammesse dalla disciplina)	<b>MO, MS, RRC</b> <b>Sba art. 136 c 1 lett. b</b> <b>Sba art. 135 c 2 lett. a</b>  <b>RC1, RC2, RC3</b> <b>RR1<sup>3</sup>, RR2, RR4</b>  <b>DE</b> ( limitatamente a superfetazioni senza la loro ricostruzione) <b>Volumi tecnici e LAcc</b> (se e con le modalità ammesse dalla disciplina)  <b>IP2</b> (se e con le modalità ammesse dalla disciplina)	<b>MO, MS, RRC</b> <b>Sba art. 136 c 1 lett. b</b> <b>Sba art. 135 c 2 lett. a</b>  <b>RC1, RC2, RC3,</b> <b>RR1, RR2, RR3, RR4</b>  <b>DE</b> ( limitatamente a superfetazioni senza la loro ricostruzione) <b>LAcc</b> (se e con le modalità ammesse dalla disciplina) <b>IP1 e IP2</b> (se e con le modalità ammesse dalla disciplina)  E' ammessa la realizzazione di logge o portici che non comportano un aumento di SUL e Volume	<b>MO, MS,</b> <b>Sba art. 136 c 1 lett. b</b> <b>Sba art. 135 c 2 lett. a</b>  <b>RC1, RC2, RC3</b> <b>RR1, RR2, RR3,</b> <b>AV,</b> (se e con le modalità ammesse dalla disciplina) <b>SE</b> (se e con le modalità ammesse dalla disciplina) <b>Volumi tecnici e LAcc</b> (se e con le modalità ammesse dalla disciplina) <b>IP1 e IP2</b> (se e con le modalità ammesse dalla disciplina)  E' ammessa la realizzazione di logge o portici che non comportano un aumento di SUL e Volume	<b>MO, MS,</b> <b>Sba art. 136 c 1 lett. b</b> <b>Sba art. 135 c 2 lett. a</b>  <b>RC1, RC2, RC3,</b> <b>RR1, RR2, RR3,</b> <b>AV</b> (se e con le modalità ammesse dalla disciplina) <b>SE</b> (se e con le modalità ammesse dalla disciplina) <b>Volumi tecnici e LAcc</b> (se e con le modalità ammesse dalla disciplina) <b>IP 1, IP2, IP3</b> (se e con le modalità ammesse dalla disciplina)  Nella classe VI non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

## 2. La categorie di intervento corrispondenti (2)

### Categoria di intervento:

**MO** ( manutenzione Ordinaria)

**MS** ( manutenzione Straordinaria)

**RRC** ( Restauro e risanamento conservativo)

**SE** (Sostituzione Edilizia)

**AV** ( addizioni volumetriche)

**RC** (Ristrutturazione edilizia conservativa) :  
categorie da RC1 a RC3

**RR** (Ristrutturazione edilizia ricostruttiva) :  
categorie da RR1 a RR4

**IP** (Interventi pertinenziali): da IP1 a IP3

**Sba** (Interventi necessari al superamento delle  
barriere architettoniche)

**RU**



**PO**

Dal 2018 la LR 65/2014 ha subito diverse modifiche in coerenza al testo unico dell'edilizia (DPR 380/2001). Pertanto, le categorie sono rimaste le medesime ma hanno subito **modifiche nei contenuti**.

# 3. Parametri urbanistici ed edilizi (1)

## Perché li modifichiamo?

**CAPO III**  
**Parametri urbanistici ed edilizi**

**Art. 216**

*Unificazione dei parametri, delle definizioni e regolamento(332)*

1. La Regione determina, con regolamento, i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche da applicarsi nei regolamenti edilizi, negli strumenti della pianificazione territoriale e negli strumenti della pianificazione urbanistica comunali.
2. I comuni adeguano i regolamenti edilizi al regolamento regionale entro un anno dall'entrata in vigore dello stesso. Decorso inutilmente tale termine, i parametri e le definizioni contenute nel regolamento regionale sostituiscono i difformi parametri e definizioni dei regolamenti edilizi.
3. I comuni adeguano i propri strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica ai contenuti del regolamento regionale nei termini e con le modalità stabilite dal regolamento medesimo. Decorso inutilmente tali termini, i parametri e le definizioni contenuti nel regolamento regionale sostituiscono i difformi parametri e definizioni contenuti negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

**Estratto dalla LR  
65/2014**

# 3. Parametri urbanistici ed edilizi (2)

## Art. 17 – Parametri urbanistici – edilizi

1. L'attuazione degli interventi previsti dal RU avviene in riferimento dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito esplicitati.

2. **Volume del fabbricato (V):** misurato in metri cubi [mc]. Il REC e le presenti norme disciplinano i criteri e le modalità di calcolo volumetrico.

3. **Superficie utile lorda (SUL):** misurata in mq. Il REC e le presenti norme disciplinano i criteri e le modalità di calcolo volumetrico<sup>6</sup>

4. **Volumi tecnici (Vt):** Definizione contenuta nel REC all'art. 5 punto 1.23.

5. **Numero dei piani (Np):** Definizione contenuta nel REC all'art. 6 punto 1.16

6. **Altezza degli edifici (H):** Le altezze massime ammesse per gli edifici oltre ad essere regolate dalle leggi e regolamenti vigenti in zone sismiche, (D.M. 3/03/1975) sono stabilite specificamente per le diverse zone territoriali omogenee. Le modalità e i criteri di calcolo sono definiti dal REC.

7. **Distanza dai confini (Dc):** Il REC dà la definizione urbanistica e determina i criteri e le modalità di calcolo.

8. **Distanza degli edifici dalle strade (Ds):** Il REC dà la definizione urbanistica e determina i criteri e le modalità di calcolo.

9. **Distanza fuori terra tra edifici (De):** Definizione contenuta nel REC all'art. 6 punto 1.20.

10. **Superficie utile abitabile/agibile di calpestio (Sua):** Definizione contenuta nel REC all'art. 6 punto 1.9.

11. **Rapporto di copertura (Rc):** Il REC dà la definizione urbanistica e determina i criteri e le modalità di calcolo.

12. **Indice di fabbricabilità territoriale (It):** Il REC dà la definizione urbanistica e determina i criteri e le modalità di calcolo.

13. **Indice di fabbricabilità fondiario (If):** Il REC dà la definizione urbanistica e determina i criteri e le modalità di calcolo.

14. **Indice di Utilizzazione territoriale (Ut):** indica la massima SUL edificabile per ogni metro quadro di St, pertanto esprime il rapporto tra la SUL e la St in mq/mq.

15. **Indice di Utilizzazione fondiario (Uf):** Il REC dà la definizione urbanistica e determina i criteri e le modalità di calcolo.

**Estratto dalle norme del RU (D.C.C. n. 31 del 25.05.2018)**

- ~~• Riferimenti al regolamento edilizio~~
- ~~• Riferimenti alla LR 1/2005~~



# 3. Parametri urbanistici ed edilizi (3)

Governo del territorio

d.p.g.r.  
39/R/2018

1

## Estratto dell'indice (DPGR 39/R/2018)

Decreto del Presidente della Giunta regionale 24 luglio 2018, n. 39/R

**Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.**

(Bollettino Ufficiale n. 32, parte prima, del 25.07.2018 )

INDICE

**PREAMBOLO**

**Capo I Disposizioni generali**

Art. 1 Oggetto del regolamento. Ambito di applicazione

**CAPO II Parametri urbanistici ed edilizi**

Art. 2 Indice insediativo residenziale (voce n. 43 dell'Allegato 1)

Art. 3 Superficie territoriale (voce n. 1 dell'Allegato 1)

Art. 4 Superficie fondiaria (voce n. 2 dell'Allegato 1)

Art. 5 Dotazioni territoriali (voce n. 6 dell'Allegato 1)

Art. 6 Indice di edificabilità territoriale (voce n. 3 dell'Allegato 1)

Art. 7 Indice di edificabilità fondiaria (voce n. 4 dell'Allegato 1)

Art. 8 Superficie totale (voce n. 12 dell'Allegato 1)

Art. 9 Superficie lorda (voce n. 13 dell'Allegato 1)

Art. 10 Superficie edificabile (o edificata) (voce n. 44 dell'Allegato 1)

Art. 11 Superficie calpestabile (voce n. 17 dell'Allegato 1)

Art. 12 Superficie utile (voce n. 14 dell'Allegato 1)

Art. 13 Superficie accessoria (voce n. 15 dell'Allegato 1)

Art. 14 Superficie complessiva (voce n. 16 dell'Allegato 1)

Art. 15 Superficie coperta (voce n. 8 dell'Allegato 1)

Art. 16 Indice di copertura (voce n. 11 dell'Allegato 1)

Art. 17 Altezza del fronte (voce n. 27 dell'Allegato 1)

Art.18 Altezza dell'edificio (voce n. 28 dell'Allegato 1)

**FONDAMENTALE AI FINI DEL DIMENSIONAMENTO  
DEL PO IN COERENZA AL PSI**

PIANO OPERATIVO CASTELLINA IN CHIANTI



# 4. Zone Territoriali Omogenee (1)

## Perché le revisioniamo?

### TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

#### 1.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi



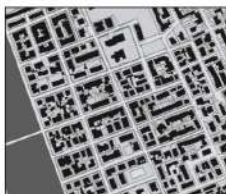
**Descrizione**  
Tessuti a medio/alta densità, spesso di matrice storica o novecentesca, organizzati prevalentemente in isolati, chiuse o semichiusi, ordinati secondo un reticolo gerarchico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Gli isolati sono edificati lungo il perimetro con cortina edilizia prevalentemente continua ed edifici allineati al fronte stradale ed impianto prevalente a corte.

**Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale:** forte rapporto diretto con la strada e presenza di mitici funzionali adeguata, con collocazione di servizi ai piani terra degli edifici. Presenza di edifici con funzioni specialistiche.

**Tipo edilizio:** prevalentemente omogeneo, omogeneo, con prevalenza di edifici pluripiani in linee di differenti altezze. Collocazione e margini: tali tessuti sono postorinati in continuità alla città storica dai centri urbani principali, mentre è rara riscontrarli nei centri di minori dimensioni con espansioni residenziali a partire dagli anni '50/'60. Il margine è ben definito ed è in contatto da un lato con la città storica, dall'altro con le aree di espansione successive. Non vi è alcun rapporto con il territorio aperto.

#### valori/opportunità

- Efficienza e relazioni con la città storica ed il territorio aperto
- Mancanza di continuità visiva e percezione del centro storico
- Bassa o assente permeabilità ambientale, salvo i casi di affaccio su fiume
- Spazi aperti interclusi e aree delimitate e/o degradate
- Difetti di isolamento e ventilazione delle corti interne, soprattutto nel caso di costruzioni perimetrali chiuse.
- Tendenza alla saturazione/congestione delle corti interne con interventi di nuova edificazione.
- Spazio pubblico e servizi
- Dotazione di spazi pubblici non sempre adeguata, considerato anche la destinazione a spazi privati delle corti interne degli edifici.
- Carenze di tessuto connettivo ciclo/pedonale.
- Prevalentemente assenza di una "rete di spazi pubblici".
- Qualità urbana e dell'architettura
- Scarsa manutenzione del patrimonio edilizio
- Omologazione delle architetture con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.
- Negli interventi di trasformazione urbana inserimento di edifici o elementi di recente costruzione disomogenei o addirittura contrastanti, per dimensione e collocazione all'interno del tessuto ad isolati regolari, compromettenti l'omogeneità percettiva, di insieme (centri commerciali, edifici direzionali, ecc.).



### caratteristiche

- Efficienza e relazioni con la città storica ed il territorio aperto
- Mancanza di continuità visiva e percezione del centro storico
- Bassa o assente permeabilità ambientale, salvo i casi di affaccio su fiume
- Spazi aperti interclusi e aree delimitate e/o degradate
- Difetti di isolamento e ventilazione delle corti interne, soprattutto nel caso di costruzioni perimetrali chiuse.
- Tendenza alla saturazione/congestione delle corti interne con interventi di nuova edificazione.
- Spazio pubblico e servizi
- Dotazione di spazi pubblici non sempre adeguata, considerato anche la destinazione a spazi privati delle corti interne degli edifici.
- Carenze di tessuto connettivo ciclo/pedonale.
- Prevalentemente assenza di una "rete di spazi pubblici".
- Qualità urbana e dell'architettura
- Scarsa manutenzione del patrimonio edilizio
- Omologazione delle architetture con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.
- Negli interventi di trasformazione urbana inserimento di edifici o elementi di recente costruzione disomogenei o addirittura contrastanti, per dimensione e collocazione all'interno del tessuto ad isolati regolari, compromettenti l'omogeneità percettiva, di insieme (centri commerciali, edifici direzionali, ecc.).

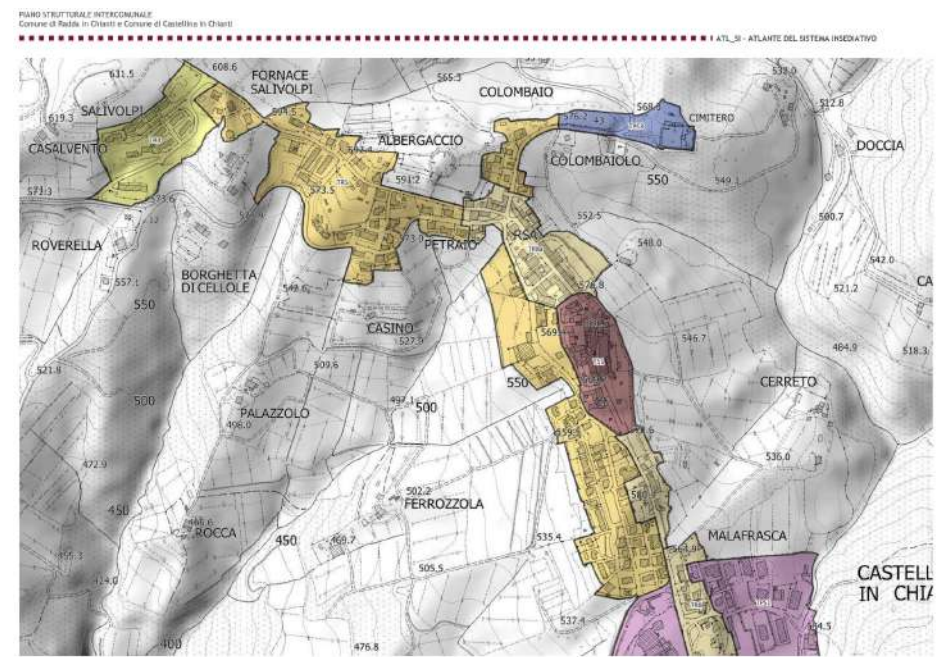
### obiettivi specifici

- Tutelare la struttura ad isolati, chiusi o semichiusi, incrementando nel contempo la dotazione e la qualità dei servizi, della rete di spazi pubblici e del verde urbano
- Evitare la saturazione delle corti interne con interventi di nuova edificazione
- Evitare l'inserimento di architetture contemporanee fuori scala e non funzionali
- Mantenere e creare dei parchi nella cortina edilizia per favorire l'utilizzo pubblico e semipubblico delle corti interne e creare una rete continua di spazi pubblici (parchi ciclo-pedonali, piazze, giardini, orti urbani, ecc.)
- Progettare la "rete degli spazi pubblici", la connessione ai servizi a scala di quartiere localizzati ai piani terra degli edifici, prevedendo la trasformazione delle aree aperte presenti (parchiapoli, piazzali, parcheggi, ecc) in occasioni per incrementare la dotazione e la qualità della rete dello spazio pubblico e del tessuto connettivo ciclo-pedonale.

117

invariante III - abaco

1/31



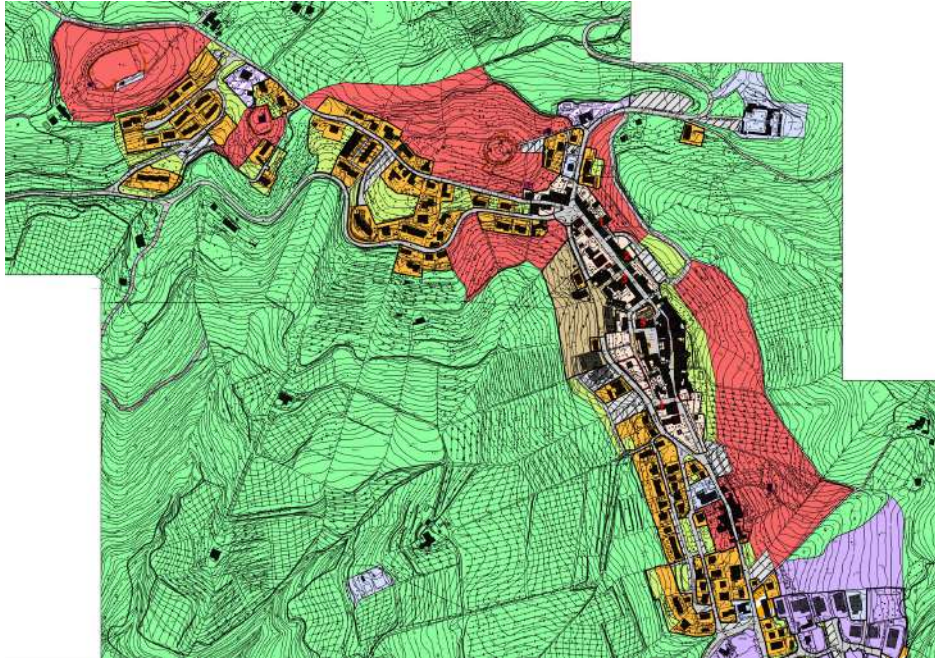
Abachi delle invarianti strutturali del PIT/PPR

