

Comune di Castellina in Chianti · nuovo Piano Operativo con contestuale variante strumentale al Piano Strutturale · Avvio del procedimento

maggio 2018

Sindaco e Assessore all'urbanistica:

Marcello Bonechi

Garante dell'informazione e della partecipazione:

Roberto Gamberucci

Gruppo di lavoro:

Stefania Rizzotti, Idp studio

con Alessandra Bellini, Responsabile del Procedimento,
e l'Ufficio Edilizia Urbanistica Ambiente del Comune di Castellina in Chianti

Sommario

| | |
|---|----|
| Premessa | 4 |
| Temi e obiettivi del nuovo Piano | 6 |
| La definizione del perimetro del territorio urbanizzato | 8 |
| La strumentazione urbanistica vigente | 15 |
| Il Piano Strutturale..... | 15 |
| Il Regolamento Urbanistico | 16 |
| Gli strumenti sovraordinati | 21 |
| Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico | 21 |
| Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale | 32 |
| Il quadro conoscitivo di riferimento | 35 |
| La schedatura 2017..... | 35 |
| Programma di lavoro | 37 |
| Attività di informazione e di partecipazione | 37 |
| Indicazione degli enti e dei termini per gli apporti tecnici | 39 |

Premessa

Il Comune di Castellina in Chianti ed il Comune di Radda in Chianti stanno lavorando alla definizione degli atti necessari alla costituzione dell'Ufficio di piano per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale così come previsto all'art. 23 della L.R. 65 e s.m.i.

Nel contempo l'Amministrazione Comunale avvia il procedimento per il nuovo Piano Operativo, con contestuale variante al Piano Strutturale di natura puntuale e strumentale alla formazione del PO stesso, atto necessario e vincolante all'approvazione definitiva della variante urbanistica adottata con D.C.C. n. 49 del 26/10/2017, così come previsto a seguito delle modifiche apportate alla legge sul governo del territorio con L.R. 67 del 05/12/2017 relativamente alla disciplina transitoria del Titolo IX.

Il Comune di Castellina in Chianti infatti ricade nella fattispecie dell'art. 228, in quanto alla data del 27 novembre 2014 era dotato di Piano Strutturale approvato e di Regolamento Urbanistico approvato ma non più efficace per le previsioni a scadenza quinquennale, e di conseguenza eventuali varianti agli strumenti vigenti erano consentite purché entro tre anni dall'approvazione della L.R. 65/2014, termine che con la citata L.R. 67/2017 è stato specificatamente riferito all'approvazione definitiva delle varianti che alla data del 27/11/2017 risultassero adottate e prorogato al 27/05/2018 previo avvio del procedimento del Piano Operativo.

Alla scadenza del regime transitorio, cioè alla decorrenza del triennio dall'approvazione della legge (27/11/2017), Castellina aveva appunto in corso una variante al Regolamento Urbanistico (Variante parziale al Regolamento Urbanistico finalizzata alla schedatura del patrimonio edilizio ed alla revisione della relativa disciplina con contestuale variante puntuale al Piano Strutturale), adottata a ottobre 2017. Ad oggi la variante sta concludendo il suo iter, dopo l'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni con D.G.C. n. 31 del 13/03/2018, a seguito della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR svoltasi il 9 maggio scorso, passaggio indubbiamente non banale dal punto di vista della tempistica anche per varianti di minima rilevanza come quella di cui trattasi.

Con la "Circolare interpretativa avente ad oggetto "Chiarimenti in merito alla disciplina di cui all'articolo 228 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio)" approvata con D.G.R. n. 327 del 03/04/2018 è stato inoltre chiarito che *"le varianti puntuali al piano strutturale funzionali all'approvazione del piano operativo siano da ammettere. Ciò in quanto, come già evidenziato, l'articolo 228 intende stabilire una disciplina tesa a favorire l'approvazione dei nuovi piani operativi, in attesa della formazione dei nuovi piani strutturali che, comunque, tutti i comuni devono avviare entro il 2019"*. Questo chiarimento ha consentito di riconsiderare i programmi dell'Amministrazione Comunale, che era orientata ad attivare prioritariamente la formazione del Piano Strutturale Intercomunale dovendo rivedere completamente la propria strumentazione, e di intraprendere così un percorso che anticipa la redazione dello strumento operativo; contestualmente si procederà ad una necessaria variante al Piano Strutturale per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, contenuto essenziale che confluirà nel successivo PSI.

La messa a punto del nuovo strumento operativo permetterà così di completare la fase di revisione della disciplina iniziata appunto con la variante al Regolamento Urbanistico 2017, nella quale in particolare si è già sostanzialmente riordinata la normativa per il patrimonio edilizio esistente riallineandola alle disposizioni sovraordinate, cioè in pratica la parte più significativa della disciplina, viste la dimensione e le caratteristiche del territorio comunale.

La costruzione di un quadro conoscitivo aggiornato, approfondito ed affidabile, esito del lavoro di schedatura del patrimonio edilizio esistente esteso all'intero territorio comunale, fornirà del resto anche una solida base per la prossima revisione generale della strumentazione urbanistica.

La formazione del Piano Operativo dunque porterà ad uno strumento completamente adeguato alle normative più recenti potendo intervenire con maggiore organicità sulla disciplina attuale, più volte estensivamente revisionata, ma comunque già indirizzata in coerenza alle norme sovraordinate. La riformulazione della disciplina porterà anche a rendere più lineare ed esplicito il contenuto prescrittivo della norma per ciascun ambito del territorio, superando la necessità attuale di incrociare una molteplicità di disposizioni distribuite in più parti del testo normativo. E ancora, come emerso in sede di conferenza paesaggistica, la normativa di PO dovrà tradurre in prescrizioni ed indirizzi per gli interventi i criteri che nel RU sono ora assegnati alle valutazioni da svolgere nell'esame dei progetti, in particolare per quanto riguarda le opere che interessano il territorio rurale e soprattutto nella realizzazione di nuovi manufatti rurali e di sistemazioni e/o strutture pertinenziali, ai fini della salvaguardia paesaggistica ed ambientale.

Negli intenti dell'Amministrazione Comunale del resto c'è principalmente la redazione di uno strumento operativo chiaro per governare efficacemente il patrimonio edilizio esistente nel capoluogo, nel piccolo centro abitato di Fonterutoli, nei complessi e nuclei del territorio rurale, da una parte, e gli interventi promossi dalle aziende agricole e da ulteriori soggetti in campagna, dall'altra, certo non un progetto di espansione urbana.

La tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche nel caso di Castellina infatti non è un limite allo sviluppo del territorio ma anzi ne costituisce la condizione primaria, visto che è soprattutto su quei valori che può contare per far crescere la sua comunità, anche dal punto di vista delle attività economiche. Il Piano Operativo dovrà semmai occuparsi di dare compiutezza ad alcuni progetti in corso o interrotti e se possibile dare impulso alla riqualificazione di alcuni ambiti di valenza strategica a livello locale, come l'ex Mangimificio Niccolai, situato fuori dal centro storico, lungo la S.R. 222 all'altezza della zona artigianale di Campassala.

Parallelamente l'Amministrazione Comunale ha avviato le consultazioni sul documento preliminare ex art. 23 della L.R. 10/2010 inerente opere in variante al Piano di Recupero, approvato con D.C.C. n. 32 del 17/04/2009, dell'area degli ex Molini Niccolai, situata nell'area centrale del capoluogo. La modifica, che comporta contestuale variante anche al PS e RU, è finalizzata a ricalibrare l'intervento di ristrutturazione urbanistica, con la riduzione delle volumetrie previste e la ridefinizione dell'assetto urbanistico complessivo. Si tratta, in questo caso, di un ambito di principale valenza strategica nell'intero territorio comunale, dove l'interesse pubblico assume importanza primaria in quanto l'intervento comprende la realizzazione del nuovo Municipio e della nuova sede della Misericordia, oltre al miglioramento delle dotazioni di spazi pubblici e, naturalmente, la messa in sicurezza e la bonifica di edifici abbandonati situati lungo la S.R. 222 ed interni al centro storico e la conseguente riqualificazione dei luoghi, ormai in avanzato stato di degrado. La variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico è approvata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, contestualmente alla relativa variante al Piano di Recupero che, per quanto sopra evidenziato, assume valenza di interesse pubblico ed è pertanto riconducibile al caso disciplinato dall'art. 238 della L.R. 65/2014.

Ragionamenti di più ampio respiro, ma sempre in un'ottica di valorizzazione del territorio e della sua identità, potranno poi essere svolti nell'ambito della redazione del nuovo Piano Strutturale sviluppato a livello intercomunale, rafforzando le reti e le sinergie che in parte già esistono tra territori per molti versi omogenei e complementari.

Temi e obiettivi del nuovo Piano

Come sopra accennato, la redazione del nuovo Piano Operativo sarà essenzialmente focalizzata sulla definitiva messa a sistema delle discipline per la gestione del patrimonio edilizio esistente e per il governo degli interventi nel territorio rurale. Fondamentale perciò è il lavoro svolto in quest'ultimo anno per la variante 2017 al Regolamento Urbanistico, che ha integrato le conoscenze e le analisi di dettaglio già sviluppate dal RU, in particolare per i tessuti di matrice antica del centro storico del capoluogo e di Fonterutoli: in un contesto territoriale come quello del Comune di Castellina in Chianti ed in una condizione socio-economica come quella attuale sono proprio questi i temi cruciali per il progetto urbanistico nel breve e medio periodo.

La schedatura dell'intero patrimonio edilizio esistente ha permesso nella variante al RU di definire una disciplina per gli interventi puntualmente riferita al singolo edificio/complesso in funzione delle sue caratteristiche, dello stato di conservazione e del valore storico-documentale e/o architettonico.

Ai fini della definizione del Piano Operativo, le informazioni raccolte saranno indispensabili per revisionare l'articolazione delle discipline per ambiti omogenei ed integrare la lettura per zone omogenee nei centri abitati, così come al loro esterno forniranno elementi per regolamentare opere e sistemazioni pertinenti per complessi con analoghe caratteristiche.

Obiettivo del Piano sarà dunque consolidare una disciplina che garantisca la tutela del patrimonio storico-architettonico e favorisca, 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 (ad esempio sismico). Allo stesso tempo il recupero sarà orientato a destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche dei singoli manufatti e dei singoli contesti ma anche ad una distribuzione delle funzioni sul territorio equilibrata e coerente con le risorse, le fragilità e le potenzialità dei diversi ambiti.

Per gli interventi delle aziende agricole e degli altri soggetti che svolgono attività agricole una complessiva riorganizzazione delle discipline potrà essere messa a punto in parte anticipando una più estensiva rilettura del territorio che sarà svolta in sede di redazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale.

Il Piano Operativo, mantenendo la coerenza con il Piano Strutturale oggi vigente, potrà comunque orientare le discipline in conformità con il PIT/PPR e con il PTC di Siena, superando alcuni aspetti di "farraginosità" determinati soprattutto dal sovrapporsi di successive normative ed aggiornamenti parziali.

Ulteriore obiettivo del Piano sarà quello di consentire la crescita e lo sviluppo delle attività economiche legate al territorio, a partire da quelle agricole più tradizionali ma comprendendo anche quelle integrative e complementari ad esse e tutti i 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. Se la maggior parte del territorio rurale è dedicata alle colture agrarie oppure occupata dai boschi in campagna sono presenti anche attività non necessariamente appartenenti al mondo rurale o comunque autonome rispetto alle aziende agricole, come strutture ricettive e ricreative oppure imprese che si occupano di trasformazione o commercializzazione di prodotti locali (ad esempio imbottigliamento dei vini), o totalmente estranee come nel caso delle attività estrattive, qui individuate solo nella cava di inerti in località Gretole.

È importante anche perseguire l'obiettivo del miglioramento delle reti per la fruizione del territorio – itinerari, sentieri, punti di sosta e informativi, servizi a supporto dell'escursionismo e del turismo -, a supporto di un settore di fondamentale importanza per Castellina. Ciò può coniugarsi perfettamente con la tutela delle aree di particolare pregio naturalistico e della continuità della rete ecologica, valorizzando in primo luogo le aree boscate e il reticolo idrografico con la vegetazione riparia.

Gli interventi di trasformazione del RU più rilevanti e di valenza strategica sono di fatto già in corso o oggetto di procedimenti urbanistici specifici (Piano di Recupero ex Molini Niccolai, approvato con D.C.C. n. 32 del 17/04/2009; Piano di Recupero ex allevamenti Niccolai in località Monte e Monticino, approvato con D.C.C. n. 56 del 18/12/2015; piano di lottizzazione a fini produttivi in località Campassala, approvato con D.C.C. n. 24 del 06/05/2008; piano di lottizzazione Borgo Lecchi, approvato con D.C.C. n. 13 del 01/03/2017) e di essi il Piano Operativo dovrà tenere conto recependo le previsioni dei piani attuativi approvati e convenzionati non attuati o attuati solo in parte e le modifiche esito delle varianti richiamate in precedenza.

Sarà invece necessario in sede di Piano Operativo e variante al PS delineare delle ipotesi di riutilizzo per l'area dell'ex Mangimificio Niccolai, prendendo atto dell'avvenuta definitiva cessazione dell'attività, area situata fuori dal centro storico all'incrocio tra la Chiantigiana S.R. 222 e la strada di Castellina in Chianti S.P. 51 e veramente cruciale per Castellina – non foss'altro che per le dimensioni del tutto anomale rispetto al contesto nel quale “si inserisce” -. Qualsiasi ipotesi dovrà essere attentamente valutata rispetto allo scenario quinquennale; infatti, pur essendo ormai superata l'ipotesi originaria del RU di destinarla in parte a nuovo polo scolastico, essa potrebbe essere inquadrata nel tema generale legato al potenziamento ed integrazione delle attrezzature di uso pubblico e degli spazi di interesse collettivo, vista anche la sua posizione “chiave”, vicina proprio alla nuova sede delle scuole (in corso di progettazione al posto del campino) e al complesso degli ex Macelli, destinato ad ambulatori e locali per associazioni. In ogni caso l'obiettivo prioritario per l'Amministrazione resta quello già presente nel Piano Strutturale vigente di una riqualificazione che consenta di ridurre l'impatto visivo delle strutture sul capoluogo e più in generale sull'assetto paesaggistico ed insediativo complessivo tramite interventi di “*sostituzione o ridimensionamento del mangimificio*”, anche mantenendo una destinazione in prevalenza produttiva, ma comunque compatibile con il contesto, magari con legami stretti con il territorio e con l'introduzione di spazi di esposizione e commercializzazione dei prodotti.

