

Comune di Castellina in Chianti · Variante parziale al Regolamento Urbanistico finalizzata alla schedatura del patrimonio edilizio ed alla revisione della relativa disciplina con contestuale variante puntuale al Piano Strutturale · Avvio del procedimento

febbraio 2017

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 del Progetto,
e l'Ufficio Edilizia Urbanistica Ambiente del Comune di Castellina in Chianti

Sommario

Premessa	4
Il programma delle attività di informazione e di partecipazione	5
La strumentazione urbanistica vigente	6
Il Piano Strutturale.....	6
Il Regolamento Urbanistico	6
Temi e obiettivi della Variante	8
Modifiche al Regolamento Urbanistico	8
Modifica puntuale al Piano Strutturale	10
Il quadro conoscitivo di riferimento	10
Gli strumenti sovraordinati	10
1. Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico	10
2. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	19
Indicazione degli enti e dei termini per gli apporti tecnici	21

Premessa

La presente Relazione costituisce l'Avvio del Procedimento per la redazione della Variante parziale al Regolamento Urbanistico, con contestuale variante puntuale al P.S., ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014.

Il primo Piano Strutturale, redatto ai sensi della L.R. 5/1995, è stato approvato nel 2004 e il primo Regolamento Urbanistico nel 2009. Durante la redazione del Regolamento Urbanistico erano emersi, fin da subito, 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 P.S. 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 dalle recenti 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; in particolare per il Regolamento Urbanistico la variante, approvata a fine del 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. La variante è stata anche occasione per riorganizzare e riordinare i contenuti tra i due strumenti urbanistici, eliminando anche quegli elementi di eccessivo dettaglio impropri per il Piano Strutturale.

In attesa della prossima complessiva revisione degli strumenti urbanistici richiesta dalla L.R. 65/2014, che impegnerà l'Amministrazione per un periodo non breve, si è ora ritenuto opportuno procedere ad una nuova variante parziale al Regolamento Urbanistico, per allineare la disciplina alle ulteriori modifiche ed innovazioni successive al 2013 (tenendo conto dell'entrata in vigore di una nuova legge urbanistica regionale), dando comunque una risposta tempestiva ad alcuni specifici temi emersi nel frattempo sempre nella gestione operativa quotidiana, e per integrare il Quadro Conoscitivo sul patrimonio edilizio esistente. Attualmente il Comune di Castellina dispone infatti di una schedatura parziale del patrimonio edilizio esistente, focalizzata su edifici e complessi riconosciuti di pregio dal P.T.C.P. e dal previgente P.R.G., realizzata intorno al 2007 in occasione della formazione del Regolamento Urbanistico.

Obiettivo prioritario della variante è perciò anche 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 peraltro modificare l'impostazione del R.U. vigente in merito ai limiti agli interventi stabiliti per i diversi ambiti; la costruzione di un quadro conoscitivo più approfondito ed affidabile fornirà del resto non solo un valido aiuto agli uffici comunali per il governo del territorio, ma anche una solida base per il lavoro di revisione generale della strumentazione urbanistica futura.

Con la messa a punto di un quadro conoscitivo aggiornato e di dettaglio, attraverso la schedatura, la Variante comprenderà fra l'altro l'adeguamento alle disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio situato nel territorio rurale della L.R. n. 3/2017 recentemente approvata, calibrando opportunamente gli interventi di recupero degli immobili abbandonati nel territorio rurale.

È contestualmente opportuno intervenire 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).

Un altro aspetto importante, che determina la necessità di una modifica puntuale anche del Piano Strutturale, è legato al dimensionamento. Il Piano Strutturale così come originariamente approvato non dimensionava il cambio d'uso da agricolo a residenziale, né prevedeva quantità da destinare all'ampliamento

- a carattere produttivo - delle cantine nel territorio rurale. Tali carenze sono state superate attraverso le modifiche introdotte con la variante del 2013, in conformità alle disposizioni della L.R. 1/2005 e dei suoi regolamenti di attuazione per quanto riguarda i cambi d'uso nel territorio rurale. Ciò ha determinato però di fatto il contingentamento di interventi che di per sé sono auspicabili, visto il principio ormai acquisito di privilegiare il riuso del patrimonio esistente. La legge urbanistica regionale ora indica che le deruralizzazioni devono essere monitorate, nell'ambito della definizione del quadro previsionale strategico, senza l'obbligo di dimensionarle, pertanto si intende procedere ad una revisione del dimensionamento in tal senso.