ATL-SI Atlante sistemi insediativi del PSI

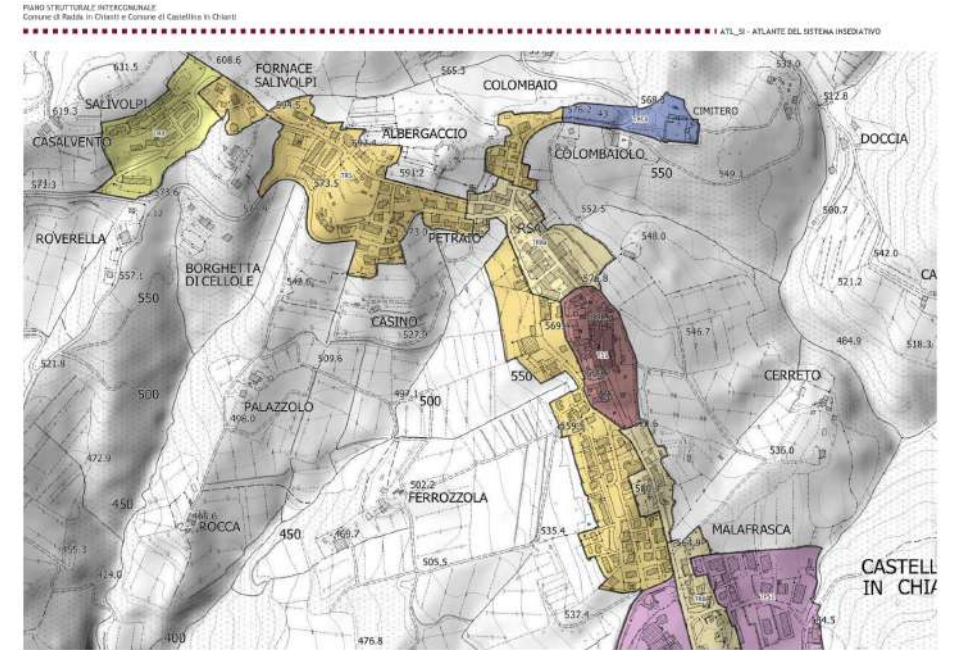


# 4. Zone Territoriali Omogenee (2)

## Perché le revisioniamo?



ZTO del RU



ATL-SI Atlante sistemi insediativi del PSI





# 4. Zone Territoriali Omogenee (3)

## Perché le revisioniamo?

### Legenda

□ UMI - Unità Minime di Intervento

### Edifici e complessi sottoposti a recupero e riqualificazione funzionale e ambientale

□ Edifici in zona di interesse storico

□ 1 - Bar Sangallo ed altri corpi edilizi

□ 2 - Bar Italia

□ 3 - Ingresso filiale Monte dei Paschi

□ 4 - Scuola sperimentale per l'infanzia (12 -36 mesi)

□ 5 - Autorimessa casa parrocchiale

□ 6 - Case nella zona nord del centro storico di Fonterutoli

### Elementi areali, lineari e puntuali di pregio

□ PAA Preesistenze ed aree archeologiche

□ TU, Ville, edifici e complessi di interesse tipologico testimoniale

□ AM, Edifici di rilevanza architettonica e monumentale

### Disegno del suolo

□ A - Aree di interesse storico - artistico e ambientale

□ AC - AF - Centri urbani storici

□ B - Tessuti urbani consolidati

□ B4 - Ambiti da sottoporre a recupero e/o riqualificazione unitaria

□ R - Aree sottoposte a progetto unitario di riqualificazione urbanistica

□ C - Aree di espansione residenziale

□ D - Aree per insediamenti produttivi

□ D4 - Aree destinate ad attività turistico ricettive

□ E - Aree esterne ai centri abitati

□ F - Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale

□ F - Verde urbano e attrezzato

□ Aree a parcheggio

□ Rete viaria e pertinenze stradali

□ TS1

□ TR4

□ TR5

□ TR7

□ TR8

□ TR8a

□ TPS1

□ TPS3



ZTO del RU

ATL-SI Atlante sistemi insediativi del PSI



# 4. Esempio di normativa di un morfotipo urbano



**Rif. Art. 98 – Zone A1 – Centri Urbani Storici del RU**



## Art. 41.TS.1 – Morfotipo urbano storico compatto

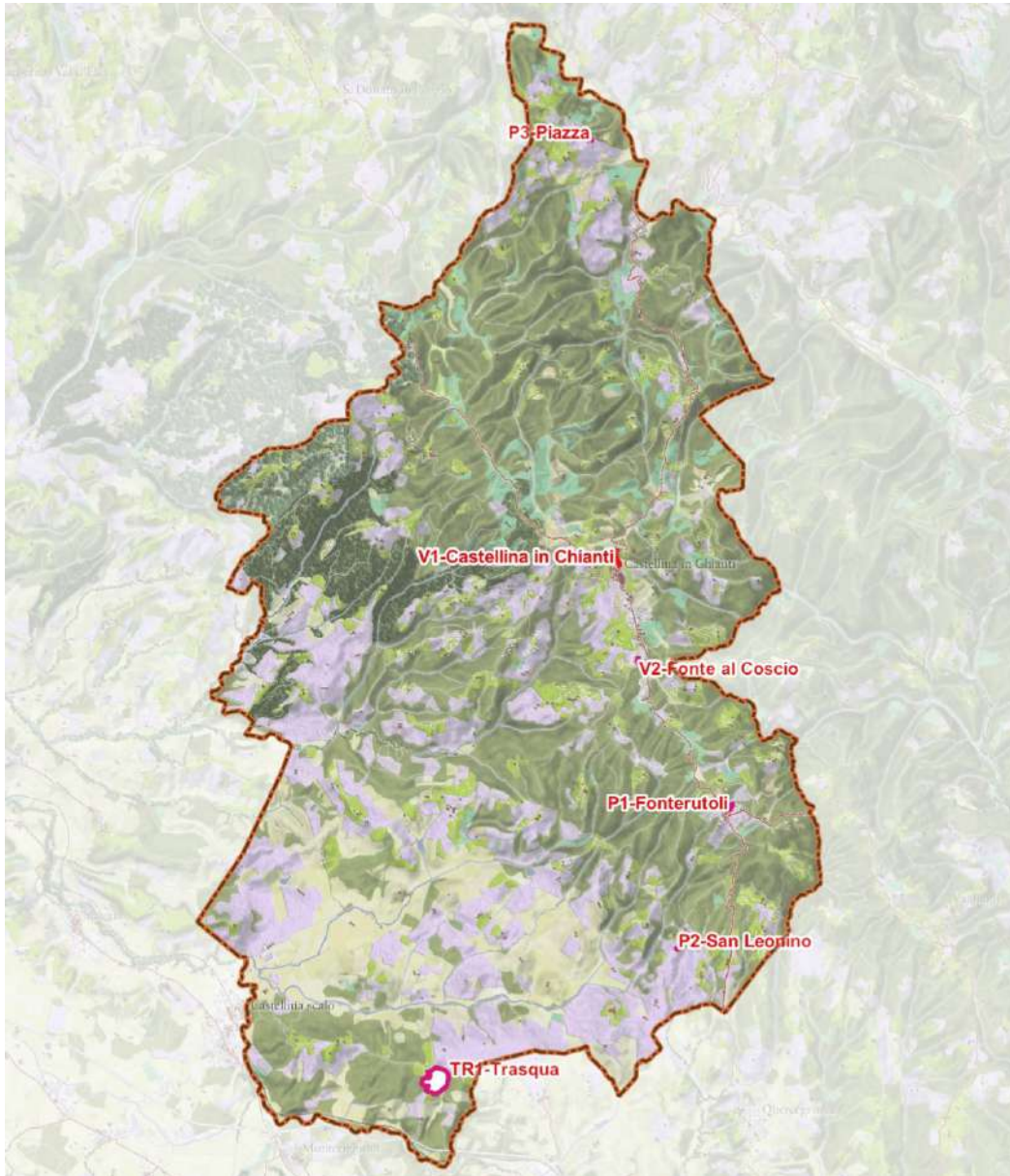
1. Sono i tessuti del patrimonio edilizio consolidato, solitamente allineati ad un asse viario storico, caratterizzati dalla presenza di manufatti edilizi per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente, salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali, nel rispetto della salvaguardia delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.
2. Il P.O. per il presente morfotipo persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a) tutelare la struttura a isolati, chiusi o semichiusi, incrementando al contempo la dotazione e la qualità dei servizi, della rete di spazi pubblici e del verde urbano;
  - b) evitare la saturazione di corti e spazi interni con interventi di nuova edificazione, in modo da mantenere inalterato il rapporto tra edificato e area libera;
  - c) evitare l'inserimento di architetture contemporanee fuori scala e monofunzionali;
  - d) mantenere e reperire, ove possibile, varchi nella cortina edilizia per creare un sistema di spazi fruibili e favorirne favorire l'utilizzo pubblico;
  - e) progettare la "rete degli spazi pubblici" mettendo a sistema gli spazi interni di cui sopra con quelli di relazione già presenti, quali piazze, slarghi, marciapiedi, percorsi ciclabili, per incrementare la dotazione del tessuto connettivo dell'insediamento e la qualità urbana in generale.
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;
  - CD.III distribuzione di carburanti.
5. Nel morfotipo TS1 gli Interventi pertinenti sono finalizzati al riordino e alla riqualificazione di tali ambiti urbani, nonché alla sostituzione di manufatti impropri e devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) privilegiare la demolizione dei manufatti impropri esistenti all'interno del resede di riferimento. In tal caso è ammessa la realizzazione di interventi pertinenti nella misura massima del 10% del volume totale (Vtot) esistente dell'edificio principale in misura non superiore alla volumetria demolita e comunque non inferiore a quella prescritta dalla lettera b);
  - b) non essere realizzati in aderenza all'edificio principale né sul fronte principale;
  - c) essere realizzati con materiali e finiture coerenti con quelli dell'edificio principale e nel rispetto dei caratteri architettonici e storico-culturali degli edifici e del contesto.