Il rafforzamento delle attrezzature, favorendo anche la polifunzionalità degli spazi, e la realizzazione di una rete di percorsi e collegamenti tra di esse e con le diverse parti che compongono l'area urbana rappresenta un ulteriore obiettivo centrale per il Piano Operativo, sul quale far convergere anche gli interventi di completamento/riqualificazione che, pur di modesta entità, potranno contribuire più che a incrementare un'offerta di spazi edificati (per residenza o altre funzioni urbane ad essa complementari), di per sé già non carente, a far crescere in qualità e coesione il centro urbano e la sua comunità, acquisendo una reale consistenza da “cittadina” piuttosto che da “paese”.

Obiettivo del Piano resta ovviamente la conservazione del nucleo antico del capoluogo e del suo ruolo centrale e di riferimento primario nell'organizzazione territoriale, senza dimenticare i valori identitari degli altri ambiti urbani, di Fonterutoli e dei numerosi nuclei e complessi che compongono la rete insediativa sul territorio. Interventi anche di entità modesta, ben diversi da quelli nelle aree strategiche citate, 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, nell'ottica di riqualificazione sopra esplicitata.

Allo stesso tempo gli interventi pubblici e privati nelle aree incompiute o compromesse potranno essere finalizzati ad una migliore definizione dei margini, recuperando situazioni poco qualificate che si riscontrano in alcune parti dell'abitato, spesso in presenza di aree dismesse o sottoutilizzate, anche se di limitata estensione; gli interventi potranno così contribuire ad un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico in particolare attraverso le sistemazioni a verde ed i percorsi pedonali.

Attraverso il nuovo Piano l'obiettivo è anche, a livello generale, recepire compiutamente le 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.

La definizione del perimetro del territorio urbanizzato

La Variante interviene sul Piano Strutturale esclusivamente per quanto riguarda la definizione del perimetro del territorio urbanizzato in coerenza con le disposizioni dell'art. 4 della L.R. 65/2014.

Non sono previste invece modifiche al dimensionamento del PS, rimasto sostanzialmente invariato dalla sua originaria approvazione salvo l'individuazione di quantità riservate al cambio d'uso da agricolo a residenziale (quantità "abrogata" – cioè eliminata senza ridistribuirle nelle altre voci del dimensionamento - dalla variante ora in corso di approvazione visto che la L.R. 65/2014 indica che le deruralizzazioni devono essere monitorate, nell'ambito della definizione del quadro previsionale strategico, senza l'obbligo di dimensionarle) e da destinare all'ampliamento a carattere produttivo delle cantine nel territorio rurale operata dalla variante del 2013 in conformità alle disposizioni della L.R. 1/2005.

Il territorio urbanizzato, dunque, individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, è limitato a Castellina capoluogo e al centro abitato di Fonterutoli, unici contesti che per storia e sviluppo recente posseggono una valenza effettivamente urbana. I perimetri comprendono, oltre alle parti di antica formazione, gli ambiti consolidati e quelli in corso di trasformazione per i quali sono vigenti Piani Attuativi convenzionati (zona artigianale di Campassala, lottizzazione residenziale di Borgo Lecchi e Piano di Recupero dell'area ex Molini Niccolai); non comprendono invece l'insediamento di Monte e Monticino, posto a poca distanza dal capoluogo, per il quale è comunque vigente un Piano di Recupero che ne prevede la riconversione a fini turistico-ricettivi.

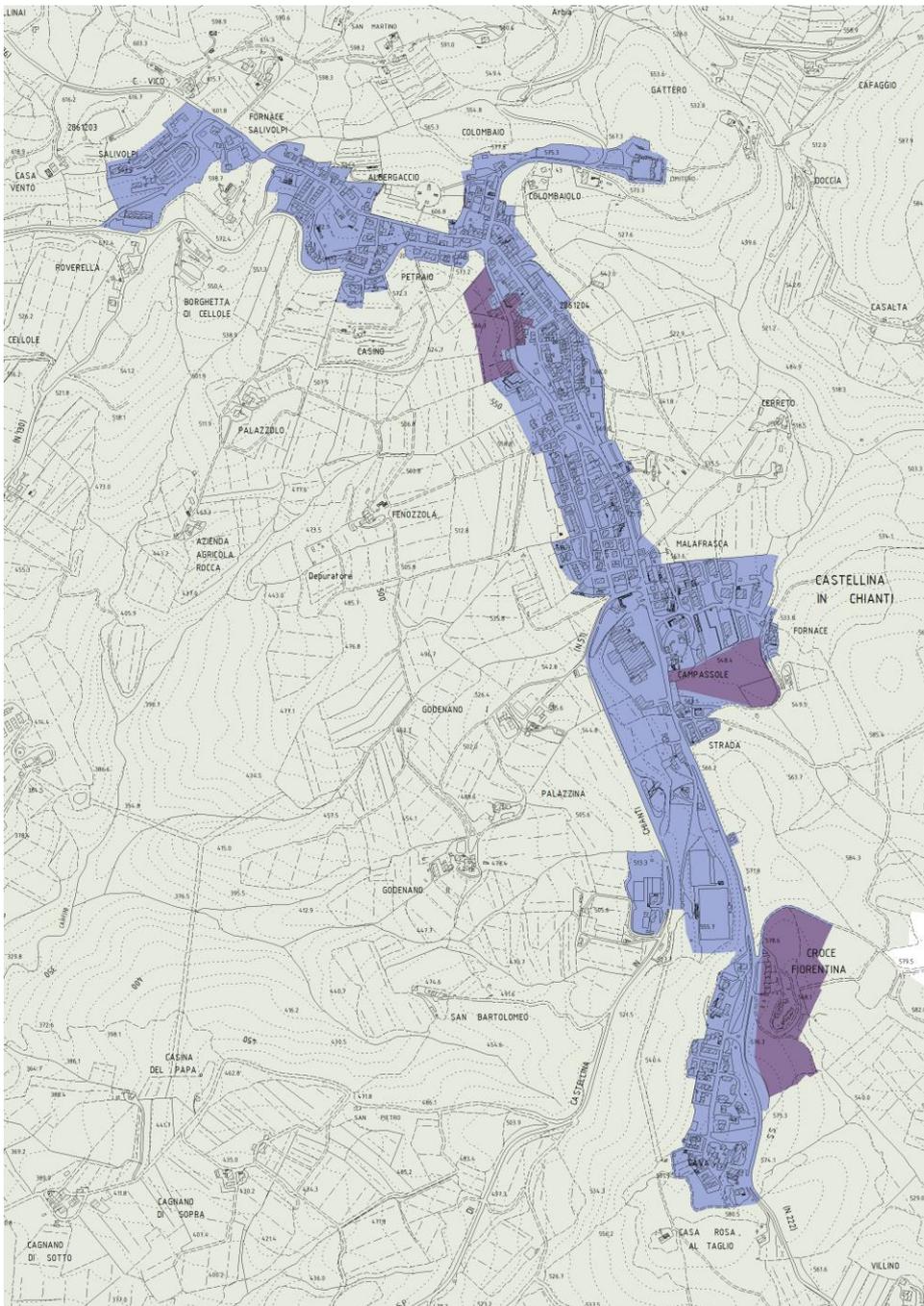
I perimetri ovviamente non comprendono le aree di espansione previste dal RU vigente non attuate o non attivate attraverso l'approvazione dei corrispondenti piani attuativi, come nel caso della nuova zona produttiva in località Malafrasca, a nord dell'area di Campassala, così come alcuni ambiti prossimi ai centri abitati dove, nello strumento urbanistico vigente, è prevista la realizzazione di opere pubbliche non attuate e che non si intende confermare nel Piano Operativo.

La redazione del Piano Operativo è infatti anche occasione per rivalutare le previsioni di intervento in aree soggette a vincolo espropriativo, per alcune delle quali non si ritiene giustificato reiterare il vincolo dove le opere non risultano oggi indispensabili o per le quali esiste un'alternativa meno onerosa e/o di minore impatto: questo vale in particolare per alcune aree destinate dal RU a parcheggio pubblico per il quale possono essere proposte soluzioni diverse ottimizzando l'uso di aree già urbanizzate o comunque interessate da funzioni non agricole.

La ridefinizione dei margini urbani, soprattutto in alcuni contesti di edificazione moderna o contemporanea - come evidenziato anche dalla classificazione secondo i morfotipi del PIT/PPR descritta nel seguito - e in relazione agli ambiti da assoggettare a interventi di riqualificazione a seguito della dismissione delle attività precedentemente insediate, è uno dei temi salienti nella revisione degli strumenti urbanistici: ad esso si accompagna l'obiettivo di dare completezza e continuità al disegno delle attrezzature e degli spazi pubblici e di risolvere alcune problematiche legate alla circolazione viaria ed alla sosta che riguardano essenzialmente il solo abitato di Castellina.



in blu il territorio urbanizzato; in ocra i nuclei rurali



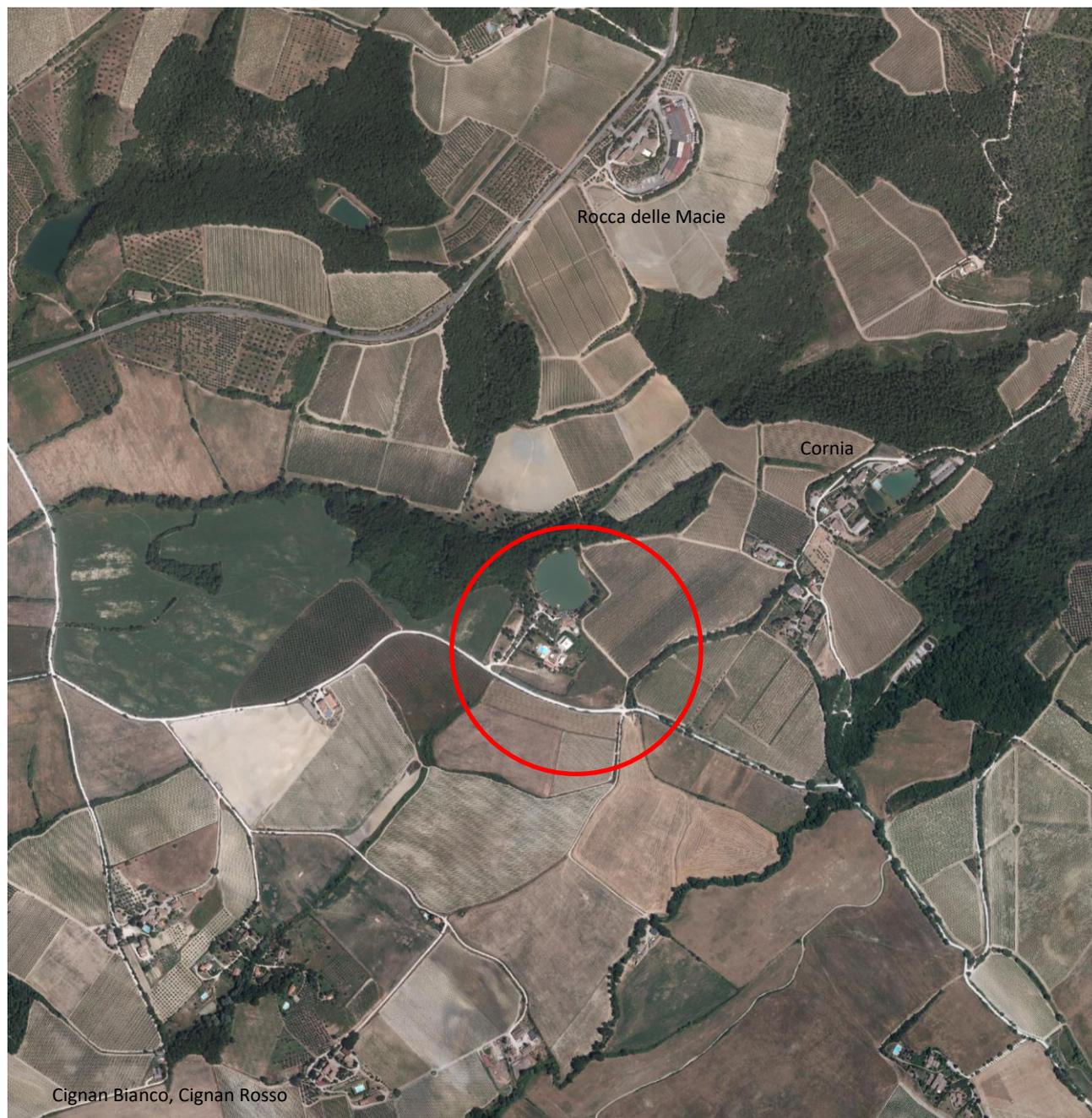
in viola i Piani Attuativi vigenti

Nel rimanente territorio l'insediamento, quasi esclusivamente di matrice antica, ha un carattere diffuso, con un elevato numero di poderi e ville che insieme alla viabilità locale disegnano una fitta rete insediativa. Solo alcuni complessi possono essere descritti come nuclei rurali, in quanto costituiti da strutture insediative più complesse che comprendono anche un minimo di funzioni comuni, oltre ad una riconosciuta identità: Lilliano, San Leonino, Tregole e Tuopina, a sud, Pietrafitta, Ricavo, Fioraie, Piazza e Sicelle a nord. Le caratteristiche insediative del territorio comunale fanno anche sì che non si diano le condizioni per l'individuazione di ambiti periurbani, mentre in prima istanza si può ritenere che le aree di tutela paesaggistica mutate dal PTCP di Siena (pertinenze dei Beni Storico Architettonici e aggregati) siano assimilabili agli ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici della L.R. 65/2014.

