



art.95 L.R. 65/2014

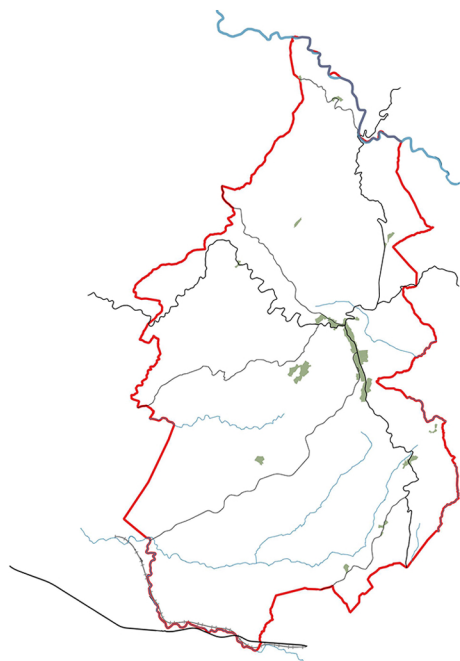
COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI

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 Burresti

GARANTE DELL'INFORMAZIONE
E DELLA PARTECIPAZIONE
Serena Burresti



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

Documento di Avvio del Procedimento
ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014

dicembre 2023



INDICE

1	PREMESSA	4
2	PIANO OPERATIVO: LE FASI	6
3	QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO	7
3.1	Patrimonio territoriale	7
3.2	Beni culturali	11
3.3	Beni paesaggistici	13
3.4	Dimensionamento del PSI e standard urbanistici	14
3.5	Stato di attuazione del Regolamento Urbanistico Vigente	18
3.6	Patrimonio edilizio esistente	30
4	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	34
4.1	La struttura demografica	34
4.2	Il sistema economico	39
4.3	Il sistema turistico ricettivo	41
4.4	Il mercato immobiliare	47
5	ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI	48
5.1	Aspetti geologici	48
5.2	Aspetti geomorfologici e di pericolosità geologica	49
5.3	Aspetti idrogeologici	50
5.4	Aspetti sismici	50
6	ASPETTI IDRAULICI	51
7	ASPETTI AGRONOMICI-FORESTALI	52
8	ASPETTI ARCHEOLOGICI	53
9	Criteri e metodi della Valutazione Ambientale Strategica	54
9.1	I dati analizzati	54
9.2	Soggetti competenti in materia ambientale	56
9.3	Termini per l'acquisizione degli apporti conoscitivi	57
10	PIANO OPERATIVO: OBIETTIVI E AZIONI	58
10.1	Integrazione e raccordo con la pianificazione di settore esistente	58
10.2	perimetro del territorio urbanizzato e le altre perimetrazioni nel territorio rurale... ..	59
10.3	I ipotesi di trasformazione al di fuori del Territorio Urbanizzato	65
10.4	La programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche	73



10.5	Le azioni del Piano Operativo.....	73
11	ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI coinvolti	76
11.1	Enti ed organismi pubblici coinvolti	76
11.2	Enti ed organismi pubblici competenti	77
12	IL PROGRAMMA DELLA PARTECIPAZIONE	77
13	GARANTE PER L'INFORMAZIONE E LA PARTECIPAZIONE.....	79



1 PREMESSA

Il Comune di Castellina in Chianti con deliberazione della G.C. n. 61 del 15.05.2018 avente ad oggetto: "AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL NUOVO PIANO OPERATIVO E CONTESTUALE VARIANTE PUNTUALE AL PIANO STRUTTURALE AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. 65/2014 E S.M.I." ha approvato il documento di "Avvio del Procedimento" del nuovo Piano Operativo e relativa variante puntuale al PS, redatto ai sensi dell'articolo 17 della L.R.n.65/2014 e ss.mm.ii. corredato dell'elaborato "TERRITORIO URBANIZZATO, TERRITORIO RURALE E NUCLEI".

Poiché i termini previsti dalla legge regionale per portare a definizione il procedimento relativo all'adozione ed approvazione del Piano Operativo Comunale non sono stati rispettati essendo questi ultimi, in forza dei termini massimi di proroga consentiti dal legislatore regionale, venuti a scadere in data *14.05.2023*, per cui sono entrate in vigore le salvaguardie, si è reso necessario procedere ad un **nuovo avvio del procedimento**.

Il Comune di Castellina in Chianti ed il Comune di Radda in Chianti hanno adottato il Piano Strutturale Intercomunale (Deliberazione del Consiglio Comunale di Castellina in Chianti n. 35 del 29/06/2022) e successivamente alla approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute, il comune di Castellina, con D.C.C. n.32 del 05.09.2023, e il comune di Radda, con D.C.C. n.31 del 07.09.2023, hanno approvato il Piano Strutturale Intercomunale che è in attesa di ricevere le determinazioni conclusive da parte della Conferenza Paesaggistica ai fini della conformazione paesaggistica del medesimo, ai sensi dell'art. 31, comma 1 della legge regionale n. 65/2014 e ai sensi dell'art. 21, comma 3 del PIT-PPR. Pertanto, i contenuti del presente documento sono coerenti agli elaborati del PSI in corso di conformazione.

Il presente documento costituisce documento di Avvio del Procedimento per la redazione del Piano Operativo comunale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. e contiene:

- a) la definizione degli obiettivi di piano e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25 della stessa Legge, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;



- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lett. e).

Il nuovo P.O. è obbligatoriamente assoggettato alla procedura di Valutazione ambientale strategica (di seguito V.A.S.) di cui alla L.R. 10/2010 e ss.mm.ii. "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) e di valutazione di incidenza", in quanto ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 5 della suddetta legge (Strumenti della pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio da assoggettare a V.A.S.), nonché ai sensi D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006 e ss.mm.ii..

La presente relazione è organizzata in quattro parti come di seguito sinteticamente illustrate:

1. la prima parte è dedicata alla definizione delle **linee programmatiche del P.O.** sia in ordine al territorio urbanizzato che a quello rurale.
2. la seconda parte analizza il **quadro conoscitivo attuale**, attraverso la rilettura del patrimonio territoriale e dello stato di attuazione della strumentazione urbanistica. Questa parte richiama la struttura e i contenuti del Piano Strutturale Intercomunale adottato e del Regolamento Urbanistico vigente, li verifica mettendo in evidenza lo stato di attuazione delle previsioni e il rapporto con le attrezzature e i servizi che in questi anni sono stati realizzati nel territorio comunale.
3. la terza parte individua gli enti e gli organismi pubblici interessati dal procedimento.
4. la quarta parte è dedicata alla definizione dell'**attività partecipativa**, enunciandone le linee che accompagneranno lo strumento urbanistico.

Unitamente alla documentazione elencata si è predisposto il **Documento Preliminare** della Valutazione Ambientale Strategica.



2 PIANO OPERATIVO: LE FASI

Il procedimento di formazione del nuovo Piano Operativo prevede ai sensi della normativa vigente in materia di governo del territorio le seguenti fasi di elaborazione, cui corrispondono conseguenti atti e provvedimenti di natura amministrativa:

- **avvio del procedimento urbanistico**, secondo quanto disposto dall'art. 17 della LR 65/2014, e contestuale avvio del procedimento paesaggistico ai sensi dell'art. 21, comma 1 della *Disciplina del Piano* del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale, ai fini della verifica di conformità del PO allo stesso PIT/PPR;
- **convocazione della conferenza di copianificazione**, ai fini della verifica di conformità delle previsioni di trasformazione esterne al perimetro del territorio urbanizzato, secondo quanto indicato all'articolo 25 della LR 65/2014;
- **adozione e pubblicazione** del PO, ai fini della presentazione delle osservazioni e dei contributi e del recepimento di pareri e nulla osta previsti dalla legge, secondo quanto indicato all'articolo 19, commi da 1 a 4, della LR 65/2014. L'adozione del PO è preceduta dal deposito delle Indagini idrogeologiche e sismiche, ai sensi dell'articolo 114 della LR 65/2014;
- **approvazione** del PO che, secondo quanto indicato all'articolo 19, commi da 5 a 6, contiene il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate;
- **Conferenza Paesaggistica**, ai sensi dell'articolo 31 della LR 65/2014 e dell'articolo 21 del PIT/PPR, ai fini della verifica di conformità del PO allo stesso PIT/PPR.

La formazione del Piano Operativo raccoglierà e terrà conto degli esiti del **Processo Partecipativo**, nonché degli incontri e strumenti comunicativi dedicati alla costruzione del Piano, come meglio illustrato nel paragrafo del presente documento dedicato alla partecipazione e comunicazione.

Contestualmente agli adempimenti previsti dalla LR 65/2014 e dai suoi regolamenti di attuazione, verranno svolte tutte le procedure relative alla **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** di cui alla Legge Regionale n.10/2010 e successive modifiche e integrazioni.

Il Piano Operativo è infatti uno strumento assoggettato al procedimento di VAS. In particolare, con riferimento a tale procedimento saranno attivate le seguenti fasi:

- l'avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all'invio del **Documento preliminare di VAS**, di cui all'articolo 23, comma 2, della medesima LR 10/2010 (articolo 17, comma 2 della LR 65/2014);
- il **Rapporto ambientale (RA)** di VAS e la **Sintesi non tecnica** vengono adottati contestualmente alla proposta di PO, e le consultazioni di cui all'articolo 25 della LR 10/2010, vengono effettuate contemporaneamente alle osservazioni di cui all'articolo 19 della LR 65/2014 (articolo 8, comma 6 della LR 10/2010);



- la **Dichiarazione di sintesi** (in esito al parere motivato) della VAS accompagna il provvedimento di approvazione del PO, ai sensi dell'articolo 27 della LR 10/2010.

Il Piano Operativo deve essere inoltre corredato e supportato anche dalle **Indagini geologiche, idrauliche e sismiche** da redigersi ai sensi dell'articolo 104 della LR 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione DPGR 5/R/2020.

3 QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

3.1 PATRIMONIO TERRITORIALE

Il patrimonio territoriale e paesaggistico del PSI è dato dall'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani. L'individuazione dei caratteri patrimoniali scaturisce dall'esame della consistenza e dei rapporti strutturali e paesaggistici intercorrenti fra le quattro invarianti: il sistema insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale.

Esito di questo processo è la rappresentazione valoriale dell'ambito da cui emergono elementi e strutture complesse di particolare pregio, che svolgono un ruolo determinante per il mantenimento e la riproduzione dei caratteri fondativi del territorio. La descrizione del patrimonio territoriale e paesaggistico dell'ambito mette a sistema gli elementi strutturali e valoriali delle quattro invarianti. A queste si unisce Patrimonio culturale, (Art. 3 c.4) costituito dai beni culturali e paesaggistici esaminati nei paragrafi seguenti.

Il territorio di Castellina in Chianti presenta caratteri particolari, che in rapporto alla sua collocazione nel territorio chiantigiano senese tra la polarità di Firenze e quella di Siena, ma anche tra le polarità dei territori del Valdarno e quelli della val d'Elsa, risulta "immune" dai tipi di trasformazione che hanno interessato questi ambiti. Di fatto non avendo avuto importanti insediamenti produttivi e commerciali, non risultano lesionati gli assetti di lungo periodo. Insediamenti residenziali di dimensioni contenute, ma completamente estranei alla struttura insediativa di matrice storica sono invece intervenuti a partire dagli ultimi decenni del secolo scorso, a completamento dei centri preesistenti, dotati degli standard minimi quantitativi.

In sintesi, si può affermare che la configurazione insediativa del comune di Castellina in Chianti è ancora leggibile nel rapporto originario con la matrice geomorfologica, agroforestale e infrastrutturale.

Ovviamente esiste poi una rete di insediamenti puntuali storici legati alle diverse fasi di territorializzazione a partire da quella etrusca. Se si sovrappongono le risultanze del quadro conoscitivo dei quattro insiemi costitutivi del Patrimonio territoriale, risulta un assetto complessivo durevole rispetto al quale le "lesioni" delle trasformazioni critiche restano episodi circoscritti con effetti di ambito localizzato.

Il riconoscimento delle strutture alla base della definizione del patrimonio territoriale è avvenuto attraverso la loro rappresentazione negli specifici elaborati statuari e con la loro descrizione finalizzata a definirne la disciplina per la riproduzione delle regole invarianti del territorio. La nozione di invarianza strutturale quale estrapolazione delle regole durevoli che hanno presieduto alla formazione dei contesti territoriali identitari e che il piano reinterpreta al fine di proiettarle come modalità progettuali per il futuro territorio, appare pertanto capace di



superare forme frammentarie e vincolistiche relative ad oggetti, per assumere quelle di rete o di sistema fondato su rapporti, probabilmente più vicine ad un concetto evoluto di invariante territoriale capace, quindi, anche di contenere gli elementi di tutela e valorizzazione del paesaggio. Di seguito un estratto dell'elaborato cartografico del Piano Strutturale Intercomunale rappresentante il Patrimonio Territoriale.

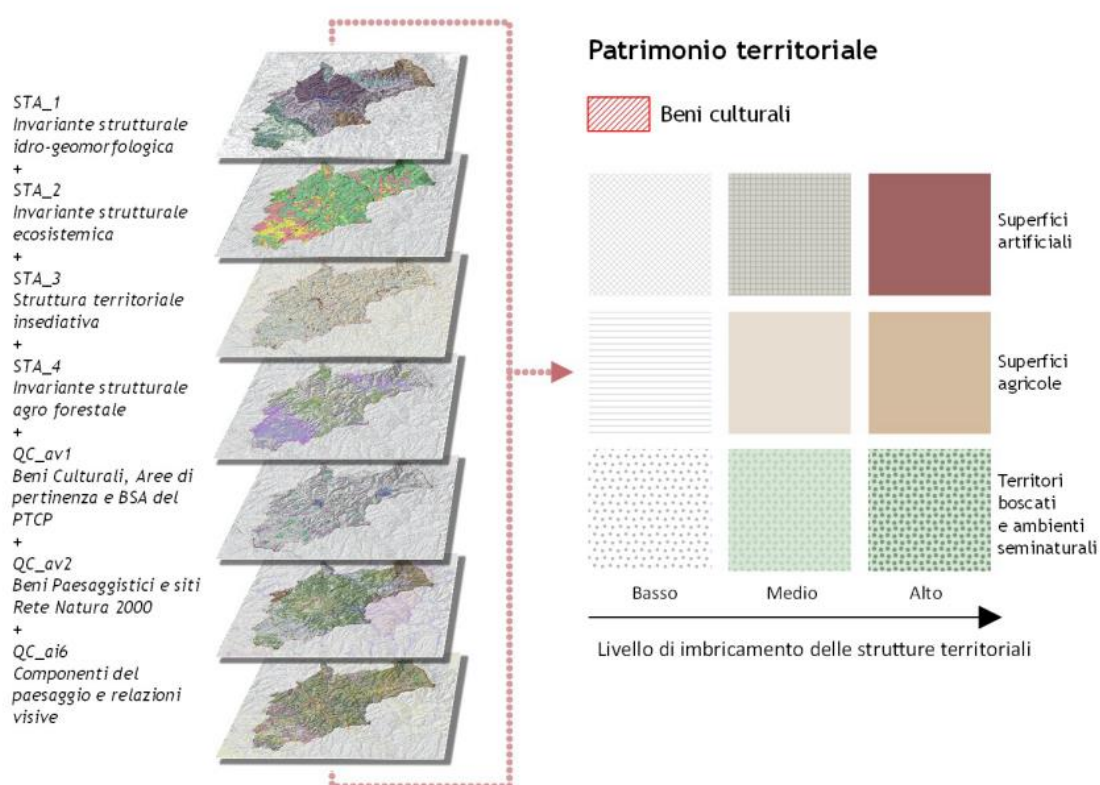
Legenda

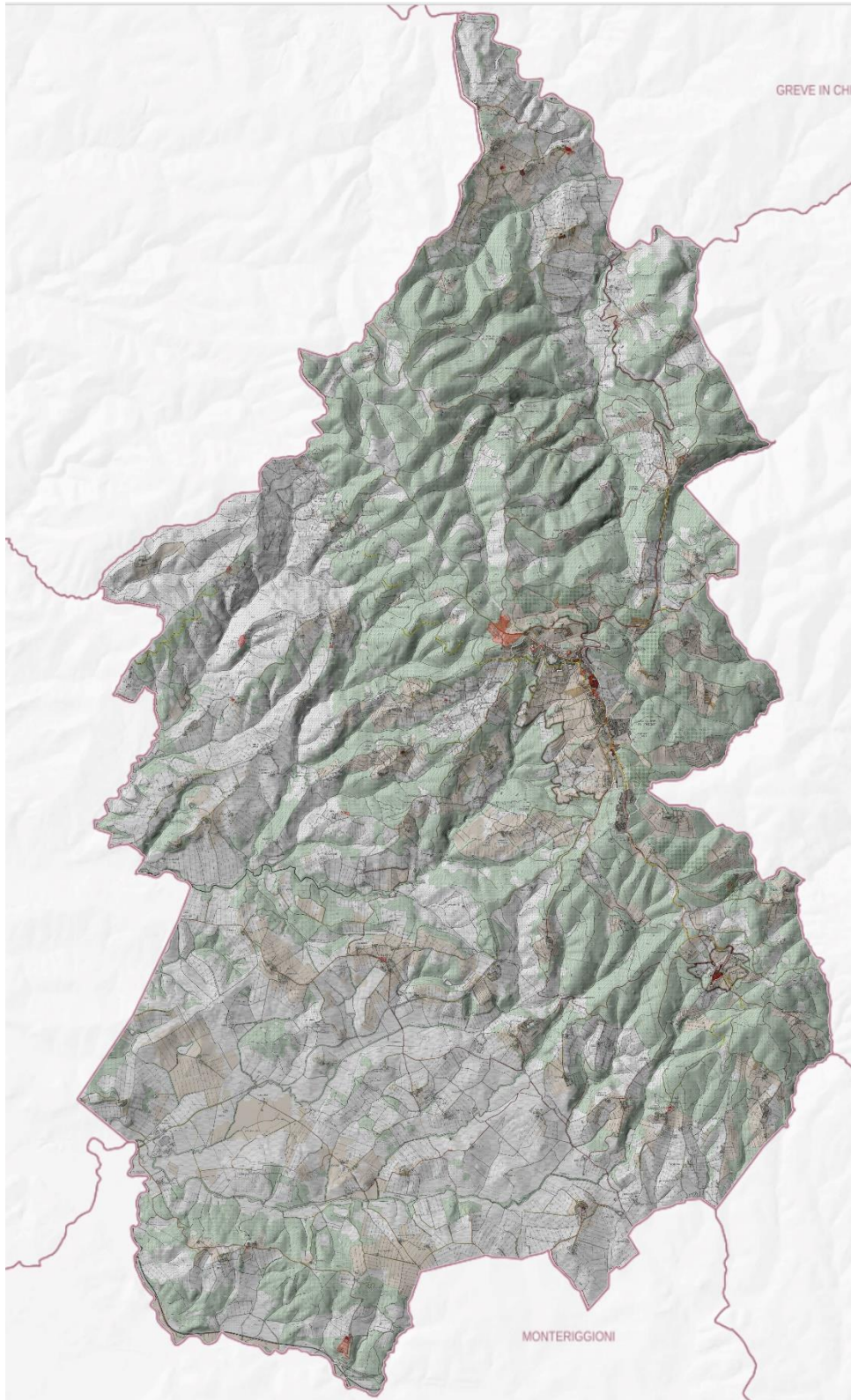
Elementi di contesto

- Confini comunali
- Corpi d'acqua
- Reticolo Idrografico - L.R. 79/2012
- Stradario Regione Toscana (Internet grafo strade v4.37)
- SS - Strada statale
- SR - Strada regionale
- SP - Strada provinciale
- SC - Strada comunale
- SV - Strada vicinale

- Viabilità di valore culturale
- Tratti della viabilità di valore paesaggistico

- Perimetro del territorio urbanizzato
- Ambito periurbano di cui all'art. 67 della L.R.T. n.65/2014







Il riconoscimento delle invarianti strutturali e la loro disciplina identificata negli artt. 8-11 del PSI è avvenuto attraverso:

- a. la rappresentazione dei caratteri che qualificano gli elementi e le relazioni costitutive di ciascuna invariante;
- b. l'individuazione dei principi generativi e delle regole che ne hanno consentito la riproduzione nel tempo;
- c. la valutazione dello stato di conservazione dell'invariante, la definizione degli obiettivi e delle azioni per mitigare o superare le criticità e per valorizzare le potenzialità d'uso e prestazionali.

Le invarianti territoriali riconosciute dal PSI sono sinteticamente rappresentate a seguire in relazione alle strutture territoriali identificate:

1. struttura idro-geomorfologica:

- a. Sistema delle colline a bassa permeabilità
- b. Sistema delle colline a media permeabilità
- c. Sistema delle colline calcaree ad alta permeabilità
- d. Sistema delle colline morbide su argille a bassa permeabilità
- e. Sistema delle colline morbide su depositi ad alta permeabilità
- f. Sistema delle montagne e colline a versanti ripidi a medio alta permeabilità

2. struttura ecosistemica:

- a. Nodo forestale primario e secondario
- b. Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
- c. Matrice forestale ad elevata connettività
- d. Corridoi ripariali
- e. Nodo ecosistemi agropastorali
- f. Matrice agroecosistemica collinare
- g. Agroecosistema frammentato attivo
- h. Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbutiva

3. struttura insediativa

- a. TESSUTI URBANI DELLA CITTA' STORICA
TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
 - i. TS1 - Tessuto storico compatto
- b. TESSUTI URBANI DELLA CITTA' CONTEMPORANEA
TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
 - i. TR4 - Tessuto delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata
 - ii. TR5 - Tessuto puntiforme
 - iii. TR7 - Tessuto delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine
 - iv. TR8 – Tessuto edilizio lineare
 - v. TR8a – Tessuto edilizio fondativo lungo strada
- c. TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA



- i. TPS1 - Tessuto delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva
- ii. TS3 – Tessuto degli edifici specialistici e dei servizi pubblici locali

4. struttura agro-forestale:

- a. Morfotipo della viticoltura
- b. Morfotipo olivicoltura
- c. Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto
- d. Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina
- e. Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti
- f. Morfotipo del mosaico colturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna

3.2 BENI CULTURALI

I beni culturali sono componenti fondative dell'identità storico-culturale locale e sono vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004, Parte Seconda, che sottopone a preventivo nulla-osta gli interventi edilizi e/o urbanistici che li riguardano.

Gli elaborati grafici del P.S.I. (QC_av1 - Beni Culturali, Aree di Pertinenza e Beni Storico Architettonici del P.T.C.P. – Scala 1:25.000 e 1:10.000; All1_QC_av1_Beni culturali e paesaggistici) individuano, a puro titolo ricognitivo, i beni architettonici quale specifica categoria dei beni culturali, rileggendone i perimetri esemplificativi così come definiti nel PIT/PPR.

Per i beni architettonici il P.O. definirà specifiche disposizioni di salvaguardia dei caratteri morfotipologici, architettonici e decorativi, garantendo modalità d'uso degli edifici e degli spazi aperti compatibili con le suddette salvaguardie. Definirà, altresì, disposizioni volte a conservare, valorizzare e rinnovare le relazioni ecologiche, funzionali e percettive storicizzate con l'intorno territoriale, individuando, se del caso, specifiche aree di pertinenza paesaggistica.