# A. Aree di trasformazione

- I. Aree nel territorio rurale soggette a co-pianificazione
- II. Aree nel territorio urbanizzato



# I. Aree nel territorio rurale soggette a co-pianificazione (1)



## AREE PREVISTE NEL PSI

- I. CASTELLINA C\_T: previsione a destinazione **turistico ricettiva a Trasqua**
- II. CASTELLINA C\_Pa: previsione a destinazione **parcheggio pubblico a Fonterutoli**
- III. CASTELLINA C\_V1: previsione a destinazione **nuova viabilità a Castellina in Chianti**
- IV. CASTELLINA C\_V2: previsione a destinazione **nuova viabilità a Castellina in Chianti**

## AREE NUOVE

- I. - **parcheggio in loc. San Leonino**
- II. - **parcheggio in loc. Piazza**



# I. Aree nel territorio rurale soggette a co-pianificazione (2)

## 2.3 PREVISIONI A DESTINAZIONE D'USO VIABILITÀ

### 2.3.1 STRADA DEL CANTINONE - LOC. CASTELLINA IN CHIANTI

Scheda	Localizzazione	Destinazione d'uso		
V1	Castellina in Chianti	TR	P	V

#### Inquadramento



Figura 5 – Inquadramento della previsione su ortofoto AGEA 2019 - Scala 1:2.000

<b>Descrizione</b>	L'ambito oggetto della previsione si colloca nel versante nord - est del crinale su cui si organizza l'insediamento di Castellina in Chianti. L'area è identificabile con la definizione di un margine urbano caratterizzato da parcheggi pubblici e di servizio alle attività commerciali e da una trama agricola con qualche piccolo oliveto e aree incolte o sottoutilizzate lungo un versante che digrada verso le aree boscate. Sono individuabili alcuni tracciati di viabilità pedonale frammentati ad alcuni tratti carrabili di natura prevalentemente poderali.
<b>Finalità</b>	Riqualificazione di una viabilità esistente ad uso carrabile e pedonale di mezza costa, per il collegamento dell'area a parcheggio pubblico e sosta camper a nord dell'abitato di Castellina in Chianti con l'area a parcheggio pubblico/privato (parcheggio alla media struttura di vendita presente) detta del Cantinone. Area a parcheggio direttamente connessa al centro storico attraverso una scalinata ed un ulteriore percorso pedonale

	lungo le mura. La previsione si pone l'obiettivo di valorizzare e potenziare il parcheggio a nord permettendo una connessione al centro storico diretta ed in sicurezza, visto che allo stato attuale tale collegamento è consentito solo lungo la strada regionale Chiantigiana non sempre munita di idonei spazi pedonali. Inoltre la previsione si pone l'obiettivo di eliminare il traffico veicolare dalla via Trento e Trieste permettendone la definizione pedonale in continuità con il centro storico, attraverso l'accesso diretto al parcheggio del Cantinone dalla Strada Regionale 222 Chiantigiana senza entrare nell'abitato.
<b>Dimensionamento</b>	300 m (lunghezza media del tracciato)
<b>Destinazione d'uso ammessa</b>	Viabilità carrabile e pedonale

#### 2.3.1.1 Analisi dello statuto del territorio del P.S.I.

##### Struttura idro-geomorfologica - INVARIANTE I

- Sistemi morfogenetici**
- Sistema delle colline a bassa permeabilità
  - Sistema delle colline a media permeabilità
  - Sistema delle colline calcaree ad alta permeabilità
  - Sistema delle colline morbide su argille a bassa permeabilità
  - Sistema delle colline morbide su depositi ad alta permeabilità
  - Sistema delle montagne e colline a versanti ripidi a medio alta permeabilità

##### Ulteriori elementi di contesto

###### Aspetti idrogeologici

- Corpi d'acqua
- Reticolo idrografico - L.R. 79/2012

###### Grado di permeabilità degli acquiferi

- molto alto - buono
- medio
- basso

###### Grado di sensibilità intrinseca degli acquiferi

- alto

###### Pozzi e sorgenti

- Pozzi ad uso pubblico
- Sorgenti ad uso pubblico
- Altri pozzi e sorgenti ad uso privato

###### Area di rispetto

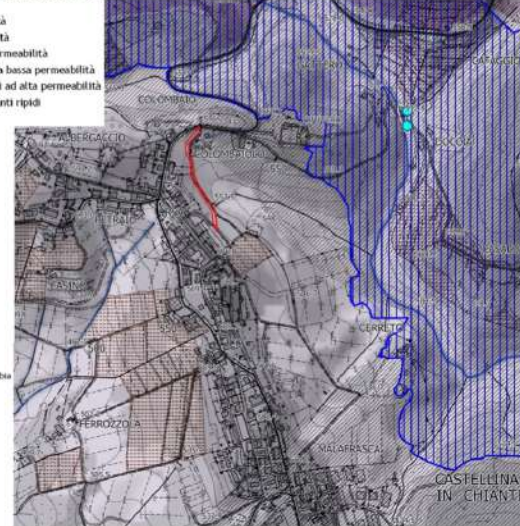
- Fascio di rispetto sorgenti
- Zona di protezione delle sorgenti del Sarnese Arba
- Riserva di ricerca di acque per usi pubblici
- Area di infiltrazione casistica
- Area con presenza di sofitare

###### Aspetti morfologici

- Struttura morfologica profonda del territorio
- struttura di impulso
- struttura di versante
- struttura di crinale

###### Trasformazioni recenti dovute all'opera dell'uomo

- Sistemazioni idrauliche di versante



La previsione ricade nel sistema delle colline a media permeabilità e riguarda la riqualificazione di un tracciato stradale esistente, pertanto, si ritiene l'ipotesi di trasformazione coerente nella misura in cui siano perseguite le regole invarianti di seguito riportate (rif. Art. 8 della Disciplina del territorio del PSI) e coordinate nello specifico paragrafo delle mitigazioni e prescrizioni riportato alla fine della presente scheda:

- limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;
- evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti.

Inoltre nella parte alta del tracciato esistente si riscontra una interferenza con un grado di permeabilità medio degli acquiferi per il quale il PO, a seguito degli approfondimenti in relazione alle fattibilità idrogeomorfologiche, ne declinerà le eventuali misure di mitigazione.

##### Struttura ecosistemica - INVARIANTE II

###### I caratteri ecosistemici del paesaggio

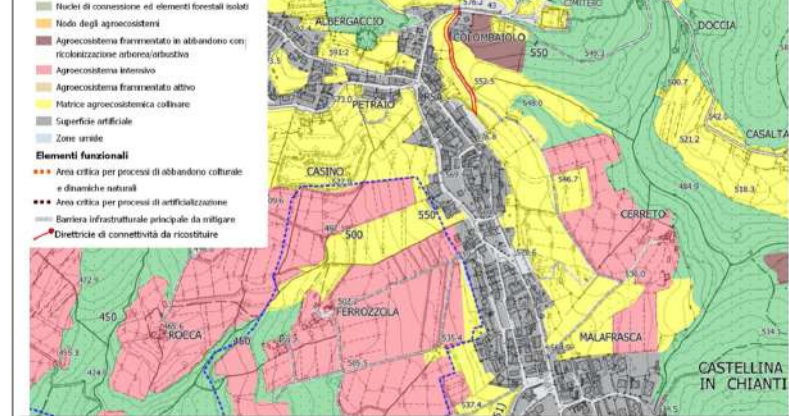
- Aree mitigate da una conduzione biologica

###### Reti degli ecosistemi forestali e agropastorali

- Nodo primario forestale
- Nodo secondario forestale
- Matrice forestale di connettività
- Corridoio ripariano
- Tracci di connessione ed elementi forestali isolati
- Nodo degli agroecosistemi
- Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
- Agroecosistema intensivo
- Agroecosistema frammentato attivo
- Matrice agroecosistemica coltivata
- Superficie artificiale
- Zone urbane

###### Elementi funzionali

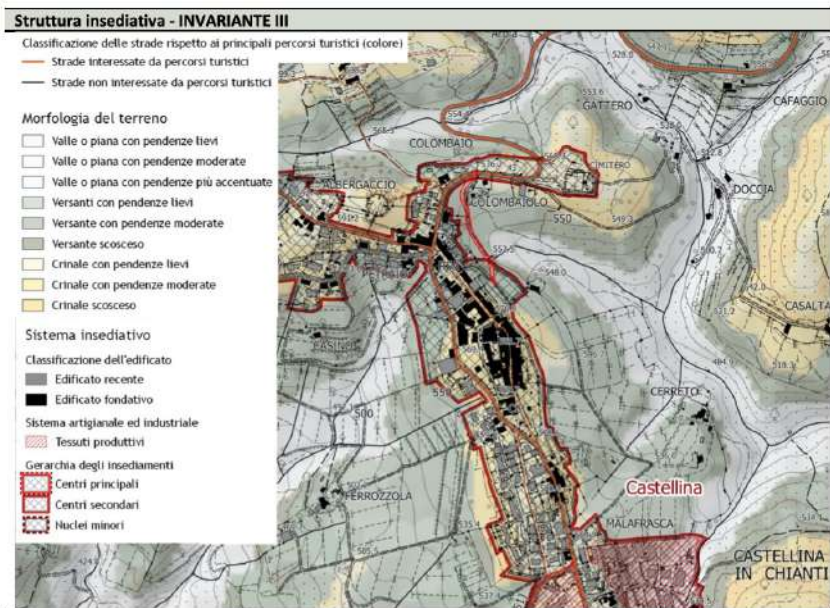
- Area critica per processi di abbandono culturale e dinamici naturali
- Area critica per processi di artificializzazione
- Barriera infrastrutturale principale da mitigare
- Direttrice di connettività da ricostruire



La previsione ricade nella matrice agroecosistemica collinare e riguarda la riqualificazione di un tracciato stradale esistente, pertanto, si ritiene l'ipotesi di trasformazione coerente nella misura in cui siano perseguite le regole invarianti attinenti di seguito riportate (rif. Art. 8 della Disciplina del territorio del PSI) e coordinate nello specifico paragrafo delle mitigazioni e prescrizioni riportato alla fine della presente scheda:

- riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture;
- mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- realizzazione e mantenimento di una rete sentieristica coerente con la conservazione degli habitat e delle specie vegetali e animali di interesse conservazionistico.