Come ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali attivare il procedimento della Conferenza di Copianificazione previsto

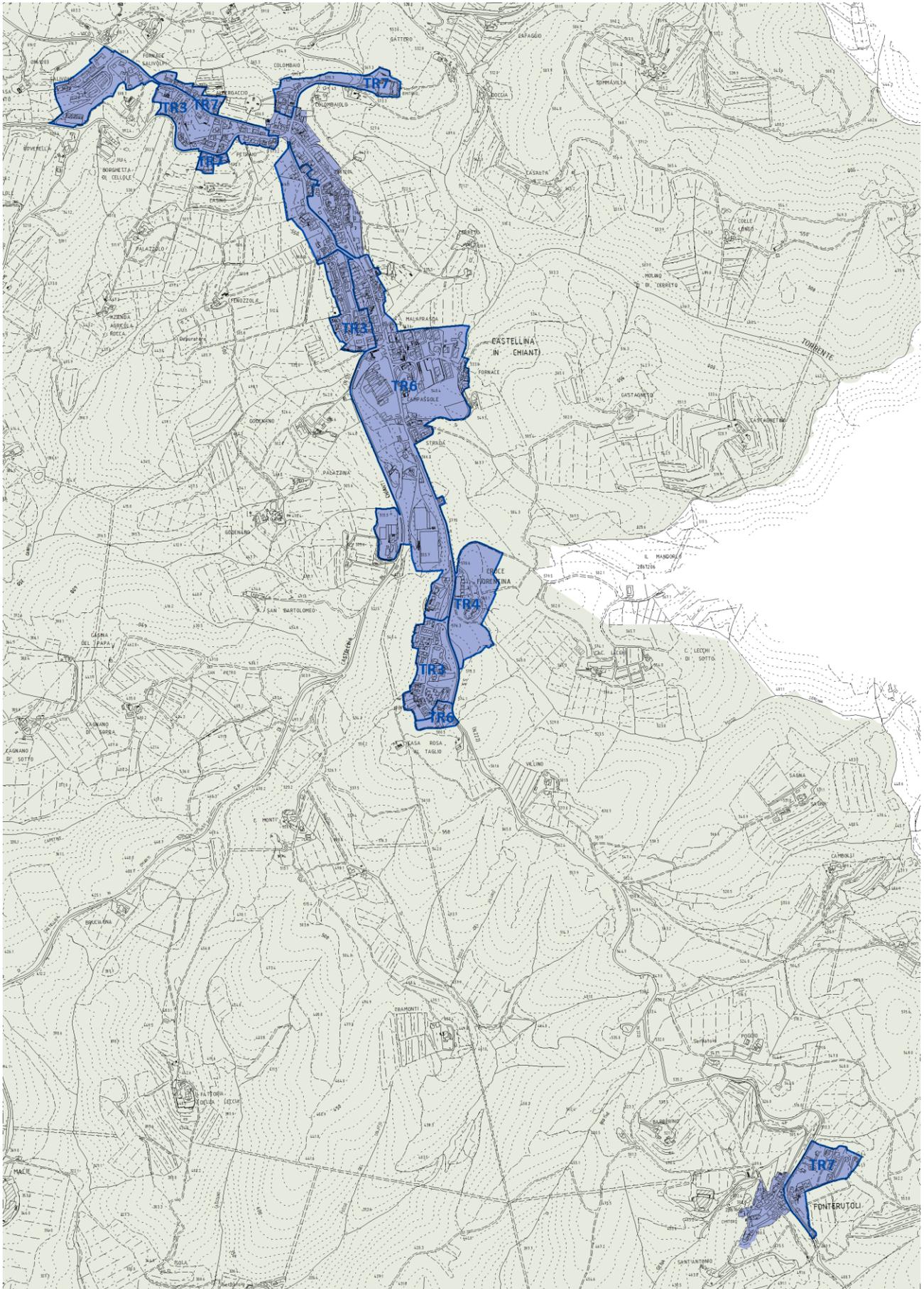
dall'art. 25 della L.R. 65/2014 l'Amministrazione Comunale sta valutando una proposta per la realizzazione di una nuova struttura ricettiva di tipologia campeggio in località Valle.

L'area è situata a poco più di 4 chilometri a sud-ovest dal capoluogo, lungo la strada comunale delle Masse che collega la S.P. 119 e la S.P. 51, nelle vicinanze di una struttura esistente destinata a ristorazione. È un terreno in leggero pendio, al di sotto della linea di crinale, non interessato da formazioni boschive o elementi vegetazionali di pregio né da sistemazioni agrarie tradizionali, esterno agli ambiti di tutela del PTCP e alle aree soggette a vincolo paesaggistico per legge o per decreto.



(ortofoto 2016 AGEA Consorzio TeA)

L'eventuale richiesta di convocazione della Conferenza verrà inoltrata una volta completata da parte dell'Amministrazione Comunale la verifica preliminare di coerenza con gli obiettivi e le prescrizioni sovraordinati e di compatibilità con gli obiettivi generali per il Piano Operativo sulla base della documentazione integrativa richiesta ai soggetti promotori.



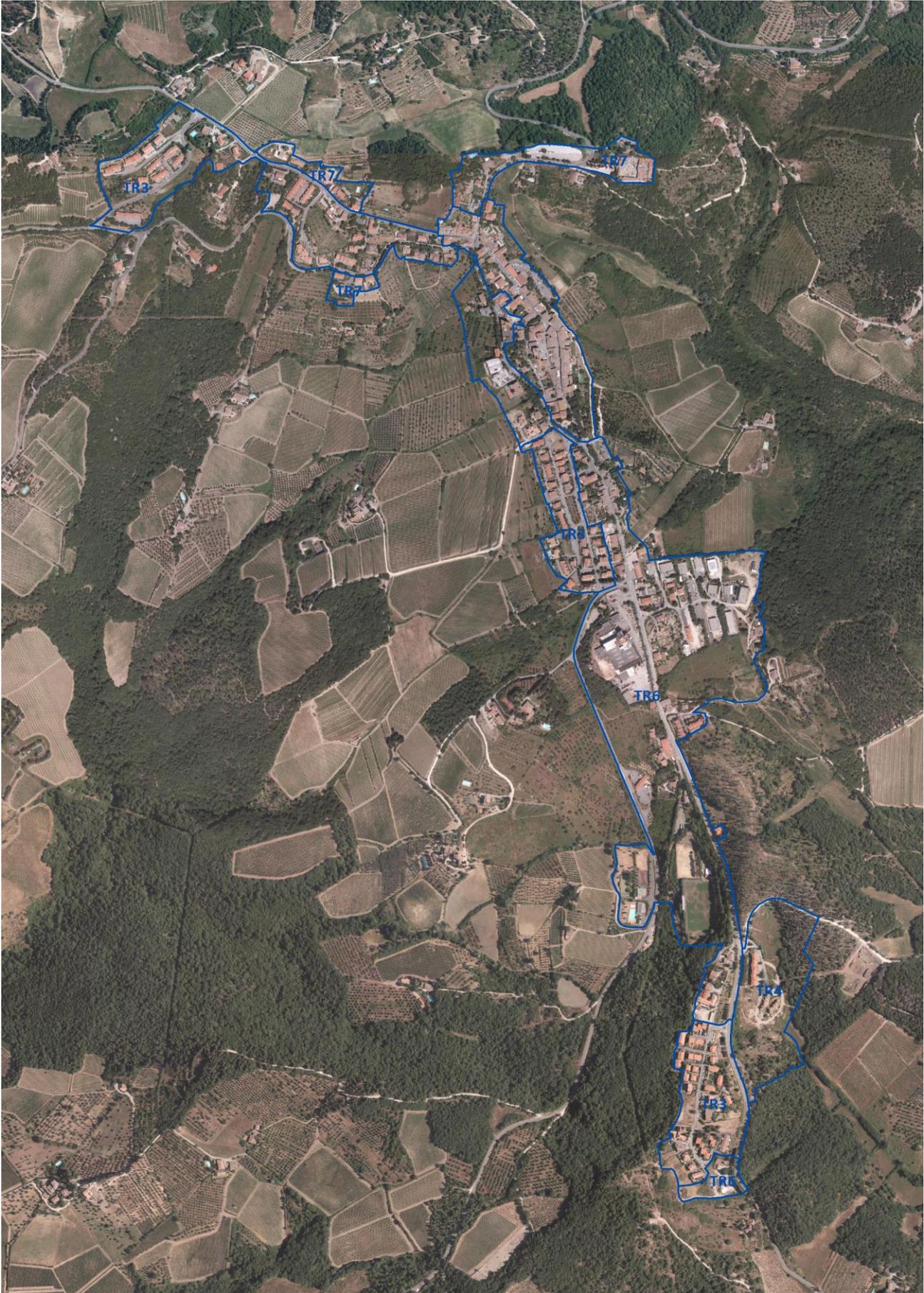
individuazione preliminare dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea

L'immagine nella pagina accanto riporta una prima lettura del territorio urbanizzato attraverso i morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea. È del tutto evidente che in questo contesto l'entità delle urbanizzazioni contemporanee è talmente limitata da rendere piuttosto difficile l'applicazione dei morfotipi indicati nell'Abaco. Comunque, escludendo i tessuti qualificabili come centri storici e borghi, le aree più dense, prevalentemente residenziali, composte in parte da lottizzazioni, sono classificabili come Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (TR3) (Salivolpi, via Martiri di Montemaggio, via di Croce Fiorentina), mentre nel solo caso della nuova lottizzazione di Borgo Lecchi si può forse parlare di Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata (TR4), e quelle dove maggiore è la commistione funzionale (inclusa in particolare la zona artigianale di Campassala) sono classificabili come Tessuto a tipologie miste (TR6). Il morfotipo Tessuto sfrangiato di margine (TR7) pare invece più appropriato a descrivere alcune "appendici periferiche", generalmente poco riconoscibili come tessuti urbani, nella zona nord del capoluogo e nella parte "nuova" di Fonterutoli. Rispetto alla Carta del PIT/PPR, ad un'osservazione più ravvicinata si ritiene dunque si poter riconoscere anche i morfotipi TR3 e TR4, dove comunque il tessuto assume una sua consistenza ed articolazione, escludendo invece il morfotipo TR8 (tessuto lineare).

Nel territorio sono poi del tutto assenti i tessuti reticolari o diffusi (TR9), così come il fenomeno della campagna urbanizzata (TR10).



Fonterutoli (ortofoto 2016 AGEA Consorzio TeA)



Castellina in Chianti (ortofoto 2016 AGEA Consorzio TeA)

La strumentazione urbanistica vigente

Il Piano Strutturale

Il Piano Strutturale del Comune di Castellina in Chianti è stato adottato con D.C.C. n. 19 del 22/04/2004 ed approvato definitivamente con D.C.C. n. 39 del 25/07/2005.

Il Piano identifica i tre luoghi chiave ai quali in qualche modo è legato tutto il progetto (ed il destino) del territorio di Castellina, accomunati dalla natura di “fabbricati strumentali divenuti inservibili”, “imponenti relitti che debbono ritrovare una funzione socialmente accettata a prescindere dalle dimensioni attuali”:

- gli ex Molini Niccolai, nell’area centrale del capoluogo, “da sempre” oggetto degli strumenti urbanistici comunali, come di progetti finora mai andati in porto; la disciplina proposta comprende una serie di operazioni che coinvolgono un ambito piuttosto ampio, con interventi di demolizione e parziale ricostruzione e trasferimenti di volumetrie estesi anche a valle del viale della Rimembranza e con un ricco ventaglio di funzioni;
- Monti e Monticino, con una distesa di capannoni un tempo destinati all’allevamento, oltre a due poderi di antica formazione e qualche edificio più recente; per questi si propone un recupero funzionale, ambientale e paesaggistico con destinazione residenziale e ricettiva, secondo una strategia per il turismo che punta non tanto ad aumentare l’offerta, già consistente, ma a “qualificarla, ad agire sul rapporto qualità/prezzo, da molti avvertito inadeguato, a differenziarla ed a completarla verso il basso”, anche al fine di estendere la stagionalità;
- il Mangimificio, un complesso di enorme impatto, all’epoca ancora utilizzato ma solo in parte, per il quale immaginare in futuro un ridimensionamento del “contenitore”, nel caso di permanenza delle attività, oppure, una volta rilocalizzate le attività produttive, una radicale trasformazione verso usi urbani (residenza e servizi).

Oltre a questi ambiti specifici di trasformazione, il Piano non prevede sostanzialmente nuove aree di intervento, confermando i centri abitati nella loro conformazione consolidata, avanzando invece per il capoluogo proposte progressivamente più rilevanti per risolvere le problematiche dei flussi di traffico di attraversamento e del nodo di piazza Roma. Inoltre il Piano introduce il tema della sostenibilità dell’attività turistica presente nell’intero territorio comunale, valutandola non in termini di capacità ricettiva in sé, quanto di “fragilità dei servizi essenziali (parcheggi, viabilità, acqua e smaltimento dei rifiuti)” per cui *“Si ha l’impressione netta che, in alcuni giorni dell’anno, si viva una condizione di congestione, di sovraccarico per le fragili strutture urbane. Anche chi passa le vacanze in agriturismo, infatti, finisce per gravitare sul centro per servizi essenziali e per aspetti non secondari del proprio soggiorno, come il partecipare ad eventi culturali o anche il semplice shopping, e non trovare parcheggio, passeggiare in mezzo ad una folla di turisti, accalcarsi nei negozi, o peggio trovarsi con l’acqua razionata può non corrispondere alle attese di chi sceglie il Chianti per la tranquillità e il silenzio.”*

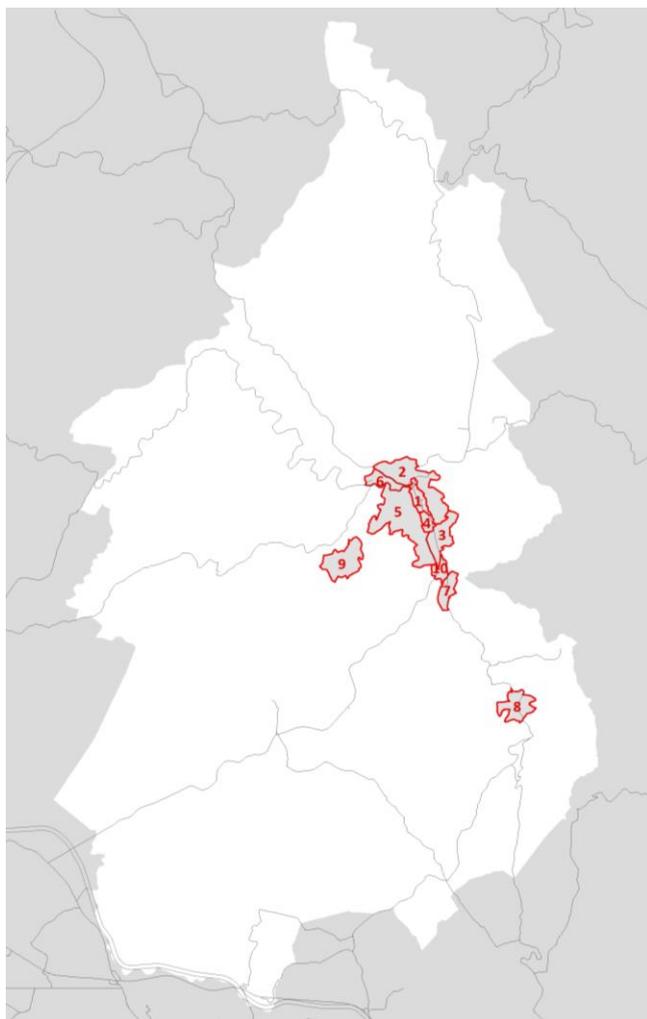
Per quanto riguarda il territorio aperto il Piano cerca di affrontare gli aspetti correlati agli effetti delle pratiche agricole sul territorio, in particolare nelle aree di versante, tradizionalmente sistemate a terrazzamenti, “estranei” però ai nuovi tipi e strumenti di coltivazione, soprattutto nel caso della viticoltura, considerando anche le implicazioni sulla stabilità dei suoli e sull’equilibrio idrogeologico. Allo stesso tempo viene evidenziato il fenomeno dell’abbandono di zone coltivate, ormai colonizzate dal bosco.