Resta altresì naturalmente inteso che la variante, limitata agli aspetti sopra richiamati, non reitera in nessun modo le previsioni non attuate degli interventi di trasformazione e il vincolo preordinato ad esproprio delle aree per interventi pubblici del Regolamento Urbanistico vigente.

Il presente documento ha inoltre funzione di atto di avvio del procedimento ai fini dell'adeguamento della variante al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (P.I.T./P.P.R.) ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del P.I.T./P.P.R., anche se, per la natura della variante, ciò non comporterà gli effetti di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione paesaggistica previsti dalla legge.

Il programma delle attività di informazione e di partecipazione

L'attività sarà strutturata in due fasi.

La prima, preliminare alla redazione della variante, è focalizzata su attività di informazione, confronto ed approfondimento tramite:

- pubblicazione di un avviso (sul sito internet istituzionale e tramite affissione di locandine) con il quale l'Amministrazione informa i cittadini di voler procedere alla redazione di una variante ai propri strumenti finalizzata alla schedatura di tutto il patrimonio edilizio ed alla revisione/integrazione della disciplina e di avere all'uopo incaricato del personale esterno per l'effettuazione dei rilievi;
- pubblicazione di articoli su quotidiani locali;
- pubblicazione degli atti e dei documenti relativi all'Avvio del Procedimento e del Documento per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica sul sito internet del Comune;
- richiesta di dati e contributi agli enti sulla base del documento di Avvio del Procedimento e del Documento per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.;
- incontro con la cittadinanza, gli ordini professionali e le imprese per illustrare i contenuti della variante oltre che il nuovo portale SIT per la consultazione dei dati;
- informazione della procedura in essere agli ordini professionali tramite e-mail favorendo la loro eventuale loro partecipazione.

La seconda fase, da attivare successivamente all'adozione e per tutto il periodo delle osservazioni, comprende le seguenti attività:

- pubblicazione di locandine ed articoli su quotidiani locali con le quali si avvisa la popolazione dell'avvenuta adozione;
- pubblicazione della documentazione di variante in una sezione dedicata del sito internet del Comune, direttamente accessibile dalla home page;
- predisposizione di un apposito modello per la presentazione delle osservazioni;
- predisposizione di una guida sintetica dove sono illustrati i contenuti e le modalità di accesso al SIT per a consultazione della variante;
- ricevimento dedicato/eventuale incontro con la cittadinanza, gli ordini professionali e le imprese.