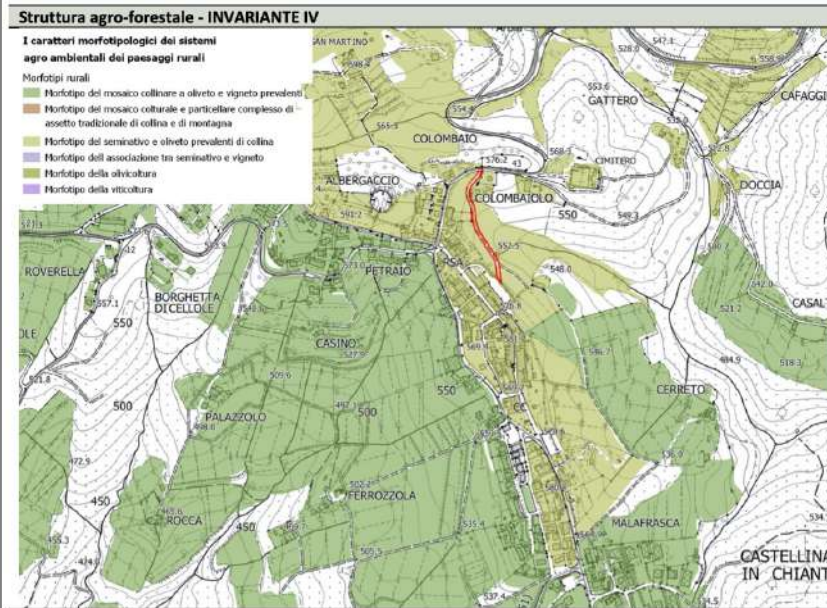
# I. Aree nel territorio rurale soggette a co-pianificazione (3)



La previsione interessa un versante con pendenze moderate in cui sono presenti due edifici fondativi da cui si accede dalla medesima all'incrocio con la SR 222 Chiantigiana. La previsione tende anche a riqualificare l'accesso all'edificato esistente con la riorganizzazione dell'accesso alla strada regionale.

La previsione mira a riqualificare la connessione tra il tessuto TR8a – Tessuto edilizio fondativo lungo strada, per il quale la Disciplina del territorio del PSI si pone l'obiettivo della riqualificazione funzionale, visiva e paesaggistica tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e riqualificando una polarizzazione lineare policentrica, e il tessuto TSP3 – Tessuto degli edifici specialistici e dei servizi pubblici locali, per il quale la Disciplina del territorio del PSI si pone l'obiettivo dell'integrazione del medesimo nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di riqualificazione e valorizzazione funzionale e paesaggistica, anche attraverso la creazione di relazioni con il contesto urbano di riferimento (Riqualificare gli accessi alla città....).

Si ritiene l'ipotesi di trasformazione coerente nella misura in cui siano perseguite le regole invarianti attinenti e coordinate nello specifico paragrafo delle mitigazioni e prescrizioni riportato alla fine della presente scheda.



La previsione ricade nel morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina e riguarda la riqualificazione di un tracciato stradale esistente, pertanto, si ritiene l'ipotesi di trasformazione coerente nella misura in cui siano perseguite le regole invarianti attinenti di seguito riportate (rif. Art. 10 della Disciplina del territorio del PSI) e coordinate nello specifico paragrafo delle mitigazioni e prescrizioni riportato alla fine della presente scheda:

- mantenere e tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti, anche nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi e del relativo corredo vegetazionale. Se non possibile, realizzare nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete. Tale attività si dovrà rivolgere anche alla viabilità secondaria podereale e interpodereale e alla sua vegetazione di corredo.
- costituire una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica continua e articolata da conseguire anche mediante la piantumazione di alberature e siepi arbustive a corredo dei nuovi tratti di viabilità podereale e interpodereale, dei confini dei campi e dei fossi di scolo delle acque. È inoltre opportuno introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria;
- mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, da conseguire sia attraverso la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia tramite la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza e il più possibile coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- conservare gli oliveti o le altre colture d'impronta tradizionale poste a contorno degli insediamenti storici in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva.

**2.3.1.2 Analisi dei beni paesaggistici di cui all'art. 136 e all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (rif. elaborato del PSI: QC.av2 - Beni Paesaggistici e siti Rete Natura 2000)**

**Art. 136 del D.Lgs. 42/2004**  
DM 01/02/1971 - G.U. n. 56 / 1971 "Zona circostante l'antico centro sita in comune di Castellina in Chianti"

[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce un tradizionale continuo paesaggio delle alte terre Chiantigiane, dominate dalla mole della Rocca e dal nucleo medioevale, in cui si alternano armoniosamente vigneti e oliveti, con antichi e caratteristici insediamenti rurali, formando il tutto un quadro naturale assai suggestivo ricco di punti di vista accessibili al pubblico, dai quali si gode la visuale di una serie di panorami di eccezionale bellezza.

**Beni Paesaggistici**

Anno tabulato per legge (art. 142)

- \* Lett. b) - I territori contesi ai laghi
- Specie di acque con perenne maggiore di 50m
- Terreni con terreni ai laghi compresi in una fascia di profondità di 300m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (comma 1, lettera b)
- Let. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
- Planis torrensi Allegato I corsi acque Allegato E
- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua fuori negli sbocchi previsti dal testo entro delle disposizioni di legge sulla acque ed impianti idraulici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 e le relative sponde o piazze degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (comma 1, lettera c)
- Let. f) - I parchi e le riserve nazionali o regionali
- SP3807 - Bosco di S. Agnese (Riserva Regionale)
- \* Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi
- Terreni coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento (comma 1, lettera g)
- Let. m) - Le zone di interesse archeologico
- Zone tutelate di cui alla disciplina dei beni paesaggistici, (Elaborato 79, articoli 11.3, lett. a) e b)
- S16 - Zona comprendente il nucleo etrusco di Montebelluno
- S18 - Zona comprendente l'abitato etrusco di Cetanara

**Insediamenti ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 (aggiornamento DCI 46/2004)**

- Zona circostante il centro abitato di Montebelluno (108-1965dec)
- Zona di Valpiana nel Comune di Radice in Chianti (15-1973dec)
- Zona del centro abitato ed area circostante del Comune di Castellina in Chianti (56-1971)

**Siti Rete Natura 2000**

- Area ZSC - IT5110002 - Monti del Chianti

\* Fonte del dato originale GEOSCOPIO, modificato/approvato ai fini del PSI (rif. DOC\_1 - Relazione generale)

**Valutazione**

La viabilità di cui alla presente previsione di trasformazione non riveste un ruolo di tracciato storico identitario in quanto, seppur cartograficamente presente nelle foto aeree a partire dal 1954, nella memoria locale è sempre stato poco più che un sentiero/stradella di campo che non ha rivestito nel tempo alcun ruolo pubblico o di utilizzo pubblico. Differentemente un ruolo pubblico è stato rivestito nel tempo da un piccolo tracciato che dal centro storico portava ad un impianto di sollevamento dell'acqua alla cisterna ubicata in Piazza del Comune e che ad oggi verte in stato di completo abbandono (vedi foto sottostante).

# I. Aree nel territorio rurale soggette a co-pianificazione (4)

La seduta n. 5 della Conferenza Paesaggistica del PSI ha confermato l'assenza del valore storico del tracciato esistente nel verbale del 30.10.2023 e se ne riporta la sintesi:

Sono stati ritenuti esaustivi gli approfondimenti illustrati al paragrafo 3.1.8. della presente relazione.

Pertanto, in relazione al corpo prescrittivo della scheda di cui alla sezione 4 del DM si ritiene coerente l'ipotesi di trasformazione nella misura in cui siano perseguite le prescrizioni di seguito riportate alla fine della presente scheda.

## Art. 142 del D.Lgs. 42/2004

**Beni Paesaggistici**

Aree tutelate per legge (art. 142)

- Let. b) - I territori contermini ai laghi
- Specchi di acqua con perimetro maggiore di 500m
- Territori con terreni ai laghi compresi: la zona fascia della profondità di 30m della fascia di battigia, anche per i territori situati sui laghi connessi 1, lettera b)
- Let. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
- Fiumi torrenti Alligato L. corsi acqua Alligato E
- Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1931, n. 1775
- Let. f) - I parchi e le riserve nazionali o regionali
- PPS07 - Bosco di S. Agnese (Riserva Regionale)
- Let. g) - I territori coperti da foreste e da boschi
- Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché parziali o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rinascimento (zona 1, lettera g)
- Let. m) - Le zone di interesse archeologico

Zone tutelate di cui alla Disciplina dei beni paesaggistici, Elaborato 76, articoli 11.3, lett. a) e b)

- SA6 - Zona comprendente il nucleo urbano di Montecatini
- SA8 - Zona comprendente l'abitato storico di Cattanza

Insediamenti ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art. 136 - aggiornamento DPR 46/2019)

- Zona circostante il centro abitato di Montecatini (508-190504)
- Zona di Valpurga nel Comune di Radda in Chianti (15-197504)
- Zona del centro abitato ed area circostante del Comune di Castellina in Chianti (56-1971)

Siti Rete Natura 2000

- Area ZSC - IT119002 - Notti del Chianti

\* Fonte del dato originale GEOCODING, modificato/aggiornato ai fini del PSI (rif. DOC. 1 - Relazione generale)

VINCOLO	INTERFERENZA	VALUTAZIONE
Let. b) Territori contermini ai laghi		
Let. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua		
Let. f) I parchi e le riserve nazionali o regionali		
Let. g) I territori coperti da foreste e da boschi		
Let. m) Le zone di interesse archeologico		

Non ci sono interferenze tra la previsione e le tutele di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004

## 2.3.1.3 Analisi dei beni culturali e delle aree di pertinenza e BSA del PTCP (rif. elaborato del PSI: QC.av1 - Beni Culturali, Aree di pertinenza e BSA del PTCP)

**Beni Culturali**

- Spazi pubblici di potenziale interesse storico artistico
- Pubbliche piazze, vie, strade ed altri spazi aperti urbani
- Basi archeologiche e archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004
- Individuazione parziale (indicativa)

\* Per i riferimenti relativi alla corrispondenza tra i beni e le etichette utilizzate per identificarli si rimanda allo specifico allegato ed alla Relazione

**Aree di Pertinenza e Beni Storico Architettonici (Aggregati, Ville, Edifici Specialistici) del PTCP**

Beni storico architettonici per tipologia (PTCP 2010 - Quadro conoscitivo edifici comunali)

- A
- Vk
- ES
- Y

**Aree di pertinenza**

- Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale - art. 13.12
- Aree di pertinenza degli aggregati (centri storici, aggregati e nuclei) del sistema provinciale - art. 13.13
- Le pertinenze dei beni storici architettonici - art. 13.14

\*\* In riferimento alle etichette utilizzate per identificare i BSA in mappa sono state utilizzate le ultime tre cifre del codice attribuito dalla Provincia

L'area ricade completamente nel campo di applicazione dei BSA di cui all'ex art. 13.12 - Aree di pertinenza appartenenti al sistema urbano provinciale del PTCP come richiamato dall'art. 18 della Disciplina del territorio del PSI.