Il Piano è stato oggetto di una prima variante puntuale, contestuale alla variante al Regolamento Urbanistico, approvata con D.C.C. n. 57 del 30/12/2013. Già durante la redazione del Regolamento Urbanistico erano emersi i limiti e le carenze del Piano Strutturale rispetto all’evoluzione normativa e degli strumenti sovraordinati, portando l’Amministrazione ad un’ipotesi di revisione del PS poi non realizzata; nel 2011 si è dato così avvio ad una prima variante ad entrambi gli strumenti orientata principalmente

all'adeguamento/aggiornamento al fine di recepire le innovazioni introdotte da normative e regolamenti di riferimento, compresi quelli relativi agli studi geologici ed idraulici, e le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento e del Piano delle Attività Estrattive. La variante è stata anche occasione per riorganizzare e riordinare i contenuti tra i due strumenti urbanistici, eliminando in parte anche gli elementi di eccessivo dettaglio impropri per il Piano Strutturale.

La variante puntuale del 2017, contestuale a quella al RU per la schedatura del patrimonio edilizio esistente, è intervenuta annullando il dimensionamento attribuito ai cambi d'uso in zona agricola, oggetto di monitoraggio ma non di quantificazione nel dimensionamento secondo le disposizioni della L.R. 65/2014; del resto tale dimensionamento (inserito dalla variante del 2013) era stato stabilito in base a stime ottenute incrociando i dati della cartografia di base, del catasto e delle pratiche di deruralizzazione, ma senza una precisa conoscenza delle reali quantità in gioco. Delle quantità stanziare per il cambio d'uso dall'agricolo verso la residenza (complessivamente 10.000 mq. di Superficie Utile Lorda), integralmente impegnate nel RU, ad oggi meno della metà è stato consumato.

Il Regolamento Urbanistico



Il Regolamento Urbanistico del Comune di Castellina in Chianti è stato approvato con D.C.C. n. 23 del 27/03/2009.

Nella strumentazione urbanistica comunale attuale le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) corrispondono alle sole aree urbane del capoluogo con gli ambiti circostanti e di Fonterutoli, oltre all'insediamento di Monte e Monticino, comunque in prossimità del centro. La definizione delle UTOE è stata modificata nel 2013, in particolare con l'individuazione di una nuova Unità nella zona sportiva di Fonte al Coscio.

Il RU, in piena coerenza con il PS, ha inteso valorizzare e potenziare il ruolo urbano dei due centri, tenendo conto dell'impianto urbanistico, degli spazi di relazione, degli elementi caratterizzanti il luogo urbano, più che del singolo edificio. Particolare attenzione è dedicata ai fronti urbani, alle quinte prospettiche, ai sottopassi, alle pavimentazioni degli spazi pubblici ed agli elementi di arredo. Sono poi individuate una serie di opere che attengono alle dotazioni di infrastrutture ed attrezzature pubbliche, prima di tutto a servizio dei residenti stabili, ma anche a vantaggio dei turisti, come nel caso dei parcheggi. Dal punto di vista delle funzioni l'obiettivo è stato quello di

diversificare e rafforzare le funzioni urbane, consentendo l'insediamento di nuove attività commerciali, direzionali e artigianali di servizio e/o artistico. Naturalmente l'obiettivo di rafforzare l'attrattività del Centro storico e valorizzare il Centro Commerciale Naturale è fortemente connesso con l'intervento di

riqualificazione degli ex Molini Niccolai, sulla scorta di quanto definito dal PS. Analogamente per Monte e Monticino il RU sviluppa la previsione di una nuova struttura turistico-ricettiva.

Per le altre attività turistico-ricettive già presenti nel territorio comunale il Regolamento Urbanistico consente comunque il potenziamento *una tantum* dell'attività, da attuare prioritariamente tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente oppure con eventuale nuova edificazione, al fine del miglioramento qualitativo dell'offerta.

Nella disciplina delle aree urbane poi il RU conferma in generale le previsioni di trasformazione del PRG rimaste inattuato, come ad esempio nel caso della zona per attività artigianali di Campassala, e consente piccoli interventi di completamento.

Per la residenza il progetto del RU si è posto l'obiettivo di dare risposte articolate in base ad una domanda di alloggi differenziata soprattutto per fascia di reddito e con una significativa quota riservata all'edilizia convenzionata o al mercato a canone di locazione concordato, privilegiando a tal fine comparti di attuazione piuttosto estesi, capaci di garantire un esito organico e la ricucitura complessiva delle porzioni degradate.

Per quanto riguarda il territorio aperto il RU, riprendendo e sviluppando quanto messo in luce nel PS, ha l'obiettivo di conservare il suolo fertile del Chianti, garantendone un uso sostenibile anche promuovendo l'adozione di norme organizzative e comportamentali, oltre che strettamente urbanistiche e edilizie. Allo stesso tempo il RU intende tutelare il notevole patrimonio di pregio esistente nel territorio aperto, anche quale elemento caratterizzante del sistema insediativo e presidio del territorio. Anche le preesistenze archeologiche note sono specificamente tutelate.

Il RU è stato oggetto di una prima variante, con contestuale variante puntuale al PS, approvata a fine del 2013, per l'aggiornamento delle indagini geologiche, l'adeguamento delle norme alla disciplina sovraordinata e l'integrazione del dimensionamento con quello per il territorio aperto a fini residenziali e produttivi di cui si è detto. La variante, approvata con D.C.C. n. 57 del 30/12/2013, oltre a dare risposta ad alcune questioni riguardanti aree di servizio ed attrezzature pubbliche, ha consentito di ottimizzare in alcuni aspetti la gestione ordinaria delle pratiche con alcune semplificazioni ed integrazioni, anche per rendere più chiara l'applicazione della disciplina, ed è intervenuta anche sulle norme per il territorio rurale, per quanto attiene a cambi d'uso, frazionamenti, nuovi annessi a supporto delle aziende vinicole, ruderi, manufatti incongrui e recinzioni.

Sul tema delle attrezzature la variante ha individuato una nuova localizzazione per il polo scolastico, collocandolo nell'area sportiva di via dello Sport al posto del campino di calcio (il progetto delle scuole è attualmente in fase di redazione).

È stata poi approvata una variante specifica, per la reiterazione della previsione e riperimetrazione dell'area degli ex allevamenti Niccolai in località Monte e Monticino, finalizzata al recupero e riconversione funzionale a fini turistico ricettivi, approvata con D.C.C. n. 21 del 29/04/2015, e collegata al Piano di Recupero, approvato con D.C.C. n. 56 del 18/12/2015.

La successiva variante, adottata nel 2017 ed in fase di approvazione, deriva dalla necessità di allineare la disciplina alle ulteriori modifiche ed innovazioni posteriori al 2013 (tenendo conto dell'entrata in vigore di una nuova legge urbanistica regionale che, oltre ad introdurre varie innovazioni dal punto di vista urbanistico ha ridefinito le categorie di intervento e la tipologia dei titoli edilizi in coerenza ai disposti del D.P.R. 380/2001), dando una risposta tempestiva ad alcuni temi specifici, emersi, nel frattempo, nella gestione operativa quotidiana e – soprattutto - di integrare il Quadro Conoscitivo sul patrimonio edilizio esistente estendendo la schedatura a tutto il patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale. Finora il

Comune di Castellina disponeva, infatti, solo di una schedatura parziale (circa 200 schede) del patrimonio edilizio esistente, focalizzata su edifici e complessi riconosciuti di pregio, realizzata intorno al 2007 in occasione della formazione del Regolamento Urbanistico. Obiettivo prioritario della variante è stato perciò in primo luogo quello di costituire un archivio di dati dettagliato ed aggiornato per l'intero territorio comunale sul quale articolare in modo più circostanziato la disciplina degli interventi, senza modificare l'impostazione del RU vigente in merito ai limiti agli interventi stabiliti per le diverse zone. Sulla base della schedatura si è effettuata la classificazione del patrimonio edilizio esistente, attraverso la quale sono stati stabiliti gli interventi compatibili ed ammissibili, sempre nel rispetto dei limiti stabiliti dalla disciplina del RU vigente per le zone. Contestualmente si è intervenuti sulle Norme Tecniche di Attuazione per uniformare tutti i riferimenti alla L.R. 65/2014 ed ai relativi regolamenti di attuazione, in particolare per la definizione delle categorie di intervento e per la disciplina del territorio rurale (annessi agricoli e manufatti degli imprenditori agricoli e degli altri soggetti). Sono stati inoltre corretti alcuni errori materiali o ripetizioni (che potevano determinare incongruenze interpretative) presenti nel testo normativo ed introdotte alcune precisazioni puntuali (dove nella gestione del piano erano state riscontrate problematiche applicative) oltre che eliminati alcuni specifici contenuti non coerenti con le recenti disposizioni sovraordinate, come nel caso delle aree significativamente compromesse o degradate.

Altro aspetto importante, che come abbiamo visto ha determinato la necessità di una modifica puntuale anche del Piano Strutturale, è legato al dimensionamento, con l'eliminazione della quota attribuita alle deruralizzazioni. Ciò non ha significato aprire alla indiscriminata possibilità di riutilizzo o riconversione di qualsivoglia fabbricato o manufatto presente nel territorio rurale: è infatti in base alla classificazione attribuita singolarmente a ciascuno di essi, sulla base del valore degli immobili verificato attraverso i sopralluoghi, che sono stati individuati gli edifici recuperabili a residenza escludendo quelli appartenenti alla classe VI (edifici recenti artigianali o industriali e strumentali agricoli, privi di valore architettonico, storico o documentale), quelli non classificati (volumi interrati, manufatti accessori e/o di scarsa consistenza, manufatti realizzati con materiali precari) e quelli non rilevati. A tali limitazioni si aggiungono quelle già introdotte con la variante del 2013 relative al numero massimo di alloggi ammissibile per fasce di SUL, al divieto di introdurre suddivisioni di resedi o parti comuni con recinzioni o elementi di carattere urbano e al vincolo di riutilizzare la viabilità esistente.

Lo stato di attuazione

L'efficacia del Regolamento Urbanistico per la parte riguardante le trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali e edilizi è terminata il 27/03/2014. La variante generale del 2013 infatti non ha riaperto i termini di efficacia del primo RU e quindi le uniche previsioni di trasformazione vigenti sono quelle oggetto della variante specifica approvata ad aprile 2015 per l'area di Monte e Monticino.

Per lo stato di attuazione si conferma in pratica la situazione rilevata dall'ultima variante adottata a ottobre 2017: la maggioranza delle aree sottoposte a piano attuativo sono state attivate tramite l'approvazione e la sottoscrizione delle relative convenzioni (piano di recupero Monte e Monticino, piano di lottizzazione Borgo Lecchi, 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 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. Generalmente risultano infatti invece attuati o in corso di realizzazione gli interventi nelle zone B, in particolare nelle zone B2 di completamento dei tessuti urbani con interventi puntuali, mentre nelle zone B3 (comparti di completamento sottoposti a perequazione) e B4 oppure R3 (ambiti da sottoporre a recupero e/o a riqualificazione unitaria) sono stati attuati solo in parte.