ID BENE	ID COD MIBACT	DENOMINAZIONE	TIPO DI BENE VINCOLATO
90520050501	0	PALAZZO SQUARCIALUPI	Palazzo
90520050499	124888	PIEVE DI SANT'AGNESE IN CHIANTI	Pieve
90520050504	124943	CHIESA DI SAN NICCOLO' A STERZI	Chiesa
90520050505	125065	CHIESA E CASA CANONICA	Chiesa
90520051242	125081	CHIESA DI SAN PIETRO A CIGNAN BIANCO	Chiesa
90520050507	125300	CHIESA DI SAN LORENZO	Chiesa



90520050500	125335	CHIESA DI SANTA MARIA DELLE NEVI	Chiesa
90520051196	142322	CHIESA E CANONICA DI SANTA MARIA GIA' SAN LORENZO A GRIGNANO	Chiesa
90520050509	156397	PALAZZINA DEL MONTE DEI PASCHI DI SIENA	Palazzo
90520051241	161014	CAPPELLA DI SAN FRANCESCO A STRADA IN CHIANTI	Cappella
0	161027	CAPPELLA DI S. FRANCESCO E CASA CON STEMMA SULLA FACCIATA	Cappella
90520050508	200004	COMPLESSO IMMOBILIARE EX CASTELLO DI SAN LEONINO IN CONIO	Complesso Immobiliare
90520055232	214279	AREA ARCHEOLOGICA CON RESTI E TUMULI ETRUSCHI, ROMANI E ELLENISTICI	Tumulo
90520051553	215976	PARROCCHIALE	Casa
90520050502	226724	ORATORIO DELLA SS. CONCEZIONE	Oratorio
90520050506	256527	VILLA BIANCIARDI ORA LECCHINI GIOVANNONI	Villa
90520050503	256587	VILLA MAZZEI A FONTERUTOLI	Villa
0	287525	PORTA CON STEMMA IN ARENARIA DEL 1730	Portale
0	354740	CASA DEL SECOLO XVI	Casa
0	354888	CASA IN VIA FERRUCCIO N. 20	Casa
0	355038	CASA IN VIA FERRUCCIO N. 136	Casa
0	355121	CASA DEL SECOLO XVI	Casa
0	355329	CASA IN VIA FERRUCCIO N. 11	Casa
0	355376	CASA DEL SECOLO XVI	Casa
0	369465	PALAZZO UGOLINI	Palazzo
0	409997	EX SCUOLA LILLIANO	Casa
0	425989	CASA DEI PROGETTI	Casa
90520051416	432308	CHIESA DI SAN GIORGIO ALLA PIAZZA	Chiesa
90520051314	432833	CHIESA E CAMPANILE DI SAN MINIATO	Chiesa
90520050202	442853	ROCCA DI CASTELLINA IN CHIANTI	Fortezza
90520051553	458968	CHIESA DI SS. SALVATORE	Chiesa
0	458970	CANONICA SAN MARTINO A CISPIANO	Chiesa
90520051584	458974	CHIESA DI SAN MARTINO A CISPIANO	Chiesa



0	472780	LOCALI AL PIANO TERRENO DI APPARTENENZA ONLUS CONFRATERNITA DI MISERICORDIA DELLA SS. ANNUNZIATA	-
90520051315	473506	CHIESA DI SAN GIACOMO A PIETRAFITTA	Chiesa
90520051834	481289	PARROCCHIA SANTA CRISTINA A LILLIANO	Chiesa
0	482517	SEDE COMUNALE	-
0	511006	EX SCUOLA DI RENCINE	Abitazione
90520051842	520068	EX MACELLI PUBBLICI	Immobile
90520051860	521604	CIMITERO DI SAN NICCOLO'	Cimitero
0	524162	COMPLESSO DELLA PARROCCHIA DEI SS. SALVATORE	-
90520051834	529300	PARROCCHIA SANTA CRISTINA A LILLIANO CASTELLINA IN CHIANTI (ABITAZIONE E CANONICA)	-
0	532007	CAPPELLA EX-PRIVATA CIMITERO FONTERUTOLI	-
90520050507	3102924	CHIESA DI SAN LORENZO A TREGOLE	Chiesa
90520050509	3103190	PALAZZINA DEL MONTE DEI PASCHI DI SIENA	Palazzo
90520051150	3108312	VILLA PICCOLOMINI POI BARGAGLI, DI BUSONI	Villa
0	3185729	PARCO DELLA RIMEMBRANZA DI CASTELLINA IN CHIANTI	Parco
90520051897	0	TORRE DI TUOPINA	Villa
90520050308	0	ORATORIO DI SANTA CATERINA	Oratorio
90520050443	0	AVANZI DEL CASTELLO DI MONTERNANO	Castello
90520051913	0	TORRE DI MICHELANGELO	Torre

3.3 BENI PAESAGGISTICI

I beni paesaggistici interessano componenti fondative dell'identità storico-culturale locale e sono vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004, Parte Terza, che sottopone a preventivo nulla-osta gli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica e/o territoriale che li riguardano.

A puro titolo ricognitivo, i beni paesaggistici sono stati individuati con apposite campiture dagli elaborati grafici (QC_av2 – Beni Paesaggistici e siti “Rete Natura 2000” – Scala 1:25.000 e 1:10.000), che ne riproducono i perimetri esemplificativi così come individuati nel PIT/PPR e dai Comuni che hanno provveduto alla loro ricognizione ai sensi dell'Elaborato 7B del suddetto Piano, nel P.S.I.. I perimetri dei beni tutelati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 assumono, comunque, carattere puramente indicativo e ricognitivo e sono suscettibili di diversa



declinazione in sede, di pianificazione attuativa o, in difetto, di pratica edilizia, in conseguenza di conoscenze di maggior dettaglio.

I beni paesaggistici sono costituiti da:

- a. Immobili e aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art. 136).
Sono costituiti dai seguenti beni:
 - I. Zona del centro abitato ed area circostante del Comune di Castellina in Chianti (56-1971);
 - II. Zona circostante il centro abitato di Monteriggioni (108-1965 dec) (l'area di vincolo intercetta il territorio comunale di Castellina in Chianti sul confine a sud con il comune di Monteriggioni).
- b. Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, articolo 142).
Nel territorio di Castellina in Chianti sono presenti le seguenti aree tutelate per legge:
 - I. I territori contermini ai laghi, compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (P.I.T., Disciplina dei beni paesaggistici, articolo 7 – D.Lgs. 42/2004, articolo 142. c.1, lett. b);
 - II. I 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 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (PIT, Disciplina dei beni paesaggistici, articolo 8 – D.Lgs. 42/2004, articolo 142. c.1, lett. c);
 - III. I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna ai parchi (PIT, Disciplina dei beni paesaggistici, articolo 11 – D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera f). Nel territorio di Castellina in Chianti ricade la Riserva Regionale denominata Bosco di S. Agnese (RPSI07).
 - IV. I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (PIT, Disciplina dei beni paesaggistici, articolo 12 – D.Lgs. 42/2004, articolo 142. c.1, lett. g). Sono le aree di cui alle cartografie del PIT/PPR modificate in coerenza a quanto dichiarato (circa l'insussistenza del bosco in un'area nel Comune di Castellina in Chianti) nel verbale della seduta n. 5 del 20.10.2023 della Conferenza paesaggistica, a pag. 17 (aree sportive di Castellina in Chianti).
 - V. Le zone di interesse archeologico (PIT, Disciplina dei beni paesaggistici, articolo 15 – D.Lgs. 42/2004, articolo 142. c.1, lett. m).

3.4 DIMENSIONAMENTO DEL PSI E STANDARD URBANISTICI

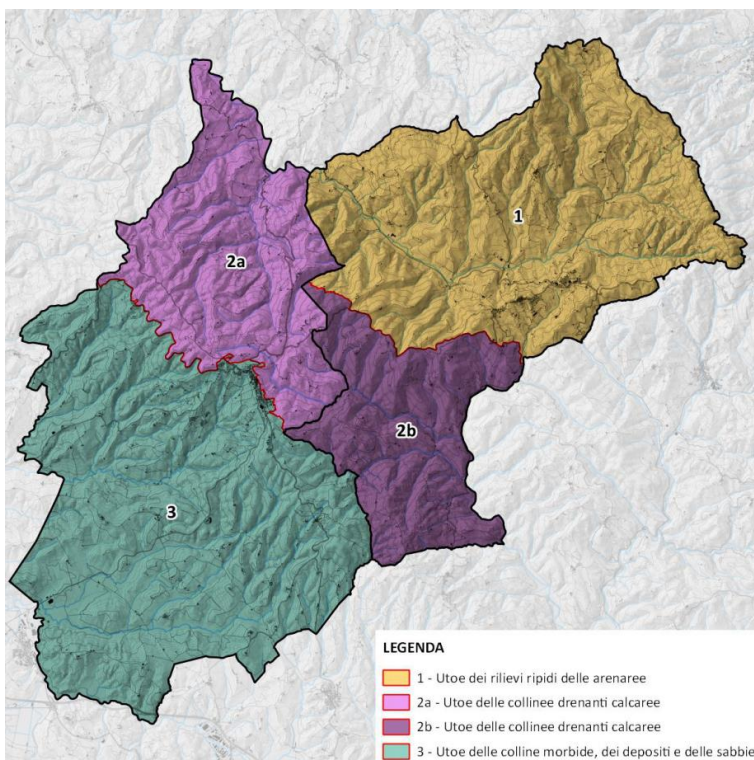
In relazione alle strategie dello sviluppo sostenibile, il P.S.I. articola il territorio in U.T.O.E. e sub U.T.O.E.. Nel Comune di Castellina in Chianti si riconosce la seguente organizzazione:



1. U.T.O.E. 2 – Le colline drenanti calcaree

I. Sub U.T.O.E. 2a – Le colline drenanti calcaree della vallecola del Cerchiaio;

2. U.T.O.E. 3 – Le colline morbide dei depositi e delle sabbie della Valle dell’Elsa.



Il dimensionamento massimo sostenibile dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni individuato dal PSI per la Sub-UTOE 2a è di seguito riportato:

CATEGORIE FUNZIONALI	di cui all'art.99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (mq SE)			Subordinate a conferenza di copianificazione			Non subordinate a conferenza di copianificazione (mq SE)
		(art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5, c. 2) (mq SE)			(Reg. Titolo V art. 5, c. 3)			
		NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (art. 25, c. 1; art. 26-27, art. 64, c. 6)	R - Riuso (art. 64, c.8)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (art. 25, c. 2)
RESIDENZIALE		0	0	0	0	0	0	
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE		0	0	0	0	0	0	
COMMERCIALE al dettaglio		0	0	0	0	0	0	
TURISTICO - RICETTIVA		0	0	0	0	0	300	
DIREZIONALE E DI SERVIZIO		0	0	0	0	0	0	
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi		0	0	0	0	0	0	
TOTALE		0	0	0	0	0	300	
ALTRO	Parcheggio TIR (**)	0	0	0	0	0	0	
	Viabilità (***)							
STANDARD URBANISTICI	Parcheggio (**)				225			
	Parcheggio e verde pubblico attrezzato (**)				0			
(**) superficie territoriale								
(***) lunghezza in metri								



Il dimensionamento massimo sostenibile dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, comprensive delle previsioni esito della conferenza di co-pianificazione individuato dal PSI per la Sub-UTOE 3 è di seguito riportato:

CATEGORIE FUNZIONALI di cui all'art.99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (mq SE)			Subordinate a conferenza di copianificazione			Non subordinate a conferenza di copianificazione (mq SE)
	(art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5, c. 2) (mq SE)			(Reg. Titolo V art. 5, c. 3)			
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (art. 25, c. 1; art. 26-27, art. 64, c. 6)	R - Riuso (art. 64, c. 8)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (art. 25, c. 2)
RESIDENZIALE (*)	2000	2420	4420	0	0	0	
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	1500	800	2300	0	0	0	500
COMMERCIALE al dettaglio	700	200	900	0	0	0	0
TURISTICO - RICETTIVA	800	800	1600	2700		2700	800
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	800	500	1300	0	0	0	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	5800	4720	10520	2700	0	2700	1300
ALTRIO	Parcheggio TIR (**)	0	0	0	0	0	
	Viabilità (***)				475		
STANDARD URBANISTICI	Parcheggio (**)				2370		
	Parcheggio verde pubblico attrezzato (**)				0		
(**) superficie territoriale							
(***) lunghezza in metri							

Il piano strutturale intercomunale assume come dotazione minima **mq. 24/abitante** considerando tale dimensione quantitativa maggiormente adeguata alle pratiche di vita dei cittadini nella attuale fase storica e sociale ed economica rispetto ai mq. 18/abitante previsti dal ricordato decreto ministeriale, concepito in un periodo storico caratterizzato dalla necessità di conciliare i bisogni di base, derivanti dalle veloci crescite dell'inurbamento del dopoguerra.

In relazione agli standard di 24 mq/ab le articolazioni quantitative di riferimento assunte sono:

- verde pubblico: 12 mq/ab
- parcheggi pubblici: 5 mq/ab
- istruzione: 4,5 mq/ab
- attrezzature collettive: 2,5 mq/ab.

Come si evince dai dati riportati a seguire la dotazione presente nelle UTOE riguardanti il comune di Castellina in Chianti è superiore in termini di Mq/abitante ai minimi del decreto ministeriale e anche alle ulteriori dotazioni assunte per il Piano Strutturale Intercomunale, nonché ai quantitativi che derivano dall'applicazione di tale parametro agli incrementi di popolazione previsti.

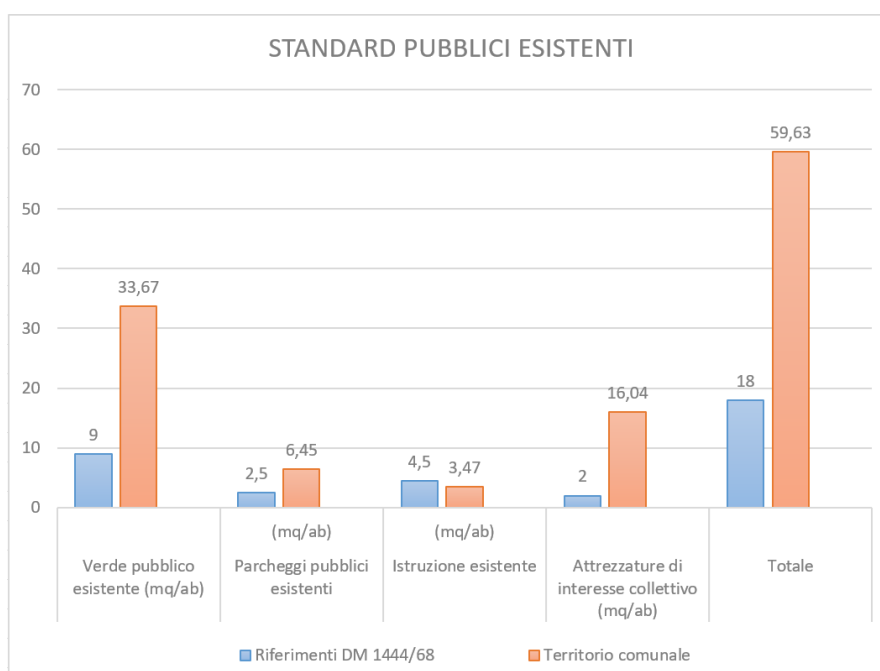
Il dato che evidenzia carenza di quantitativi di legge è quello riguardante le aree a istruzione: questa circostanza trae origine dal sovradimensionamento dell'attuale parametro ideato negli anni Sessanta, quando la struttura della popolazione era caratterizzata da una netta prevalenza delle fasce in età scolare, mentre nel comune di Castellina in Chianti la popolazione nell'età scolare rappresenta la percentuale più ridotta della popolazione residente (*vedi paragrafo dedicato agli aspetti demografici*).



La questione che si pone oggi in generale, almeno nel contesto toscano, dove il grosso delle dotazioni è stato garantito già nei tre decenni settanta ottanta e novanta, e in particolare fino alla efficacia reale dell'istituto dell'esproprio, non è più quella quantitativa ma quella delle effettive prestazioni che le aree a standard sono in grado di erogare agli abitanti: il nuovo Piano Operativo dovrà considerare il potenziamento degli spazi verdi già esistenti, potenziando per esempio la loro accessibilità in generale e nei confronti della ridotta abilità, demandando al P.E.B.A. le relative opere e provvedimenti regolamentari.

Si potrà promuovere la realizzazione di percorsi protetti interni alle frazioni, oltre alla previsione di nuovi tratti di collegamenti pedonali e ciclabili, perseguendo la strategia dichiarata nel Piano Strutturale di incrementare lo sviluppo della mobilità sostenibile, diffondendo l'agevolazione nell'interscambio tra automobile e mezzo pubblico e pianificando la mobilità casa-lavoro-scuola.

	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





3.5 STATO DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

Al fine di definire il quadro delle previsioni e il livello d'attuazione del Regolamento Urbanistico vigente si è proceduto ad un'analisi delle previsioni originarie presenti nelle relative U.T.O.E. del R.U., analizzando le previsioni attuate/convenzionate, quelle in itinere, quelle non attuate e quelle ultimate al fine di arrivare ad un quadro generale complessivo sullo stato di attuazione e riuscire a fare un bilancio per il redigendo Piano Operativo.

Il REGOLAMENTO URBANISTICO è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 27/03/2009, a cui sono succedute due varianti:

- Variante correttiva e di adeguamento al RU - Approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 30/12/2013;
- Variante al Regolamento Urbanistico - Approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 25/05/2018.

Il Regolamento Urbanistico effettua degli approfondimenti sul patrimonio edilizio, redigendo tre elaborati:

- Carta del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nel territorio aperto, scala 1: 10.000;
- Carta del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente dei centri del sistema urbano;
- Schedatura di analisi delle aree di tutela paesaggistica, delle aree di rispetto e degli edifici ricadenti nei toponimi notevoli di particolare pregio.

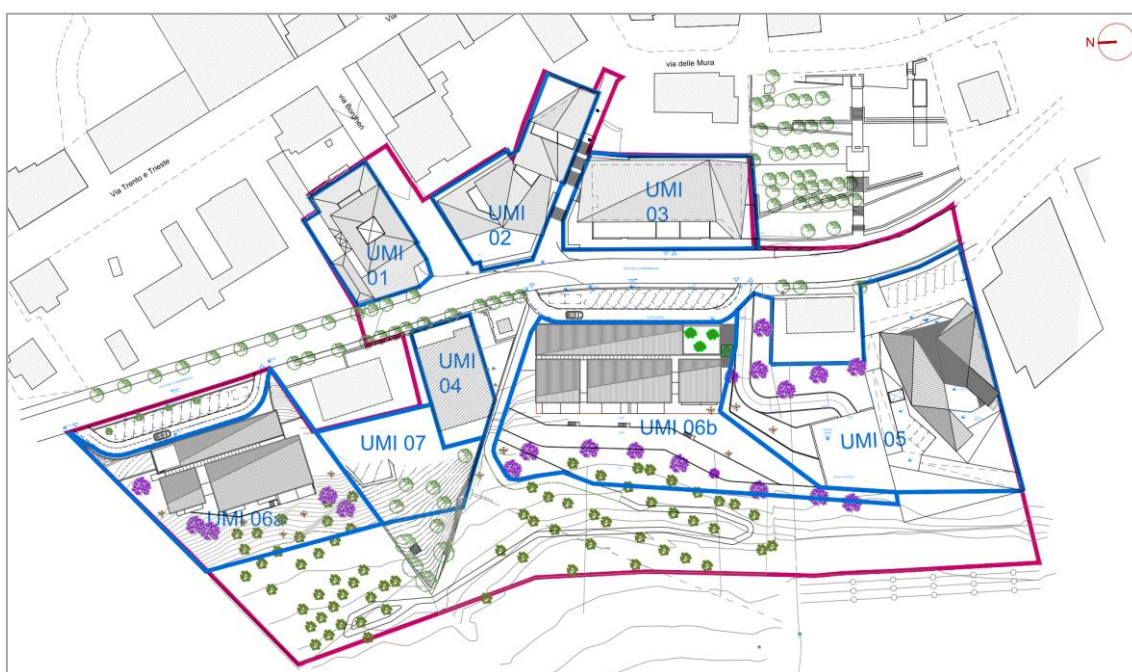
Per quanto riguarda la parte progettuale il R.U. disciplina le categorie di intervento secondo quanto riportato nella normativa, e articola il territorio urbanizzato in 10 Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) corrispondenti alla sole aree urbanizzate del capoluogo, con gli ambiti immediatamente adiacenti, l'urbanizzato di Fonterutoli, Monte e Monticino.

L'efficacia del Regolamento Urbanistico per la parte riguardante le trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali e edilizi, ovvero quelli assoggettati a Piani Attuativi, Progetti Unitari Convenzionati, Piani di Recupero e interventi diretti è terminata il **27/03/2014** e tali trasformazioni erano regolamentate attraverso **SCHEDE NORMA**, di seguito riportate, indicando le rispettive categorie funzionali, le quantità previste e lo stato di attuazione.



Progetto unitario di riqualificazione urbanistica “Ex Molini Niccolai” UTOE n.1 (si analizza in realtà la **VARIANTE PS e RU** ex art. 238 della L.R. 65/2014 – Area Recupero ex Molini Niccolai-Piano di Recupero adottato con Del.C.C. n.16 del 09.04.2019 e approvato con Del.C.C. n.17 del 15.04.2022): Il recupero dell’area del complesso degli ex Molini Niccolai rappresenta, per la sua posizione centrale, le grandi dimensioni, lo stato di abbandono, il fortissimo impatto visivo, il tema urbano principale per il centro storico e per la riqualificazione dell’area occidentale di Castellina in Chianti ed infatti del tema si sono occupate :

- a. la variante generale approvata con D.G.R.T. n. 4772 del 23.05.1994;
- b. la variante specifica approvata con D.C.C. n. 6 del 09.02.1999;
- c. la variante approvata con D.C.C. n. 8 del 23.01.2003;
- d. la variante approvata con D.C.C. n. 57 del 30.10.2006;



DIMENSIONAMENTO PS e RU				PIANO DI RECUPERO adottato con DCC 16 del 09.04.2019				NUOVA SOLUZIONE PROGETTUALE 2021			
	UMI	VOLUME	SUL		UMI	VOLUME	SUL		UMI	VOLUME	SE
MOLINO VECCHIO	UMI 01	7390	4000 residenziale 785 direzionale	MOLINO VECCHIO	UMI 01	7390	4000 residenziale 785 direzionale	MOLINO VECCHIO	UMI 01	7390	4000 residenziale 785 direzionale
PESA - EX SILOS	UMI 02a	14610	303 turistico ricettivo 715 commerciale M.S.V. 1250 commerciale ES.V.	PESA - EX SILOS	UMI 02	10332	0 turistico ricettivo 0 commerciale M.S.V. 992 commerciale ES.V.	PESA - EX SILOS	UMI 02	10332	0 turistico ricettivo 0 commerciale M.S.V. 992 commerciale ES.V.
	UMI 02c			UMI 03	UMI 03						
MOLINO NUOVO	UMI 03			MOLINO NUOVO	UMI 03			MOLINO NUOVO	UMI 03		
TOTALE		22000	7053	TOTALE		17722	5777	TOTALE		17722	5777
COMUNE	UMI 04	4000		COMUNE	UMI 04	4000	1142	COMUNE	UMI 04	4000	1142
	UMI 02b			UMI 05	UMI 05						
CANTINA	UMI 05	7460		CANTINA	UMI 05	12500	3000	CANTINA	UMI 05	12500	3000
TRASFERIMENTO VOLUMI A VALLE della SR 222	UMI 06	8000	2677	TRASFERIMENTO VOLUMI A VALLE della SR 222	UMI 06	6900	2400	TRASFERIMENTO VOLUMI A VALLE della SR 222	UMI 06a	3750	1250
	UMI 07			UMI 06b	4200			1400			



Progetto unitario di riqualificazione urbanistica “La Cava – località Croce Fiorentina” UTOE n.7:
l’area, in condizione di degrado fisico e socio-economico, in parte dismessa e in origine produttiva e direzionale, ammetteva con l’intervento di riqualificazione la funzione Residenziale con anche il 40% di SUL realizzata con destinazioni compatibili con la residenza quali esercizi di vicinato, artigianato di servizio e attività direzionali secondo i seguenti parametri:

Superficie territoriale	Volume (mc)	SUL (mq)	Altezza max
7.085 mq	3.000	1.000	8,80 m

ATTUAZIONE

L’intervento non è mai stato attuato



Zona B2 – Completamento dei tessuti urbani con interventi puntuali:

“IP n.1 – località Salivolpi – via di Salivolpi” UTOE n.6:

E’ previsto un intervento con funzione Residenziale e al piano terra sono ammesse funzioni compatibili con la residenza (esercizi di vicinato, artigianato di servizio e attività direzionali nel limite del 30% della SUL):

Superficie territoriale	Volume (mc)	SUL (mq)	Altezza max
1.412 mq	2.100	700	8,80 m

ATTUAZIONE

L’intervento rappresenta un lotto di completamento dell’edilizia convenzionata del PEEP SALIVOLPI che non è mai stato convenzionato : mai attuato.