La strumentazione urbanistica vigente

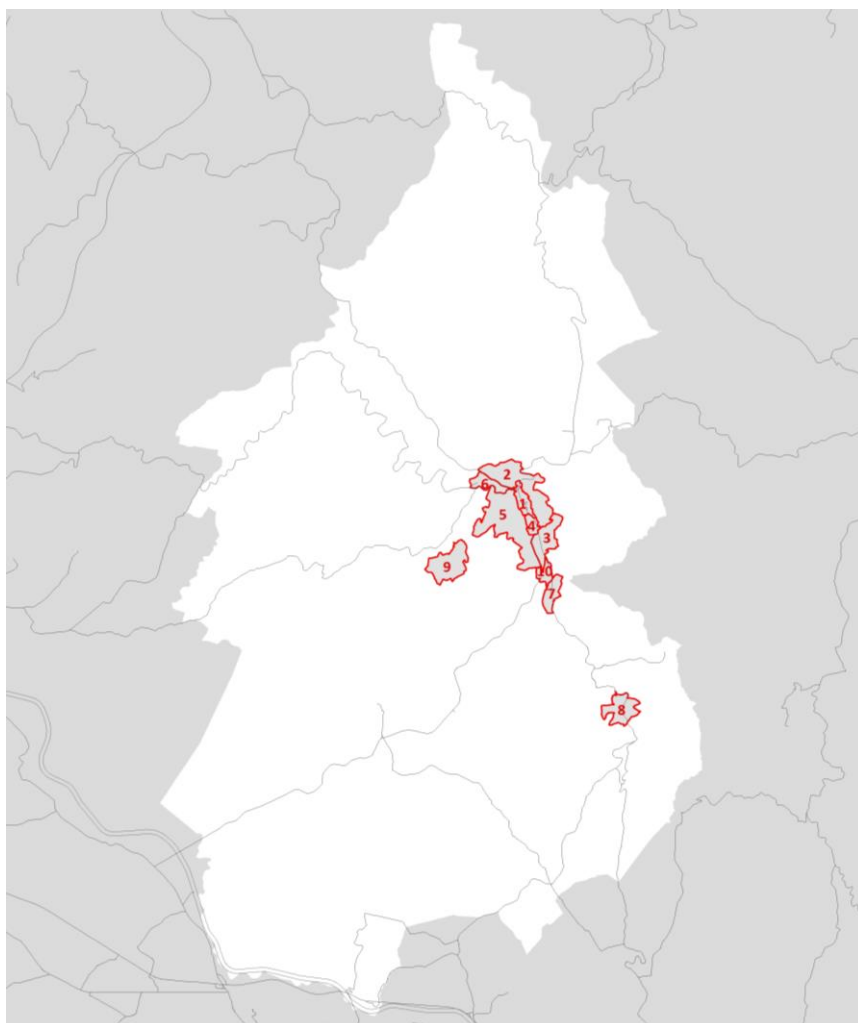
Il Piano Strutturale

Il Piano Strutturale del Comune di Castellina in Chianti è stato adottato con Del. C.C. n. 19 del 22/04/2004 ed approvato definitivamente con Del C.C. n. 39 del 25/07/2005. Il Piano è stato oggetto di variante puntuale, contestuale alla variante al Regolamento Urbanistico, approvata con Del. C.C. n. 57 del 30/12/2013; l'avviso di avvenuta approvazione è stato pubblicato nel BURT. n. 7 del 19/02/2014.

Il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Castellina in Chianti è stato approvato definitivamente con Del. C.C. n. 23 del 27/03/2009. Come sopra anticipato, il R.U. è stato oggetto di una variante, con contestuale variante puntuale al P.S., 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.

Sono poi state approvate due varianti specifiche, riferite una all'area ex Molini Niccolai (descritta nel seguito), approvata a giugno 2014, e l'altra all'area Monte e Monticino, oggetto di Piano di Recupero a fini turistico ricettivi, approvata ad aprile 2015 (il Piano di Recupero è stato approvato a dicembre dello stesso anno).



Nella strumentazione urbanistica comunale attuale le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) corrispondono alle sole aree urbanizzate del capoluogo con gli ambiti immediatamente adiacenti e di Fonterutoli, oltre all'insediamento di Monte e Monticino, comunque in prossimità del centro.

Lo stato di attuazione

L'efficacia del Regolamento Urbanistico per la parte riguardante le trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi è terminata allo scadere dei cinque anni dalla pubblicazione sul BURT dell'approvazione del piano, cioè a maggio del 2014. La variante generale del 2013 non ha riaperto i termini di efficacia delle previsioni di trasformazione e quindi, fatto salvo i progetti delle due varianti specifiche, lo stato di

attuazione conferma in pratica la situazione rilevata dalla variante generale: alcuni interventi erano stati avviati, con il deposito dei progetti, ma per la maggior parte non sono stati effettivamente poi portati avanti o sono rimasti incompiuti; la causa della mancata attuazione è dovuta certo alla particolare situazione di crisi

economica e del mercato immobiliare ma può anche dipendere dalla scelta, operata dal primo R.U., di privilegiare interventi complessi.