La tabella seguente 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 inattuato.

| dimensionamento | | Piano Strutturale vigente | | | Regolamento Urbanistico vigente (compresi piani attuativi vigenti) | | | residuo |
|-------------------------------------|--|---------------------------|--|---|---|---------------------------|--|---|
| | | 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 in corso di attuazione (mq SUL) | quantità PS non stanziate dal RU + quantità non attuate del RU (mq SUL) |
| residenza | | | | | | | | |
| UTOE 1 | recupero Molini Niccolai | 6.666 | 0 | 6.666 | 6.666 | 0 | 6.666 | 0 |
| UTOE 6 | PEEP Salivolpi | 1.620 | 0 | 1.620 | 1.620 | 0 | 0 | 1.620 |
| UTOE 7 | lottizzazione Croce fiorentina | 10.000 | 0 | 10.000 | 10.000 | 2.377 | 7.623 | 0 |
| UTOE 1, 2, 3, 5 e 7 | zone B1 PRG (completamento) | 3.006 | 1.041 | 1.965 | 1.833 | 0 | 0 | 1.965 |
| UTOE 3, 5 e 7 | zone R2 PRG (recupero) | 2.866 | 700 | 2.166 | 2.166 | 500 | 0 | 1.666 |
| UTOE 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 | completamenti e saturazioni | 1.666 | 0 | 1.666 | 1.347 | 372 | 0 | 1.294 |
| resto del territorio | cambi d'uso da agricolo | 10.000 | 0 | 10.000 | 10.000 | 4.634 | 0 | 5.366 |
| totale Comune | | 35.824 | 1.741 | 34.083 | 33.632 | 7.883 | 14.289 | 11.911 |
| artigianale e industriale | | | | | | | | |
| UTOE 3 | zona produttiva Campassala | 16.680 | 0 | 16.680 | 6.920 | 0 | 5.480 | 11.200 |
| resto del territorio | ampliamento cantine e allevamenti esistenti | 8.942 | 0 | 8.942 | 8.942 | 0 | 0 | 8.942 |
| totale Comune | | 25.622 | 0 | 25.622 | 15.862 | 0 | 5.480 | 20.142 |
| turistico-ricettivo | | | | | | | | |
| UTOE 1 | recupero Molini Niccolai | 303 | 0 | 303 | 303 | 0 | 303 | 0 |
| UTOE 9 | recupero Monti e Monticino | 8.787 | 0 | 8.787 | 5.454 | 0 | 5.454 | 3.333 |
| resto del territorio | nuova costruzione, ampliamento, cambio d'uso | 3.030 | 0 | 3.030 | 1.818 | 364 | 0 | 2.666 |
| totale Comune | | 12.120 | 0 | 12.120 | 7.575 | 364 | 5.757 | 5.999 |
| commerciale e direzionale | | | | | | | | |
| UTOE 1 | recupero Molini Niccolai | 2.500 | 0 | 2.500 | 2.500 | 0 | 2.500 | 0 |
| totale Comune | | 2.500 | 0 | 2.500 | 2.500 | 0 | 2.500 | 0 |

Come ben evidenziato anche dai dati in tabella l'attuazione è stata generalmente molto scarsa, anche se come si è detto le quantità più significative sono per la maggior parte "impegnate" da piani attuativi approvati e convenzionati che ancora non sono in fase di realizzazione se non in quota minoritaria. A questo proposito va precisato che negli elaborati relativi al dimensionamento del primo Regolamento Urbanistico per i piani attuativi di Croce fiorentina e degli ex Molini Niccolai sono state indicate quantità corrispondenti solo alla metà del dimensionamento totale previsto da tali piani, ipotizzando che durante il primo quinquennio di efficacia del RU la realizzazione non potesse essere completata, come in effetti è accaduto; in realtà dal punto di vista della contabilità di piano il dimensionamento dei piani attuativi vigenti deve essere computato per intero – come è stato fatto nella tabella qui riportata - in quanto è del tutto legittima la loro completa attuazione in qualsiasi momento entro il periodo di efficacia successivo all'approvazione. Altra precisazione da fare è che all'articolo "Dimensioni massime ammissibili degli insediamenti" della Disciplina del PS (redatto ai sensi della L.R. 5/1995) è stato riportato solo il dimensionamento – espresso in metri cubi - riferito al residenziale ed al turistico-ricettivo, mentre per le altre funzioni le dimensioni previste sono definite all'interno del testo normativo nelle disposizioni per le singole UTOE. Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico, redatto in regime di L.R. 1/2005 e relativi regolamenti attuativi, è invece più sistematicamente esplicitato per UTOE, interventi e destinazioni d'uso, trasponendo, in modo chiaro e trasparente, tutte le quantità in Superficie Utile Lorda.

Un secondo punto da sottolineare è che molta parte del dimensionamento deriva dalla conferma di previsioni "ereditate" dal precedente Piano Regolatore Generale, mentre piuttosto modesto è l'incremento

disposto dal Piano Strutturale, che per quanto riguarda la nuova edificazione consiste esclusivamente in una piccola quota aggiuntiva per ampliamenti, completamenti e saturazioni e nell'introduzione di possibili ampliamenti a sostegno di attività economiche importanti per il territorio quali le cantine, altre aziende di trasformazione dei prodotti agricoli e di allevamento e le strutture turistico-ricettive. Tra le voci più consistenti del dimensionamento figurano invece quelle relative agli interventi di recupero/riconversione, per lo più in ambito urbano, operazioni che si è cercato di favorire prioritariamente; tra questi non è compresa comunque l'area dell'ex Mangimificio dove all'epoca della redazione del Piano Strutturale l'attività non era ancora del tutto cessata.

Nella tabella è riportata anche la quantità attribuita ai cambi d'uso da agricolo a residenziale introdotta dalla variante del 2013, aggiunta eliminando le potenzialità edificatorie attribuite agli "adeguamenti in località sparse", cioè fuori dai centri abitati. Come più volte ricordato questa voce del dimensionamento viene abrogata dalla variante 2017, riducendo conseguentemente il totale previsto.

Gli strumenti sovraordinati

Il quadro della pianificazione territoriale di livello superiore si è fortemente evoluto nell'ultimo periodo, con l'entrata in vigore della nuova legge regionale toscana n. 65/2014 e con l'approvazione del PIT regionale con valenza di piano paesaggistico a marzo 2015.

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

Di seguito si procede ad un sintetico esame dei principali contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) attraverso i principali documenti che lo compongono: la disciplina del piano, la scheda dell'ambito di paesaggio n. 10 – Chianti, al quale appartiene il territorio comunale di Castellina, e gli elaborati relativi alla disciplina dei beni paesaggistici.

La disciplina del piano

La disciplina del piano è divisa in tre Titoli dei quali il secondo riguardante “Lo statuto del territorio toscano” (di fatto il piano paesaggistico) ed il terzo relativo alla “Strategia dello sviluppo sostenibile”, in larga parte mutuato dal PIT 2007.

Il Titolo 1 della disciplina del piano definisce le finalità, i contenuti, la natura e l'articolazione della disciplina (artt. 1-4) ed elenca all'art. 5 gli elaborati del piano. L'art. 4 specifica il carattere delle disposizioni del piano: gli obiettivi generali, gli obiettivi di qualità, gli obiettivi specifici, gli orientamenti, gli indirizzi per le politiche, le direttive, le prescrizioni e le prescrizioni d'uso; di particolare rilievo è la sottolineatura degli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui all'invariante strutturale III, i quali integrano gli obiettivi di qualità della disciplina d'ambito ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica.

Il Titolo 2 definisce, descrive e disciplina lo statuto del territorio toscano con specifica attenzione al patrimonio territoriale ed alle sue invarianti così definite all'art. 6, comma 3:

Invariante I - “I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”, definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;

Invariante II - “I caratteri ecosistemici del paesaggio”, definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;

Invariante III - “Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”, definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;

Invariante IV - “I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”, definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.

Gli abachi delle Invarianti rappresentano lo strumento conoscitivo e di riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

All'art. 12 nelle disposizioni relative alle invarianti strutturali, ai fini dell'individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 in sede di conformazione e adeguamento, viene introdotto il riferimento alle “Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale”, di cui all'Abaco dell'invariante strutturale III.

Il Capo III del Titolo 2 (art. 13) individua i 20 ambiti di paesaggio in cui è articolato il territorio regionale e definisce la struttura generale della relativa disciplina i cui caratteri specifici sono definiti per ciascun ambito in un'apposita scheda.

Il Capo IV del Titolo 2 definisce la disciplina dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti; in particolare l'art. 14 così stabilisce al comma 1 l'oggetto della disciplina dei beni paesaggistici:

- *gli “immobili ed aree di notevole interesse pubblico” ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e b) dell'art. 136 del Codice;*

- le “aree tutelate per legge” ai sensi dell’art. 134, comma 1, lettera b) e dell’art. 142, comma 1, del Codice;
- ai sensi dell’art. 157 del Codice, i beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 del medesimo articolo.

L'art. 15 individua quali ulteriori contesti da disciplinare i Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco e stabilisce i conseguenti adempimenti per gli strumenti della pianificazione territoriale, per gli atti di governo del territorio, i piani di settore ed i piani di intervento.

Il Capo V del Titolo 2 disciplina il sistema idrografico della Toscana composto dai fiumi, torrenti, corsi d'acqua, nei suoi elementi biotici, abiotici e paesaggistici (art. 16). Il comma 4 stabilisce alcune specifiche azioni di tutela nella fascia di 150 metri dei corsi d'acqua che debbono essere garantite dai Comuni fino all'individuazione dei contesti fluviali in conformità alle indicazioni del comma 3 dello stesso art. 16.

Il Capo VI del Titolo 2, con l’art. 17, definisce la compatibilità paesaggistica delle attività estrattive.

Il Capo VII del Titolo 2 contiene un insieme di disposizioni sull'efficacia del Piano rispetto agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, agli interventi da realizzare sugli immobili e sulle aree soggetti a tutela paesaggistica, sulla conformazione e sulla verifica degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, sulla verifica dei piani attuativi e su specifici adempimenti indicati dal Codice; tali disposizioni distinguono l’"adeguamento" degli strumenti vigenti dalla “conformazione” dei nuovi strumenti alla disciplina paesaggistica (artt. 20 e 21) e specificano le modalità di individuazione delle aree di all'art. 143 comma 4, lettere a) e b) del Codice (art. 22).

Infine il Capo VIII, con l’art. 23, contiene le disposizioni transitorie per i procedimenti in corso e per i piani attuativi non ancora approvati che interessano beni paesaggistici.

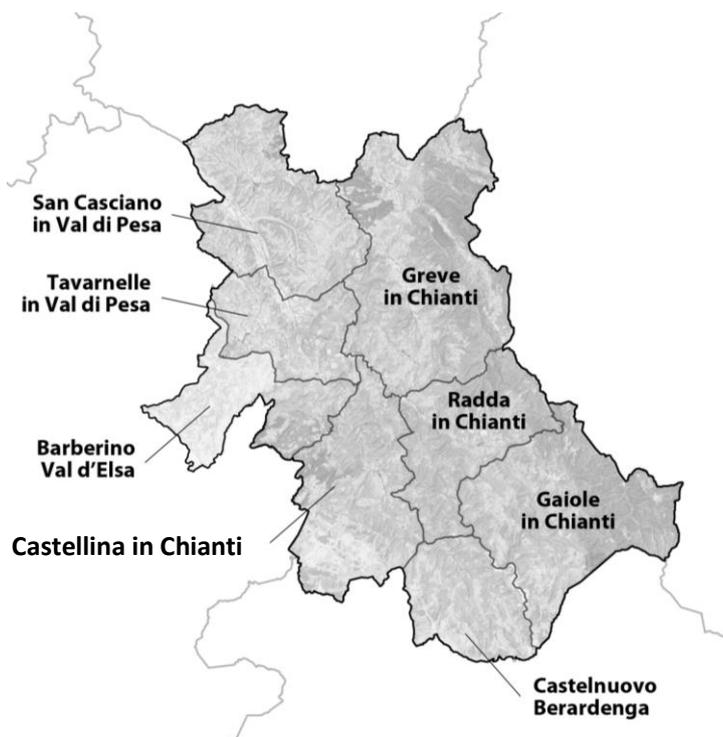
Il Titolo 3 della disciplina del piano definisce la strategia dello sviluppo regionale. Il Capo I di questo titolo è l'unica parte che non costituisce integrazione paesaggistica del PIT in quanto fa riferimento, sia pure attraverso una nuova stesura fortemente ridotta e rivista, al Piano approvato con la D.C.R. n. 72 del 24/07/2007. Qui è stata ridefinita, in coerenza con la L.R. 65/2014, la pianificazione territoriale in materia di commercio e di grandi strutture di vendita (artt. 29-30) ed un altro punto importante è l’introduzione della possibilità di riconversione di aree industriali dismesse anche con destinazione per servizi collettivi e per dotazioni infrastrutturali (art. 28 comma 4).

Il Capo II del Titolo 3 della Disciplina, che fa parte dell'integrazione paesaggistica del PIT, definisce infine i progetti di paesaggio attraverso la precisazione dei loro contenuti e delle loro finalità (art. 34).

La scheda dell'Ambito di paesaggio n. 10 - Chianti

L'Ambito di paesaggio n. 10 include i Comuni del Chianti senese e fiorentino: Castellina in Chianti, Gaiole in Chianti, Castelnuovo Berardenga e Radda in Chianti della Provincia di Siena, Greve in Chianti, Barberino Val d'Elsa, San Casciano in Val di Pesa e Tavarnelle Val di Pesa della Provincia di Firenze.

La scheda di ambito è introdotta da una sintetica descrizione che riportiamo integralmente perché contiene alcune indicazioni sulle qualità e sulle criticità del territorio interessato che aiutano la comprensione dell’approccio che ha guidato l’elaborazione del piano.