Zona B2 – Completamento dei tessuti urbani con interventi puntuali:

“IP n.2 – località Salivolpi – via Etrusca” UTOE n.6:

E’ previsto un intervento con funzione Residenziale e al piano terra sono ammesse funzioni compatibili con la residenza (esercizi di vicinato, artigianato di servizio e attività direzionali nel limite del 30% della SUL):

Superficie territoriale	Volume (mc)	SUL (mq)	Altezza max
1.850 mq	2.760	920	8,80 m

ATTUAZIONE

L’intervento rappresenta un lotto di completamento dell’edilizia convenzionata del PEEP SALIVOLPI che non è mai stato convenzionato : mai attuato.





Zona B2 – Completamento dei tessuti urbani con interventi puntuali:

“IP n.3 – viale delle Rimembranza” UTOE n.1:

E’ previsto un intervento con funzione Residenziale e al piano terra sono ammesse funzioni compatibili con la residenza (esercizi di vicinato, artigianato di servizio e attività direzionali nel limite del 35% della SUL):

Superficie territoriale	Volume (mc)	SUL (mq)	Altezza max
-------------------------	-------------	----------	-------------





927 mq	1.110	372	8,80 m
ATTUAZIONE			
L'intervento è stato realizzato con i quantitativi di progetto			
			

Zona B2 – Completamento dei tessuti urbani con interventi puntuali:

“IP n.4 – via Martiri di Montemaggio” UTOE n.4:

E' previsto un intervento con funzione Residenziale e al piano terra sono ammesse funzioni compatibili con la residenza (esercizi di vicinato, artigianato di servizio e attività direzionali nel limite del 35% della SUL):

Superficie territoriale	Volume (mc)	SUL (mq)	Altezza max
983 mq	890	296	8,80 m
ATTUAZIONE			
L'intervento non è mai stato attuato			
			

Zona B2 – Completamento dei tessuti urbani con interventi puntuali:

“IP n.5 località Croce Fiorentina” UTOE n.7:



E' previsto un intervento con funzione Residenziale e al piano terra sono ammesse funzioni compatibili con la residenza (esercizi di vicinato, artigianato di servizio e attività direzionali nel limite del 35% della SUL):

Superficie territoriale	Volume (mc)	SUL (mq)	Altezza max
1.317 mq	2.040	680	8,80 m

ATTUAZIONE

L'intervento non è mai stato attuato



Zona B3 – Comparti di completamento sottoposti a perequazione:

“IC n.1 via IV novembre- via dello sport” UTOE n.3:

E' previsto un intervento con funzione Residenziale e al piano terra sono ammesse funzioni compatibili con la residenza (esercizi di vicinato, artigianato di servizio e attività direzionali nel limite del 30% della SUL). Gli interventi nel comparto sono attuati con il criterio della perequazione urbanistica e almeno il 70% della SUL è destinata ad edilizia convenzionata per locazione o vendita.

Superficie territoriale	Volume (mc)	SUL (mq)	Altezza max
16.964 mq	3.200	1.067	8,80 m

ATTUAZIONE

L'intervento non è mai stato attuato



Zona B3 – Comparti di completamento sottoposti a perequazione:
“IC n.2 Fonterutoli – via Donizzetti” UTOE n.8:

E' previsto un intervento con funzione Residenziale e al piano terra sono ammesse funzioni compatibili con la residenza (esercizi di vicinato, artigianato di servizio e attività direzionali nel limite del 30% della SUL). Gli interventi nel comparto sono attuati con il criterio della perequazione urbanistica e almeno il 70% della SUL è destinata ad edilizia convenzionata per locazione o vendita.

Superficie territoriale	Volume (mc)	SUL (mq)	Altezza max
7.700 mq	2.300	767	8,80 m

ATTUAZIONE

L'intervento non è mai stato attuato





Zona B4 – Ambiti da sottoporre a recupero e/o riqualificazione unitaria:

“RE n.1 Consorzio agrario – località Malafrasca” UTOE n.3:

E’ previsto un intervento con funzione Residenziale e al piano terra sono ammesse funzioni compatibili con la residenza (esercizi di vicinato, artigianato di servizio e attività direzionali nel limite del 40% della SUL).

Superficie territoriale	Volume (mc)	SUL (mq)	Vol max (mc) derivante da cambio DU in residenziale	% di Vol che si può trasferire e ricostruire nel perimetro del RE
1.541 mq	2.000	667	1.500	30%

ATTUAZIONE

L’intervento è stato attuato parzialmente, ancora da completare.



Zona B4 – Ambiti da sottoporre a recupero e/o riqualificazione unitaria:

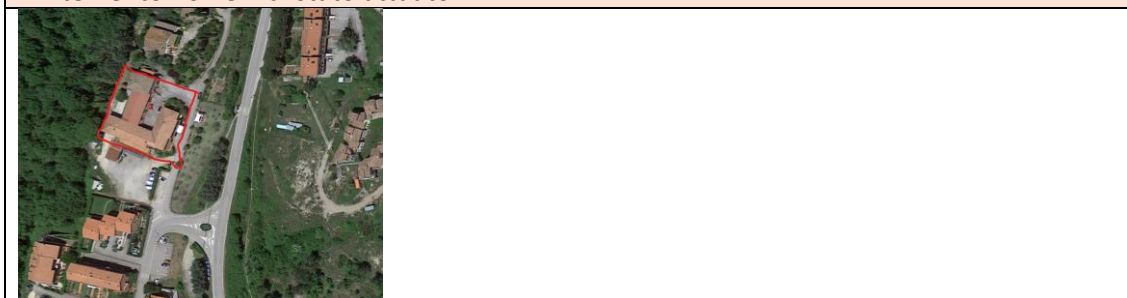
“RE n.2 località Croce Fiorentina” UTOE n.7:

E’ previsto un intervento con funzione Residenziale e al piano terra sono ammesse funzioni compatibili con la residenza (esercizi di vicinato, artigianato di servizio e attività direzionali nel limite del 40% della SUL).

Superficie territoriale	Volume (mc)	SUL (mq)	Vol max (mc) derivante da cambio DU in residenziale	% di Vol che si può trasferire e ricostruire nel perimetro del RE
2.171 mq	3.600	1.200	2.000	30%

ATTUAZIONE

L’intervento non è mai stato attuato





Zona B4 – Ambiti da sottoporre a recupero e/o riqualificazione unitaria:

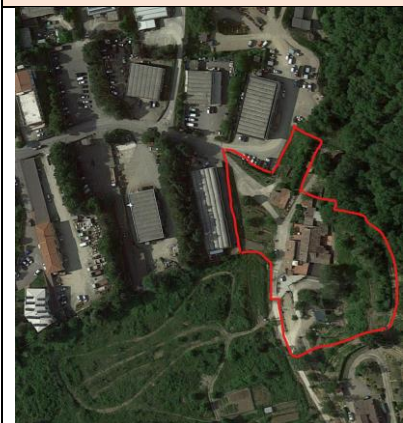
“RE n.4 località Fornace Strada” UTOE n.3:

E’ previsto un intervento con funzione Residenziale e al piano terra sono ammesse funzioni compatibili con la residenza (esercizi di vicinato, artigianato di servizio e attività direzionali nel limite del 50% della SUL). E’ ammesso il frazionamento ed il cambio di destinazione ad uso artigianato e di servizio.

Superficie territoriale	Volume (mc)	SUL (mq)	Vol max (mc) derivante da cambio DU in residenziale	% di Vol che si può trasferire e ricostruire nel perimetro del RE
6.695 mq	Pari all’esistente	-	-	30%

ATTUAZIONE

L’intervento non è mai stato attuato



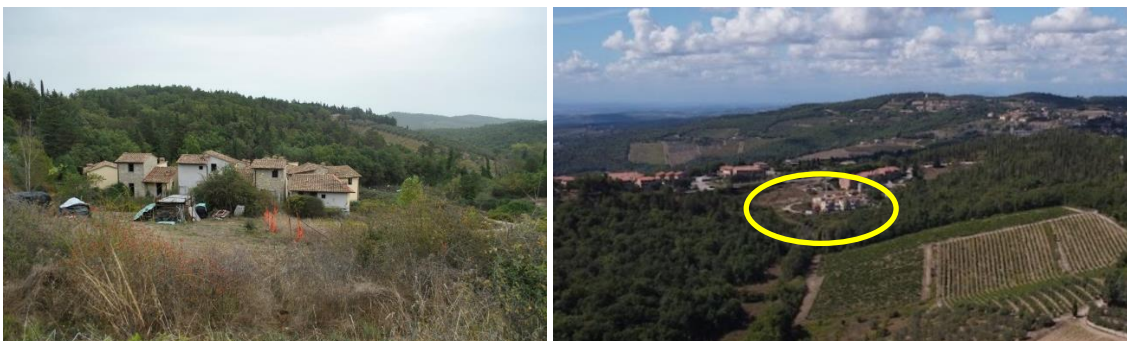
Dalla ricognizione dello stato di attuazione del vigente RU è possibile riscontrare che molta parte del suo dimensionamento deriva dalla conferma di previsioni “ereditate” dal precedente Piano Regolatore Generale. Dal monitoraggio effettuato emerge che la maggioranza delle aree sottoposte a piano attuativo nel vigente RU sono state attivate tramite **l’approvazione e la sottoscrizione delle relative convenzioni** (piano di recupero Monte e Monticino, piano di lottizzazione Borgo Lecchi - Croce Fiorentina, piano di lottizzazione a fini produttivi in località Campassala, piano di Recupero area Ex Molini Niccolai) ma nella gran parte dei casi gli interventi ancora non sono partiti o, se lo sono, sono rimasti incompiuti.

La causa della mancata attuazione è dovuta certo alla particolare situazione di crisi economica e del mercato immobiliare ma sembra anche dipendere in parte dalla scelta, operata dal RU, di privilegiare interventi complessi.

L’intervento convenzionato nella frazione di Croce Fiorentina è un Piano di Lottizzazione convenzionato **“Lottizzazione Croce Fiorentina – UTOE7”**, che interessa una vasta area posta sul lato nord orientale della frazione Croce Fiorentina, in posizione sotto strada rispetto alla SR222 “la Chiantigiana” con finalità prevalentemente residenziali ma comprensive di una riconversione funzionale e morfologica attraverso un radicale intervento di riqualificazione dell’area. L’impresa che eseguiva i lavori è fallita e la situazione attuale vede le opere di



urbanizzazione realizzate e lo scheletro di una grande quantità di edifici previsti che avrebbero dato vita a più di 10.000 mq di residenziale. Di seguito si riportano delle foto che evidenziano lo stato di fatto dell'area (*scattate nel mese di Ottobre 2023*).



Il piano di lottizzazione a fini produttivi in località **Campassala** è stato invece convenzionato e la convenzione scadrà a marzo del 2024 (Rep. N. 9095, Raccolta 5607 del 16.07.2008): sono previsti 6.920 mq di nuova funzione industriale e artigianale come ampliamento a meridionale dell'area produttiva già esistente, racchiusa tra via dell'artigianato e viale IV Novembre.

Il piano di recupero **Monti – Monticino** è un'area sottoposta a progetto unitario di riqualificazione urbanistica (R2-Ex Area produttiva Monte e Monticino) in una zona del territorio comunale ubicato sul versante della Val d'Elsa a circa 3 Km ad ovest dal Centro Storico di Castellina. L'area, caratterizzata da un forte degrado ambientale, territoriale socio-economico, contiene attualmente una notevole quantità di stalle in disuso e versa in stato di abbandono: il piano, convenzionato nell'ottobre 2017 riduce i volumi esistenti di almeno del 25% e tende al recupero funzionale dell'area aumentandone la qualità ambientale, paesaggistica e architettonica con una previsione di 8.788 mq di Turistico-ricettivo e 2.500 mq di residenziale da recupero dell'esistente, oltre a 3.788 mq per attività di interesse pubblico e/o generale. Le attrezzature e i servizi d'interesse pubblico e generale da realizzare sono in via prioritaria: formazione e didattica per attività legate all'agricoltura e al turismo rurale; museo e centro di documentazione dell'enologia e delle tradizioni locali.

Il piano di Recupero area **Ex Molini Niccolai** interessa una zona centrale dove per anni lo stato di abbandono degli edifici ha creato un fortissimo impatto visivo ed evidenti condizioni di degrado territoriale e socio-economico: con la recente demolizione si sta avviando la realizzazione di una trasformazione urbanistica che cambierà il volto dell'ingresso nel capoluogo e il suo skyline.

La tabella finale seguente, già **impostata per il monitoraggio svolto dall'ufficio tecnico nel 2017**, riassume le quantità previste dagli strumenti urbanistici vigenti, le quantità consumate a partire dall'approvazione del Piano Strutturale, quelle in corso di attuazione e le quantità residue, che corrispondono alla somma delle quote del dimensionamento del PS non messe in gioco dal Regolamento Urbanistico e delle previsioni del RU rimaste inattuate.

Ad oggi sono stati aggiornati i dati, inserendo il monitoraggio dal 2017 al 2023 delle pratiche edilizie analizzate dagli archivi comunali: evidenziate con il colore verde le "deruralizzazioni" mentre con il colore giallo gli interventi di nuova edificazione/ampliamenti.



PRATICHE EDILIZIE				
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 Campocerchi	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	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
	Nuova costruzione rimessa macchine agricole località Gagliole	c-8-2017	124 mq	365,51 mq
	Nuova costruzione autorimessa località Borghetta di Cellole	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
	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	



	DERURALIZZAZIONE: Cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione - località Cerreto	SCIA 46/2019	54 mq	
	DERURALIZZAZIONE: Cambio di destinazione d'uso di un locale a civile abitazione - località Tolena	SCIA 49/2019	21 mq	
	Nuova costruzione annesso agricolo località Piemaggio	c-1-2019	48 mq	
ANNO 2020	DERURALIZZAZIONE: Cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione - località Fioraie	SCIA 38/2020	250 mq	336,67 mq
	DERURALIZZAZIONE: Cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione - località Fioraie	cond 6-2/85	86,67 mq	
	Nuova costruzione annesso in via Fiorentina 22	cond.84/86	21,5 mq	21,5 mq
ANNO 2021	DERURALIZZAZIONE: Cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione - località Garle	SCIA 9/2021	276 mq	810,63 mq
	DERURALIZZAZIONE: Cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione - località Cafaggio di Pesa	SCIA 24/2021	112 mq	
	DERURALIZZAZIONE: Cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione - località Monte	SCIA 40/2021	65,63 mq	
	DERURALIZZAZIONE: Cambio di destinazione d'uso da locale accessorio a civile abitazione - località Monte	SCIA 43/2021	78 mq	
	DERURALIZZAZIONE: Cambio di destinazione d'uso da magazzino a due unità immobiliari - località San Leonino	SCIA 70/2021	279 mq	
	Nuovo locale interrato per SPA in località Piazze	c-22-2020	228 mq	286,32 mq
	Nuova costruzione annesso agricolo località Vignale	c-16-2019	58,32 mq	
ANNO 2022	DERURALIZZAZIONE: Cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale	SCIA 49/2022	43,28 mq	790,25 mq
	DERURALIZZAZIONE: Cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale	SCIA 66/2022	463 mq	
	DERURALIZZAZIONE: Cambio di destinazione d'uso da capanna agricola a civile abitazione - località Canale	c-2-2020	101 mq	
	DERURALIZZAZIONE: Cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione	c-19-2021	182,97 mq	
	Nuova cantina e ripostiglio in via dei castagni	cond. 68/95	6,44 mq	146,88 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



		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
RESIDENZIALE							
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
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE							
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
TURISTICO-RICETTIVO							
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
COMMERCIALE-DIREZIONALE							
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

3.6 PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il patrimonio edilizio esistente è stato oggetto di una schedatura nel 2017 per l'intero territorio comunale ed è consistita nella raccolta di documentazione fotografica e di un insieme di informazioni in merito alle caratteristiche fisiche, tipologiche, edilizie ed architettoniche, allo stato di conservazione ed alle destinazioni d'uso in atto, sia per quanto concerne gli edifici che le loro aree di pertinenza.

Le modalità di schedatura sono strutturate secondo un modello congruente con quello di INTESA GIS (Intesa Stato-Regioni-Enti Locali per l'implementazione dei Sistemi Informativi Territoriali) nel quale le informazioni vengono organizzate su tre livelli: quello dell'unità volumetrica, alla quale sono riferite essenzialmente informazioni di tipo geometrico (superficie, altezza, codice CTR), quello dell'edificio (comprendente una o più unità volumetriche), che costituisce riferimento principale per tutti i dati di carattere funzionale, tipologico, edilizio, architettonico, per lo stato di conservazione ecc. (sono previsti due tipi di edifici: quelli principali e quelli minori; questi ultimi – manufatti secondari, baracche, tettoie ecc. – possono essere descritti con un minore numero di informazioni), e quello dell'ambito di pertinenza, che aggrega edifici e spazi aperti, appunto, di pertinenza, con attributi riguardanti l'uso e il trattamento degli spazi, l'accessibilità, le condizioni generali, la tipologia insediativa ecc.

Il rilievo sul territorio è stato effettuato nel periodo aprile-settembre 2017 e a gennaio-febbraio 2018; infatti una parte di edifici non sono stati rilevati a causa di fondi chiusi, della non reperibilità dei proprietari (molti ex poderi sono utilizzati come seconde case) o della non



autorizzazione da parte di questi ultimi – spesso per la presenza di ospiti nelle numerose strutture ricettive - oppure delle condizioni impraticabili della viabilità di accesso, e attraverso la fase delle osservazioni è stato possibile integrare la schedatura sulla base dell’istanza dei proprietari; restano comunque non rilevati diversi edifici presenti nella cartografia tecnica o nelle mappe catastali, alcuni dei quali potrebbero in realtà rivelarsi non più esistenti con uno specifico sopralluogo sul posto.

Il rilievo ha interessato 4.734 unità volumetriche (corrispondenti a 1.695 edifici principali e 1.519 edifici minori) ed ha portato complessivamente alla redazione di **468 schede dettagliate** (per edifici e complessi prevalentemente di antica formazione; 1.193 edifici principali e 841 fabbricati minori) e **480 schede sintetiche** (per gli altri complessi, edifici e manufatti esistenti; 502 edifici principali e 678 fabbricati minori), corredate da circa **12.000 fotografie**.

Una percentuale molto bassa - pari al 9% del totale - degli edifici principali rilevati risulta dai sopralluoghi dismesso o almeno parzialmente non utilizzato; gli edifici in condizioni valutabili come pessime sono poco più del 5% del totale rilevato.

A titolo di esempio si riportano le prime due pagine di una scheda tipo.



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)



Scala: 1:1000

Informazioni sull'Edificio 1181

Unità volumetriche dell'Edificio 1181

N° Foglio	Particella	Superficie coperta CTR (m ²)	N° piani	Piani interrati	Periodizzazione
629	43	46	25.53	1	non classificato

Periodo costruzione
antica con recupero recente

Tipologia edilizia
annesso rurale (generico)

Condizioni generali
buone

Valutazioni
valore nullo

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

Informazioni sull'Edificio 1182

Unità volumetriche dell'Edificio 1182

N° Foglio	Particella	Superficie coperta CTR (m ²)	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

Tipologia edilizia

Usi

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

Caratteristiche edilizie ed architettoniche

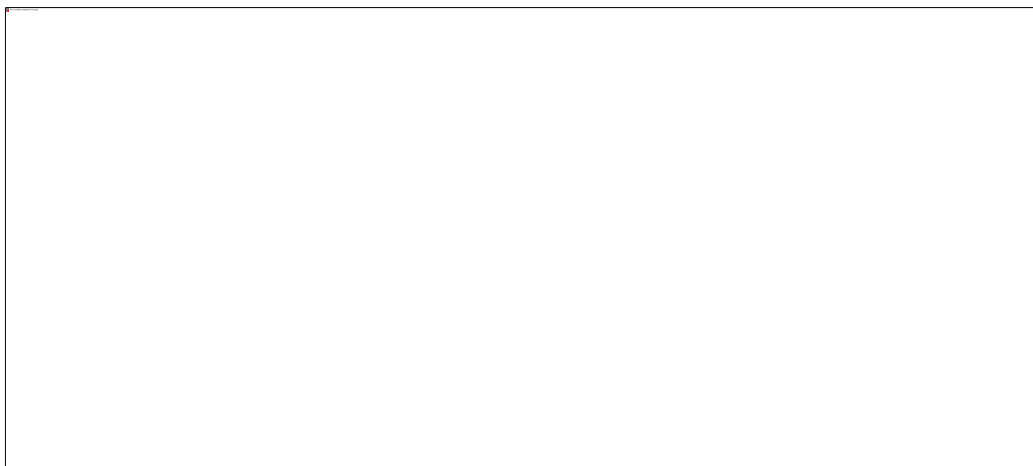
- **Superfici murarie (in prevalenza):** pietra faccia a vista



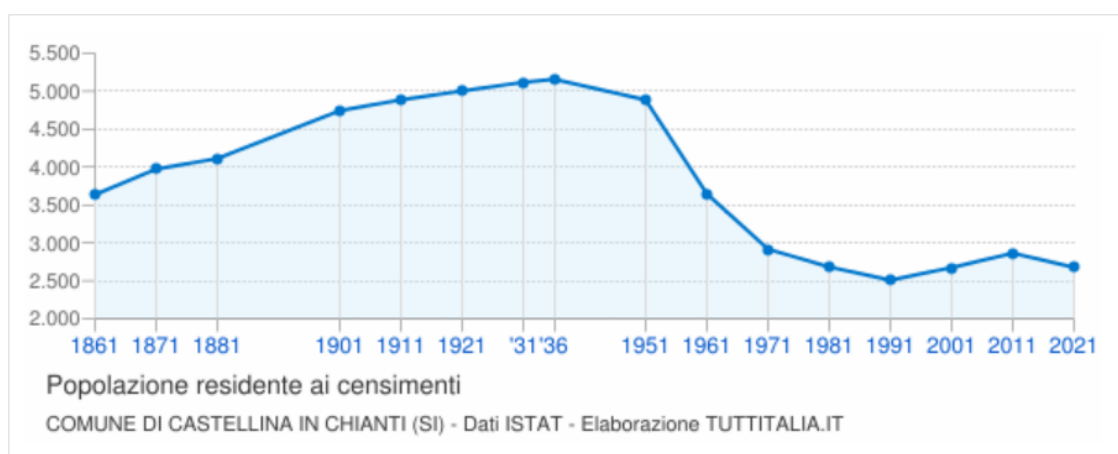
4 ASPETTI SOCIO ECONOMICI

4.1 LA STRUTTURA DEMOGRAFICA

Il comune di Castellina in Chianti conta al 31/12/2021 una popolazione residente di **2.667** abitanti. Prendendo a riferimento l'andamento demografico degli ultimi venti anni, dal 2001 al 2021, la popolazione ha visto una crescita fino a raggiungere il suo massimo nel 2010 con quasi 3.000 abitanti per poi ridursi fino ai giorni d'oggi.

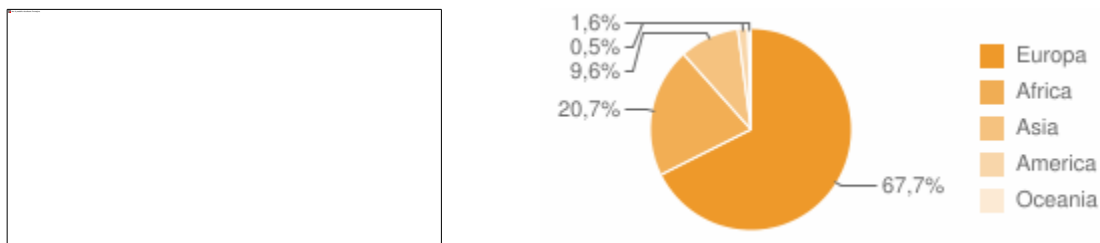


Se invece prendiamo a riferimento un arco temporale più ampio (dal 1861) possiamo notare come il comune di Castellina in Chianti, analogamente agli altri Comuni della corona senese, ha avuto un andamento della popolazione fortemente segnato dalla vicenda del popolamento rurale legato alla conduzione mezzadrile: si passa da 3.635 residenti nel 1861 per crescere nei decenni successivi fino a raggiungere il suo massimo negli anni '30 (5.159 abitanti nel 1936); si riduce poi rapidamente a partire dagli anni '50 con il dato più basso rilevato al censimento del 1991 (2.508 unità), a partire dal quale la tendenza si inverte, grazie al flusso di immigrazione sia da altri Comuni che dall'estero.