Generalmente risultano infatti attuati o in corso di realizzazione gli interventi nelle zone B, in particolare nelle zone B2 di completamento dei tessuti urbani con interventi puntuali; sono stati attuati solo in parte quelli nelle zone B3 (comparti di completamento sottoposti a perequazione) e B4 oppure R3 (ambiti da sottoporre a recupero e/o a riqualificazione unitaria); del tutto inattuate restano le previsioni per le destinazioni direzionale, commerciale (medie strutture di vendita) e industriale/artigianale, mentre per il turistico-ricettivo è stato attivato l'importante intervento di riconversione nell'area Monte e Monticino.

Per quanto riguarda le deruralizzazioni il bilancio a partire dal 31/12/2013 (approvazione della variante) vede ancora disponibili oltre 5.000 mq. di Superficie Utile Lorda (5.386 mq. dei complessivi 10.000 mq. stabiliti dalla variante), così articolati dal punto di vista della distribuzione territoriale (secondo la Del.C.C. n. 16 del 31/03/2014):

Unità di Paesaggio (tav. P07 del RU)	Deruralizzazioni: SUL residenziale mq.		
	assegnata dal RU (art. 72)	consumata	disponibile
Bacino della Val di Pesa	1.407	713	694
Poggi di Vagliagli	4.550	2.317	2.233
Crinale della Val di Pesa	1.843	685	1.158
Bacino di Piano del Lago	10	10	10
Colline di Lilliano e Rencine	2.180	899	1.281
Fondovalle della Staggia	10	10	10
totale	10.000	4.634	5.386

L'intervento probabilmente più rilevante (e strategico), almeno in ambito urbano, per il territorio di Castellina è rappresentato dall'area degli ex Molini Niccolai, per la quale è prevista la riconversione funzionale.

Nel 2009 è stato approvato il Piano di Recupero; nel 2010 è stato approvato lo schema della convenzione attuativa relativa alla UMI 1 (Molino Vecchio e parcheggio pubblico posto a valle della S.R. 222 di fronte all'Asilo Borgheri) e la convenzione, modificata con Del. C.C. n. 61 del 28/11/2011, è stata sottoscritta il 12/12/2011.

Con Del. C.C. n. 56 del 18/10/2011 la Società Castellina Futura, quale proprietaria della UMI 2 e 3, è stata autorizzata a procedere, a mezzo SCIA, alla demolizione degli edifici compresi nella UMI 2 e 3 (come definite dal Piano di Recupero) previa autorizzazione paesaggistica, con prescrizioni riguardanti in particolare la gestione del cantiere.

Nel 2012 è stata approvata una variante puntuale al Piano di Recupero per la modifica dell'area a parcheggio pubblico compreso nella UMI 1.

L'Amministrazione, tenendo conto delle mutate esigenze dei soggetti coinvolti e delle effettive possibilità di sviluppo ed attuazione del piano, ha successivamente ritenuto di accogliere la richiesta di procedere alla redazione di una variante puntuale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico su proposta di Castellina Futura, La Castellina sas e di Vini e Vini La Castellina sas, con l'obiettivo di una sostanziale riduzione della volumetria complessiva (in particolare quella interrata), della ripermimetrazione delle aree a valle della S.R. 222 per il trasferimento della volumetria, della deperimetrazione della sede comunale dall'area da assoggettare a Piano di Recupero e della revisione delle categorie di intervento per la UMI 5 (ex integratore) e la UMI 4 (Sede Comunale). La variante urbanistica, come anticipato, è stata approvata nel 2014.

A parte l'area degli ex Molini Niccolai, l'unico altro intervento rilevante oggetto di piano attuativo è quello di riconversione funzionale a fini turistico ricettivi dell'area R2 in località Monte e Monticino (Piano di Recupero approvato a fine 2015).

Ci sono poi numerosi programmi aziendali (PAPMAA), tra i quali i più recenti sono quelli dell'Azienda Agricola Tenimenti Ruffino (adottato) e dell'Azienda Agricola Tenuta di Bibbiano s.r.l. (in fase di adozione).