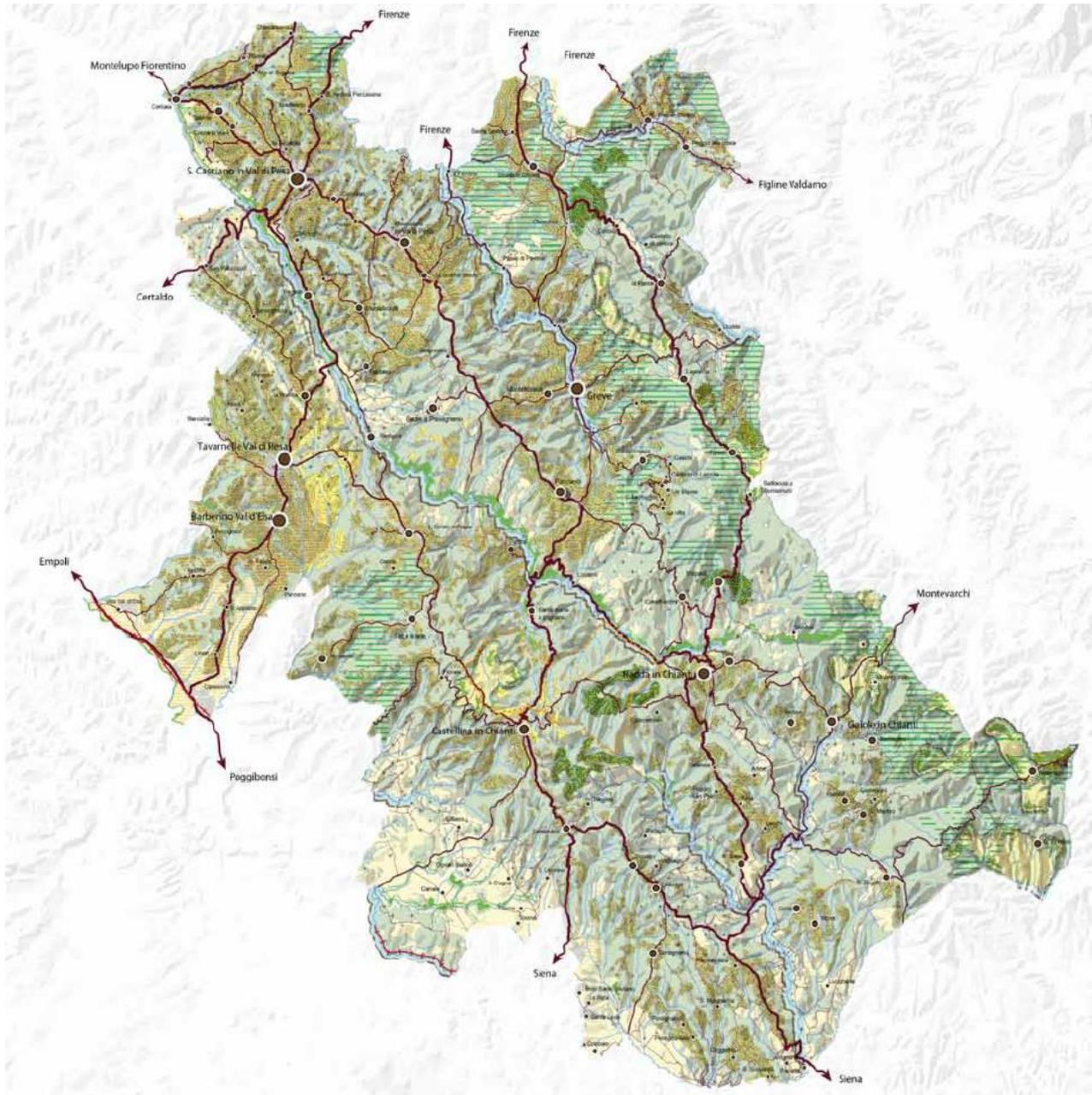
Il Chianti, tra le immagini archetipiche più note della Toscana, consacrata quale icona paesistica a livello mondiale, è contraddistinto da una struttura profonda, resistente e di lunga durata, in buona parte ancora integra e leggibile, fondata su specifiche e caratterizzanti relazioni territoriali: il rapporto tra sistema insediativo storico, colture e morfologia del rilievo, tra manufatti edilizi e paesaggio agrario, tra caratteri geomorfologici e disposizione del bosco, tra la rete degli elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica. Un paesaggio storicamente modellato dalla diffusione della mezzadria e dai processi di modificazione territoriale a essa legati, capillarmente connesso con gli insediamenti che, dai centri abitati fino ai poderi, reca ovunque l'impronta di una pervasiva opera

dell'uomo. Il succedersi e compenetrarsi di formazioni sociali e modi di produzione diversi ha strutturato versanti, sommità e crinali con un'edificazione compatta o isolata, localizzandovi centri abitati, complessi edificati, viabilità strategiche. A separare l'ambito dal Valdarno Superiore i Monti del Chianti, dorsale montana caratterizzata da densi boschi di latifoglie (cerrete, querceti di roverella, castagneti), rimboschimenti di conifere, piccoli nuclei agricoli montani e un sistema di crinale a dominanza di arbusteti, quali testimonianza della passata presenza di ambienti pascolivi montani oggi in via di scomparsa. Oltre alla porzione montana e all'estesa compagine collinare, significativo il ruolo strutturante il territorio svolto dalle zone di fondovalle dei principali corsi d'acqua (Pesa e Greve).

La scheda di ambito, come indicato all'art. 13, comma 3 della Disciplina di Piano, è articolata in sei sezioni:

1. Profilo dell'ambito
2. Descrizione interpretativa
3. Invarianti strutturali
4. Interpretazione di sintesi
5. Indirizzi per le politiche
6. Disciplina d'uso.

L'interpretazione di sintesi dell'ambito di paesaggio è costituita dalla descrizione e rappresentazione del patrimonio territoriale e paesaggistico e dalla individuazione delle criticità.



Nella carta del patrimonio territoriale e paesaggistico, nel territorio di Castellina in particolare, sono rappresentati le strutture e gli elementi di contesto con valore patrimoniale: il sistema insediativo reticolare, le infrastrutture viarie, gli insediamenti aggregati e sparsi, il sistema idrografico con la vegetazione ripariale, i nodi della rete ecologica (con la risorsa primaria delle aree forestali nella fascia a nord-ovest), il mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti e gli ambiti di olivicoltura, le aree carsiche e l'area di alimentazione degli acquiferi strategici.

Il quadro paesistico è caratterizzato da contesti di grande valore, con alcuni ambiti specifici di particolare pregio tra i quali Poggetto, Castagnoli, San Donatino, Cafaggio, Somnavilla, Castagnetino, Piaggia e Querce Sola.

Nella carta delle criticità sono evidenziate un insieme di strutture, elementi e funzioni critiche o in stato di criticità che richiedono specifiche verifiche ed approfondimenti.



Le principali criticità dell'ambito sono legate ai processi di artificializzazione del territorio, particolarmente rilevanti nei fondovalle, e ai processi di abbandono e di ricolonizzazione arbustiva di ambienti agricoli e pascolivi nelle zone alto collinari e montane.

Il territorio di fondovalle, nella sua limitata estensione all'interno dell'ambito, si contraddistingue in generale per estesi processi di urbanizzazione (infrastrutture e insediamenti residenziali, produttivi, artigianali), con conseguente riduzione delle aree agricole e della rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica, particolarmente significativi nei fondovalle della Pesa e della Greve.

Anche se in misura minore rispetto ad altri ambiti, tali processi derivano anche dal progressivo spostamento a valle dei pesi insediativi. In particolare, le espansioni sviluppatasi a partire dai centri medievali di altura si sono allargate nella piana alluvionale, insinuandosi lungo le valli secondarie.

Le realtà di fondovalle mostrano, inoltre, criticità conseguenti allo sviluppo di insediamenti industriali e degli assi viari a loro servizio che è andato spesso a sovrapporsi alla viabilità storica esistente, compromettendo i caratteri e le funzioni originarie. In particolare, l'ampliamento degli insediamenti produttivi lungo i

fondovalle della Pesa e della Greve (favorito anche dalla prossimità con la SGC FI-SI) ha richiesto il potenziamento delle infrastrutture di servizio, con ulteriori espansioni che tendono a saldarsi lungo i corsi d'acqua e lungo la viabilità principale. Locali criticità sono, inoltre, legate alla presenza di siti estrattivi (attivi e dismessi), e relativi impianti di trasformazione, che producono impatti notevoli.

La pressione insediativa degli ultimi decenni ha causato fenomeni di considerevole urbanizzazione anche in aree collinari. In particolare, nelle zone confinanti con Firenze e nei centri maggiori si è avuta un'espansione delle aree residenziali (talvolta di dimensioni considerevoli) con tipologie e scelte localizzative che hanno prodotto la perdita della riconoscibilità del sistema insediativo storico dovuta, in particolare, alle urbanizzazioni lungo i crinali e alle lottizzazioni ai margini degli aggregati. Lottizzazioni che si inseriscono nel territorio modificando gli equilibri paesistici rispetto al contesto circostante di grande pregio. Pur nella sostanziale permanenza, in gran parte dei casi, dell'impianto territoriale storico, i processi di deruralizzazione hanno comportato una perdita di leggibilità anche dell'organizzazione villa-fattoria e del suo complesso di manufatti.

Gli elettrodotti aerei si segnalano, in particolare nei contesti collinari di pregio paesaggistico, quali fattori di forte criticità visuale.

Nel territorio collinare, alcune criticità, anche se tendenzialmente in diminuzione, sono legate alla realizzazione di grandi appezzamenti di vigneto con rimodellamenti che hanno talvolta determinato l'eliminazione del corredo arboreo, modificando le discontinuità morfologiche e la maglia agraria preesistente. Strutturalmente critica, per l'insostenibilità economica delle colture, è la situazione in alcune aree in cui predomina l'olivo e i vigneti sono rari o praticamente assenti. Questo tipo di paesaggio caratterizza zone dove sono ancora diffusi terrazzi con sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali in stato di scarsa manutenzione o di abbandono, gli oliveti sono poco curati e, nelle parti più impervie dei rilievi, invasi da rovi, arbusti e vegetazione forestale.

La perdita di agroecosistemi tradizionali costituisce la più rilevante criticità anche per il territorio dei Monti del Chianti, ove gli ambienti agropastorali hanno assunto una presenza relittuale e in via di scomparsa, sostituiti per lo più da impianti di conifere e da arbusteti di ricolonizzazione.

Nell'ambito forestale montano si segnalano, infine, fenomeni di abbandono dei castagneti da frutto oltre a ed alterazioni delle pinete (situate al confine con le colline fiorentine) per diffusione di fitopatologie e incendi boschivi, con rapidi processi di modifica del paesaggio forestale.

I principali temi di criticità evidenziati per il territorio di Castellina attengono principalmente all'evoluzione delle attività agricole: da una parte gli effetti dell'abbandono dei coltivi con fenomeni di colonizzazione arbustiva e arborea e della scarsa manutenzione dei tessuti agricoli tradizionali, dall'altra le problematiche conseguenti ai processi di intensificazione delle pratiche agricole e l'alta produzione di deflussi con instabilità dei versanti e rischio di erosione del suolo; conseguentemente si evidenzia, in particolare nella zona sud, il rischio di interruzione della connettività ecologica. Altra criticità è il rischio di impoverimento e inquinamento degli acquiferi.

La disciplina d'uso contiene la definizione degli obiettivi di qualità e delle direttive correlate che, come gli indirizzi per le politiche, sono parte integrante della Disciplina del Piano:

Obiettivo 1

Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legato al paesaggio agrario

Direttive correlate

1.1 - mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto

geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che traggono tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;

1.2 - tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, anche evitando la separazione fra edifici e fondo agricolo;

1.3 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti;

1.4 - contenere ulteriori espansioni urbane sia a carattere residenziale che artigianale/industriale nelle aree di pianura e fondovalle (in particolare della Pesa e della Greve), al di fuori del territorio urbanizzato. Nelle aree di margine degli insediamenti, favorire la riqualificazione morfologica e funzionale attraverso forme di integrazione tra tessuto costruito e rurale. Relativamente a complessi edilizi e aree caratterizzate da aspetti di degrado e disomogeneità (con particolare riferimento alle zone del Ferrone, Il Meleto, Sambuca, Testi), favorire interventi volti al superamento di tali criticità, alla mitigazione degli impatti paesistici, al miglioramento della qualità degli spazi aperti;

1.5 - assicurare che i nuovi interventi:

- siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze;
- rispettino le regole insediative e architettoniche storiche;
- tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici;
- contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica.

1.6 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;

1.7 - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.

Obiettivo 2

Tutelare e riqualificare il territorio agroforestale, con particolare riferimento ai caratteri di diversificazione colturale, complessità e articolazione della maglia agraria, alla qualità paesistica ed ecologica delle coperture forestali, nonché al mantenimento in efficienza del reticolo idrografico

Direttive correlate

2.1 - valorizzare i caratteri del paesaggio chiantigiano favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

2.2 - garantire la riconoscibilità, ove ancora presente, del sistema dei manufatti edilizi e delle infrastrutture, anche minori, di impianto storico evitando trasformazioni che ne snaturino il contesto;

2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

2.5 - *riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione dell'infrastrutturazione ecologica e paesaggistica anche al fine di mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica;*

2.6 - *garantire l'equilibrio idrogeologico valutando modalità di impianto che assecondino la morfologia del suolo e prevedendo, ove necessario, l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;*

2.7 - *tutelare il valore paesistico ed ecologico delle aree boscate con particolare riferimento ai Monti del Chianti, caratterizzati da densi boschi di latifoglie, piccoli nuclei agricoli montani e dalla dominanza di arbusteti e abetine d'impianto sul sistema di crinale attuando la gestione forestale sostenibile.*

Orientamenti:

- *preservare i boschi di valore patrimoniale inclusi nei nodi primari e secondari della rete ecologica forestale, individuati nella carta della rete ecologica, in particolare concentrati nelle porzioni sommitali dei Monti del Chianti tra il Monte Calvo, a sud, il Monte san Michele e il passo del Sugame a nord, favorendo la gestione forestale sostenibile e il recupero dei castagneti da frutto;*
- *contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali con conseguente espansione del bosco sui terreni scarsamente mantenuti, con particolare attenzione ai residuali ambienti aperti del crinale (area tra M.te Domini e M.te San Michele) e alle corone o fasce di territorio agricolo poste attorno ai nuclei storici di Torsoli, Badiaccia a Montemuro, Badia a Coltibuono, Montegrossi, Nusenna, S. Vincenti, tra Casale e Castello di Lamole e verso Lucolena;*
- *favorire la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali della rete ecologica ed il recupero dei castagneti da frutto;*
- *riqualificare i siti estrattivi dismessi, in particolare con misure per ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa.*

2.8 - *tutelare i valori paesistici, ecologici ed idrogeomorfologici dei sistemi di Fondovalle, in particolare della Greve e della Pesa, così come individuati nella carta dei sistemi morfogenetici (FON).*

Orientamenti:

- *limitare i fenomeni di artificializzazione e impermeabilizzazione dei suoli (anche al fine di favorire la ricarica degli acquiferi) e la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione;*
- *migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare.*

La disciplina è infine completata dalle norme figurate (esemplificazioni) che hanno valore indicativo e dall'individuazione dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del Codice.

Valorizzare i caratteri del paesaggio chiantigiano favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio

Mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico, tutelare le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca interscambiabilità



Tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti

Individuazione e disciplina dei beni paesaggistici

Ai sensi del Codice il Piano contiene la cosiddetta “vestizione”, ovvero la codificazione della descrizione, interpretazione e disciplina dei beni paesaggistici vincolati, ai sensi di specifici decreti (art. 136 del Codice) o di legge (art. 142 del Codice). Come indicato nella relazione generale del piano paesaggistico “la vestizione dei vincoli per decreto” è costituita dai seguenti elaborati:

- *Elenco dei vincoli relativi alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice;*
- *Elenco degli immobili e delle aree per i quali, alla data di entrata in vigore del Codice risulta avviato, ma non ancora concluso, il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico;*
- *Schede relative alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, contenenti:*
 - o *Sezione 1 - Identificazione del vincolo*
 - o *Sezione 2 - Analitico descrittiva del provvedimento di vincolo*
 - o *Sezione 3 - Cartografia identificativa del vincolo scala 1:10.000*
 - o *Sezione 4 – Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso.*

Completano questa parte l'Elenco dei vincoli da sottoporre alla commissione regionale di cui all'art.137 del Codice e della L.R. 26/2012 per definirne la corretta delimitazione e rappresentazione cartografica e risolvere le incertezze derivanti da formulazioni non univocamente interpretabili contenute nel decreto istitutivo, l'Elenco dei vincoli ai sensi della legge 778/1922 e relative schede identificative ed infine il Modello di scheda di rilevamento delle aree gravemente compromesse o degradate di cui all'art. 143, c. 4, lettera b) del Codice.