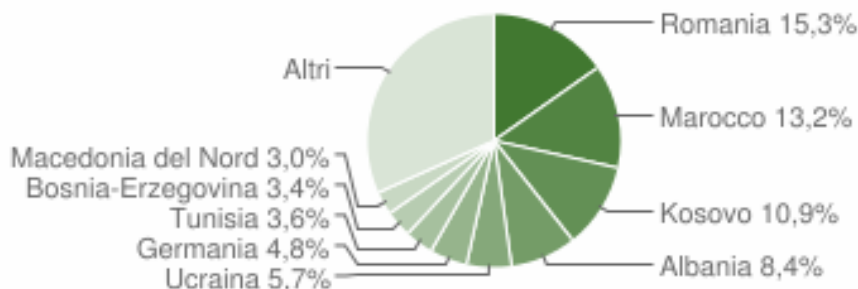




Gli stranieri residenti a Castellina in Chianti al 1° gennaio 2022 sono **439** e rappresentano il 16,4% della popolazione residente.



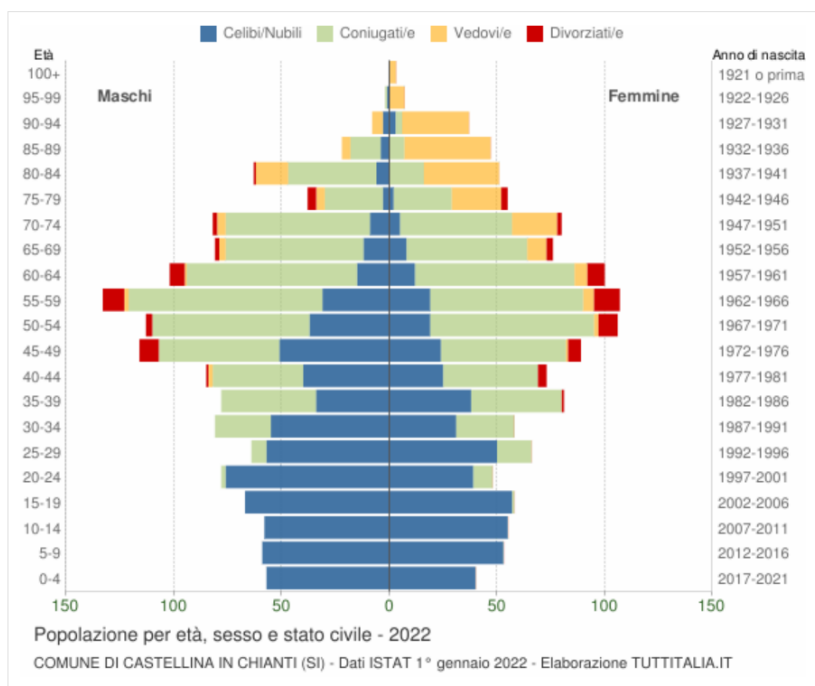
La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dalla **Romania** con il 15,3% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dal **Marocco** (13,2%) e dal **Kosovo** (10,9%) e rappresentano fondamentalmente braccianti agricoli, operai e manovali impiegati nell'industria delle costruzioni.



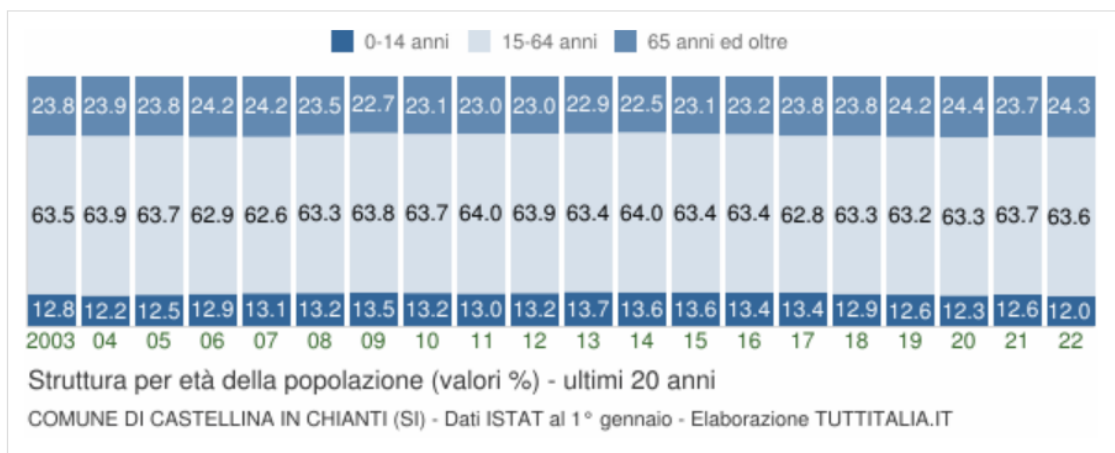
Per quanto riguarda il numero medio dei componenti per famiglia è in continua riduzione e attualmente si attesta su **2,29 persone a nucleo familiare**. L'analisi della popolazione residente per classi d'età evidenzia attualmente un'età media superiore al dato medio nazionale, nonché una forte presenza di popolazione in età matura: tale indicatore evidenzia l'assenza di giovani coppie con bambini che generalmente reputa inaccessibili i valori immobiliari, ritenuti troppo alti rispetto alla loro capacità di spesa.

Il grafico a seguire, detto **Piramide delle Età**, rappresenta la distribuzione della popolazione residente a Castellina in Chianti per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2022: i dati tengono conto dei risultati del Censimento permanente della popolazione. La popolazione è riportata per classi quinquennali di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra). I diversi colori evidenziano la distribuzione della popolazione per stato civile: celibi e nubili, coniugati, vedovi e divorziati.

Per quanto concerne la distribuzione della popolazione per fasce d'età si evince una maggiore concentrazione nella fascia tra i 30 e i 65 anni mentre le fasce meno numerose sono quelle inferiori ai 14 anni e superiori agli 85 anni.



L'analisi della struttura per età della popolazione di Castellina in Chianti considera tre fasce di età: giovani (0-14 anni), adulti (15-64 anni) e anziani (65 anni ed oltre) e possiamo affermare che ci troviamo di fronte ad una struttura dove è prevalente la popolazione compresa nella fascia di età adulta, anche se l'indice di vecchiaia, ovvero il grado di invecchiamento della popolazione, nel 2022 per il comune di Castellina in Chianti dice che ci sono **202,5 anziani ogni 100 giovani**.

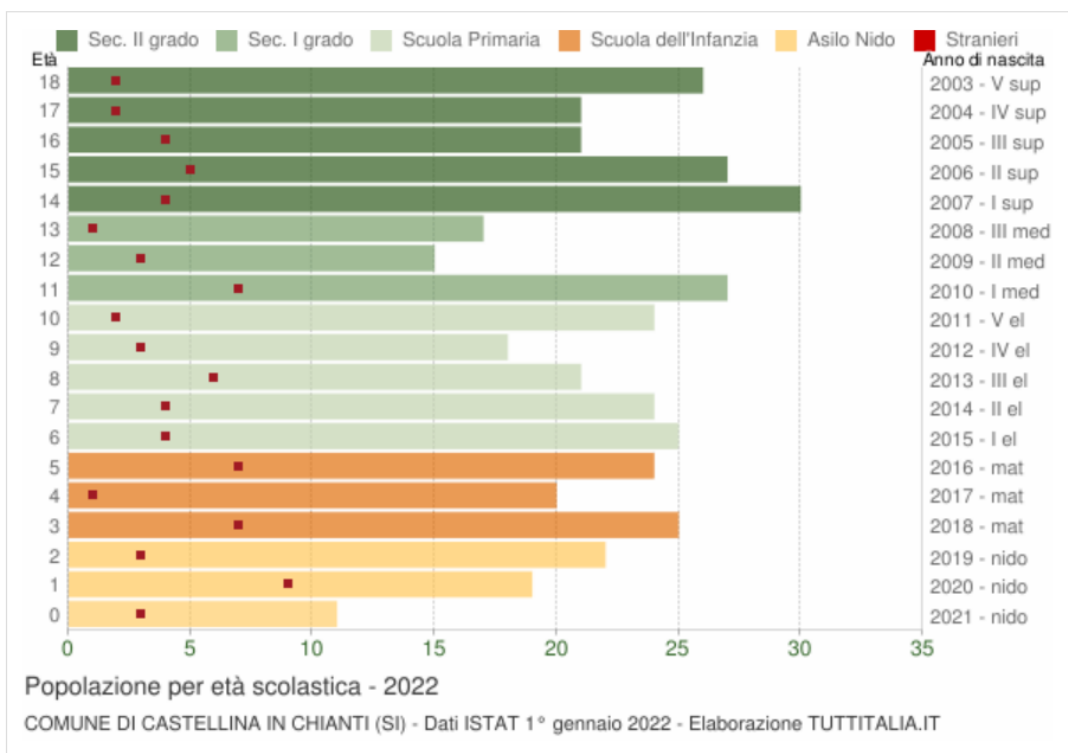




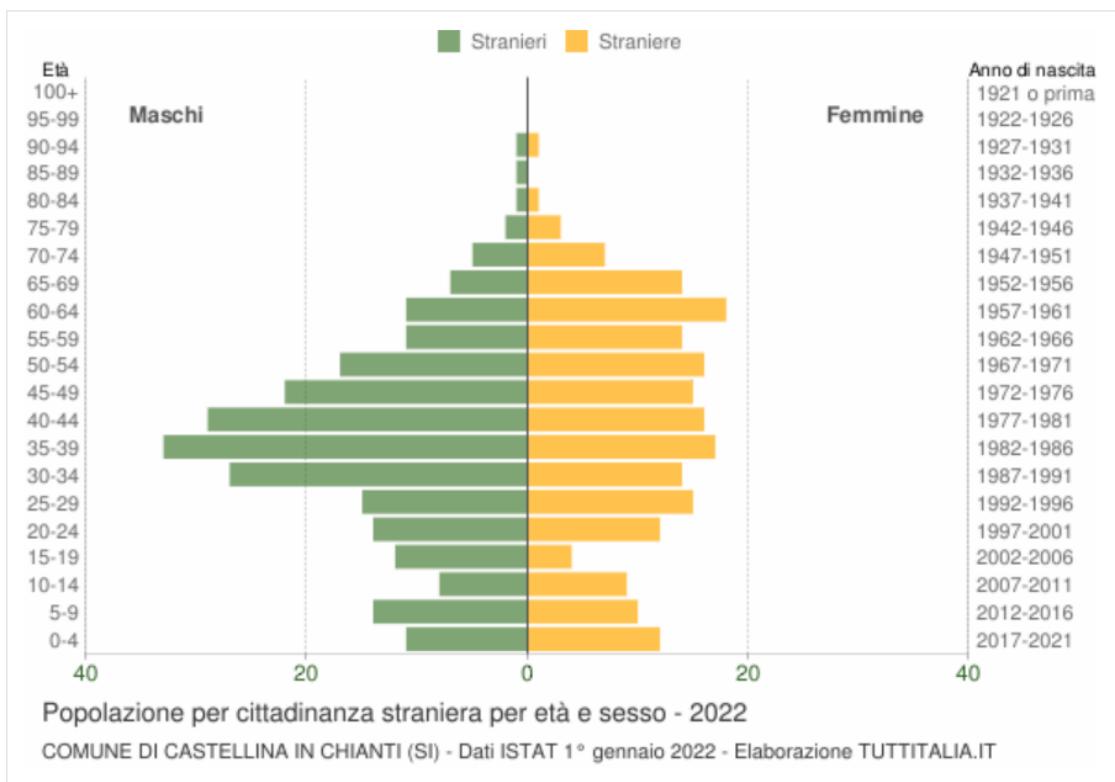
Anno	Indice di vecchiaia	Indice di dipendenza strutturale	Indice di ricambio della popolazione attiva	Indice di struttura della popolazione attiva	Indice di carico di figli per donna feconda	Indice di natalità (x 1.000 ab.)	Indice di mortalità (x 1.000 ab.)
	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1 gen-31 dic	1 gen-31 dic
2002	191,1	58,4	150,9	102,3	0,0	10,4	14,8
2003	185,7	57,6	145,2	104,4	0,0	7,6	10,5
2004	196,2	56,4	125,6	105,0	0,0	7,9	11,8
2005	190,6	56,9	119,5	109,7	0,0	8,9	13,8
2006	188,2	59,0	107,0	111,7	0,0	11,3	13,5
2007	184,6	59,7	97,7	120,3	0,0	12,0	16,9
2008	177,9	57,9	108,8	125,8	0,0	7,3	15,2
2009	168,2	56,8	108,5	122,9	0,0	5,8	6,1
2010	174,7	57,0	125,8	129,8	0,0	8,1	13,8
2011	176,5	56,3	125,7	132,1	0,0	10,6	15,4
2012	174,6	56,6	141,7	132,0	0,0	9,5	15,4
2013	166,8	57,6	174,5	135,1	0,0	8,0	10,8
2014	166,2	56,4	176,9	142,9	0,0	10,0	15,6
2015	170,0	57,7	148,4	142,2	0,0	10,1	16,7
2016	173,1	57,7	143,4	149,4	0,0	8,4	12,2
2017	177,8	59,3	144,2	150,8	0,0	7,3	15,3
2018	185,3	58,0	120,9	152,4	0,0	8,9	17,5
2019	193,4	58,2	134,6	150,8	0,0	6,9	13,1
2020	199,4	57,9	148,0	148,5	0,0	6,9	24,4
2021	187,8	57,1	158,1	148,9	0,0	4,1	14,8
2022	202,5	57,2	161,6	150,8	0,0	-	-

Dalla precedente tabella emerge anche un dato significativo, ovvero **l'indice di dipendenza strutturale** che rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni): teoricamente, a Castellina in Chianti nel 2022, ci sono **57,2 individui a carico, ogni 100 che lavorano**.

Il grafico della distribuzione della popolazione di Castellina in Chianti per classi di età da 0 a 18 anni al 1° gennaio 2022 riporta la potenziale utenza per l'anno scolastico 2022/2023 nelle scuole di Castellina in Chianti, evidenziando con colori diversi i differenti cicli scolastici (asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di I e II grado) e gli individui con cittadinanza straniera.



In basso è riportata la piramide delle età con la distribuzione della popolazione straniera residente a Castellina in Chianti per età e sesso al 1° gennaio 2022 su dati ISTAT.





In conclusione ciò che è cambiato sensibilmente in quasi due secoli è la distribuzione territoriale e l'impiego. Si compie infatti un profondo cambiamento strutturale con la fine della mezzadria e il conseguente spopolamento delle campagne; parallelamente il patrimonio edilizio rurale è stato negli anni recenti generalmente riutilizzato per destinazioni turistico ricettive e residenziali di pregio.

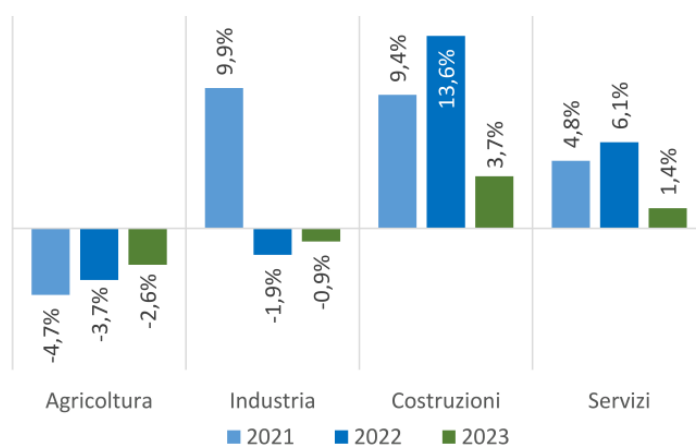
4.2 IL SISTEMA ECONOMICO

Analizzando i singoli settori dell'economia in Provincia di Siena, si evidenzia come l'**agricoltura**, dopo aver subito una perdita del 4,7% nel 2021, continua ad accusare difficoltà anche negli anni successivi: -3,7% nel 2022, -2,6% nel 2023 e -0,9% nel 2024. Al contrario, il **manifatturiero** archivia un brillante risultato nel 2021 (+9,9%) per poi cedere nuovamente nei due anni successivi (-1,9% nel 2022 e -0,9% nel 2023), ritornando probabilmente al segno positivo solo nel 2024 (+0,4%).

Le **costruzioni** continuano a beneficiare della potente spinta degli incentivi fiscali che ha consentito una crescita sia nel 2021 (pari a + 9,4%) che nel 2022 (pari a + 13,6%). Dal 2023 la riduzione degli incentivi e le difficoltà operative emerse già nell'ultima parte dello scorso anno hanno indotto un sensibile rallentamento: al momento la crescita del valore aggiunto dell'edilizia si attesta per l'anno corrente a +3,7%, con una previsione negativa per il 2024 (-1,7%).

Infine, i **servizi**, dopo aver chiuso il 2021 con un +4,8%, accelerano ulteriormente nel 2022 (+6,1%), grazie anche alla ripresa vigorosa del turismo. Anche per questo comparto, però, nel 2023 si palesano segnali di rallentamento che dovrebbero limitarne la crescita ad un +1,4%.

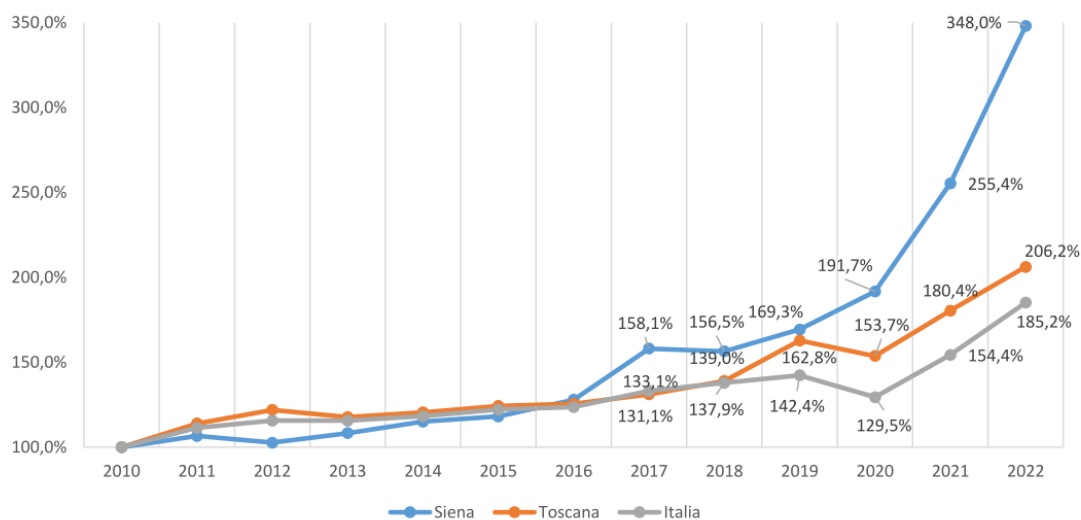
Val. aggiunto provincia di Siena – Var. % 2021-22-23



Per quanto riguarda l'andamento dell'export della provincia di Siena si evidenzia una brillante crescita del 36,3% per il 2022, sospinta in particolare dagli ottimi risultati del comparto **farmaceutico**, da quello del **vino**, dalle **apparecchiature elettriche** e dai **macchinari**.



Esportazioni – numeri indice 2010=100



Fino al 2019 l'export senese era cresciuto ad un passo di poco superiore rispetto a quelle evidenziato dalla Toscana e dall'intero Paese. Dal 2020 in poi c'è stata una vera e propria esplosione dei flussi verso l'estero sospinti in particolare dal comparto farmaceutico e da quello vinicolo. Negli ultimi dieci anni le esportazioni senesi in valori correnti hanno registrato un incremento decisamente superiore sia rispetto alla Toscana che all'Italia, arrivando quasi a quadruplicare il proprio valore.

Quasi tutti i principali prodotti esportati dalla provincia di Siena hanno visto crescere sensibilmente nel 2022 il valore delle vendite. A partire dai prodotti farmaceutici (+125,4%), alle bevande (vino) (+9,6%), ai macchinari (+17,3%), ai prodotti alimentari (+21,6%) e alle apparecchiature elettriche (+25,1%).

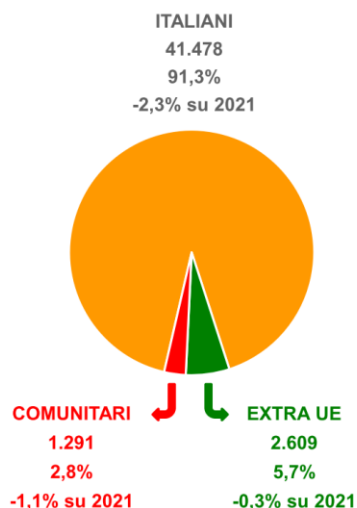
In rallentamento, invece, gli autoveicoli (camper) (-30%) e i prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi (-10,7%). Crescono tutti i principali mercati di riferimento dell'export senese, in particolare quelli dell'America settentrionale: Stati Uniti +130% e Canada +38,1%, e dalla Polonia (+84%), grande acquirente di prodotti farmaceutici.

Fra gli europei in rallentamento la Germania (-13,5%), mentre crescono Francia (+14%), Spagna (+4,4%) e Paesi Bassi (+23,4%). In flessione le vendite verso il Regno Unito (-28,5%) che risente dei contraccolpi commerciali della Brexit.

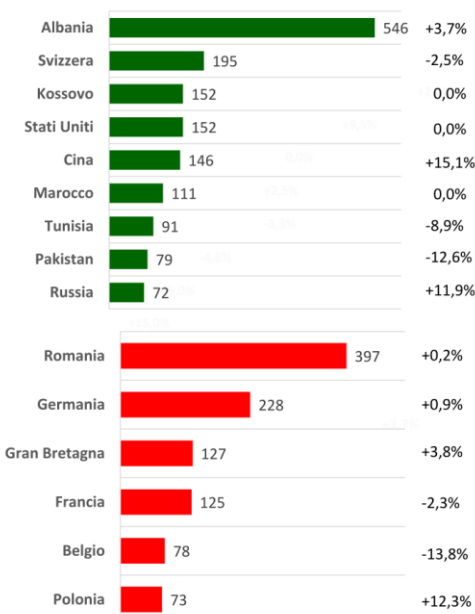
Nel corso del 2022 il territorio senese manifesta segnali di vitalità **imprenditoriale**: le nuove iscrizioni sono 1.275 mentre le imprese che hanno cessato l'attività 1.172, con un Saldo positivo di +103 e la nazionalità degli imprenditori risulta essere per il 91,3% italiana.



Nazionalità imprenditori titolari di cariche al 31/12/2022



Elaborazioni Camera di Commercio su dati Infocamere



CAMERA DI COMMERCIO AREZZO-SIENA

Sul fronte dell'**occupazione** della provincia di Siena si ha un positivo bilancio per l'anno 2022 (+2,1%) dovrebbero far seguito andamenti moderatamente positivi (+1% nel 2023 e +0,7% nel 2024). Se si analizzano le unità di lavoro (ULA), un'unità di misura del volume di lavoro prestato, si ha un andamento simile: per il 2022 si registra una crescita del +1,6% mentre le stime per gli anni successivi indicano un +1% sia per il 2023 che per il 2024."

Dall'analisi dei dati comunali rispetto a quelli provinciali e regionali è abbastanza sorprendente la performance del comune di Castellina in Chianti che mostra un aumento delle imprese attive: la crescita del numero delle imprese e dell'occupazione sono in apparente contrasto con l'andamento demografico che vede una certa difficoltà per la riduzione e il progressivo invecchiamento della popolazione. Difficile dare una spiegazione plausibile senza una specifica indagine ma è plausibile che i lavoratori preferiscano risiedere nei comuni limitrofi più grandi, in grado di offrire un maggior numero di servizi.

4.3 IL SISTEMA TURISTICO RICETTIVO

La rilevazione statistica del movimento dei turisti negli esercizi ricettivi è prevista dal Programma Statistico Nazionale ed è regolata dalle direttive UE e dalle circolari Istat e i dati risultano essere validati in base ai controlli di qualità indicati dall'ISTAT, titolare della rilevazione, e dalla Regione Toscana: l'ospitalità rappresenta sicuramente uno dei fulcri dell'economia di Castellina in Chianti. Nell'anno 2022 risultano presenti **99 strutture ricettive**, con una crescita rispetto al 2005 ma in leggera diminuzione rispetto agli ultimi anni pre-covid (p.e. 2017). Nuove abitudini di consumo turistico sembrano essersi diffuse dopo il Covid-19: la domanda turistica è mutata, esprimendo nuovi bisogni e maggiore attenzione, facendo emergere un nuovo modo di concepire il viaggio, che va nella direzione della sicurezza, della sostenibilità e della possibilità di lavoro a distanza.