In particolare l'ex art. 13.12 ammette la definizione delle funzioni come esito di un processo di valutazione condotto nella formazione degli atti di governo comunali, finalizzato a dimostrare l'utilità degli interventi e i loro effetti positivi quali, in particolare *il riordino della viabilità di servizio da equipaggiare mediante filari arborei e/o arbustivi che comunque si collegano al disegno d'insieme del paesaggio.*

## 2.3.1.4 Analisi del vincolo idrogeologico e di ulteriori vincoli (rif. elaborato del PSI: QC.av3. - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli)

**Vincolo cimiteriale**

- Cimiteri
- Area di rispetto cimiteriale (200m)
- Area di rispetto cimiteriale (50m) - Radda in Chianti

**Acque ad uso pubblico**

- Pozzi
- Sorgenti
- Fascia di rispetto (200m)

**Impianti di depurazione**

- Impianti
- Area di rispetto dei Depuratori (100m)

**Reticolo idrografico**

- Reticolo idrografico - LR 29/2012
- Area di cui all'art. 3 della LR 41/2018 (10m per lato)

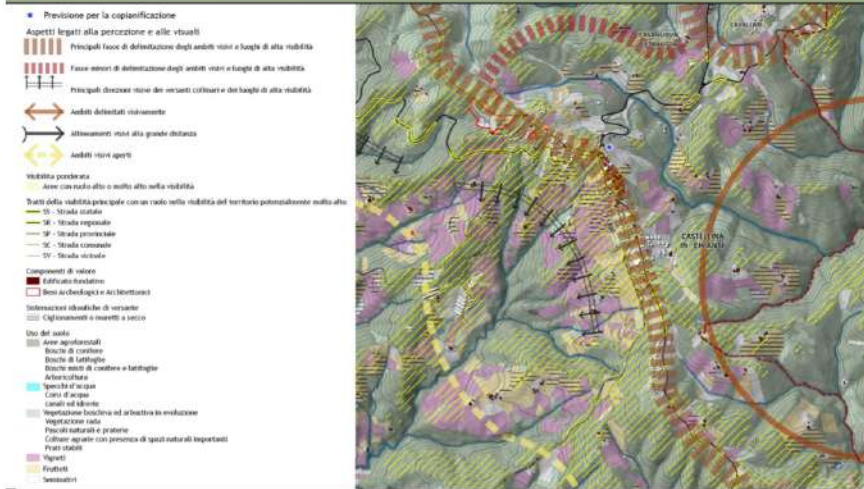
**Vincolo idrogeologico**

- Vincolo idrogeologico di cui al RD n. 3267 del 1923

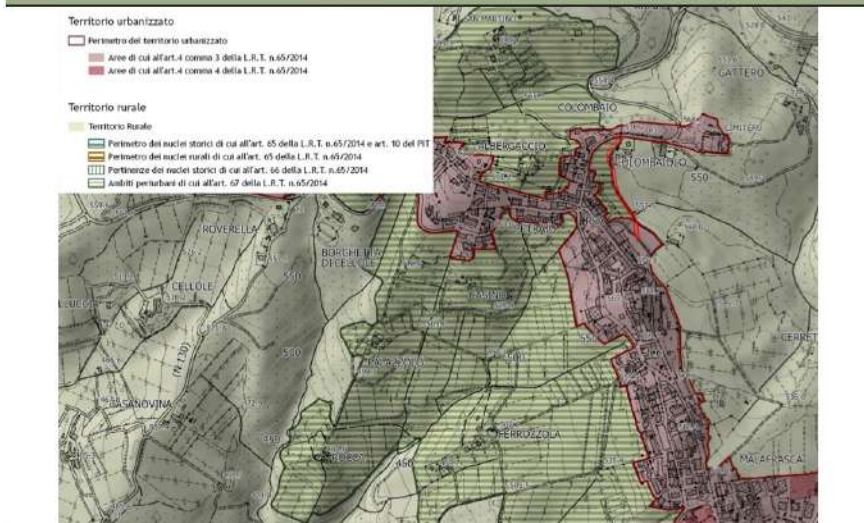
La previsione interferisce limitatamente con il vincolo idrogeologico di cui al RD n. 3267 del 1923 ed in particolare nella parte del tracciato esistente. Inoltre, e sempre per quanto attiene la parte del tracciato esistente in prossimità dell'incrocio con la SR 222 Chiantigiana si denota una interferenza con le tutele del reticolo idrografico e di gestione, individuato dalla Regione, soggetto alle misure di tutela e alla salvaguardia di m 10 dalle sponde derivante dall'art. 96.f del R.D. 523/1904, oltre che ai disposti di cui alla L.R. 80/2015 e L.R. 41/2018.

# I. Aree nel territorio rurale soggette a co-pianificazione (5)

## 2.3.1.5 Analisi delle relazioni visive (rif. elaborato del PSI: QC.a16 - Componenti del paesaggio e relazioni visive)



## 2.3.1.6 Analisi del rapporto con il perimetro del territorio urbanizzato (rif. elaborato del PSI: STA.6 - Individuazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale)



La previsione comporta la riqualificazione di un tracciato viario esistente sul margine est dell'ambito periurbano riconosciuto dal PSI e la realizzazione di un limitato tratto all'interno del perimetro del TU. La previsione appare coerente con l'art. 17 della Disciplina del Territorio del PSI di cui se ne riporta in particolare il comma 6:

*Ulteriori funzioni, così come nuove infrastrutture di sosta e di collegamento, sono ammesse nell'ambito di piani, progetti e programmi di rilevanza territoriale, che garantiscano un approccio integrato finalizzato alla compatibilità idrogeologica, alla salvaguardia delle funzioni ecosistemiche, al contenimento e alla mitigazione della frantumazione ecologica, alla evoluzione coerente del paesaggio, alla fruizione sociale.*

### Mitigazioni e prescrizioni

In relazione all'art. 35, C. 3 LETT. k) della Disciplina del Territorio del PSI si declinano le direttive e le prescrizioni indirizzate alla previsione:

Gli interventi dovranno applicare le seguenti **direttive**:

- in coerenza alla disciplina degli ambiti periurbani di cui all'art. 17 della disciplina del Territorio del PSI, gli interventi dovranno promuovere un progetto capace di integrarsi paesaggisticamente con il parcheggio esistente, adiacente agli edifici commerciali del capoluogo, a servizio del centro storico di Castellina in Chianti rispetto al versante collinare in cui si colloca;
- promuovere interventi che prediligano il mantenimento delle superfici permeabili incentivandone un progetto finalizzato alla valorizzazione della viabilità minore anche interpodereale in relazione agli assetti figurativi del paesaggio agrario in cui si colloca.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti **prescrizioni**:

- garantire, sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, la non compromissione dell'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze;
- favorire la permeabilità del suolo e la realizzazione degli interventi con tecniche e materiali ecocompatibili;
- escludere l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici, e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e pertanto favorire la permeabilità del suolo e la realizzazione degli interventi con tecniche e materiali ecocompatibili;
- riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture;
- mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglianamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, da conseguire sia attraverso la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia tramite la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza e il più possibile coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- conservare gli oliveti in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture;
- garantire che la previsione sia armonica per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- garantire che la previsione assicuri i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- garantire che la previsione sia armonica per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale ed in relazione all'esistente area a parcheggio posta lungo il versante ad un livello più alto rispetto a quello dell'intervento;