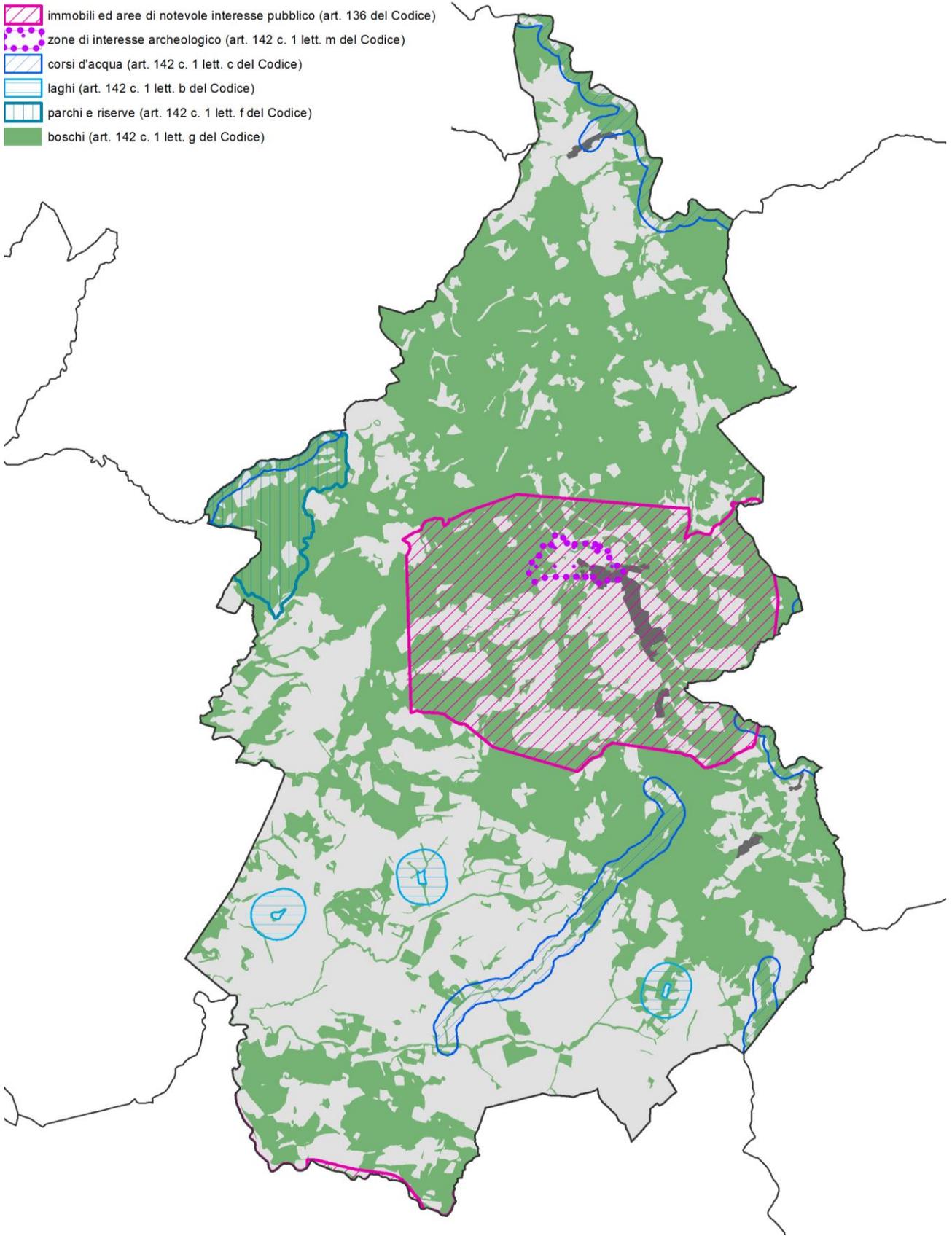
Per quanto attiene invece ai beni paesaggistici di cui all'art. 142 del Codice, le cosiddette “aree tutelate per legge”, essi sono stati individuati sulla base dell'articolazione prevista dal D.lgs. 42/2004 ed ereditati dalla L. 431/1985, nota come legge Galasso. Ciascuna categoria di beni è stata oggetto di una specifica ricognizione, delimitazione e rappresentazione, nonché dell'elaborazione di una specifica disciplina, raccolta nell'elaborato 8B: “Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice”. Per ciascuna tipologia di area la disciplina definisce Obiettivi, Direttive e Prescrizioni da osservare. Per le zone di

interesse archeologico ex art. 142 comma 1 lett. m) del Codice si deve inoltre fare riferimento alle Schede dell'Allegato H.

Nel territorio di Castellina in Chianti è presente un'area vincolata con decreto, cioè l'ampio ambito corrispondente alla zona circostante l'antico centro sita in Comune di Castellina in Chianti (D.M. 01/02/1971 G.U. 56 del 1971). Al suo interno sono riconosciute aree che risultano gravemente compromesse o degradate, corrispondenti a tessuti urbani di recente formazione e ai volumi destinati ad attività produttive degli ex Molini e Mangimificio Niccolai e delle stalle a Monte e Monticino.

Sono poi da segnalare aree tutelate per legge relative a boschi, corsi d'acqua e laghi, nonché la zona di interesse archeologico comprendente il tumulo etrusco di Montecalvario, immediatamente a nord del capoluogo, e la Riserva naturale provinciale del Bosco di Santa Agnese.

-  immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del Codice)
-  zone di interesse archeologico (art. 142 c. 1 lett. m del Codice)
-  corsi d'acqua (art. 142 c. 1 lett. c del Codice)
-  laghi (art. 142 c. 1 lett. b del Codice)
-  parchi e riserve (art. 142 c. 1 lett. f del Codice)
-  boschi (art. 142 c. 1 lett. g del Codice)



Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nel PTCP approvato nel 2011 Castellina è indicata come parte dell'Unità di paesaggio del Chianti, costituita dai rilievi che dai Monti del Chianti digradano verso la fascia collinare, inclusi i solchi vallivi dell'Arbia. I Tipi di paesaggio prevalenti sono quelli delle colture arboree con appoderamento fitto, del bosco e delle colture agrarie della montagna. La gestione di questa Unità è legata nel complesso all'impatto del sistema produttivo del settore viticolo con i relativi impianti di trasformazione. È essenziale la tutela delle forme di sistemazione del suolo non ancora modificate, mentre va incoraggiata la riconfigurazione dei vigneti. È oggetto di attenzione anche l'impatto paesistico delle espansioni edilizie dei centri e delle ristrutturazioni del patrimonio edilizio degli aggregati e delle case poderali, sia sulle immediate pertinenze che nelle vedute d'insieme. Il PTCP segnala il valore paesistico della S.R. 222 (Chiantigiana) e della S.R. 429, che comprendono tratti segnalati come "tracciati di interesse paesistico europeo" e prevede una particolare attenzione alle strade bianche, parte integrante dell'identità e del paesaggio provinciale.

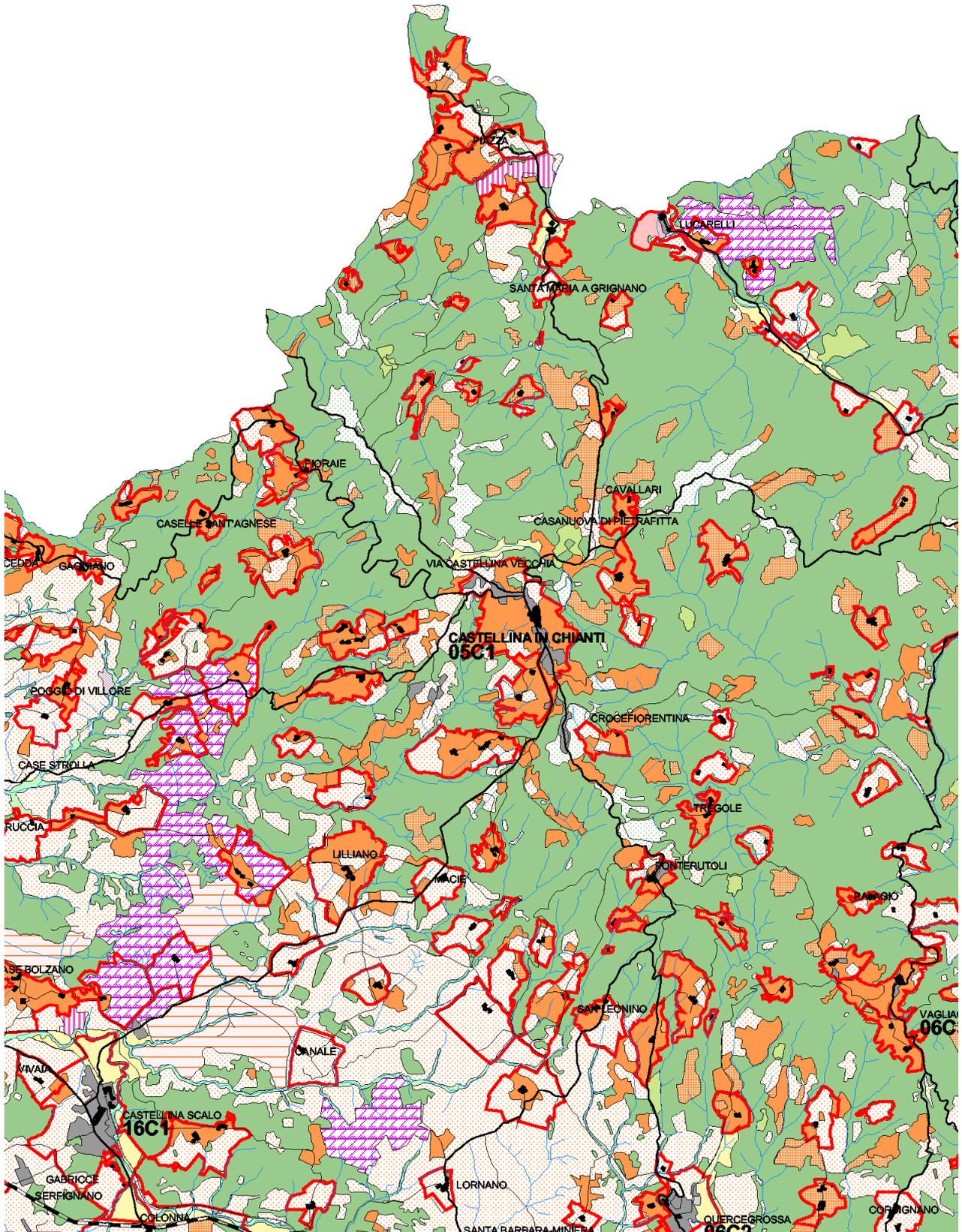
Obiettivi del PTCP

Il PTCP 2011 assume come strategia dello sviluppo provinciale i seguenti obiettivi:

- la riqualificazione degli ambiti già urbanizzati;
- la salvaguardia e la valorizzazione delle infrastrutture di trasporto;
- l'incremento delle infrastrutture e delle modalità di trasporto pubblico;
- la manutenzione e la promozione dei beni ambientali e culturali;
- la conservazione del paesaggio consolidato, quale forma delle identità locali nel sistema delle comunicazioni e delle mobilità globali;
- la creazione di nuovi scenari urbani produttori di spazi pubblici;
- l'evoluzione dei paesaggi rurali;
- lo sviluppo di un'agricoltura integrata e biocompatibile;
- la promozione di sistemi integrati di lavoro-ricerca-impresa-servizi tramite l'individuazione di territori e aree strategici, la definizione di regole e opportunità garanti della creatività privata e della protezione dei valori comuni;
- la riabilitazione insediativa come offerta di luogo per una società solidale e sicura, e di qualità abitative che coniughino le libertà individuali e i temi collettivi della città;
- la realizzazione di un sistema provinciale territoriale ecologico garante della manutenzione e dell'incremento della biodiversità, parte integrante della rete ecologica europea (Rete Natura 2000) e sostegno per un'offerta integrata turistica, agrituristica, ricreativa, culturale, didattico - scientifica, termale, commerciale-gastronomica e di produzioni tipiche.

La strategia indicata per la rigenerazione sostenibile del territorio senese deve poter contare sul superamento delle separatezze disciplinari e amministrative e della frammentazione di piani e programmi derivanti dalle diverse competenze istituzionali. A questo scopo, i circondari sono assunti quali unità di riferimento sovra locale nelle quali la Provincia promuove tavoli di coordinamento e concertazione interistituzionale per il raccordo delle diverse pianificazioni, promuove e sviluppa pratiche di cooperazione intercomunale e protocolli procedurali condivisi tra gli enti istituzionalmente competenti, raccoglie e raccorda le conoscenze prodotte dalle attività di programmazione e pianificazione generale e di settore di tutti gli enti istituzionalmente competenti, assume il riordino delle competenze e la programmazione coordinata con definizione delle priorità di intervento quali indicatori di successo e di accessibilità ai programmi di finanziamento. Il Comune di Castellina è indicato come appartenente al Circondario del Chianti senese. Inoltre il nuovo PTCP prevede una particolare attenzione alle aree industriali e al loro impatto paesaggistico, attraverso la limitazione delle nuove espansioni industriali e l'incentivo a pratiche di co-pianificazione tra comuni limitrofi con insediamenti ai confini. A questo scopo, definisce forme di perequazione intercomunale delle entrate derivanti dai nuovi insediamenti e degli oneri di integrazione infrastrutturale e sviluppa sedi di concertazione specifiche, formalizzate e informali, per le politiche che attengono alla promozione economica del territorio e delle sue funzioni di eccellenza.

Nell'ambito dell'aggiornamento del PTCP sono stati realizzati appositi studi e normative in materia di paesaggio e trattamento delle aree agricole.



Unità di paesaggio



Tipi di paesaggio

Paesaggio del bosco

- superficie boscata > 60 % (per i conglomerati > 70 %), con boschi a carattere misto.
- dominio assoluto del bosco ceduo, salvo piccole isole di coltivi, spesso abbandonati o rimboschiti.