Crescono infatti gli spostamenti per viaggi di medio e breve raggio e del turismo di prossimità, la preferenza per attività all'aria aperta e luoghi poco frequentati, che permettono di mantenere il distanziamento sociale e favoriscono soluzioni abitative autonome.

Il modello italiano della multifunzionalità agricola, e in particolare quello regionale toscano, che rappresenta sempre un caso di successo nel panorama dello sviluppo rurale internazionale, ha saputo adattarsi rapidamente ai cambiamenti in atto grazie alle molteplici forme e attività che si sono via via sviluppate intorno alle risorse dell'azienda agricola.

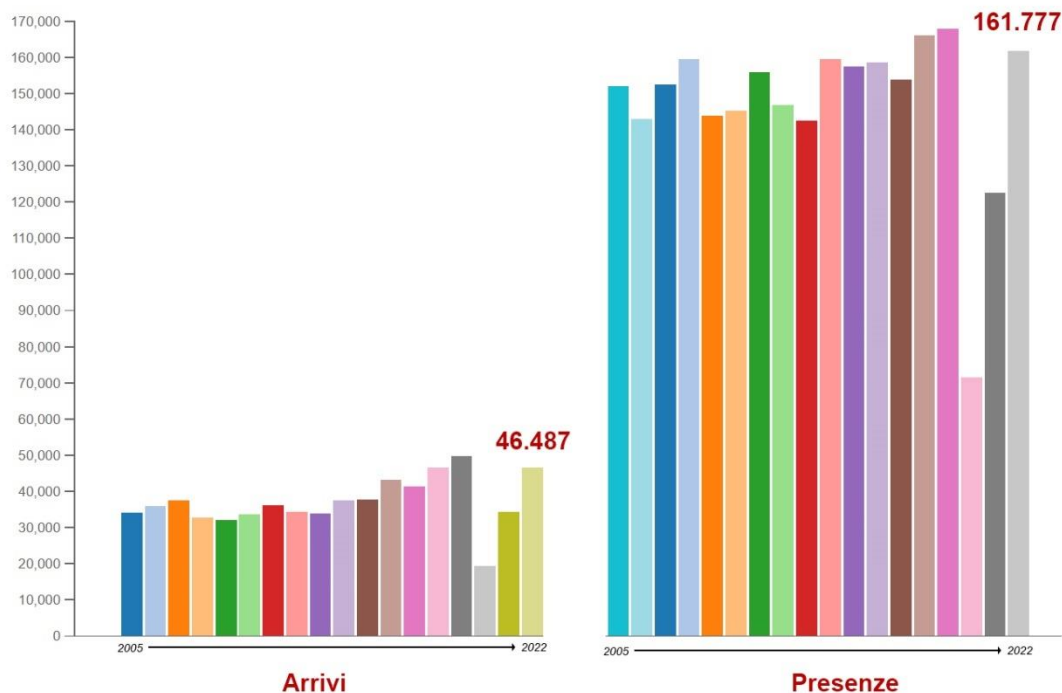
Fra i percorsi più recenti vi è quello dei servizi alla persona offerti dalle aziende agricole, quali quelli delle fattorie didattiche e dell'agricoltura sociale, che molto spesso affiancano i servizi offerti dall'agriturismo.

Anno	Totale strutture	Classificazione micro	Castellina in Chianti	
			Esercizi (valori medi)	Letti (valori medi)
2005	Tutte le tipologie ricettive	Alberghi a 2 stelle	2	32
		Alberghi a 3 stelle	6	251
		Residenze turistiche alberghiere	1	75
		Alberghi a 4 stelle	3	141
		Alloggi agrituristici	41	638
		Affittacamere	25	161
		Alloggi privati	2	24
		Case e appartamenti per vacanze	8	110
		Residence	1	32
		Campeggi	1	400
TOTALE			90	1.864
2022	Tutte le tipologie ricettive	Alberghi a 3 stelle	4	123
		Residenze turistiche alberghiere	1	75
		Alberghi a 4 stelle	5	248
		Alloggi agrituristici	51	997
		Affittacamere	19	126
		Alloggi privati	2	13
		Aree di sosta	1	23
		Bed & Breakfast imp	3	33
		Case e appartamenti per vacanze	11	130
		Residence	1	33
		Campeggi	1	400
TOTALE			99	2.201

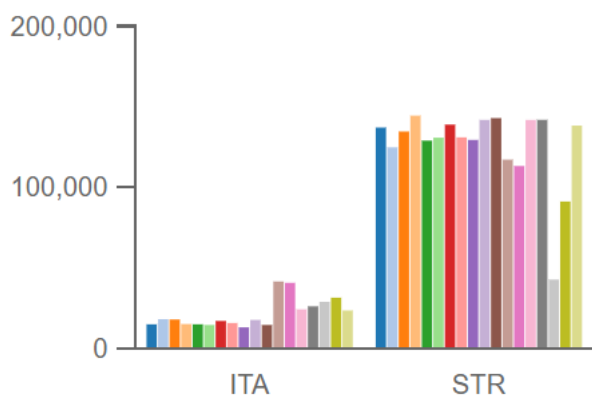
Il flusso turistico nel comune di Castellina in Chianti in termini di arrivi e presenze dal 2005 al 2019 ha sempre avuto un trend in **costante aumento**: questo aumento è stato arrestato solo nel 2020 dalla pandemia causata dal Covid-19 che ha fatto raggiungere i risultati più bassi degli



ultimi quindici anni in termini di presenze e arrivi, ma che ha già visto la ricrescita del dato ai valori standard, come mostrato nel grafico a seguire.



L'accrescimento è dovuto soprattutto all'incidenza del turismo straniero che risulta sempre superiore a quello italiano: considerando le sole "presenze" si ha un rapporto italiani/stranieri di 15/100:



		Presenze
Comune	Italiani-Stranieri	2022
Castellina in Chianti	ITA	23.509
	STR	138.268

Comune	Italiani-Stranieri	Presenze																	
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Castellina in Chianti	ITA	14.900	18.109	17.909	15.081	14.915	14.517	16.998	15.744	13.043	17.624	14.515	41.499	40.676	24.194	26.076	28.846	31.439	23.509
	STR	137.056	124.768	134.589	144.451	128.931	130.766	138.889	130.964	129.380	141.812	142.912	117.129	113.195	141.781	141.858	42.711	91.135	138.268

Analizzando il paese di provenienza, con dati a disposizione nell'arco temporale 2010-2018, il Comune di Castellina sembra mostrare una provenienza da aree turistiche tradizionali. La Germania è divenuta la nazionalità più numerosa e ha sostituito gli Stati Uniti, mentre la Francia



ha superato il Regno Unito. Da notare il dimezzamento della provenienza dall'Olanda. Nel 2010 era la terza nazionalità più presente a Castellina.

Castellina: Paese di provenienza	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Italia	14.900	18.109	17.909	15.081	14.915	14.517	16.998	15.744	13.043	17.624	14.515	41.499	40.676	24.194
Albania	4	4	12		1	35	6							
Altri Paesi Europei	128	365	452	641	419	679	230	465	315	366	705	293	260	494
Bielorussia	40	16			4	3	2	2						
Bosnia-Erzegovina	28		2		31	2	50							
Islanda	48	97	76	249	24	92	65	23	7	43	52	68	8	40
Iugoslavia	2		67	71	56	58	122	68						
Liechtenstein	34	28	14											
Macedonia	3		4				32							
Norvegia	1.232	1.958	1.797	2.743	1.738	2.058	2.259	1.996	2.657	3.009	2.132	1.627	1.566	1.471
Paese europeo non indicato	45	26	23											
Polonia	409	803	704	1.175	1.228	2.286	1.828	1.806	1.783	2.638	2.465	2.001	1.966	2.409
Repubblica Ceca	226	571	413	1.065	602	742	1.093	822	828	875	1.055	742	987	1.225
Repubblica di Moldova			16	10	6	2	3							
Russia	99	167	364	233	171	311	536	480	1.023	1.338	905	616	446	880
Slovacchia	214	67	32	231	40	130	194	205	347	337	344	248	212	511
Slovenia	413	217	237	294	317	563	469	342	305	435	442	245	230	434
Svizzera	6.624	6.309	6.047	6.112	6.903	6.744	8.761	6.050						
Svizzera (incluso Liechtenstein)									6.835	9.872	9.520	6.557	7.279	8.114
Turchia	57	108	77	120	47	211	271	292	198	151	289	125	129	121
Ucraina	56	14	25	44	64	30	56	59	101	54	63	90	78	86
Ungheria	420	566	371	690	200	422	373	314	503	624	1.155	401	511	479
Non specificato									1.285	168	64	1.237	106	99
Paesi e territori non indicati	119	223	1.177	139	76	645	1.673	2.202						
Altri Paesi Africa Mediterranea	161	32	16	12	45		10	2	3	18		31	3	11
Altri Paesi dell'Africa									37	36	65	74	81	13
Altri Paesi dell'Africa	2	38	82	119	35	22	62	17						



centrale e del sud														
Egitto	10	12	22		10		14		3	8	16	14	6	
Paese dell'Africa non indicato	42	51	37											
Sud Africa	270	216	238	341	221	252	441	472	331	363	294	180	433	231
Altri Paesi Asia Occidentale									36	97	127	96	55	124
Altri Paesi Medio Oriente	40	51	118	84	182	58	48	96						
Altri Paesi dell'Asia									446	404	1.021	956	463	802
Altri Paesi dell'Asia orientale	60	158	478	146	197	127	602	503						
Cina (incluso Hong Kong)	68	137	100	290	61	125	348	262	728	777	847	615	425	849
Corea del Sud	12	23	14	24	26	106	24	18	74	66	98	107	141	183
Giappone	275	256	179	161	93	230	160	161	188	402	434	490	91	186
India	60	64	89	151	72	202	77	208	233	248	370	294	151	301
Israele	1.129	920	876	773	1.250	1.047	1.829	886	1.214	1.015	1.233	893	1.443	1.412
Paese dell'Asia non indicato	5	12	34											
Paesi dell'Asia centro-occidentale	4	26	4	4	4	21	48	15						
Altri Paesi o territori Oceania	5	1	9					10	6	11	2	16		65
Australia	4.358	2.737	2.871	3.723	2.286	3.271	3.488	3.108	2.881	3.187	3.201	3.176	4.340	3.478
Nuova Zelanda	1.160	712	974	629	495	494	535	521	464	380	646	380	515	489
Paese Oceania e Regioni polari non indicato		7				2	5	4						
Altri Paesi America Centrale	16	29	34	38	6	21	40	35						
Altri Paesi America Latina	113	100	132	36	186	202	250	521						
Altri Paesi America Settentrionale		14			132	14	15	20						



Altri Paesi Centro-Sud America									343	357	748	429	369	313
Altri Paesi o territori Nord-Americani										12	15			
Argentina	45	46	90	35	63	99	141	161	221	281	270	555	261	343
Brasile	302	215	407	406	468	590	2.361	1.420	1.402	2.153	2.556	937	1.352	2.133
Canada	9.812	3.945	5.265	5.266	4.343	4.885	5.456	4.663	5.250	5.327	5.460	3.645	4.294	6.034
Messico	83	33	113	84	54	183	208	122	178	379	144	186	103	319
Paese Americhe non indicato	4	24	6	4	26	11	48	106						
Stati Uniti d'America	27.563	23.845	24.928	20.781	14.737	19.696	18.014	16.218	18.352	20.853	18.514	14.467	15.816	21.159
Venezuela	80	2	13	9	85	19	42	21	66	67	45	82	6	36
Austria	4.566	4.807	4.669	4.424	4.931	5.268	5.777	5.270	4.955	4.583	4.665	3.670	3.231	4.758
Belgio	10.011	5.657	5.236	8.375	7.415	5.243	6.062	5.792	5.637	6.600	6.593	5.655	5.286	7.357
Bulgaria	92	21	80	30	105	19	373	112	129	142	196	125	175	159
Cipro	2	3	51	24		19	22	22	60	29	38	50	50	21
Croazia	66	11	52	87	73	57	71	109	90	230	223	121	92	162
Danimarca	1.784	2.119	2.273	3.631	3.315	2.224	2.773	2.253	2.513	2.538	3.188	2.612	3.132	4.320
Estonia	90	13	32	43	187	10	28	29	97	581	606	33	31	111
Finlandia	377	351	924	571	453	641	567	386	531	571	360	500	719	429
Francia	9.516	9.481	10.822	13.943	12.465	12.804	16.135	14.940	14.471	15.902	17.398	13.125	11.355	14.110
Germania	21.431	22.725	22.786	23.840	27.090	28.138	25.454	28.591	26.092	26.884	29.064	22.625	21.505	26.630
Grecia	136	104	303	418	243	321	350	182	126	311	502	245	108	168
Irlanda	1.211	1.648	1.466	1.739	1.050	771	607	915	609	886	613	930	920	1.035
Lettonia	74	4	11	21	80	29	22	41	123	29	80	32	215	19
Lituania	12	34	44	50	8	89	10	31	22	129	47	78	32	28
Lussemburgo	177	257	465	358	324	202	199	151	302	330	169	241	209	199
Malta	28	14	54	158	44	85	38	104	2	77	185	125	31	102
Paesi Bassi	18.199	17.455	19.290	19.310	18.875	15.811	15.156	14.542	11.771	10.915	8.405	10.131	9.249	9.075
Portogallo	36	48	49	254	30	75	187	88	114	103	87	215	132	808
Regno Unito	11.103	11.655	12.077	14.267	11.337	8.150	8.693	9.059	9.193	10.716	10.418	9.790	8.685	12.264
Romania	59	33	255	340	210	131	131	228	305	349	318	267	337	441
Spagna	949	1.453	2.492	3.232	2.062	2.213	2.201	1.851	1.970	1.851	2.619	2.776	1.731	2.489
Svezia	1.257	1.630	2.119	2.403	1.630	1.776	1.744	1.572	1.625	1.705	1.841	1.910	1.844	2.252

Fortemente legato all'aspetto turistico Castellina in Chianti offre ai suoi visitatori **prodotti di eccellenza** come il vino, l'olio, la razza di Cinta senese, affidando alla sua cucina un pezzo della sua identità. Il comune fa parte dell' "Associazione Città dell'Olio", la quale riunisce Comuni a



chiara vocazione olivicola e si impegna a promuovere l'olio extravergine di oliva quale prodotto fondamentale nella tradizione agricola, alimentare e culturale del nostro Paese e a valorizzare i suoi territori di produzione.

Inoltre Castellina in Chianti ha aderito al *“Progetto di Filiera Corta Olio D.O.P. Chianti Classico”*, il quale stringe un rapporto con la ristorazione del proprio territorio in un progetto a km “0” mirato alla valorizzazione delle eccellenze enogastronomiche del Gallo Nero e del loro territorio di produzione e tutti i ristoranti aderenti al progetto propongono sulle proprie tavole esclusivamente Olio D.O.P. Chianti Classico dei produttori locali.

Ad oggi i Soggetti aderenti sono 9 esercizi di ristorazione e 7 aziende certificate, presenti nel Comune.

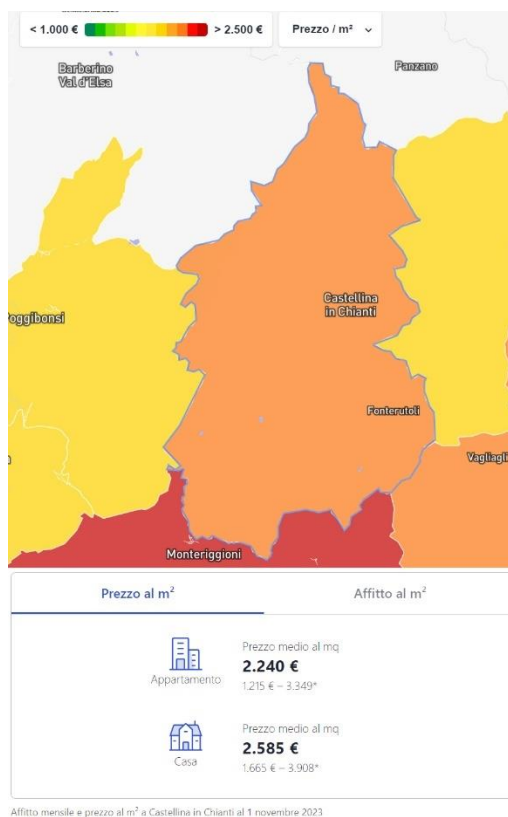
Inoltre Castellina in Chianti ha confermato per il 2023, per l’ottava volta consecutiva, il premio *“Spiga verde”* un riconoscimento di livello nazionale conferito dalla FEE Italia, alle località italiane che promuovono uno sviluppo rurale sostenibile, mettendo al primo posto la tutela e la valorizzazione dell’ambiente e del paesaggio, risorse per il comune primarie e fondamentali.

4.4 IL MERCATO IMMOBILIARE

In riferimento al mercato immobiliare a livello regionale, un'analisi di medio termine mostra come la Toscana abbia avuto un calo progressivo e continuativo dei valori immobiliari a partire già dal 2006/2007, anticipando quindi il concludersi della crisi economica, che si è manifestata soprattutto dal 2009. In dieci anni il prezzo medio degli immobili, sia produttivi che residenziali, si è drasticamente ridotto, con percentuali che variano dal -20% al -50% a seconda dei comuni, delle zone, delle tipologie d'uso. A titolo rappresentativo sono presi i valori di mercato delle civili abitazioni nei capoluoghi: in media i valori si sono ridotti di 1/3 rispetto ai valori pre-crisi. **Certamente ad oggi i prezzi risultano conseguentemente molto allettanti, sia come investimento alternativo a quello mobiliare, sia come acquisto di prima casa, sia per affitti o acquisti per attività produttive.** Inoltre, comparando l'andamento nell'ultimo anno disponibile si possono notare alcuni elementi che inducono ad un moderato ottimismo: l'interpretazione più plausibile è che a partire dal 2016, e soprattutto nel 2017, vi sia stata una ripresa nelle compravendite che, se non ha inciso significativamente sui prezzi, ha quantomeno arrestato la discesa e movimentato il mercato immobiliare locale, a partire dalle aree più appetibili. Per la prima volta dopo molti anni, i valori immobiliari sono in leggera crescita a dimostrazione di un maggiore attivismo imprenditoriale ed una ripresa del comparto edilizio residenziale.

A questo punto, se prosegue il consolidamento della crescita a livello internazionale e nazionale, la situazione oggi potrebbe apparire quasi ideale per un rilancio: una popolazione che - grazie all'immigrazione - non è troppo vecchia, una situazione sociale ancora buona, una condizione infrastrutturale in via di miglioramento (estensione della banda larga...), un costo delle aree e delle abitazioni estremamente competitivo soprattutto per i pendolari che traggono vantaggi non solo da un punto di vista economico ma anche benefici relativi alla qualità della vita, un territorio che si presta ad una ulteriore valorizzazione turistica attraverso la definizione di itinerari per la fruizione lenta del territorio, l’attivazione di politiche volte alla conservazione e valorizzazione dei siti naturali e archeologici e la promozione di prodotti locali enogastronomici.

Secondo RealAdvisor il valore di mercato degli immobili residenziali nel 2023 è compreso tra 2.240 €/ m² e 2.585 €/ m², registrando un aumento dei prezzi immobiliari dello 0,3% negli ultimi 9 mesi.



Secondo i dati dell'OMI invece, il prezzo medio degli appartamenti in vendita a Castellina in Chianti è di 2.380 €/m², rappresentando circa il 4% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.285 €/m² ed è anche di circa il 21% superiore alla quotazione media provinciale (1.955 €/m²).

5 ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI

Nel presente paragrafo sono illustrati gli aspetti geologici, geomorfologici, sismici e idrogeologici del Comune di Castellina in Chianti così come emersi dagli studi precedenti realizzati a supporto degli strumenti urbanistici vigenti compreso il nuovo Piano Strutturale Intercomunale che è stato approvato con D.C.C. n.32 del 05/09/2023.

In aggiunta verranno indicati gli obiettivi che si pone il nuovo Piano Operativo inerenti agli aspetti geologici, così come riportato nel capitolo 3 dell'allegato A del D.P.G.R. 5/R/2020.

5.1 ASPETTI GEOLOGICI

Il Comune di Castellina in Chianti si estende fra la valle del torrente Pesa (a Nord) e la valle del torrente Staggia (a Sud). A livello geologico, così come riportato nel DB Geologico della Regione Toscana ci troviamo al passaggio fra il dominio di bacino del fiume Elsa e la dorsale dei Monti del Chianti. Il territorio comunale di Castellina in Chianti è caratterizzato, nella zona centro settentrionale dall'affioramento di formazioni da Mesozoica a Cenozoica, in particolare argilliti, calcilutiti e flysch marnosi facenti capo alle formazioni di Monte Morello, in predominanza, e del Sillano, in subordine, localmente interrotte da affioramenti di arenarie e siltiti facenti capo alla



formazione della Pietraforte. Nella porzione meridionale, prevale invece, in affioramento, una copertura a volte marina (depositi pliocenici) a volte lacustre continentale (depositi miocenici messiniani) che va a celare il substrato marino tardo mesozoico inizio cenozoico.

Per i dettagli geologici si rimanda agli elaborati realizzati a supporto del P.S.I. approvato con D.C.C. n.32 del 05/09/2023 che confermano il suddetto quadro conoscitivo geologico riportato nel DB Geologico regionale.

Nel nuovo Piano Operativo, il quadro conoscitivo geologico è confermato, senza alcun aggiornamento. Esso rappresenta la base conoscitiva che contraddistinguerà la descrizione geologica sia del territorio comunale in termini di area vasta sia a livello sito specifico con riferimento alle singole previsioni urbanistiche.

5.2 ASPETTI GEOMORFOLOGICI E DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

Per quanto riguarda l'aspetto geomorfologico, nel recente P.S.I. è stato eseguito un aggiornamento del quadro conoscitivo geomorfologico, attualmente validato dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e dal Genio Civile di competenza. Tale quadro ha rappresentato e rappresenta la base di riferimento per la definizione delle classi di pericolosità geologica ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020 che contraddistinguono il territorio comunale.

In particolare, il territorio comunale in studio risente per quanto riguarda le criticità geomorfologiche (e conseguentemente di pericolosità geologica) del quadro geologico descritto brevemente nel capitolo precedente, ovvero le maggiori criticità geologiche/geomorfologiche si riscontrano nella porzione meridionale del territorio comunale caratterizzato dalla presenza in affioramento di depositi di copertura pliocenici e miocenici. In particolare, si riscontrano numerose franosità diffuse e frane di scivolamento prevalentemente quiescenti. Spostandosi verso Nord la presenza delle franosità, sopra descritte rimane ma con una frequenza areale minore rispetto al contesto pliocenico/miocenico. In conseguenza di ciò, prendendo a riferimento i dettami riportati nel capitolo C.1 dell'allegato A del D.P.G.R. 5/R/2020, nel nuovo P.S.I. è stato definito un quadro di pericolosità geologica che vede le maggiori criticità nella porzione meridionale del territorio comunale decrescente spostandosi verso la parte centrale e settentrionale, tuttavia, con presenza rilevante in specifici settori, ovvero dove affiorano i depositi argillosi, argillitici della formazione del Sillano.

Nel nuovo Piano Operativo viene confermato il suddetto quadro geomorfologico e di pericolosità geologica, senza alcun aggiornamento. Ai sensi del capitolo 3.1.2 dell'allegato A del D.P.G.R. 5/R/2020, nel Piano Operativo verranno evidenziate le aree e gli elementi esposti a fenomeni geologici ovvero verrà realizzata una specifica cartografia che partendo dal quadro conoscitivo di pericolosità geologica evidenzierà, tramite sovrapposizione i seguenti aspetti:

- perimetro del territorio urbanizzato;
- gli edifici e le infrastrutture, strategici ai fini dell'emergenza come individuati nel vigente Piano di Protezione Civile;
- gli edifici rilevanti, anch'essi citati nel Piano di Protezione Civile vigente;



- le infrastrutture di mobilità.

La cartografia suddetta fungerà da mappa operativa emergenziale e di programmazione per la risoluzione e la gestione delle criticità geologiche.