Temi e obiettivi della Variante

Modifiche al Regolamento Urbanistico

Come anticipato in premessa, il Comune di Castellina è già dotato di una schedatura del patrimonio edilizio esistente che però è relativa solo ad una parte degli edifici (in totale circa 200 schede), comprendente i nuclei ed i complessi di particolare pregio del territorio, anche se incompleta in alcuni contesti; la schedatura è stata effettuata nell'ambito degli studi per il Regolamento Urbanistico (intorno al 2007) ed è stata focalizzata sull'analisi degli edifici e complessi di più rilevante interesse e valore storico documentale, cioè quelli riconosciuti dal Piano Territoriale di Coordinamento come aggregati (art. L8 PTCP) o come ville ed edifici specialistici (art. L9 PTCP) ed ulteriori contesti di antica formazione già segnalati dal previgente Piano Regolatore Generale (zone E3). Fra l'altro la documentazione attualmente disponibile è di difficile consultazione ed utilizzo, a causa delle modalità di archiviazione e restituzione dei dati.

Di conseguenza l'aspetto prioritario della Variante è certamente l'integrazione e l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo per gli insediamenti accentrati e diffusi esistenti, impiegando una metodologia – descritta più avanti - in grado di facilitare anche le fasi di gestione operativa del piano e di implementare le conoscenze utili all'Amministrazione nell'insieme dei suoi uffici e delle sue funzioni.

La mancanza di una conoscenza dettagliata e aggiornata sull'intero patrimonio edilizio esistente, soprattutto quello diffuso nel territorio aperto, ad eccezione delle emergenze sopra descritte, si è del resto evidenziata in occasione della redazione della variante del 2013, quando si è trattato di quantificare il dimensionamento da destinare ai cambi d'uso ed ai frazionamenti nel territorio aperto; non potendo disporre di informazioni specifiche ci si è dovuti basare su stime incrociando i dati della cartografia di base, del catasto e delle pratiche edilizie di deruralizzazione.

La variante in ogni caso non incrementerà il dimensionamento per le trasformazioni già previste dal R.U., né prevedrà alcuna nuova area di trasformazione.

Sulla scorta delle risultanze del censimento e della schedatura si procederà dunque ad una classificazione degli edifici e dei manufatti attualmente presenti nel territorio secondo il loro valore architettonico, tipologico, storico e documentale, considerando anche lo stato di conservazione, alla quale corrisponda una gradazione degli interventi ammissibili, fermo restando la coerenza con gli indirizzi di intervento definiti per le zone territoriali omogenee di appartenenza ed il rispetto delle disposizioni di tutela per i beni di maggiore pregio individuati sia dal Piano Territoriale di Coordinamento di Siena che dallo stesso Regolamento Urbanistico; anche gli edifici oggetto della schedatura precedente saranno classificati e dunque gli interventi ammissibili saranno individuati in base alla classe di appartenenza.

A tale proposito va precisato che la Variante procederà anche ad adeguare la definizione dei tipi di intervento alle disposizioni della L.R. 65/2014 e ad allineare di conseguenza gli interventi ammessi nelle differenti zone e nei contesti specifici già individuati dal R.U. vigente.

Analogamente verranno revisionate le disposizioni per il territorio rurale in modo da renderle uniformi e coerenti alla nuova legge urbanistica regionale e al Regolamento di attuazione 63/R per tutto quanto attiene a costruzioni, sistemazioni e altre opere realizzate da imprenditori agricoli ed altri soggetti.

La disciplina del RU vigente è comunque già piuttosto dettagliata e specifica per quanto riguarda i tessuti e i complessi di interesse storico, artistico e ambientale. Nei centri urbani storici inoltre sono puntualmente

individuati gli edifici da sottoporre a recupero e riqualificazione funzionale e ambientale, in quanto incongruenti con il contesto e le caratteristiche dei luoghi.

Nelle zone agricole invece la normativa vigente per il patrimonio edilizio esistente, fatta eccezione per edifici e complessi di particolare pregio e valore, è di carattere generale, con specifiche per i fabbricati recenti e i manufatti minori (introdotte dalla variante del 2013), che però non sono individuati. Il rilievo e la conseguente classificazione renderanno possibile una più appropriata disciplina.