## II. Aree nel territorio urbanizzato (1)

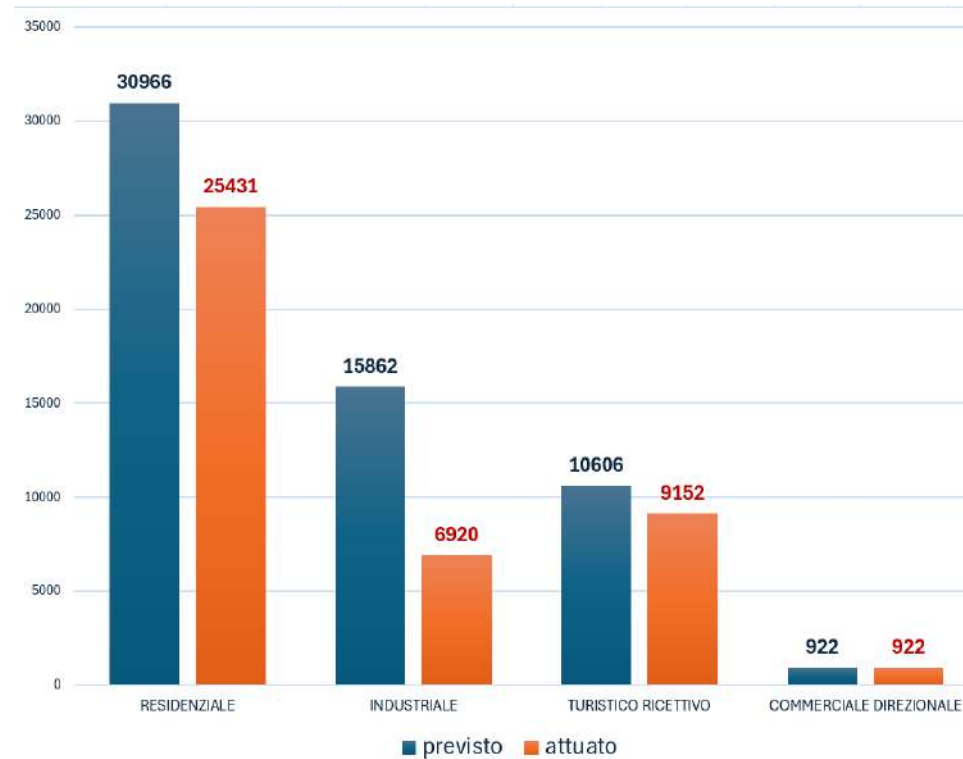
1. ANALISI DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL RU

2. CONTRIBUTI

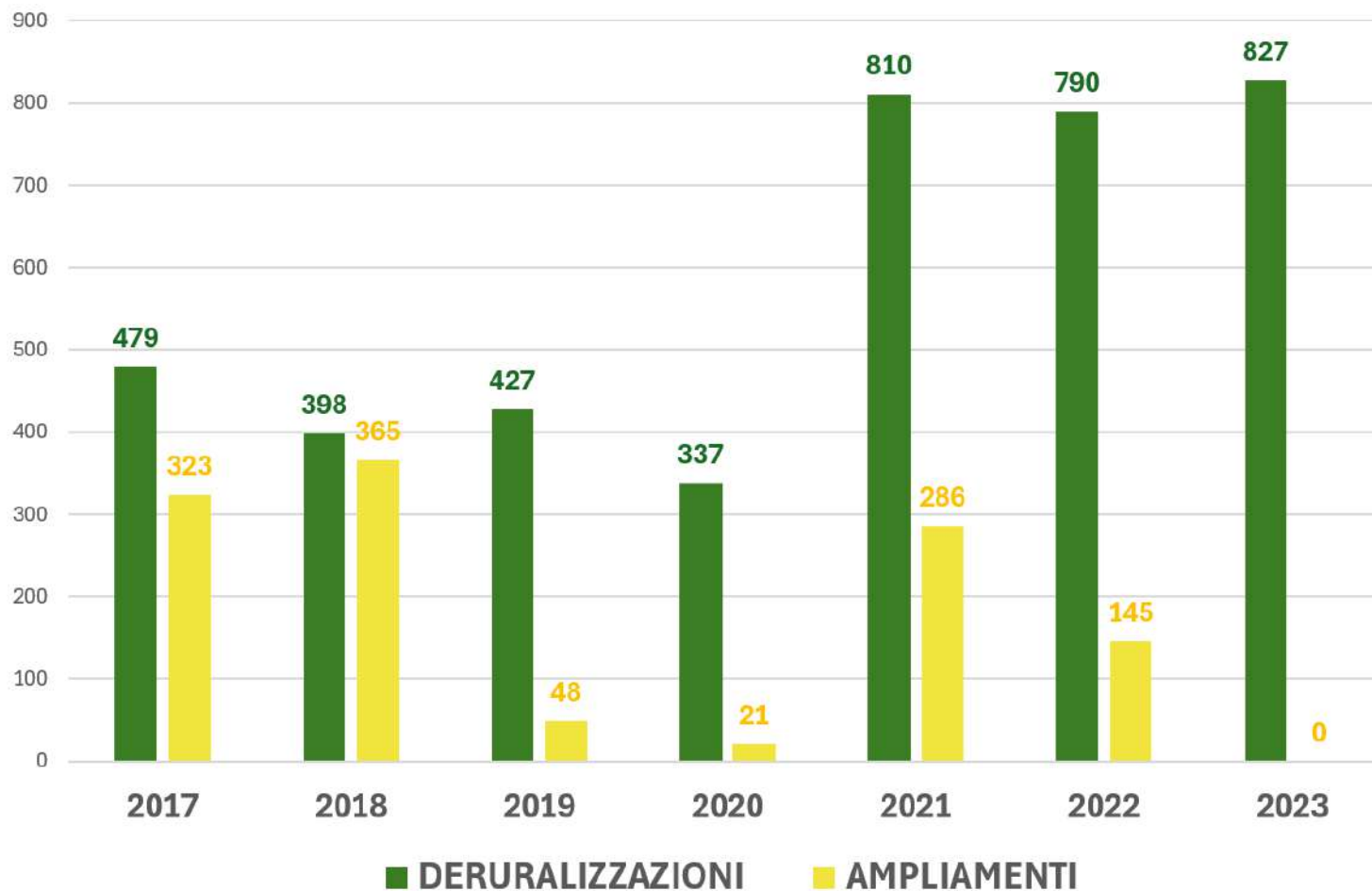


# STATO DI ATTUAZIONE DEL RU

		PIANO STRUTTURALE			REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE		RESIDUO rispetto ai 2 strumenti
		quantità totale mq SUL	quantità consumata PRIMA dell'adozione del RU (mq SUL)	quantità RESIDUA all'adozione del RU (mq SUL)	quantità totale mq SUL	quantità ATTUATA mq SUL	quantità RESIDUE mq SUL
<b>RESIDENZIALE</b>							
UTOE 1	recupero Molini Niccolai	6.666	0	6.666	6.666	6.666	0
UTOE 1	recupero Molini Niccolai (ultima variante)	4.000	0	4.000	4.000	4.000	0
UTOE 6	PEEP Salivolpi (2 lotti restanti: 700mq +920mq)	1.620	0	1.620	1.620	0	1.620
UTOE 7	lottizzazione Croce fiorentina	10.000	0	10.000	10.000	10.000	0
UTOE 1,2,3,5 e 7	zone B1 PRG (completamento)	3.006	1.041	1.965	1.833	0	1.965
UTOE 3, 5 e 7	zone R2 PRG (recupero)	2.866	700	2.166	2.166	500	1.666
UTOE 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	completamenti e saturazioni (FINO AL 2017)	1.666	0	1.666	1.347	372	1.294
UTOE 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	completamenti e saturazioni (DAL 2017 AL 2023)					1.191	103
RESTO DEL TERRITORIO	cambi d'uso da agricolo (FINO AL 2017)	10.000	0	10.000	10.000	4.634	5.366
RESTO DEL TERRITORIO	cambi d'uso da agricolo (DAL 2017 AL 2023)					4.068	1.298
TOT		31.824	1.741	31.824	30.966	25.431	6.652
<b>INDUSTRIALE E ARTIGIANALE</b>							
UTOE 3	zona produttiva Campassala	16.680	0	16.680	6.920	6.920	9.760
RESTO DEL TERRITORIO	ampliamento cantine e allevamenti esistenti	8.942	0	8.942	8.942	0	8.942
TOT		25.622	0	25.622	15.862	6.920	18.702
<b>TURISTICO-RICETTIVO</b>							
UTOE 1-	recupero Molini Niccolai	303	0	303	303	303	0
UTOE 1	recupero Molini Niccolai	0	0	0	0	0	0
UTOE 9	recupero Monte e Monticino	8.788	0	8.788	8.788	8.788	0
resto del territorio	nuova costruzione, ampliamento, cambio d'uso	3.030	0	3.030	1.818	364	2.666
TOT		11.818	0	11.818	10.606	9.152	2.666
<b>COMMERCIALE-DIREZIONALE</b>							
UTOE 1	recupero Molini Niccolai	2.500	0	2.500	2.500	2.500	0
UTOE 1	recupero Molini Niccolai (solo esercizi di vicinato)	992	0	992	0	992	0
TOT		992	0	992	0	992	0