Oltre a ciò, il quadro di pericolosità geologica rappresenterà il quadro di riferimento per la definizione dei criteri di fattibilità, sia dei generici interventi ricadenti nel territorio aperto e nell'area urbanizzata sia degli interventi oggetto di specifica scheda urbanistica (previsioni urbanistiche). Per la definizione dei criteri di fattibilità geologica verranno presi a riferimento, in primis, i criteri riportati nel capitolo 3.2 dell'allegato A del D.P.G.R. 5/R/2020. Ad essi potranno aggiungersi prescrizioni specifiche in funzione della tipologia di intervento e contestualmente del quadro geologico, geomorfologico e di pericolosità geologica in cui si inserisce. Si rimanda alle specifiche schede di fattibilità e alle N.T.A. associate al nuovo P.O. per i dettagli.

5.3 ASPETTI IDROGEOLOGICI

Da un punto di vista idrogeologico il territorio comunale, come già visto per le criticità geologiche/geomorfologiche, risente dell'assetto geologico descritto, in sintesi, nel capitolo 3.1.

In particolare, la porzione di territorio che vede in affioramento unità del dominio ligure (formazioni del Sillano e di Monte Morello) mostra una vulnerabilità dei potenziali acquiferi da media a molto bassa in funzione del grado di permeabilità principalmente secondaria della litologia prevalente. Nella porzione sud dove affiorano terreni pliocenici/miocenici (messiniani) si passa ad un grado di vulnerabilità dei potenziali acquiferi da media a molto alta in funzione della permeabilità primaria prevalente. Si rimanda alle cartografie associate al P.S.I per i dettagli. All'interno del contesto di vulnerabilità suddetto si inserisce una serie di vincoli di carattere idrogeologico associati prevalentemente alla tutela della risorsa idropotabile e delle sorgenti. In particolare, si riscontra, per il territorio in studio, numerose zone di rispetto associate a pozzi ad uso idropotabile acquedottistico cartografate ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e ricadenti prevalentemente nella porzione centro settentrionale del territorio comunale. Ad esse si associa una fascia di rispetto delle sorgenti del Torrente Arbia ricadente nella porzione centrale del territorio comunale immediatamente a Nord dell'abitato del capoluogo comunale.

Il nuovo Piano Operativo conferma il quadro idrogeologico descritto in sintesi sopra. Tale quadro rappresenta il quadro di riferimento per la definizione dei criteri di fattibilità, sia dei generici interventi ricadenti nel territorio aperto e nell'area urbanizzata sia degli interventi oggetto di specifica scheda urbanistica (previsioni urbanistiche). Per la definizione dei criteri di fattibilità in relazione a problematiche idrogeologiche verranno presi a riferimento, in primis, i criteri riportati nel capitolo 3.5 dell'allegato A del D.P.G.R. 5/R/2020. Ad essi potranno aggiungersi prescrizioni specifiche in funzione della tipologia di intervento e contestualmente del quadro idrogeologico in cui si inserisce associate alle normative comunale e sovracomunale vigenti al fine di tutelare la risorsa idrogeologica presente. Si rimanda alle specifiche schede di fattibilità e alle NTA associate al nuovo P.O. per i dettagli.

5.4 ASPETTI SISMICI

Nel nuovo P.S.I. è stato eseguito, ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020 uno specifico studio di MS di livello 2 secondo gli standard ministeriali vigenti (emanati dalla Commissione Nazionale per la MS). Gli studi di MS sono realizzati, secondo normativa vigente, solo nei centri urbani



maggiormente significativi e quindi in porzioni territoriali specifiche che includono le aree urbanizzate di interesse con i relativi territori aperti circostanti. Nello specifico il Comune di Castellina in Chianti ha effettuato gli studi per le seguenti aree urbanizzate:

- Castellina in Chianti (capoluogo);
- Fonterutoli.

Sulla base dei suddetti studi è stato possibile definire delle classi di pericolosità sismica locale ai sensi del capitolo C.3 dell'allegato A del D.P.G.R. 5/R/2023 che interessano i comparti territoriali oggetto di studio di MS e solo questi. Tale classificazione è riportata nella documentazione a supporto del P.S.I. approvato.

In sintesi, si riscontra, per le due aree urbane suddette, una condizione di generale stabilità sismica con prevalenti porzioni territoriali in pericolosità sismica locale media. Le uniche aree oggetto di criticità sismica (pericolosità sismica elevata – S.3) si riscontrano in corrispondenza di criticità geomorfologiche di carattere quiescente associate a falde detritiche superficiali e corpi franosi quiescenti. In particolare, queste aree si rinvergono, prevalentemente, per il capoluogo comunale, nell'area del campo sportivo, il margine centro orientale dell'area urbanizzata del capoluogo (da via IV Novembre a via dell'Artigianato) e la porzione Nord-Occidentale (zona via Etrusca, via di Salivolpi). Per l'area urbana di Fonterutoli, la criticità sismica si rinviene sul margine sud-occidentale dell'area urbanizzata.

Il nuovo Piano Operativo prenderà a riferimento il suddetto quadro conoscitivo di carattere sismico senza apportare nessuna tipologia di aggiornamento. Tale quadro costituirà la base di riferimento per la definizione dei criteri di fattibilità, sia dei generici non oggetto di scheda urbanistica sia degli interventi oggetto di specifica scheda urbanistica (previsioni urbanistiche). Per la definizione dei criteri di fattibilità sismica verranno presi a riferimento, in primis, i criteri riportati nel capitolo 3.6 dell'allegato A del D.P.G.R. 5/R/2020. Ad essi potranno aggiungersi prescrizioni specifiche in funzione della tipologia di intervento e contestualmente del quadro di pericolosità sismica in cui si inserisce. Si rimanda alle specifiche schede di fattibilità e alle NTA associate al nuovo P.O. per i dettagli.

Oltre a ciò verranno evidenziate le aree a rischio sismico secondo quanto riportato nel capitolo 3.1.3 ovvero partendo dal quadro di pericolosità sismica locale verrà valutato il rischio sismico secondo il livello 1 indicato al punto B del suddetto capitolo 3.1.3: *“La valutazione del rischio è definita, per ciascuna area omogenea coincidente con una sezione di censimento Istat, combinando la pericolosità sismica di base (Agmax) con la vulnerabilità e l'esposizione, per i quali si tiene conto dei dati statistici relativi a: popolazione, edifici, destinazione d'uso delle aree, evoluzione della classificazione sismica”*.

Al termine della suddetta valutazione verrà definita una carta del rischio sismico che fungerà da mappa operativa emergenziale e di programmazione per la risoluzione e la gestione delle criticità sismiche.

6 ASPETTI IDRAULICI

Sulla base degli Indagini Idrologiche Idrauliche condotte a supporto del PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE dei Comuni di Castellina in Chianti e Radda in Chianti saranno analizzate le



condizioni di allagabilità delle aree di trasformazione per gli eventi sintetici aventi tempo di ritorno (TR) pari a 30 e 200 anni, ovvero quelli corrispondenti ad aree a pericolosità rispettivamente per alluvioni frequenti e poco frequenti così come definite dalla L.R. 41/2018.

In ragione del quadro conoscitivo di ogni singola area di trasformazione (in termini di pericolosità idraulica, battenti, velocità e magnitudo) nonché degli interventi previsti nell'ambito della stessa, saranno definiti i condizionamenti di natura idraulica ai sensi degli artt. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 della L.R. 41/2018, definendo gli opportuni franchi di sicurezza.

Per ogni area di trasformazione sarà redatta una scheda che caratterizzi il quadro di pericolosità idraulica in termini di reticolo di riferimento, pericolosità idraulica, battente idraulico medio, velocità media, magnitudo idraulica, livello medio di allagabilità. Sulla base di questi, saranno descritti i condizionamenti di natura idraulica specifici per gli interventi previsti, nonché i franchi di sicurezza e l'individuazione degli interventi di messa in sicurezza.

Sarà inoltre redatta la Carta delle Aree ed Elementi Esposti a fenomeni alluvionali, così come previsto al punto §3.7 dell'Allegato A al D.P.G.R. 5/R/2020. Tale carta caratterizza il territorio tenendo in considerazione i seguenti elementi:(§3.1.1 - Aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali):

- presenza di elementi appartenenti al reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r.79/2012;
- presenza di aree presidiate da sistemi arginali, come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera s), della l.r.41/2018;
- aree a pericolosità per alluvioni.

Saranno riportati inoltre i seguenti elementi:

- perimetro del territorio urbanizzato
- gli edifici e le infrastrutture, strategici ai fini dell'emergenza, come individuati dai piani di protezione civile comunali e dalle CLE;
- gli edifici rilevanti, ai sensi del Reg. 36R/2009;
- le infrastrutture di mobilità
- ed ulteriori elementi di rilievo.

7 ASPETTI AGRONOMOICO-FORESTALI

In relazione agli approfondimenti agronomico-forestali condotti per la formazione del Piano Strutturale intercomunale (PSI) dei Comuni di Castellina in Chianti e Radda in Chianti, la disciplina del territorio ha individuato specifiche direttive da perseguire con il Piano Operativo (PO) per i singoli elementi che costituiscono la rete ecologica forestale (Invariante Strutturale ecosistemica – art. 9) e specifici obiettivi da perseguire con il PO per l'Invariante strutturale agro-forestale (art. 11). L'art. 33 della Disciplina del Territorio del PSI descrive le strategie di sviluppo



del territorio rurale con l'obiettivo principale di perseguire una gestione del territorio che si adatti alle esigenze delle aziende agricole ed alle modificate situazioni climatiche, in modo da:

- inquadrare in un'ottica territoriale gli interventi di valorizzazione del paesaggio;
- considerare il ruolo multifunzionale delle aziende agricole,
- proporre soluzioni e prospettive per l'introduzione degli equilibri biologici,
- prevedere la pianificazione degli interventi di ripristino e di prevenzione dei rischi ambientali.

Sono state individuate azioni generali e specifiche che potranno essere declinate alla scala del PO.

Il PSI ha focalizzato l'attenzione sul tema dei servizi ecosistemici in rapporto alla gestione del territorio rurale; il PO potrà definire interventi ambientali mirati a migliorare le specifiche criticità analizzate nel PSI.

Per quanto concerne le trasformazioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato (TU) oggetto di conferenza di co-pianificazione art. 25 L.R. 65/2014, a seguito dell'esame della Conferenza Paesaggistica è emersa la necessità di effettuare approfondimenti relativi alla scheda di Trasqua (attività turistico ricettiva), definendo una scheda norma di approfondimento progettuale il cui contenuto paesaggistico renda conto della declinazione degli obiettivi direttive e prescrizioni dell'elaborato 8B del PIT/PPR (presenza dell'area boscata).

In sede di redazione del Piano Operativo sarà inoltre approfondita la disciplina del territorio rurale per quanto concerne:

- le trasformazioni operate dall'imprenditore agricolo definite agli artt. 70, 71, 72, 73, 74, 75 e 76 della L.R. 65/2014;
- le trasformazioni operate da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo definite agli artt. 77, 78, 79 e 80 della L.R. 65/2014;
- il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici descritto agli artt. 81, 82 e 83 della L.R. 65/2014.

8 ASPETTI ARCHEOLOGICI

Gli aspetti archeologici del comune di Castellina in Chianti saranno affrontati, così come richiesto dalla SABAP per le province di Siena, Arezzo e Grosseto, partendo dalla realizzazione del **quadro conoscitivo**.

In primo luogo verrà effettuata una ricerca bibliografica e d'archivio delle evidenze archeologiche note che verranno suddivise in base al grado di attendibilità del loro posizionamento, della fonte di reperimento, della cronologia del ritrovamento.



La valutazione complessiva di questi dati consentirà la classificazione delle singole evidenze sulla base di 5 gradi riportati nella mappa del potenziale archeologico.

A seguito di questa prima fase di lavoro verranno affrontati gli aspetti relativi al piano operativo con la realizzazione di una carta del rischio archeologico in base ai singoli contesti in trasformazione.

9 CRITERI E METODI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

9.1 I DATI ANALIZZATI

Il Rapporto Ambientale del Piano Operativo dovrà descrivere lo stato di conservazione delle risorse ambientali opportunamente aggiornate ed implementate nei vari indicatori rispettando lo schema utilizzato nella redazione del Rapporto Ambientale di VAS del Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Castellina e di Radda in Chianti. Dovrà inoltre definire le pressioni esercitate sull'ambiente, anche in seguito alle trasformazioni definite sia all'interno del territorio urbanizzato che all'esterno di esso. Laddove necessario dovrà definire anche le risposte da adottare per la conservazione e la tutela dell'ambiente attraverso una serie di indicazioni normative e progettuali che si traducono in azioni di mitigazione e compensazione e di un articolato di norma.

La struttura del quadro conoscitivo sarà basata sulle 4 invarianti territoriali del PIT/PPR come di seguito esposto.

invariante	Indicatore
I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	<ul style="list-style-type: none"> • Acque superficiali e profonde <ul style="list-style-type: none"> ○ Acque superficiali ○ Acque sotterranee • Suolo e sottosuolo <ul style="list-style-type: none"> ○ Aspetti geologici ○ Aspetti geomorfologici ○ Aspetti idrologici ○ Aspetti sismici ○ Rischio idraulico
I caratteri ecosistemici dei paesaggi	<ul style="list-style-type: none"> • Le aree protette • Emergenze faunistiche • Emergenze vegetazionali • Emergenze floristiche • Alberi e filari di pregio • Superfici boscate
Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali	<ul style="list-style-type: none"> • Aria <ul style="list-style-type: none"> ○ Emissioni in atmosfera ○ Inquinamento acustico ○ Inquinamento elettromagnetico • Acqua <ul style="list-style-type: none"> ○ Rete fognaria ○ Rete acquedottistica • Popolazione ed aspetti economici <ul style="list-style-type: none"> ○ Aspetti demografici ○ Sistema produttivo ○ Turismo • Energia



invariante	Indicatore
	<ul style="list-style-type: none"> • Rifiuti • Siti bonificati • Infrastrutture e mobilità <ul style="list-style-type: none"> ○ TPL ○ Incidenti stradali
I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi toscani	<ul style="list-style-type: none"> • Uso del suolo • Evoluzione uso del suolo 1954-2020 • Attività agricola • Coltivazioni • Allevamenti • Produzioni tipiche e biologiche

Per i dati utilizzati, forniti da enti/organi ufficialmente riconosciuti, il livello di aggregazione prescelto sarà quello comunale con il confronto, laddove possibile, con l'area vasta provinciale e regionale.

Una volta aggiornato il quadro conoscitivo, la valutazione degli effetti che l'attuazione del nuovo Piano Operativo potrebbe indurre sull'ambiente verrà costruita attraverso un processo di analisi e giudizio calibrato per ciascuna area di trasformazione.

Gli effetti potenzialmente negativi verranno approfonditamente esaminati, per identificare possibili soluzioni di mitigazione e compensazione che rendano sostenibile le previsioni del Piano con gli obiettivi prestazionali indicati. Infatti, ove le previsioni del Piano esercitino effetti significativi, anche potenziali e indiretti sulle risorse ambientali, verranno dettate condizioni e prescrizioni da rispettare per la realizzazione dell'intervento.

A titolo di esempio si riporta di seguito uno schema in cui sono indicati i paragrafi principali per la valutazione di una area di trasformazione.

aspetto	descrizione
Individuazione dell 'UTOE di appartenenza	
Strategie e azioni di PO	Quali le azioni di piano previste per l'UTOE
Sintesi del QC	Quali gli aspetti ambientali che caratterizzano il contesto evidenziando localmente elementi di pregio o di criticità
Parametri della trasformazione	Dimensionamento e destinazione d'uso
Valutazione degli effetti ambientali	La valutazione viene fatta sulla base delle indicazioni <u>quantitative</u> e di destinazione d'uso date nella scheda norma attraverso una serie di calcoli e algoritmi da bibliografia che prendono in considerazione fabbisogni idrici, energetici, di produzione di rifiuti e effluenti.
Prescrizioni/mitigazioni	Indicazioni prescrittive alla trasformazione

Infine l'attività di **monitoraggio** risulterà essere parte integrante del Rapporto Ambientale. Esso rappresenta infatti, un aspetto sostanziale del carattere strategico della valutazione: si tratta di un controllo continuo, da cui trarre indicazioni per il progressivo riallineamento dei contenuti del Piano agli obiettivi di protezione ambientale, stabiliti in modo da supportare l'attività decisionale dell'Amministrazione Comunale ed eventualmente, correggere in corso d'opera le



scelte programmatiche, qualora si riscontrassero esiti attuativi difformi dai risultati attesi. Il monitoraggio avverrà, quindi, tramite l'ausilio di un set di indicatori da individuare ad hoc per ciascuna componente ambientale, che consenta una lettura su più livelli delle dinamiche pianificatorie previste, su cui definire una cadenza temporale.

Attribuzione competenze

Ai sensi degli artt. 12, 13, 14, 15, 16 della L.R. 10/2010 e s.m.i., si individuano i soggetti coinvolti nel procedimento:

- *Proponente*: Giunta Comunale del Comune di Castellina in Chianti e il Responsabile Unico del Procedimento Dott. Roberto Gamberucci, Responsabile del Servizio Infrastrutture, Sviluppo e Assetto del Territorio;
- *Autorità Competente*: "Costituzione del gruppo tecnico intercomunale del ruolo di autorità competente in materia di VAS e di VIA" con delibera C.C. del comune di Castellina in Chianti n. 48 del 18.07.2012 e la delibera C.C. del comune di Radda in Chianti n. 105 del 18.08.2012 a cui ha fatto seguito la D.G.M. n. 73 del 12/06/2018 del Comune di Castellina in Chianti e la D.G.M. n. 61 del 08/06/2018 del Comune di Radda in Chianti, per "L'individuazione del membro interno e nomina membri esterni in materia ambientale".
- *Autorità Procedente*: Consiglio Comunale, in quanto organo competente all'adozione ed approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio.

9.2 SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE¹

I soggetti competenti in materia ambientale (S.C.A.), ovvero le pubbliche amministrazioni e gli Enti attinenti le scelte del Piano Operativo in oggetto a cui trasmettere il presente Documento Preliminare, ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. 10/2010, sono di seguito individuati:

- Regione Toscana;
- Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile
- Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia
- Regione Toscana – Direzione Urbanistica
- Regione Toscana – Direzione Mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale
- Regione Toscana – Direzione Agricoltura e sviluppo rurale
- Provincia di Siena;
- Carabinieri Forestali- Comando Provinciale di Siena;
- Ufficio tecnico del Genio civile;
- Comuni limitrofi:

¹ La lista è stata definita dal NUCEO V.A.S. nella seduta del 17/11/2023



- Radda in Chianti;
 - Castelnuovo Berardenga;
 - Greve in Chianti,
 - Monteriggioni,
 - Poggibonsi,
 - Barberino Tavarnelle
 - Gaiole in Chianti
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Siena, Grosseto e Arezzo;
 - Segretariato Regionale per la Toscana - Ministero della Cultura
 - Autorità Idrica Toscana Conferenza Territoriale 6 “Ombrone”
 - Autorità di Bacino distrettuale dell’Appennino Settentrionale
 - Consorzio di Bonifica 6 Toscana Sud;
 - Acquedotto del Fiora SpA;
 - ARPAT Dipartimento di Siena;
 - ASL n. 7 di Siena;
 - Gestore del servizio integrato dei rifiuti urbani Sei Toscana;
 - Enti Gestori delle reti infrastrutturali di energia (Enel distribuzione) gas (Toscana energia);
 - Autolinee Toscane SpA;
 - ANAS Viabilità Toscana;
 - Vigili del fuoco – Siena;
 - GSE Spa;
 - SNAM rete gas SpA
 - Terna Spa

9.3 TERMINI PER L’ACQUISIZIONE DEGLI APPORTI CONOSCITIVI

L’art. 23, c. 2 della L.R. 10/2010 stabilisce i termini entro i quali debbono pervenire gli apporti conoscitivi di cui al precedente paragrafo dall’invio della relativa richiesta per via telematica con la documentazione completa all’ente o all’organismo pubblico interessato. Il termine entro cui possono pervenire all’Amministrazione Comunale i suddetti apporti tecnici e conoscitivi è stabilito in **45 giorni** dal ricevimento della comunicazione del Documento Preliminare.



10 PIANO OPERATIVO: OBIETTIVI E AZIONI

10.1 INTEGRAZIONE E RACCORDO CON LA PIANIFICAZIONE DI SETTORE ESISTENTE

La redazione del Piano Operativo dovrà necessariamente relazionarsi ai piani di settore sottoelencati al fine di integrare le proprie strategie e definire le azioni con particolare attenzione a quelle con valenza quinquennale.

Piano di classificazione acustica approvato con Deliberazione Consiliare n. 10 del 25.02.2005

Piano di Rete (Telefonia mobile) approvato con delibera di C.C. n.20 del 22/04/2004

Regolamento per le pubblicità e le pubbliche affissioni approvato con Del. C.C. 79/1995

Piano Commercio Aree pubbliche approvato con Del. C.C. n. 14 del 01/03/2000

Regolamento Edilizio Intercomunale (Castellina-Radda-Gaiole-Castelnuovo) vigente approvato con Del. C.C. n.4 del 16.01.2014

Il Comune di Castellina è dotato inoltre del **Piano di Protezione Civile approvato con D.C.C. n. 36 del 27/07/2018**. Questo è impostato secondo il Metodo Augustus e seguendo i concetti di semplicità, flessibilità e facile consultazione delle procedure operative definite per ogni rischio previsto nel territorio comunale.

Da un punto di vista formale il Piano è composto da due sezioni:

- la Parte Strutturale;
- gli Allegati.

Nello specifico la Parte Strutturale è approvata dal Consiglio Comunale, mentre gli Allegati possono essere aggiornati dal Responsabile di Protezione Civile, senza l'approvazione del Consiglio Comunale, con una semplice delibera di Giunta di presa d'atto.

Gli obiettivi strategici che il piano persegue possono essere così articolati:

1. informare e mettere in sicurezza i cittadini;
2. tutelare l'attività scolastica;
3. garantire il funzionamento/ripristino dei servizi essenziali;
2. salvaguardare i beni culturali;
3. intervenire a favore delle attività produttive e commerciali;
4. mantenere la continuità amministrativa all'interno degli uffici pubblici.

Da un punto di vista della struttura e dei contenuti del Piano, la Parte Strutturale è divisa in tre parti:

- a. Parte generale, contiene l'indicazione degli Enti preposti al monitoraggio e le procedure per recepire le attività di monitoraggio previsionale probabilistico del Centro Funzionale della Regione Toscana, i riferimenti alla cartografia di base e a quella tematica e degli scenari di rischio, l'individuazione delle aree di emergenza (attesa, ricovero, ammassamento) eseguita dalla Amministrazione Comunale nei territori non a rischio;
- b. Lineamenti della Pianificazione, sono elencate: le Componenti e le Strutture Operative (artt. 6 e 11, L. 225/1992) del Servizio Nazionale della Protezione Civile presenti nel territorio comunale e che a vario titolo partecipano al Piano Comunale; le priorità d'intervento rispetto agli obiettivi da raggiungere per la risposta di protezione civile comunale dall'attivazione del Centro Operativo Comunale in poi. Le procedure generali



- di intervento per ogni rischio sono allegate al Piano;
- c. Modello di Intervento, è descritto il luogo e il funzionamento del Centro Operativo Comunale, le Funzioni di Supporto organizzate, i flussi della comunicazione interna ed esterna al C.O.C. sia per l'attivazione del principio di Sussidiarietà verticale che per il principio di Sussidiarietà orizzontale o circolare per l'informazione ai cittadini. È codificata per ogni tipo di rischio atteso o manifestato la relativa procedura di base da adottare, tenendo sempre conto dei modelli probabilistici per il preannuncio di alcuni eventi.

10.2 PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E LE ALTRE PERIMETRAZIONI NEL TERRITORIO RURALE

Uno degli elementi cardine su cui si basa la legge regionale 65/2014 è quella relativa al consumo di suolo, per questo motivo subito all'articolo 4 dispone l'obbligo di individuazione del perimetro del territorio urbanizzato limitando le trasformazioni che comportano nuovo impegno all'esterno di tale perimetrazione.

Così come definito dall'Art.4 c.3

“il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.”

Al territorio urbanizzato così definito, che identifica lo “stato di fatto”, vanno poi considerate e aggiunte quelle aree indispensabili e strategiche per interventi di riqualificazione, rigenerazione e mitigazione, nonché per soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica e per qualificare il disegno del margine urbano (art. 4 c.2).