Inoltre l'implementazione di un quadro conoscitivo di dettaglio sugli edifici esistenti nel territorio comunale, comprendente la disamina puntuale degli usi presenti e dello stato di conservazione dei manufatti, potrà consentire - nell'ambito della Variante - l'adeguamento alle disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio situato nel territorio rurale introdotte dalla L.R. n. 3/2017; la schedatura individuerà infatti le residenze rurali abbandonate e, sulla base della eventuale presenza di condizioni di degrado, sarà possibile definire gli interventi e gli usi ammissibili per il loro recupero in coerenza con i criteri della normativa regionale.

La nuova schedatura

La schedatura che sarà effettuata per la variante consiste 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.

Per la fase di rilievo sul campo viene impiegato uno specifico applicativo 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 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 (per un totale di quasi 5.000 unità volumetriche, corrispondenti a circa 2.200 edifici).

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.

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).

Modifica puntuale al Piano Strutturale

La Variante interviene sul Piano Strutturale esclusivamente per riordinare il dimensionamento eliminando le quantità assegnate da una precedente variante alle deruralizzazioni, anche in questo caso in coerenza alle disposizioni della L.R. 65/2014.

Il quadro conoscitivo di riferimento

Per la descrizione del contesto socio-economico e l'inquadramento ambientale preliminare si rinvia ai contenuti del Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

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.

Sebbene la variante in oggetto riguardi temi assai circoscritti e di limitata portata è opportuno comunque procedere ad un rapido esame dei contenuti e delle norme degli strumenti di pianificazione sovraordinati.

1. 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.

1.1 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).

1.2 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

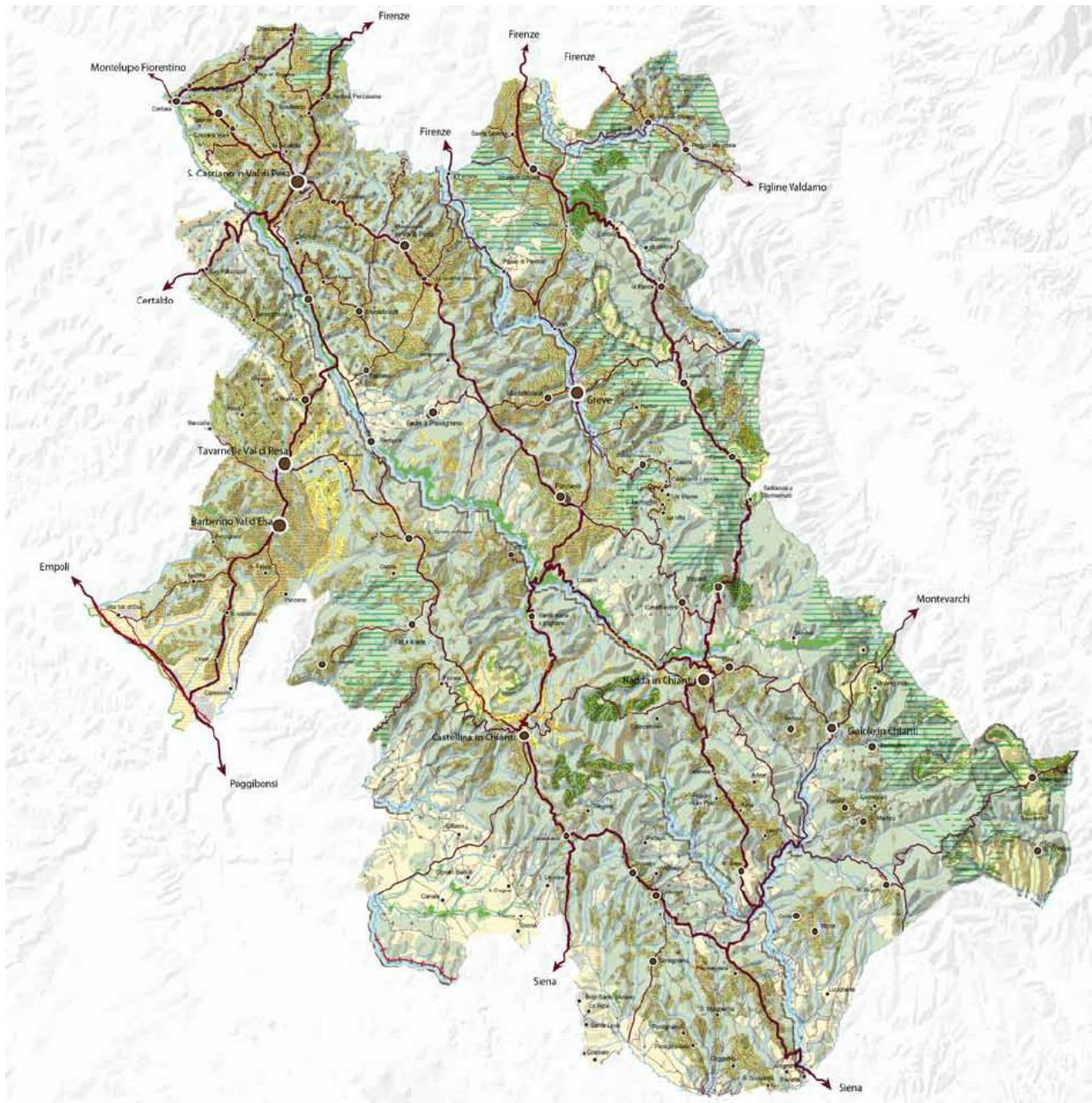
lunga durata, in buona parte ancora integra e leggibile, fondata su specifiche e caratterizzanti relazioni territoriali: il rapporto tra sistema insediativo storico, colture e morfologia del rilievo, tra manufatti edilizi e paesaggio agrario, tra caratteri geomorfologici e disposizione del bosco, tra 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.