# Le deruralizzazioni e gli ampliamenti dal 2017 ad oggi



PRATICHE EDILIZIE		Pratica	mq	mq	mq
ANNO 2017	DERURALIZZAZIONE: Cambio di destinazione d'uso da capanna agricola a civile abitazione - località Doccia	pratica C-12-2015	229 mq	479 mq	
	DERURALIZZAZIONE: Cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione - località Poggio al Sorbo	cond. 334-3/86	20 mq		
	DERURALIZZAZIONE: Cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione - località Isola	pratica C-2-2014	48 mq		
	DERURALIZZAZIONE: Cambio di destinazione d'uso - località Topina	cond. 3-1/86	60 mq		
	DERURALIZZAZIONE: Cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione - via Montemaggio	cond. 91/86	32 mq		
	DERURALIZZAZIONE: Cambio di destinazione d'uso da capanna agricola a civile abitazione - località Campocerci	pratica C-12-2017	90 mq	323 mq	
	Ampliamento al piano seminterrato e al piano primo in via Pietro Nenni	cond. 111/95	51 mq		
	Addizione funzionale località Molinuzzo di Sopra al Sorbo	c-12-2016	54 mq		
	Nuova costruzione annesso agricolo località Poggio al Sorbo	cond. 123A/95	76 mq		
Ampliamento annesso agricolo e sopraelevazione corpo principale in località Poggio al Sorbo	cond. 334-1/86	115 + 27 mq			
ANNO 2018	DERURALIZZAZIONE: Cambio di destinazione d'uso da rurale a due unità immobiliari a civile abitazione	pratica C-9-2016	398 mq	398 mq	810,63 mq
	Nuova costruzione rimessa macchine agricole località Gagliole	c-8-2017	124 mq	365,51 mq	
	Nuova costruzione autorimessa località Borghetta di Celliole	cond. 186/2	22,71 mq		
	Nuova costruzione annesso agricolo località Valle	c-4-2017	121,68 mq		
	Nuova costruzione deposito località Villarosa	cond. 196/2	38 mq		
	Nuova costruzione colombaia località Villarosa	cond. 196/3	8 mq		
Nuova costruzione annesso capannone artigianale in via dell'Artigianato n.13	cond. 74/95	51,12 mq			
ANNO 2019	DERURALIZZAZIONE: Cambio di destinazione d'uso da porcile a ufficio	cond. 232-86	14 mq	426,4 mq	286,32 mq
	Deruralizzazione Fattoria di Tregole	SCIA 5/2019	227,61 mq		
	DERURALIZZAZIONE: Cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione - località Cerreto	SCIA 19/2019	41,93 mq		
	DERURALIZZAZIONE: Cambio di destinazione d'uso da ambulatorio medico a civile abitazione - piazza del comune	SCIA 40/2019	67,86 mq		
ANNO 2022	DERURALIZZAZIONE: Cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione	c-19-2021	182,97 mq	146,88 mq	
	Nuova cantina e ripostiglio in via dei castagni	cond. 68/95	6,44 mq		
	Condono appartamento in via della Rocca 3	cond. 81/95	97 mq		
	Ampliamento in via Chiantigiana	cond. 172/1-86	43,44 mq		
ANNO 2023	DERURALIZZAZIONE: Cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione - località Rencine	SCIA 37/2023	827 mq	827 mq	

# CONTRIBUTI

## INCONTRO DI “LANCIO”

PER PRESENTARE IL PERCORSO DI PARTECIPAZIONE  
DEL PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI

**6 Novembre 2023**  
**ore 18:00**

***Casa dei Progetti***  
***via delle Mura, 30***  
***Castellina in Chianti (SI)***



Le manifestazioni di interesse potranno essere presentate dal **7 novembre 2023, sino al 15 dicembre 2023 compreso**. Le manifestazioni potranno pervenire con una delle seguenti modalità alternative:

- 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).



COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI

**Avviso pubblico per manifestazione di interesse**  
al fine di acquisire proposte di azioni da considerare nell'ambito della formazione  
del nuovo Piano Operativo

7 novembre 2023

### Premessa

Il Comune di Castellina in Chianti con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 32 in data 05.09.2023 ha proceduto all'approvazione Piano Strutturale Intercomunale fra i Comuni di Castellina in Chianti e di Radda in Chianti.

A partire dagli obiettivi del PSI ed in coerenza alle esigenze del territorio, il Comune di Castellina in Chianti intende dare avvio al procedimento per la formazione del nuovo Piano Operativo.

Il processo di formazione del Piano Operativo prevede l'individuazione del programma della partecipazione che istituisce un percorso di comunicazione e coinvolgimento rivolto a tutto il territorio comunale.

Nello specifico, nell'ambito dell'avvio del procedimento, il programma della partecipazione intende prevedere l'attivazione di una manifestazione di interesse dedicata a cittadini ed operatori delle trasformazioni territoriali diffuse, finalizzata ad acquisire eventuali proposte di rigenerazione e trasformazione, congruenti con gli obiettivi generali stabiliti dal documento di avvio del procedimento.

### Contenuto delle proposte

Le proposte presentate potranno riguardare azioni comprese in uno o più dei seguenti macro obiettivi coerenti al Piano Strutturale Intercomunale approvato:

#### 1. ABITARE E PROMOZIONE DEL TURISMO

- azioni sul patrimonio edilizio e architettonico, anche in confronto alla compatibilità con la destinazione residenziale, e sulla rete dei percorsi storici

Servizio Infrastrutture, Sviluppo e Assetto del Territorio  
Viale Rimembranza, 14 - piano terra tel. 0577.742331-37  
comune.castellinainchianti@postacert.toscana.it

PIANO OPERATIVO CASTELLINA IN CHIANTI



## 18 Contributi pervenuti

- Richieste di cambio classificazione edificato esistente
- Richieste di cambio di destinazione d'uso da produttivo in residenziale
- Richiesta di una modifica alla perimetrazione di previgenti aree di trasformazione
- Richiesta asfaltatura tratti di strade bianche
- Possibilità di realizzare fotovoltaico
- Richiesta di un parcheggio pubblico a Piazza



# Le strategie di area vasta del PSI per il recupero e la riqualificazione del sistema insediativo

La strategia progettuale del P.S.I. è orientata a consolidare e qualificare l'esistente prevalentemente attraverso interventi sullo spazio e le attività pubbliche o di interesse pubblico finalizzati al conseguimento di una maggiore diversificazione funzionale e dei ruoli.

Azioni

**1.AZ. B1** - Rispondere ad una domanda abitativa complessa, differenziando l'offerta in base ai percorsi di vita e ai bisogni specifici (giovani, anziani, studenti e lavoratori temporanei, giovani coppie, immigrati), e garantendo standard di qualità abitativa in riferimento alla mixité funzionale e sociale, alla differenziazione tipologica, alla connessione con i diversi sistemi della città.

**2.AZ. B2** - Confermare e sviluppare la corrispondenza tra centro storico e centralità attraverso il mantenimento e il rafforzamento delle funzioni di pregio e rappresentative dal punto di vista culturale, sociale e istituzionale, e salvaguardare tale corrispondenza tra la rilevanza funzionale, culturale e sociale delle attività insediate e insediabili nel centro e la rilevanza storico-architettonica e simbolica degli edifici e dei complessi che le ospitano è da assumere come un elemento strategico della identità della città e, contemporaneamente, un fattore di crescita economica.

**3.AZ. B3** - Mantenere, ripristinare e incrementare la natura sistemica dello spazio pubblico e dei servizi pubblici della città, costruiti e non, di pietra e di verde, quale valore durevole, anche individuando i percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane.

**4.AZ. B4** - Garantire la riqualificazione o la rigenerazione degli ambiti degradati attraverso specifici progetti di trasformazione ed in coerenza alle invarianti territoriali.



# Le strategie del PSI per Castellina in Chianti

## *la struttura insediativa*

### a. Riorganizzazione della struttura morfologica e della qualità dei sistemi urbani:

- I. salvaguardare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio di crinale attraverso il mantenimento delle relazioni paesaggistiche tra sistemi insediativi maggiori, nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali in relazione ai tracciati di valore culturale come la via Francigena;
- II. ridefinire i margini urbani, anche attraverso l'incremento dell'offerta di edilizia sociale (housing sociale, ecc);
- III. valorizzare i tessuti edilizi storici e identitari;
- IV. riqualificazione degli insediamenti a prevalente *specializzazione* turistica anche mediante la promozione di un uso 'destagionalizzato' delle strutture residenziali.



# I prossimi appuntamenti

Il Processo partecipativo continuerà quindi con altri due incontri con la popolazione:

## 12 Febbraio e 26 Febbraio

PIANO OPERATIVO CASTELLINA IN CHIANTI

**X** PARTECIPARE  
PROGETTARE  
IL NUOVO PIANO OPERATIVO



### INCONTRI CON LA POPOLAZIONE

PER PROSEGUIRE IL PERCORSO DI PARTECIPAZIONE  
DEL PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI



**22 Gennaio 2024 ore 18:00**

ABITARE E PROMOZIONE DEL TURISMO  
azioni sul patrimonio edilizio e architettonico



**12 Febbraio 2024 ore 18:00**

TUTELA E PROMOZIONE DELLE ATTIVITA' AGRICOLE E VALORIZZAZIONE DEL  
PAESAGGIO, BENI STORICI, ARCHEOLOGICI, CULTURALI E AMBIENTALI  
azioni di sostegno e sviluppo alle attività agricole

**26 Febbraio 2024 ore 18:00**

GLI ESITI DEL PERCORSO DI PARTECIPAZIONE

*Gli incontri si svolgeranno presso la **sala espositiva dell'ufficio turistico del comune di Castellina in Chianti**, in via Ferruccio n.40, accesso da via delle Volte - Castellina in Chianti (SI)*

Saranno presenti all'incontro:

*il Sindaco, il Responsabile Unico del Procedimento, il Garante della comunicazione e della partecipazione, l'ufficio urbanistica del comune e il gruppo esterno dei professionisti incaricati*

CONTATTI

SITO DEL COMUNE

[https://www.comune.castellina.si.it/organizational\\_unit/6223](https://www.comune.castellina.si.it/organizational_unit/6223)

E-MAIL

[garante@comune.castellina.si.it](mailto:garante@comune.castellina.si.it)





# Contatti

E' sempre possibile contattare il comune, prendere visione dell'iter del POC sul sito istituzionale del comune o prendere appuntamento con il garante della partecipazione e dell'informazione

## CONTATTI

### SITO DEL COMUNE

[https://www.comune.castellina.si.it/it/organizational\\_unit/6223](https://www.comune.castellina.si.it/it/organizational_unit/6223)

### E-MAIL

[garante@comune.castellina.si.it](mailto:garante@comune.castellina.si.it)