Per questo motivo il Piano Strutturale Intercomunale approvato ha definito il territorio urbanizzato, il territorio rurale (art.64), in ogni caso definito come il “negativo” dell'urbanizzato stesso e, i nuclei rurali (art.65), gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici (art.66) e gli ambiti periurbani (art. 67).

I criteri e gli strumenti su cui si è basato il disegno del perimetro del territorio urbanizzato sono stati i seguenti:

- a. ricognizione indiretta sullo stato dei luoghi desumibile dalla C.T.R. scala 1/2000 e ortofoto ad analoga scala con ulteriore verifica per particolari casi su mappa catastale;
- b. ricognizione sullo stato della pianificazione desunto dalle planimetrie in scala 1/2000 degli strumenti urbanistici operativi vigenti;
- c. verifica dello stato di vigenza degli strumenti della pianificazione attuativa e delle aree/lotti per le quali siano stati rilasciati titoli abilitativi validi e/o sottoscritti la relativa convenzione;
- d. verifica delle aree inedificate dotate di opere di urbanizzazione primaria anche parziali;



- e. riconoscimento dei tessuti urbani;
- f. evidenziazione delle parti di perimetro per le quali ricorrano le condizioni e i requisiti di cui all'art. 4 comma della l.r. 65/2014.

L'esito di tale lavoro di lettura ha portato ad individuare i perimetri del territorio urbanizzato al cui interno sono state codificate alcune aree, apparentemente libere da edificazione, in relazione agli standard esistenti. Tutto il resto è pertanto da considerarsi come:

- lotto pertinenziale dell'edificato esistente;
- area interclusa, connesse funzionalmente all'esistente, dotate di opere di urbanizzazione.

L'analisi del PSI ha portato alla definizione di:

Gli insediamenti per i quali è stato riconosciuto il perimetro del territorio urbanizzato sono:

- I. Castellina in Chianti;
- II. Fonterutoli.

L'individuazione dei "nuclei rurali" nel PSI, così come definiti dall'art.65 della L.R. 65/2014 e dal relativo regolamento attuativo si è avvalsa di alcuni passaggi cognitivi volti a riconoscere, sia pure speditivamente, la genesi di queste forme insediative che dovrà appunto evidenziare e documentare la presenza di organismi edilizi fondativi, almeno in epoca del secondo dopoguerra (1954). Periodo significativo in quanto alla vigilia delle profonde trasformazioni che hanno riguardato a partire dai primi anni sessanta il contesto socio economico agricolo della Toscana. Ulteriore verifica è stata condotta sui documenti del Catasto Toscano. Anche se profondamente trasformati nelle funzioni e in parte negli assetti morfologici, tali nuclei mantengono in genere una relazione ancora leggibile di natura morfogenetica con il contesto agricolo e i relativi segni distintivi del paesaggio agrario.

Il P.S.I. ha riconosciuto e individuato i seguenti nuclei rurali:

- I. Fioraie;
- II. Macie;
- III. Piazza di Sopra;
- IV. Caggio;
- V. Naccolone;
- VI. Cavallari;
- VII. Bagnaie;
- VIII. Poggiolo;
- IX. Villa Rosa;
- X. Casanuova Pietrafitta
- XI. Somnavilla.

Il PSI ha riconosciuto la presenza di nuclei o insediamenti, costituiti da un gruppo di edifici contigui o vicini e caratterizzati da un impianto urbanistico formatosi a partire da un edificio



matrice, in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, in cui la popolazione non mantiene necessariamente rapporti diretti con l'attività agricola produttiva.

Il P.S.I. ha riconosciuto ed individuato i seguenti centri e nuclei storici:

- I. Busona;
- II. Cagnano;
- III. Campalli;
- IV. Casale;
- V. C. Frassi;
- VI. Castagnoli;
- VII. Cignan Bianco;
- VIII. Granaio;
- IX. Grignanello;
- X. Grignano;
- XI. Leccia;
- XII. Lilliano;
- XIII. Piazza;
- XIV. Pieve di S. Agnese;
- XV. Poggio a Sorbo;
- XVI. Pomona;
- XVII. Quadrivio Pietrafitta;
- XVIII. Querceto;
- XIX. Quornia;
- XX. Rencine
- XXI. Ricavo;
- XXII. San Leonino Pieve;
- XXIII. San Quirico;
- XXIV. Santadame Capraie;
- XXV. S. Maria a Grignano;
- XXVI. Sicelle;
- XXVII. Topina;
- XXVIII. Torre;
- XXIX. Tregole;
- XXX. Vegi.

I nuclei individuati rappresentano contemporaneamente le forme storiche del popolamento rurale del territorio chiantigiano e pertanto, al fine di garantire il rapporto fondativo fra queste forme insediative e il contesto agro-paesaggistico di riferimento, sono stati individuati con apposito segno grafico gli "Ambiti di pertinenza" di cui all'art.66 della l.r.65/2014 e dell'art.8 del Regolamento 32/R.

Il P.S.I. ha riconosciuto gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici quali aree ad elevato valore paesaggistico il cui assetto concorre alla valorizzazione dei centri e dei nuclei storici di cui costituiscono il contesto. Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici individuati concorrono alla valorizzazione dei degli insediamenti e sono di seguito elencati:

- I. Busona;



- II. Cagnano;
- III. Campalli;
- IV. Casale;
- V. Castagnoli;
- VI. Cignan Bianco;
- VII. Granaio;
- VIII. Grignanello;
- IX. Grignano;
- X. Leccia;
- XI. Lilliano;
- XII. Piazza;
- XIII. Pieve di S. Agnese;
- XIV. Poggio a Sorbo;
- XV. Pomona;
- XVI. Quadrivio Pietrafitta;
- XVII. Querceto;
- XVIII. Quornia;
- XIX. Rencine
- XX. Ricavo;
- XXI. San Leonino Pieve;
- XXII. San Quirico;
- XXIII. Santadame Capraie;
- XXIV. S. Maria a Grignano;
- XXV. Sicelle;
- XXVI. Topina;
- XXVII. Torre;
- XXVIII. Tregole;
- XXIX. Vegi;

Il Piano operativo definirà per tali ambiti attività di manutenzione e miglioramento degli elementi paesaggistici caratterizzanti connesse alla attività agricole. Inoltre definirà le funzioni compatibili nei Nuclei rurali nel patrimonio edilizio esistente che saranno la residenza, la ricettività turistica, l'artigianato di servizio compatibile con il contesto rurale, l'attività di commercio di vicinato al servizio per le popolazioni insediate oltre che di vendita dei prodotti agricoli locali. Potranno essere anche disciplinati ampliamenti mediante nuova edificazione di piccoli interventi pubblici per attività sociali, culturali, di servizio alla frequentazione turistica ciclopedonale.

Al fine di garantire opportuna tutela ed integrazione ambientale delle aree urbane è risultata di importanza strategica la definizione degli ambiti periurbani di cui all'art. 67 della L.R. 65/2014 e dell'art. 9 del D.P.G.R. 32/R, nel PSI. Tale riconoscimento ha consentito infatti di qualificare la fascia di contatto tra il territorio urbanizzato e il contesto agro-ambientale cui viene affidato il compito di cicatrizzare i margini degli insediamenti soprattutto in presenza di elementi paesaggistici "forti" quali corsi d'acqua e ambiti perfluviali o aree boscate. Il Piano operativo disciplinerà pertanto tali attività che riguarderanno l'agricoltura di prossimità, orti e giardini.

Gli ambiti periurbani individuati sono di seguito distinti, in relazione agli specifici perimetri di territorio urbanizzato sopra riportati:



I. Castellina in Chianti;




II. Fonterutoli.

In coerenza al PTCP di Siena, il PSI ha riconosciuto e disciplinato le pertinenze degli aggregati e dei beni storico architettonici. Sono le aree prevalentemente inedificate circostanti edifici e complessi di valore culturale, le cui sistemazioni artificiali e naturali esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio/suolo/paesaggio. Le seguenti componenti identitarie sono caratterizzate da rilevanza storico-testimoniale:






- a. la trama fondiaria e le articolazioni colturali;
- b. le opere di sistemazione del terreno;
- c. le opere per la raccolta e il deflusso delle acque;
- d. le sistemazioni arboree costituite da individui adulti;
- e. gli accessi e le recinzioni;
- f. gli arredi fissi in genere;
- g. le aperture visuali.

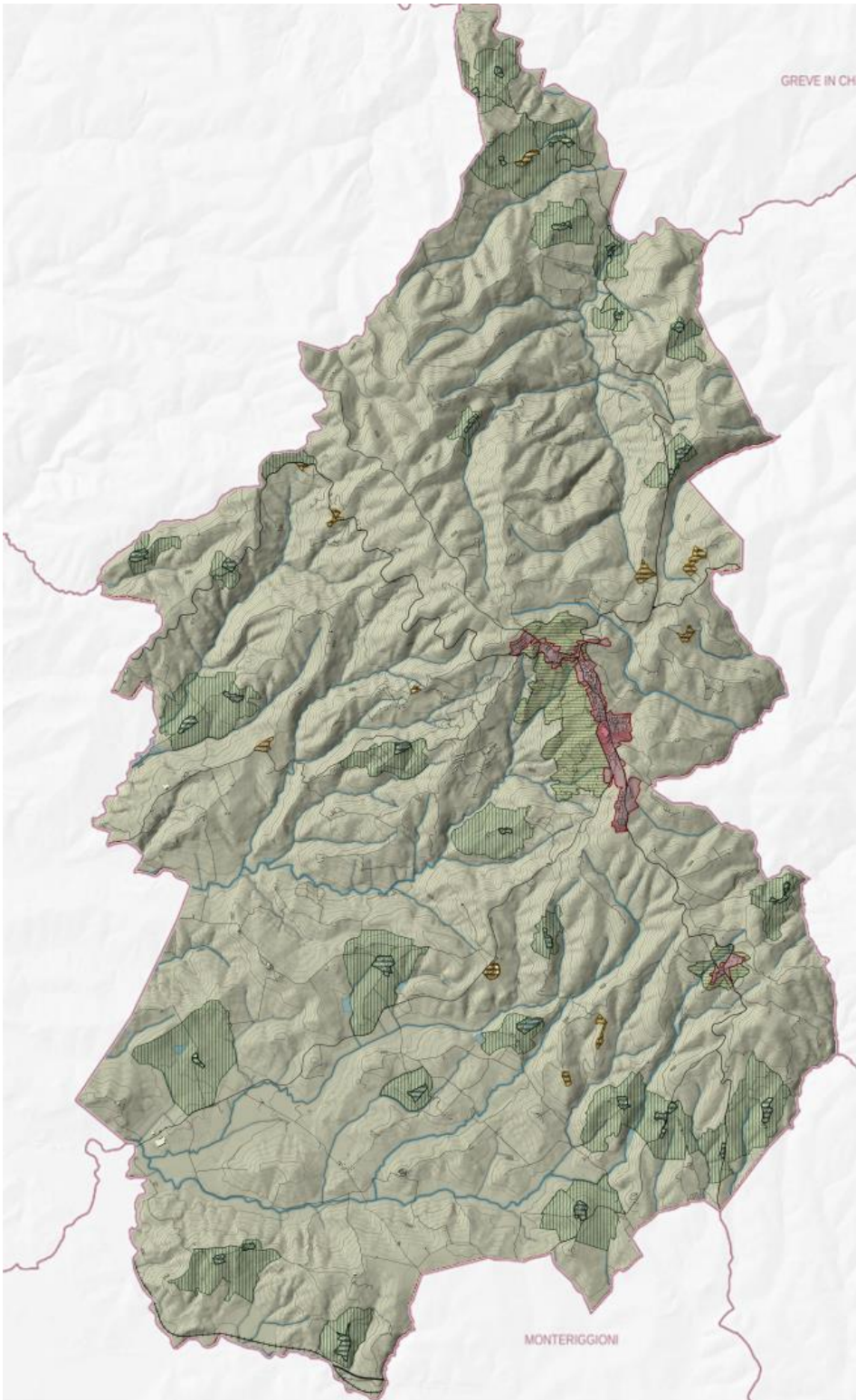
Di seguito la legenda e alcuni estratti della Tavola B7 – Perimetrazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale del P.S.I. approvato.

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





10.3 IPOTESI DI TRASFORMAZIONE AL DI FUORI DEL TERRITORIO URBANIZZATO

La conferenza di co-pianificazione del PSI, conclusa in data 04/02/2022, ha dato esito positivo per le previsioni di trasformazioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, come da protocollo n. 3953/2022 del 9/05/2022.

Le previsioni individuate dalla conferenza di co-pianificazione per il Comune di Castellina in Chianti sono di seguito enumerate per destinazione d'uso:

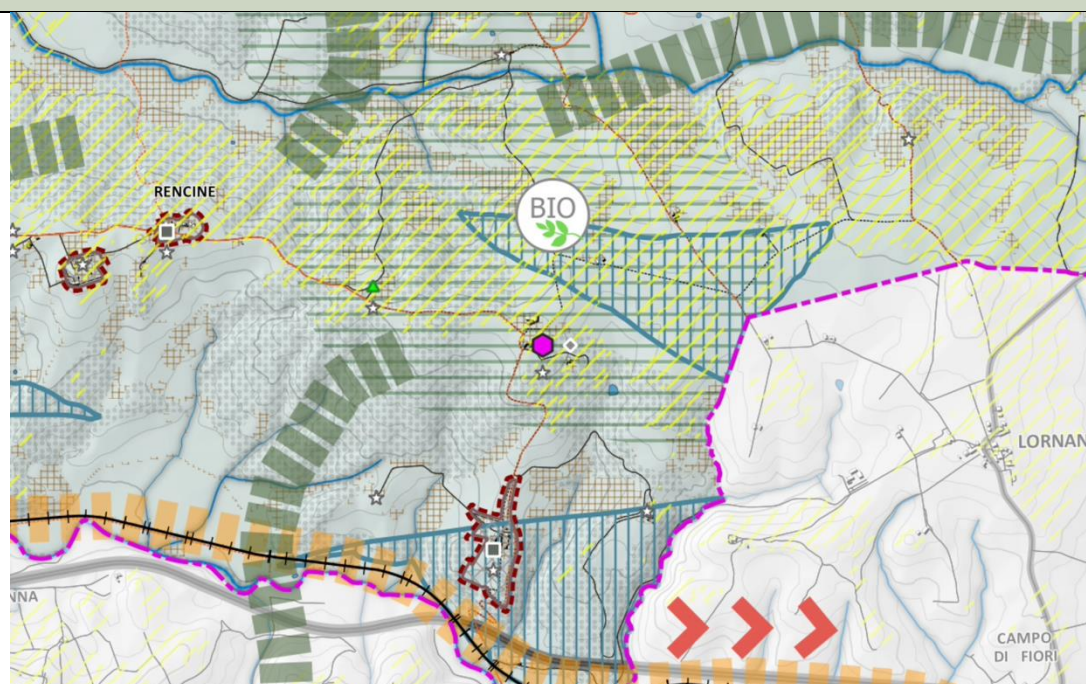
1. previsioni a destinazione turistico ricettiva
 - a. CASTELLINA C_T TRASQUA
2. previsioni di parcheggi pubblici
 - a. CASTELLINA C_Pa FONTERUTOLI parch
3. previsioni di viabilità pubblica
 - a. CASTELLINA C_V1 viabilità
 - b. CASTELLINA C_V2 viabilità.

A seguire si riportano sinteticamente i contenuti degli elaborati redatti ai fini della conferenza di co-pianificazione del PSI e la specifica disciplina di cui all'art. 35 dell'elaborato DIS – Disciplina del territorio.




Scheda	Localizzazione	Destinazione d'uso		
		Turistico	Parcheggio	Viabilità
C_T	Trasqua			

Inquadramento



Estratto cartografico dall'elaborato del PSI denominato STR_sce_Scenario strategico dello sviluppo sostenibile - Scala originale 1:25.000

Estratto della legenda

-  Potenziamento del sistema turistico ricettivo (art.25, L.R. 65/2014)

Descrizione	L'area si colloca in località Trasqua nel Comune di Castellina in Chianti, in un ambito in cui è presente il campeggio Luxor S.r.l.
Finalità	<p>Per quanto riguarda l'area vicino al campeggio è stata fatta una richiesta con Prot. 689 del 24/01/2020 da parte del Legale Rappresentate della Società Luxor Chianti Village s.r.l., il quale richiede di destinare tutta l'area ad attività ricettiva al fine di poter ampliare il campeggio ed adeguarlo alle nuove forme di turismo proprio per garantire il proseguimento e l'ampliamento delle attività. In particolare si richiede anche l'ampliamento dei servizi legati alla ristorazione.</p> <p>A seguito di ulteriori integrazioni pervenute con PEC di cui al Prot. 9601 del 2/11/2021 è stata confermata l'intenzione a potenziare l'attuale struttura turistico ricettiva.</p>

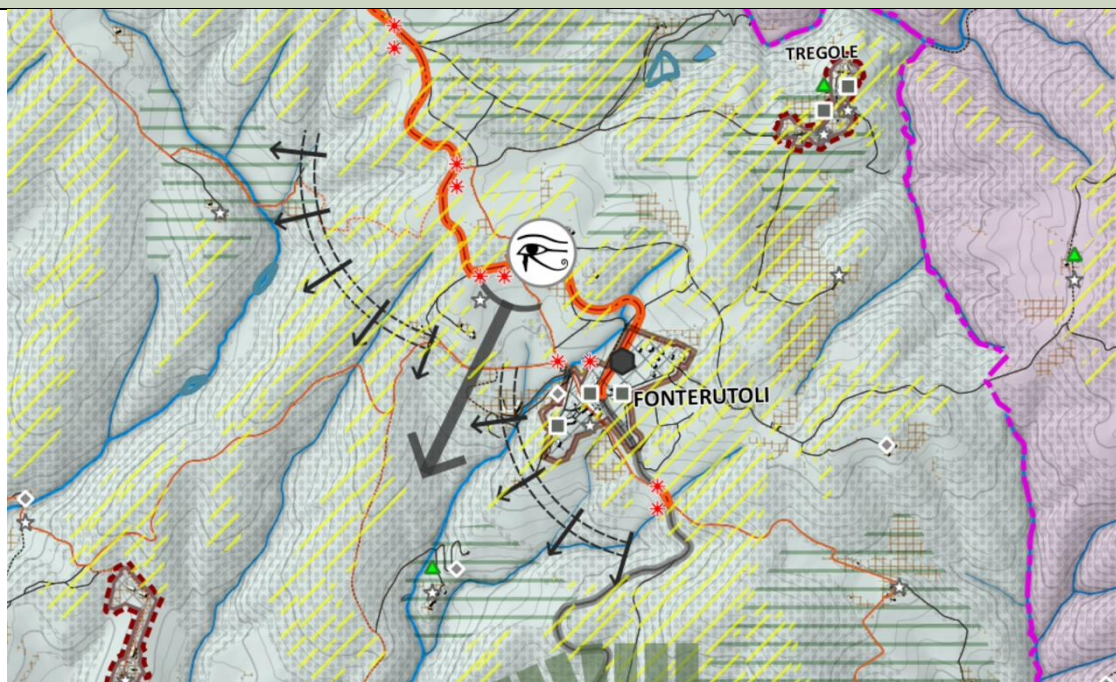


Dimensionamento	2.700 mq di S.E.
Destinazione d'uso ammessa	<p>Turistico ricettivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - servizi igienici; - servizi di ristorazione e accoglienza; - servizi tecnici.
PSI - Disciplina del territorio, art. 35, c. 3, lett. b)	<p>Si prescrive lo sviluppo di un progetto in un quadro di conformità al PIT/PPR e coerenza alle disposizioni di cui al Titolo II e al Titolo III della presente disciplina. A tal fine si prescrive che il Piano operativo definisca la scheda norma (indicazioni e prescrizioni) di approfondimento progettuale il cui contenuto paesaggistico renda conto della declinazione degli obiettivi direttive e prescrizioni dell'elaborato 8B del PIT/PPR.</p> <p>Gli interventi dovranno applicare le seguenti direttive:</p> <ul style="list-style-type: none"> - evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storico-culturali ed estetico percettivi, escludendo l'opzione della compensazione di parte dell'area boscata. <p>Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - garantire che le nuove edificazioni siano collocate in adiacenza alle preesistenze; - garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico; - vietare l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.



Scheda	Localizzazione	Destinazione d'uso		
		Turistico	Parcheggio	Viabilità
C_Pa	Fonterutoli			

Inquadramento



Estratto cartografico dall'elaborato del PSI denominato STR_sce_Scenario strategico dello sviluppo sostenibile - Scala originale 1:25.000

Estratto della legenda

- Potenziamento del sistema dei parcheggi pubblici (art.25, L.R. 65/2014)

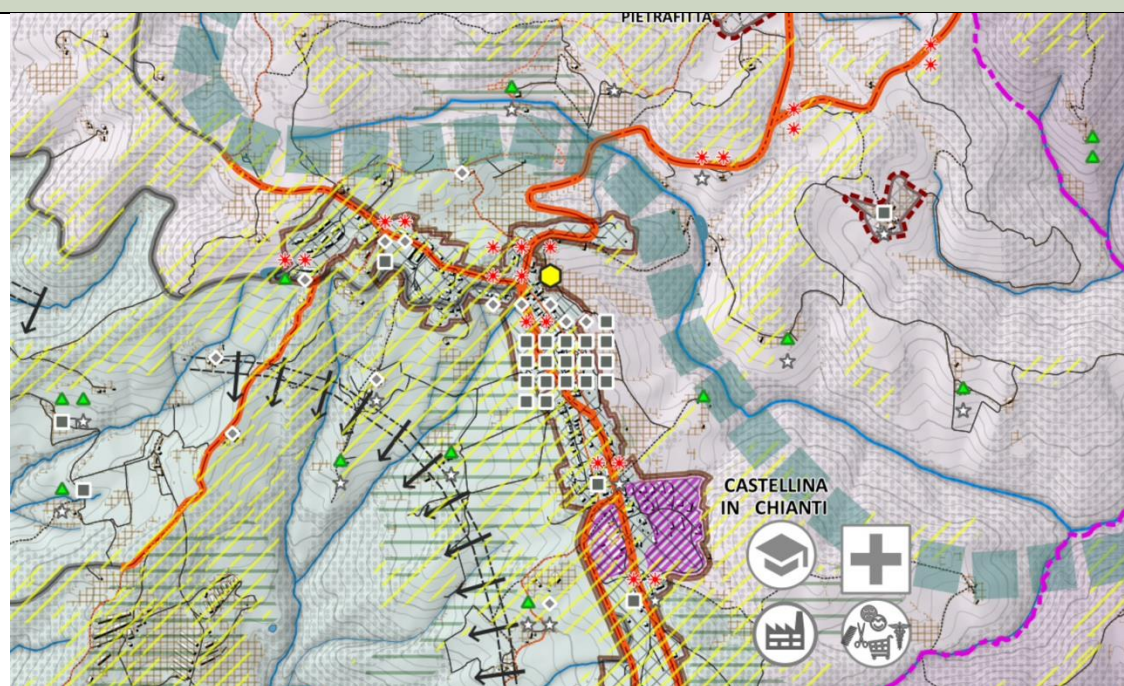
Descrizione	<p>Il centro abitato di Fonterutoli, frazione di Castellina in Chianti è accessibile da un'unica strada di ingresso, la Strada Statale 222 "Chiantigiana"</p> <p>La località ha origini antiche tanto da essere già conosciuta ai tempi di etruschi e romani. Al suo interno troviamo il castello di Fonterutoli, il quale è proprietà della famiglia dei marchesi Mazzei che vi si stabilì fin dal 1435. Il suo aspetto non è cambiato molto nel corso dei secoli, conservando alcune costruzioni originarie. Solo il castello originario è stato sostituito dalla villa padronale alla fine del XVI secolo.</p> <p>La piccola frazione però attualmente non è dotata di alcuna zona a parcheggio</p>
Finalità	<p>La previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse generale, finalizzato alla realizzazione di parcheggio sulla destra della strada di accesso</p>



	all'abitato, provenendo da Castellina in Chianti, dove insistono due terrazzi naturali attualmente con degli olivi.
Dimensionamento	2.370 mq di St
Destinazione d'uso ammessa	- Parcheggio
PSI - Disciplina del territorio, art. 35, c. 3, lett. f)	Si prescrive lo sviluppo di un progetto in un quadro di conformità al PIT/PPR e coerenza alle disposizioni di cui al Titolo II (in particolare art. 9, c.1, lett. a), punto IV) della presente disciplina. A tal fine si prescrive che la soluzione progettuale garantisca il corretto inserimento paesaggistico della previsione, il mantenimento della funzionalità ecologica dell'area, evitando l'impermeabilizzazione del suolo e prevedendo il mantenimento e il miglioramento delle dotazioni ecologiche (alberature, fasce boscate ecc.).