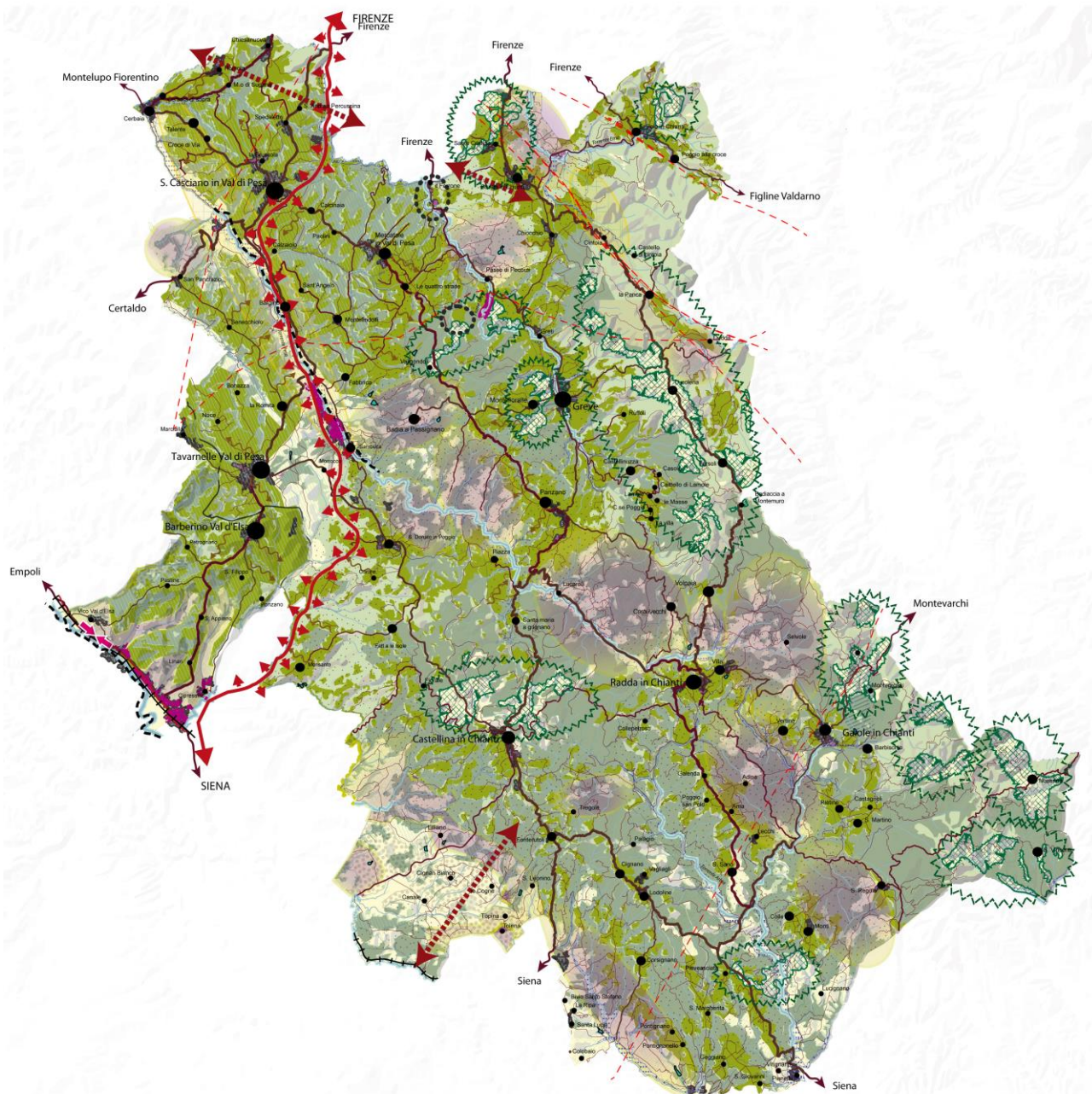
L'interpretazione di sintesi dell'ambito di paesaggio è costituita dalla descrizione e rappresentazione del patrimonio territoriale e paesaggistico e dalla individuazione delle criticità.