Paesaggio dei seminativi con appoderamento rado

- maglia insediativa < 40 %. Fondi vallivi a maglia larga, con colture industriali annuali.
- maglia insediativa < 50%.
- maglia insediativa < 60%.

Paesaggio dei seminativi con appoderamento fitto

- colture arboree < 30 %.
- maglia insediativa > 40 %.

Paesaggio delle praterie e dei sodi

- prevalenza dei seminativi sul bosco.

Paesaggio agrario della montagna

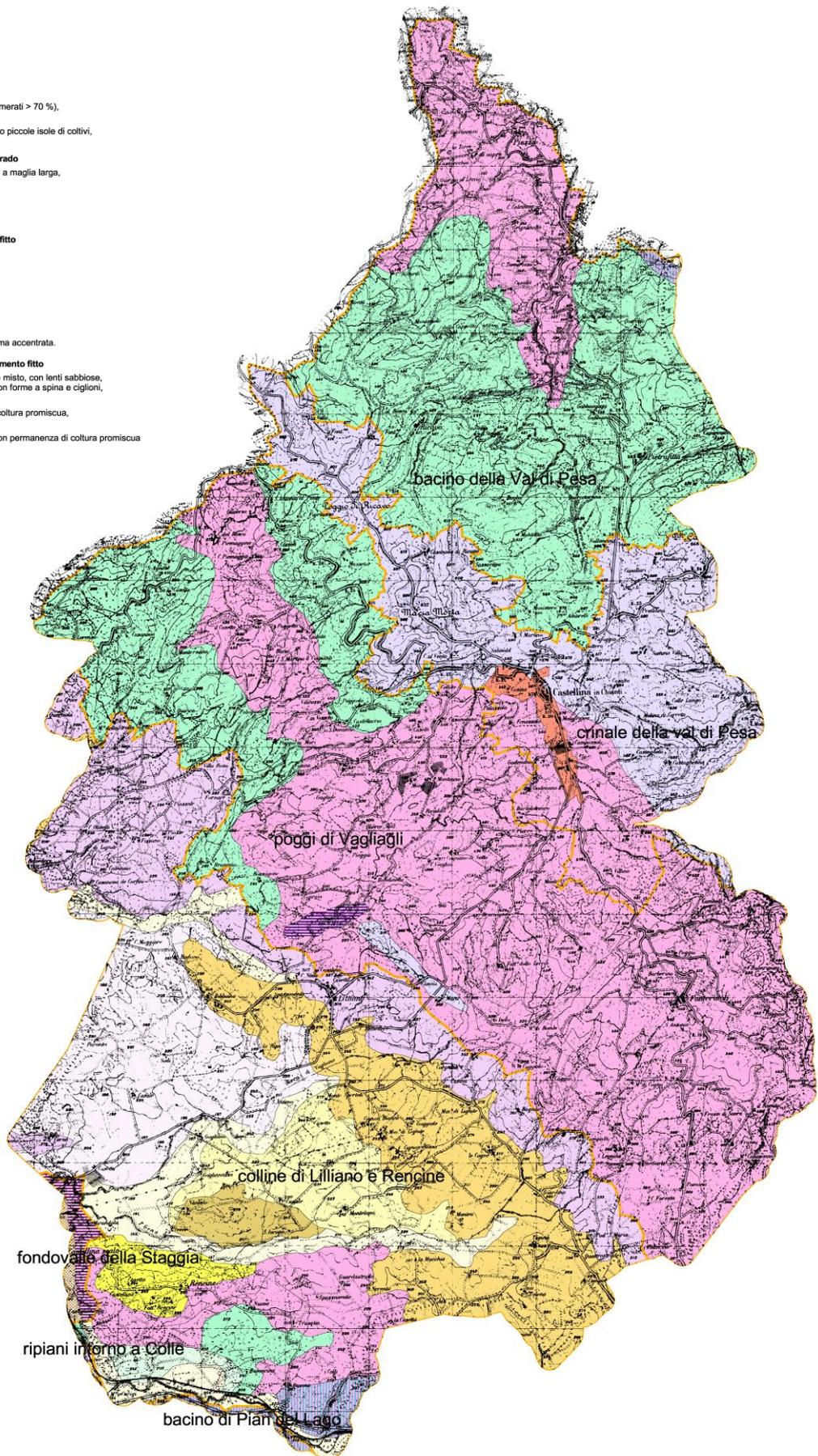
- maglia insediativa < 40 %, spesso in forma accentrata.

Paesaggio delle colture arboree con appoderamento fitto

- colture arboree > 30 %. Suoli a carattere misto, con lenti sabbiose, adattati a impianti colturali complessi, con forme a spina e ciglioni, per effetto suburbano
- colture arboree > 30 %. Permanenza di coltura promiscua, spesso sostituita con vigneti specializzati
- prevalenza di bosco con coltivi a isole, con permanenza di coltura promiscua e terrazzamenti accanto a effetti di riconversione produttiva

Urbano non classificato

- arborati < 30%
- arborati > 30%



Piano Strutturale: Carta delle Unità e dei tipi di paesaggio

Il quadro conoscitivo di riferimento

Per la formazione del Piano Operativo si può contare sul quadro conoscitivo implementato in occasione della redazione del Piano Strutturale ed aggiornato con il Regolamento Urbanistico e con la Variante al PS e RU del 2013, oltre che sulla documentazione del PTC della Provincia di Siena, del PIT/PPR della Regione Toscana e delle altre banche dati di livello sovracomunale.

In particolare nel Piano Strutturale sono disponibili studi sulle unità di paesaggio e sui tipi di paesaggio (bosco, seminativi, appoderamento rado/fitto, praterie...), sull'uso del suolo e sulle tessiture del paesaggio agrario, sui manufatti anche minori di valore storico e culturale, sui vincoli sovraordinati, su sistema produttivo e ricettivo (nello specifico aziende agricole, agriturismi ed altre strutture ricettive, cantine...).

Inoltre l'Amministrazione Comunale dispone di un Sistema Informativo Territoriale nel quale vengono costantemente archiviati, aggiornati e monitorati numerosi dati riguardanti il territorio nelle dimensioni fisiche, sociali ed economiche.

Sul patrimonio edilizio esistente è stato recentemente effettuato un lavoro di censimento e schedatura esteso all'intero territorio comunale, descritto nel seguito, tale da garantire una disciplina puntuale degli interventi ammessi in ragione dei valori e dei caratteri riscontrati con i sopralluoghi diretti, oltre che su dati d'archivio.

Per una prima descrizione generale del contesto socio-economico e l'inquadramento ambientale si rinvia in ogni caso ai contenuti del Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica.

La schedatura 2017

La schedatura 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. Diversamente dalla precedente schedatura, realizzata nel corso della formazione del Regolamento Urbanistico (2007), che era riferita soltanto agli edifici e complessi riconosciuti di pregio dal PTCP e dal previgente PRG nel territorio aperto, la schedatura effettuata per la variante è stata estesa all'intero patrimonio edilizio esistente, sia in ambito urbano che rurale.

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.

Per la fase di rilievo sul campo è stata impiegata una specifica *app* per dispositivi *mobile (tablet)*, che si integra ad un applicativo web indirizzato proprio alla gestione dei dati riguardanti gli edifici e le loro pertinenze, sia in ambito urbano che rurale. L'applicativo per gli edifici e le loro pertinenze gestisce le informazioni testuali e le immagini della schedatura direttamente ed univocamente collegate ai dati cartografici, in modo tale da evitare dubbi o errori nell'attribuzione. In pratica tutti i dati raccolti nei sopralluoghi, cioè sia le informazioni descrittive che il reportage fotografico, sono inseriti attraverso un'interfaccia web che include la visualizzazione della cartografia, degli attributi di testi e delle immagini

collegati agli oggetti territoriali (l'edificio e le sue pertinenze), aggiornati in tempo reale e contemporaneamente consultabili da più utenti, con produzione di report di stampa, per singole schede o multipli. Il sistema utilizzato permette naturalmente il progressivo aggiornamento dei dati e/o la loro integrazione, anche a prescindere dalle attività di rilievo sul campo, e quindi potrà essere ulteriormente implementato sia nella gestione ordinaria delle pratiche sia in occasione prossimi passaggi di revisione generale della strumentazione urbanistica.

Preliminarmente ai sopralluoghi è stata svolta una fase di implementazione della base dati, a partire dalla Carta Tecnica Regionale (integrando le cartografie alle scale 1:2.000 e 1:10.000), con un primo passaggio di aggiornamento attraverso il confronto con le ortofoto disponibili più recenti e soprattutto tramite il confronto con i dati catastali aggiornati.

Nella fase preparatoria a tutte le unità volumetriche presenti nelle mappe catastali sono stati attribuiti il numero del foglio e della particella catastale, in modo da ottenere da subito un utile collegamento agli archivi dell'Agenzia delle Entrate (ad esempio per quanto concerne gli usi) e da impostare ulteriori possibili relazioni con altri database (ad esempio quello delle pratiche edilizie).

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.

Di tutti gli edifici principali rilevati presenti nel territorio comunale il 61% è da considerarsi di interesse storico-documentale, con una quota di patrimonio edilizio di particolare pregio o addirittura di elevato valore pari al 6%.

Programma di lavoro

Il presente documento rappresenta il primo atto del processo analitico-progettuale e del conseguente procedimento amministrativo di formazione del Piano Operativo.

Scopo prioritario del documento è quindi quello di aprire, sin dalle prime fasi di elaborazione del PO, il confronto aperto e trasparente con tutti i soggetti interessati sui contenuti dello strumento urbanistico ed in particolare sul percorso metodologico, tecnico, scientifico, nonché di partecipazione e comunicazione che si intende adottare, sui tempi e le modalità per la costruzione dei quadri analitici e propositivi e sullo svolgimento dei percorsi di democrazia partecipata. Questa fase costituisce inoltre un primo e importante momento per puntualizzare i riferimenti disciplinari e normativi – definiti dalle disposizioni legislative e regolamentari sovraordinate e dal Piano Strutturale, oggetto di variante solo per quanto conseguente alla redazione del Piano Operativo stesso – entro cui saranno elaborate le scelte progettuali per il territorio di Castellina in Chianti.

Il programma di lavoro delineato dall'Amministrazione Comunale conta di svilupparsi nell'arco dei prossimi mesi per arrivare in tempi brevi all'adozione, alla quale seguirà, dopo il periodo riservato alla presentazione delle osservazioni, l'istruttoria e le controdeduzioni alle osservazioni e, dopo lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica, l'approvazione definitiva, auspicabilmente a fine 2019 e comunque entro due anni dall'Avvio del procedimento, come disposto dalla legge.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, come già ricordato, il Comune dispone già di una schedatura recentissima ed estesa all'intero territorio.

A partire da questa base si procederà ad approfondimenti ed ulteriori indagini specifiche, soprattutto per i limitati contesti oggetto di trasformazione e per temi di puntuale interesse locale.

Contestualmente verranno svolte le indagini geologico-tecniche di supporto al Piano Operativo, ai sensi D.P.G.R. n. 53/R del 25 ottobre 2011, per la definizione delle fattibilità geologiche, idrauliche e sismiche, a partire dai contenuti degli studi svolti in occasione della variante al PS ed al RU del 2013, in occasione del quale gli elaborati sono stati già adeguati alle disposizioni del più recente Regolamento di attuazione della legge urbanistica regionale per gli aspetti geologici.

Attività di informazione e di partecipazione

Come previsto dalla normativa e nell'ottica perseguita dall'Amministrazione della redazione di un piano partecipato e fondato su strategie condivise con la comunità locale, saranno svolte una serie di attività di informazione e partecipazione lungo tutto il percorso di formazione del piano e in parallelo al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica; tutte le attività saranno organizzate in accordo con il Garante per l'informazione e la partecipazione, nominato dall'Amministrazione come previsto dall'art. 37 della L.R. 65/2015, con l'incarico di assicurare la partecipazione dei cittadini in ogni fase del procedimento.

Una prima occasione per un incontro pubblico plenario potrà essere costituita proprio dalla presentazione del documento di Avvio del Procedimento e del Documento preliminare di VAS.

Le attività di ascolto e di comunicazione si potranno avvalere, oltre che dei tradizionali strumenti di informazione (locandine, articoli su quotidiani...) del sito web istituzionale, anche attraverso il portale del SIT comunale, che conterrà i vari materiali in modo che ciascuno possa ottenere costantemente informazioni sul Piano Operativo e sullo stato di avanzamento del lavoro, scaricando i documenti via via prodotti, ed anche dare il proprio contributo segnalando temi e problemi.

In una seconda fase, per approfondire tematiche specifiche emerse dall'esame dei contributi e a seguito degli approfondimenti conoscitivi, potranno essere organizzati specifici *focus group*, cioè tavoli ad invito, con un numero limitato di partecipanti, in particolare per i temi che coinvolgono operatori economici e

sociali, oltre agli ordini professionali ed i tecnici operanti sul territorio per gli aspetti più strettamente tecnici, ed incontri orientati a mettere a confronto le linee guida del progetto urbanistico con i temi e i problemi proposti dal basso. Infine si procederà ad un incontro plenario di presentazione del progetto e del report di sintesi degli incontri partecipativi.

Una finale ma non per questo meno importante fase di comunicazione poi sarà svolta dopo l'adozione, durante la fase delle osservazioni, non solo per esplicitare e rendere meglio comprensibili a tutti i contenuti del piano, ma anche per razionalizzare e rendere più dirette e pertinenti le osservazioni dei privati.

Indicazione degli enti e dei termini per gli apporti tecnici

Al fine di acquisire gli apporti tecnici e i contributi di cui al comma 1 dell'art. 17 della L.R. 65/2014, si individuano gli enti e gli organismi pubblici seguenti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Siena;
- Comuni confinanti:
 - Barberino Val d'Elsa
 - Castelnuovo Berardenga
 - Greve in Chianti
 - Monteriggioni
 - Poggibonsi
 - Radda in Chianti
 - Tavarnelle Val di Pesa;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Regione Toscana (Servizio Genio Civile);
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

I termini per fornire gli apporti tecnici in riferimento al presente documento da parte dei soggetti sopra citati sono stabiliti in 90 giorni dalla trasmissione dell'Avvio del procedimento.