Scheda	Localizzazione	Destinazione d'uso		
		Turistico	Parcheggio	Viabilità
C_V1	Castellina in Chianti			

Inquadramento



Estratto cartografico dall'elaborato del PSI denominato STR_sce_Scenario strategico dello sviluppo sostenibile - Scala originale 1:25.000

Estratto della legenda



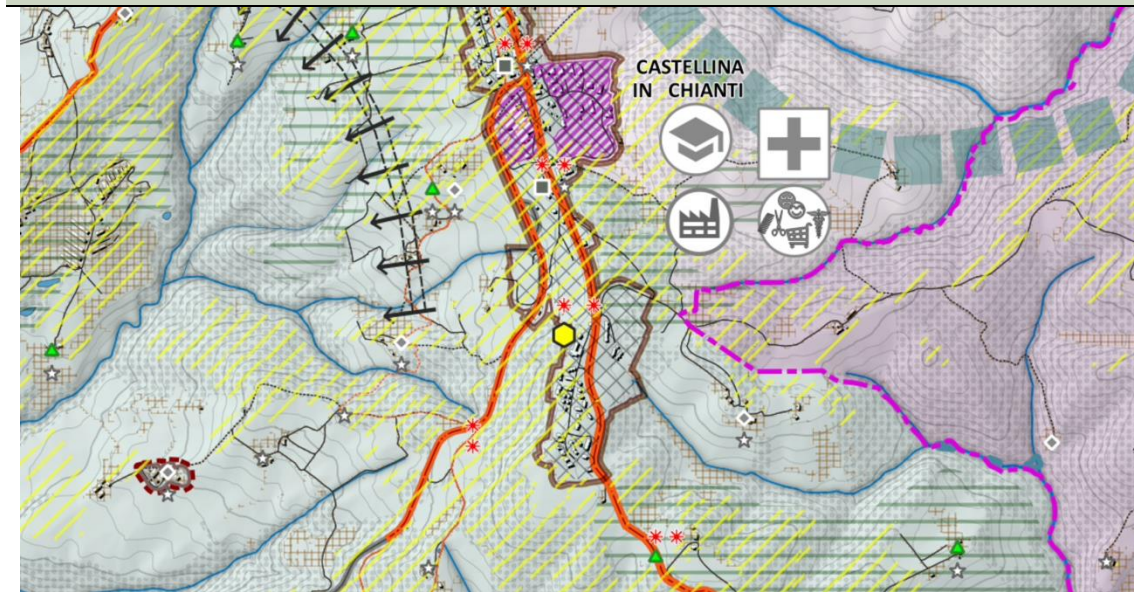
<p>Descrizione</p>	<p>Sul versante ovest del crinale su cui si organizza l'insediamento di Castellina in Chianti là dove si definisce il margine urbano caratterizzato da parcheggi pubblici e una trama agraria di piccoli oliveti e incolti sono individuabili alcuni tracciati di viabilità pedonale frammentati ad alcuni tratti carrabili.</p>
<p>Finalità</p>	<p>Realizzazione di una viabilità carrabile e pedonale di mezza costa, utilizzando i tracciati esistenti, per il collegamento dell'area a parcheggio pubblico e sosta camper a nord dell'abitato con l'area a parcheggio adiacente al centro storico e con questo direttamente connesso attraverso una scalinata ed un ulteriore percorso pedonale sotto le mura. Tale previsione permetterebbe di valorizzare e potenziare il parcheggio a nord permettendo una connessione al centro storico diretta ed in sicurezza visto che al momento tale collegamento è consentito solo lungo la strada regionale Chiantigiana non sempre munita di idonei spazi pedonali. Inoltre la previsione permetterebbe l'accesso al parcheggio in adiacenza del centro storico senza entrare nell'abitato con i veicoli.</p>
<p>Dimensionamento</p>	<p>370 m</p>
<p>Destinazione d'uso ammessa</p>	<p>- Viabilità carrabile</p>
<p>PSI - Disciplina del territorio, art. 35, c. 3, lett. l)</p>	<p>Individuazione di una viabilità di collegamento tra l'area a parcheggio pubblico e sosta camper posta a nord dell'abitato con l'area a parcheggio adiacente al centro storico, attraverso l'adeguamento di una viabilità podereale esistente in un quadro di conformità al PIT/PPR e coerenza alle disposizioni di cui al Titolo II e al Titolo III della presente disciplina. L'intervento dovrà essere sviluppato nel rispetto delle disposizioni della scheda di vincolo DM 01/02/1971 - G.U. n. 56 / 1971 "Zona circostante l'antico centro sita in comune di Castellina in Chianti" e dovrà essere condiviso con la competente Soprintendenza. Il PO dovrà effettuare i dovuti approfondimenti utili a valutare innesti, interferenze o correlazioni con la S.R.222 Chiantigiana.</p> <p>Gli interventi dovranno applicare le seguenti direttive:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in coerenza alla disciplina degli ambiti periurbani di cui all'art. 17, 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. <p>Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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;



	<ul style="list-style-type: none"> - 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; - favorire la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici riconosciuti dal PSI nel patrimonio territoriale in coerenza alla disciplina delle invariati di cui agli artt. 8-11; - garantire che la previsione assicuri i coni e 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; - garantire il mantenimento dell'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; - garantire il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere; - garantire una stretta relazione morfologica con le forme del versante in cui si colloca al fine di mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche da e verso la città storica.
--	--

Scheda	Localizzazione	Destinazione d'uso		
C_V2	Castellina in Chianti	Turistico	Parcheggio	Viabilità

Inquadramento





Estratto cartografico dall'elaborato del PSI denominato STR_sce_Scenario strategico dello sviluppo sostenibile - Scala originale 1:25.000

Estratto della legenda



Descrizione	L'area sportiva è divisa in due dalla strada provinciale di accesso all'abitato di Castellina in Chianti e posta su due livelli differenti rispetto al versante collinare in cui si colloca.
Finalità	La nuova viabilità andrà a collegare Via dello Sport alla Strada Provinciale 51 di Castellina in Chianti e pertanto a connettere direttamente le due porzioni dell'area sportiva.
Dimensionamento	105 m
Destinazione d'uso ammessa	- Viabilità carrabile
PSI - Disciplina del territorio, art. 35, c. 3, lett. l)	<p>Riqualificazione di una viabilità esistente di collegamento tra l'area sportiva del campo da calcio e quella della piscina a sud dell'abitato di Castellina in Chianti, attraverso l'adeguamento di una viabilità minore in un quadro di conformità al PIT/PPR e coerenza alle disposizioni di cui al Titolo II e al Titolo III della presente disciplina. L'intervento dovrà essere sviluppato nel rispetto delle disposizioni della scheda di vincolo DM 01/02/1971 - G.U. n. 56 / 1971 "Zona circostante l'antico centro sita in comune di Castellina in Chianti" e dovrà essere condiviso con la competente Soprintendenza. Il PO dovrà effettuare i dovuti approfondimenti utili a valutare innesti, interferenze o correlazioni con la S.R.222 Chiantigiana.</p> <p>Gli interventi dovranno applicare le seguenti direttive:</p> <ul style="list-style-type: none"> - promuovere interventi che prediligano il mantenimento delle superfici permeabili incentivando un progetto finalizzato alla valorizzazione della viabilità esistente in relazione agli assetti figurativi del paesaggio agrario in cui si colloca. <p>Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantire, sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, la non compromissione dell'integrità della percezione visiva da e verso il crinale; - 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; - favorire la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici riconosciuti dal PSI nel patrimonio territoriale in coerenza alla disciplina delle invariati di cui agli artt. 8-11; - garantire che la previsione assicuri i coni e 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



	<p>relazione alle esistenti aree sportive poste lungo il versante a monte e a valle rispetto alla localizzazione dell'intervento;</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantire il mantenimento dell'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; - garantire il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere; - garantire una stretta relazione morfologica con le forme del versante in cui si colloca al fine di mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche da e verso la città
--	--

10.4 LA PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI VOLTI ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il Piano Operativo conterrà, come previsto dall'art. 95 c. 6 della L.R. 65/2014, "Le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità" che costituisce la base del più completo piano di settore P.E.B.A. ovvero Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Il Comune di Castellina in Chianti attualmente non è dotato di un P.E.B.A. e questo documento di piano operativo costituirà l'occasione per fornire l'amministrazione di uno strumento in grado di guidarla negli interventi di manutenzione e adeguamento in termini di abbattimento delle barriere architettoniche: consisterà infatti nello studio dei due centri abitati del comune (Castellina e Fonterutoli) attraverso la compilazione di schede riferite a singoli **edifici pubblici o di uso pubblico** che riporteranno planimetrie esplicative dei luoghi, rilievi fotografici e tutte le informazioni utili a comprendere l'eventuale necessità di intervento, compresa la relativa entità.

La schedatura che sarà condotta avrà lo scopo di evidenziare gli ostacoli che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o altra disabilità in forma permanente o temporanea. La barriera architettonica può essere una scala, un gradino, una rampa troppo ripida: qualunque elemento architettonico può trasformarsi in barriera architettonica e l'accessibilità dipende sempre dalle caratteristiche personali della singola persona.

10.5 LE AZIONI DEL PIANO OPERATIVO

L'Amministrazione comunale, avviando il percorso di redazione del nuovo Piano Operativo, ha proceduto, a partire dagli obiettivi del PSI ed in coerenza alle esigenze del territorio, all'individuazione preliminare dei seguenti specifici obiettivi da implementare nelle fasi successive alla luce del "Percorso di Partecipazione" avviato già il 7 novembre 2023 con l'*Avviso pubblico per manifestazione di interesse* finalizzato ad acquisire proposte di rigenerazione e trasformazione.

Sono stati individuati i seguenti *macroobiettivi* 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 utili allo sviluppo del turismo, da quello culturale, al turismo lento ambientale e, infine al turismo giovanile.
 - azioni di risposta alla domanda abitativa, comprendente i residenti ed i residenti temporanei, differenziando l'offerta abitativa in base a condizioni e bisogni specifici (giovani, anziani, studenti e lavoratori temporanei, giovani coppie, immigrati).
2. TUTELA E PROMOZIONE DELLE ATTIVITA' AGRICOLE IN RELAZIONE AL CONSUMO DI SUOLO E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO, BENI STORICI, ARCHEOLOGICI, CULTURALI E AMBIENTALI
- azioni di sostegno e sviluppo alle attività agricole e a quelle integrative e ad esse connesse, svolte da soggetti professionali o da soggetti amatoriali, anche in riferimento al mantenimento del paesaggio;
 - azioni che contribuiscono alla valorizzazione delle eccellenze storiche e naturali, e di valorizzazione dell'identità culturale, con particolare riferimento al patrimonio architettonico e artistico, alle presenze sociali culturali e religiose e alle istituzioni culturali "rare".

Gli *obiettivi specifici* da perseguire all'interno del Piano Operativo, a cui sono associate le azioni/strategie e per i quali sono anche state evidenziate le fragilità attualmente presenti nel territorio comunale, sono i seguenti:

- definitiva messa a sistema delle discipline per la gestione del patrimonio edilizio esistente e per il governo degli interventi nel territorio rurale;
- tutela del patrimonio storico-architettonico capace di favorire, compatibilmente con tale salvaguardia, il recupero e l'adeguamento degli edifici esistenti migliorandone dove opportuno le prestazioni qualitative ed energetiche e la sicurezza rispetto ai fattori di rischio;
- riorganizzazione complessiva delle disposizioni relative agli interventi promossi dalle aziende agricole e dagli altri soggetti che svolgono attività agricole;
- superamento di alcuni aspetti di "farraginosità" presenti nella disciplina determinati soprattutto dal sovrapporsi di successive normative ed aggiornamenti parziali;
- incentivo alla crescita ed allo sviluppo delle attività economiche legate al territorio, sia quelle tradizionali agricole che quelle integrative e complementari oltre a tutti gli altri molteplici settori che interessano l'ambiente rurale, promuovendo il presidio del territorio e la sua valorizzazione non solo dal punto di vista strettamente produttivo ma anche naturalistico, ambientale e paesaggistico;
- miglioramento delle reti per la fruizione del territorio – itinerari, sentieri, punti di sosta e informativi, servizi a supporto dell'escursionismo e del turismo;



- conferma delle trasformazioni strategiche del territorio oggetto di procedimenti urbanistici specifici, convenzionati ed attualmente vigenti:
 1. variante al Piano di Recupero dell'Area ex-Molini Niccolai e contestuale variante al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico. Approvazione ai sensi degli artt. 107 e 238 della L.R. 65/2014, approvata con deliberazione C.C. n. 17 in data 15.04.2022;
 2. Piano di Recupero ex allevamenti Niccolai in località Monte e Monticino, approvato con D.C.C. n. 56 del 18/12/2015;
 3. Piano di lottizzazione a fini produttivi in località Campassala, approvato con D.C.C. n. 24 del 06/05/2008;
 4. Piano di lottizzazione Borgo Lecchi, approvato con D.C.C. n. 13 del 01/03/2007;
- conservazione del nucleo antico del Capoluogo e del suo ruolo centrale e di riferimento primario nell'organizzazione territoriale, anche tramite interventi, che se pur di entità modesta, potranno essere utili nel risolvere alcune problematiche puntuali riguardanti la viabilità e la sosta nei centri abitati, oltre a migliorare localmente la qualità degli spazi pubblici e collettivi (come ad esempio la previsione di un nuovo edificio scolastico in adiacenza alle aree sportive a Croce Fiorentina);
- ridefinizione dei margini con interventi pubblici e/o privati tesi a recuperare situazioni poco qualificate riscontrabili in alcune parti dell'abitato, spesso in presenza di aree dismesse o sottoutilizzate, anche se di limitata estensione, favorendo un miglior loro inserimento nel contesto paesaggistico anche attraverso le sistemazioni a verde e la realizzazione di percorsi pedonali;
- recepimento delle discipline del PIT/PPR assumendole nella formazione del progetto e trasponendole nella normativa operativa in particolare integrando le norme in riferimento ai beni paesaggistici, che interessano diffusamente il territorio di Castellina in Chianti;
- tutela del territorio non edificato per limitarne il più possibile la cementificazione orientando prioritariamente verso interventi di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e al consolidamento qualitativo degli insediamenti recenti, stabilendo come priorità nelle azioni urbanistico-edilizie da attivare: il recupero, la rifunzionalizzazione e la rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate.
- incentivazione dell'Edilizia Sostenibile per raggiungere 4 obiettivi: maggior convenienza per i cittadini, riduzione dell'inquinamento atmosferico, minor dipendenza dalle fonti energetiche fossili e sviluppo delle energie rinnovabili, orientando le imprese operanti nel settore edilizio verso la realizzazione di edifici a minor consumo energetico e di maggior qualità complessiva e sostenendo il territorio nella costituzione di CER.



11 ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI COINVOLTI

11.1 ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI COINVOLTI

Gli Enti e gli organismi pubblici che possono fornire, come disposto dall'art. 17, comma 3 lettere c), apporti tecnici e conoscitivi idonei a incrementare il quadro conoscitivo ai fini della formazione del Piano Operativo sono i seguenti:

- Regione Toscana:
- Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile;
- Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia;
- Regione Toscana – Direzione Urbanistica;
- Regione Toscana – Direzione mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale;
- Regione Toscana – Direzione agricoltura e sviluppo rurale;
- Carabinieri Forestali - Comando Provinciale di Siena;
- Segretariato Regionale per la Toscana – Ministero della cultura
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Regione Toscana - Settore Genio civile;
- Provincia di Siena;
- Comuni limitrofi: Barberino Val d'Elsa, Castelnuovo Berardenga, Greve in Chianti, Monteriggioni, Poggibonsi, Radda in Chianti, Tavarnelle Val di Pesa;
- Autorità Idrica Toscana Conferenza Territoriale 6 "Ombrone"
- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Consorzio di bonifica Toscana centrale;
- Consorzio di Bonifica 6 Toscana Sud;
- Acquedotto del Fiora S.p.A.;
- ARPAT Dipartimento di Siena;
- ASL n. 7 di Siena;
- Gestore del servizio integrato dei rifiuti urbani Sei Toscana;



- Enti gestori delle reti infrastrutturali di energia elettrica (Enel Distribuzione), gas (Toscana Energia);
- ANAS Viabilità Toscana;
- Autolinee Toscane S.p.A.;
- Vigili del Fuoco – Siena;
- GSE Spa;
- SNAM rete gas SpA;
- TERNA SpA.

I termini entro cui possono pervenire all'Amministrazione Comunale i suddetti apporti tecnici e conoscitivi è stabilito in **30 giorni** dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento, salvo diverso accordo da potersi individuare tra le parti.

11.2 ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI COMPETENTI

Gli enti e organismi pubblici eventualmente competenti, come disposto dall'art. 17, comma 3 lettere d), all'emanazione di parere, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione del Piano Operativo sono i seguenti:

- Regione Toscana, Provincia di Siena (conferenza di co-pianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, relativamente alle previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato).
- Regione Toscana e Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo (per la conformazione al P.I.T. – P.P.R., ai sensi degli artt. 20 e 21 della Disciplina di Piano).
- Regione Toscana - Settore Genio civile.

I relativi pareri, nulla osta o gli atti di assenso comunque denominati, dovranno pervenire entro i termini di legge.

12 IL PROGRAMMA DELLA PARTECIPAZIONE

Il Piano Operativo, così come previsto dalla Legge Regionale Toscana 65/2014, è accompagnato, in tutte le sue fasi, da un Processo Partecipativo rivolto a tutto il territorio comunale e all'intera cittadinanza, per una visione più complessiva del futuro collettivo della città.

L'Amministrazione Comunale ha voluto fin dal principio il coinvolgimento della popolazione per arrivare ad avere nel nuovo strumento urbanistico una visione condivisa sul futuro sviluppo di Castellina in Chianti, grazie al supporto dei cittadini (residenti e gravitanti) che tutti i giorni vivono il territorio e che, per questo motivo, sono considerati parte integrante del processo di progettazione del Piano Operativo.



L'obiettivo specifico del lavoro sarà quello di divulgare le informazioni a tutti, **attraverso un linguaggio non tecnico**, e innescare un percorso di condivisione e confronto che metta in discussione gli elementi strategici e i punti di forza del territorio in modo da aumentare la qualità progettuale tutelando il benessere dei cittadini, l'ambiente, secondo una logica di sviluppo sostenibile.

Il Percorso Partecipativo da attivare con il Piano deve necessariamente tenere conto delle scelte, degli orientamenti, delle indicazioni emerse da altre iniziative di ascolto e partecipazione che l'Amministrazione comunale ha attivato durante la redazione del Piano Strutturale Intercomunale, sia perchè il materiale e gli orientamenti raccolti in pregresso sembrano costituire un materiale davvero cospicuo da cui partire; secondariamente è opportuno per evitare il rischio che la moltiplicazione delle *"sollecitazioni a partecipare"* generi una sorta di rifiuto al coinvolgimento da parte della comunità locale e degli stakeholder.

Il Percorso Partecipativo avrà diversi livelli di coinvolgimento in funzione degli obiettivi delle sue singole fasi, creando un'integrazione tra azioni di coinvolgimento indistinto di tutti i singoli cittadini, coinvolgendo il territorio in un processo aperto e costante di comunicazione e condivisione delle azioni di volta in volta individuate e azioni di partecipazione "mirata" a interlocutori selezionati, in quanto rappresentanti di "interessi in gioco", capaci di delineare e implementare le azioni del Piano Operativo.

Il percorso si articolerà seguendo un approccio metodologico in cui si alterneranno e integreranno azioni di partecipazione attiva e azioni di comunicazione/rendicontazione pubblica affinché sia garantita l'informazione prima durante e dopo il processo di costruzione del Piano.

Preliminarmente è già stata istituita una pagina web dedicata al P.O. collegata al portale ufficiale del comune di Castellina in Chianti dove verrà pubblicata tutta la documentazione relativa all'intera procedura al fine di consentire il libero accesso e la libera consultazione della stessa da parte di cittadini, associazioni e professionisti.

Nella pagina sarà possibile trovare l'indirizzo specifico del garante, cui sarà possibile scrivere per qualsiasi informazione, dubbio o chiarimento relativo al procedimento di cui trattasi al fine di dare la possibilità per chiunque di partecipare alla formazione del Piano Operativo.

Dopo l'**incontro di "lancio" di presentazione**, tenutosi il 6 novembre 2023 alla Casa dei Progetti di Castellina in Chianti, è stata ufficialmente avviata la prima fase del percorso partecipativo consistente nell'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 dell'Amministrazione, per poi proseguire con incontri collettivi finalizzati a produrre un ritratto condiviso in termini di proposte di azioni del costruendo Piano Operativo in relazione ad alcuni temi.

Nello specifico i temi trattati saranno i seguenti:

- ABITARE E PROMOZIONE DEL TURISMO
- TUTELA E PROMOZIONE DELLE ATTIVITA' AGRICOLE IN RELAZIONE AL CONSUMO DI SUOLO E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO, BENI STORICI, ARCHEOLOGICI, CULTURALI E AMBIENTALI



Il percorso partecipativo continuerà quindi nei mesi di gennaio e febbraio 2024, a valle della conclusione della manifestazione di interesse, con successivi incontri da calendarizzare.

Alla fine del percorso sarà organizzato un **incontro finale di restituzione** per fare conoscere ai cittadini le proposte di piano, in modo da definire un quadro semplice e di facile lettura tra i principali risultati del percorso partecipativo e le possibili strategie del Comune.

13 GARANTE PER L'INFORMAZIONE E LA PARTECIPAZIONE

La L.R. 65/2014 prevede agli artt. 36 e 37 che i comuni, nell'ambito della formazione degli strumenti di governo del territorio, nominino e istituiscano un Garante per l'informazione e la partecipazione. Il garante quindi si qualifica con la L.R. 65/2014 quale parte integrante ed effettiva del processo di redazione degli atti di governo del territorio, la sua nomina contestuale all'Avvio del Procedimento come indicato nell'art. 17 c. 3, trova, nel capo V della menzionata legge, l'enunciazione del ruolo, mentre la disciplina delle funzioni è demandata al regolamento regionale D.P.G.R. n. 4/R del 14/02/2017 *"Regolamento di attuazione dell'art. 36, comma 4 della legge regionale 10 novembre 2014 n.65 (Norme per il governo del territorio). Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione."*

Il Garante si pone quale ponte tra l'Amministrazione/uffici e gli attori del territorio, attenendosi ai seguenti criteri:

- a. garantire accessibilità alla documentazione, predisponendo luoghi idonei per la consultazione e individuando unità di personale incaricate di presidiarli;
- b. garantire adeguato supporto al cittadino nella lettura della documentazione avvalendosi anche del garante dell'informazione;
- c. evitare l'uso di un linguaggio eccessivamente tecnico e burocratico;
- d. avvalersi degli strumenti di innovazione tecnologica per una maggiore e migliore diffusione dell'informazione;
- e. coadiuvare l'Amministrazione nei momenti di confronto con la popolazione;
- f. garantire il coordinamento tra i diversi uffici che collaboreranno alle attività di comunicazione (tecnici, garante dell'informazione, segreteria dell'ente), tra questi e gli Amministratori (Sindaco, Assessore competente e consiglieri).

Compito del garante è inoltre quello di promuovere le ulteriori attività di informazione nella fase post adozione, redigendo rapporti circa l'impatto delle attività promosse e la loro efficacia ai fini della presentazione delle osservazioni e della loro trattazione.

Il Comune di Castellina in Chianti ha individuato, con D.G.C. n. 96 del 3.11.2023 il garante della informazione e della partecipazione per la formazione del Piano Operativo nella persona della **Dott.ssa Serena Burresti**, istruttore amministrativo presso il Servizio Infrastrutture, Sviluppo ed Assetto del Territorio del Comune di Castellina in Chianti (garante@comune.castellina.si.it), la quale potrà avvalersi della collaborazione del Responsabile del Procedimento.