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, Sommavilla, 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).

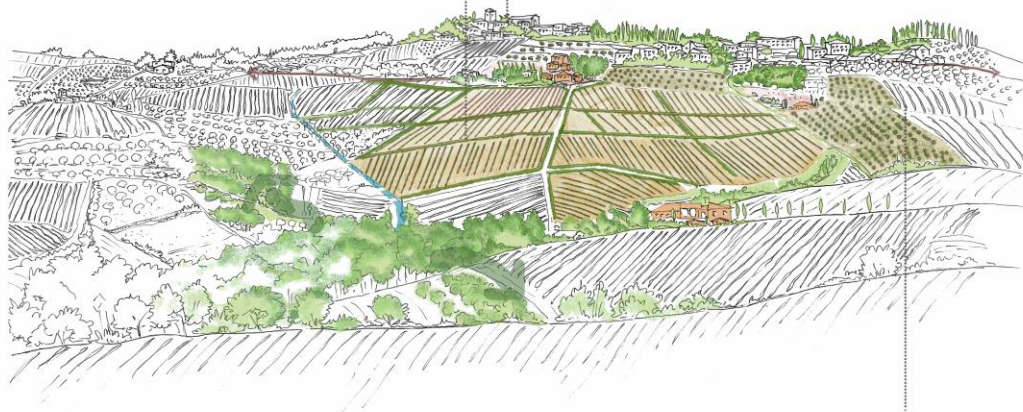
Orientamenti:

- 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 intervisibilità



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

1.3 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.

2. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nel P.T.C.P. 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 P.T.C.P. 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.

2.1 Obiettivi del PTCP

Il P.T.C.P. 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 P.T.C.P. 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 P.T.C.P. sono stati realizzati appositi studi e normative in materia di paesaggio e trattamento delle aree agricole.

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:
 - Radda in Chianti
 - Castelnuovo Berardenga
 - Monteriggioni
 - Poggibonsi
 - Barberino Val d'Elsa
 - Tavarnelle Val di Pesa
 - Greve in Chianti;
- Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Soprintendenza Archeologia della Toscana;
- Regione Toscana (Servizio Genio Civile);
- Autorità di Bacino dell'Ombrone;
- Autorità di Bacino dell'Arno.

I termini per fornire gli apporti tecnici in riferimento al presente documento da parte dei soggetti sopra citati è stabilito in 60 giorni dalla trasmissione dell'Avvio del procedimento.