

# PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

## COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI - COMUNE DI RADDA IN CHIANTI

- Provincia di Siena -



Adozione

Approvazione

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA DEL  
COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI  
*Marcello Bonechi*

SINDACO DEL COMUNE DI RADDA IN CHIANTI  
*Pierpaolo Mugnai*

ASSESSORE ALL'URBANISTICA DEL COMUNE DI  
RADDA IN CHIANTI  
*Daniele Barbucci*

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E  
PARTECIPAZIONE  
*Lorenza Faleri (fino al 13/02/2020)*  
*Roberto Gamberucci (fino al 20/01/2021)*  
*Alessandra Capaccioli (dal 21/01/2021)*

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
*Alessandra Bellini (fino a giugno 2019)*  
*Alberto Sardelli (fino a ottobre 2020)*  
*Roberto Gamberucci (da ottobre 2020)*

UFFICIO DI PIANO ASSOCIATO  
*Francesco Antonelli*  
*Veronica Zini*  
*Federico Betti*  
*Grazia Calosi (fino ad Aprile 2021)*  
*Cesare Castelli*  
*Carlo Gagliardi*  
*Sandra Maltinti*  
*Claudio Piferi*

ASPETTI URBANISTICI E V.A.S.  
*Michela Chiti (Progettista e coordinatore)*  
*Lorenzo Bartali*  
*Ilaria Scatzi*  
*Giulio Galletti (fino a Aprile 2021)*  
*Sara Piancastelli (fino a Luglio 2021)*  
*Alessio Tanganelli (fino a Aprile 2021)*

ASPETTI AGRONOMICI E V.I.  
*PFM S.r.l. Società Tra Professionisti*  
*Guido Franchi*  
*Collaboratore*  
*Irene Giannelli*

ASPETTI GEOLOGICI  
*Duccio Losi*  
*Collaboratore*  
*Duccio Notari*

ASPETTI IDRAULICI  
*Hydrogeo Ingegneria Srl*  
*Giacomo Gazzini*

ASPETTI SOCIO ECONOMICI  
*Terre di Siena Lab Srl*  
*Alessio Bucciarelli*  
*Massimo Ianniciello*

Atlante del sistema insediativo  
- Modificato a seguito di conferenza paesaggistica -

ATL\_SI


Novembre 2023










## LEGENDA

 Confini comunali

### Riferimento puntuale al BSA

-  A
-  Vx
-  ES
-  V

### Aree di pertinenza


-  aree di pertinenza appartenenti al sistema urbano provinciale - art. 13.12
-  centri minori, aggregati e nuclei - art. 13.13
-  pertinenze dei beni storici architettonici - art. 13.14


 Piani attuativi


### Tessuti urbanistici

-  TS1
-  TR4
-  TR5
-  TR7
-  TR8
-  TR8a
-  TPS1
-  TPS3

 Fermata TPL

 Bagno pubblico

 Percorso di collegamento

 Percorso sotterraneo/coperto


 Marciapiede/percorso ciclopedonale

 Strada fondamentale della fruizione pubblica


### Sedimi edilizi

 Edificato fondativo

### Standard di cui al D.M. 1444/68


 IS - Aree per istruzione

 AIC - Aree per attrezzature di interesse comune

 AP - Aree per parcheggi

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

### Visibilità ponderata

 Ruolo molto basso







 Ruolo molto alto

### Percorsi turistici

 Eroica

 Via Francigena

 Via Sanese

 Percorsi Trekking


 Ciclabile


 Sentieri CAI


 Strade dell'Olio e del Vino


 Romea

### Territorio Rurale


 Perimetro dei nuclei rurali di cui all'art. 65 della L.R.T. n.65/2014

 Perimetro dei nuclei storici di cui all'art. 65 della L.R.T. n.65/2014 e art. 10 del PIT

 Pertinenze dei nuclei storici di cui all'art. 66 della L.R.T. n.65/2014

 Ambiti periurbani di cui all'art. 67 della L.R.T. n.65/2014

### Territorio Urbanizzato

 Perimetro del territorio urbanizzato



## 1 – BADIACCIA A MONTEMURO

Comune di Radda in Chianti

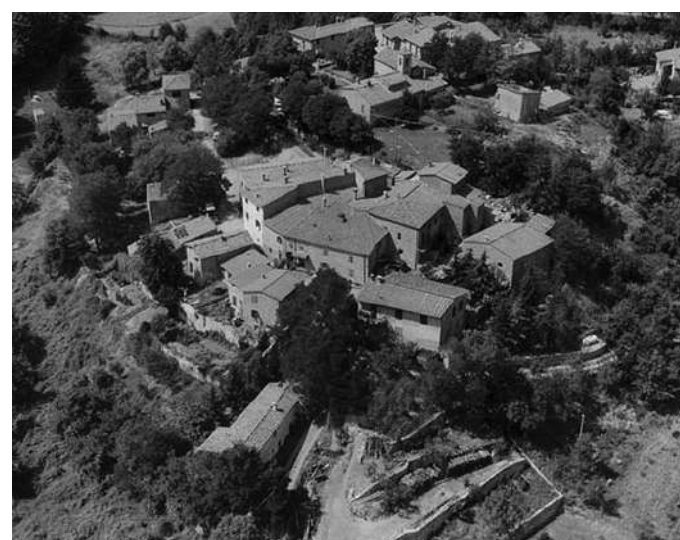


Figura 1 - Vista aerea da Sud/Est

### IL LUOGO E LA STORIA

*“Badia a Muro presso la così detta Badiaccia, sul varco dei monti che chiudono a occidente il Val d’Arno superiore, fra le sorgenti della Greve, della Pesa e del Cesto, nella pieve di S. Maria Novella del Chianti”*[1] è situata in posizione collinare con un ampio cono visivo in direzione de capoluogo Radda in Chianti. Stando al Repetti le prime tracce scritte di questo insediamento risalgono almeno al 1125, data in cui Onorio III spedisce una bolla al fine di confermare le giurisdizioni ecclesiastiche della Badia.

### CARATTERI MORFOLOGICI DELL’INSEDIAMENTO

Nella parte sommitale dell’insediamento si colloca la chiesa con ampio spazio pubblico, mentre il resto dell’edificato si distribuisce seguendo le pendici collinari, quasi a formare un anello attorno ad essa. L’insediamento ha mantenuto una morfologia insediativa che si è poco modificata o snaturata nel tempo e nonostante qualche ampliamento sembra aver mantenuto le regole insediative fondative.

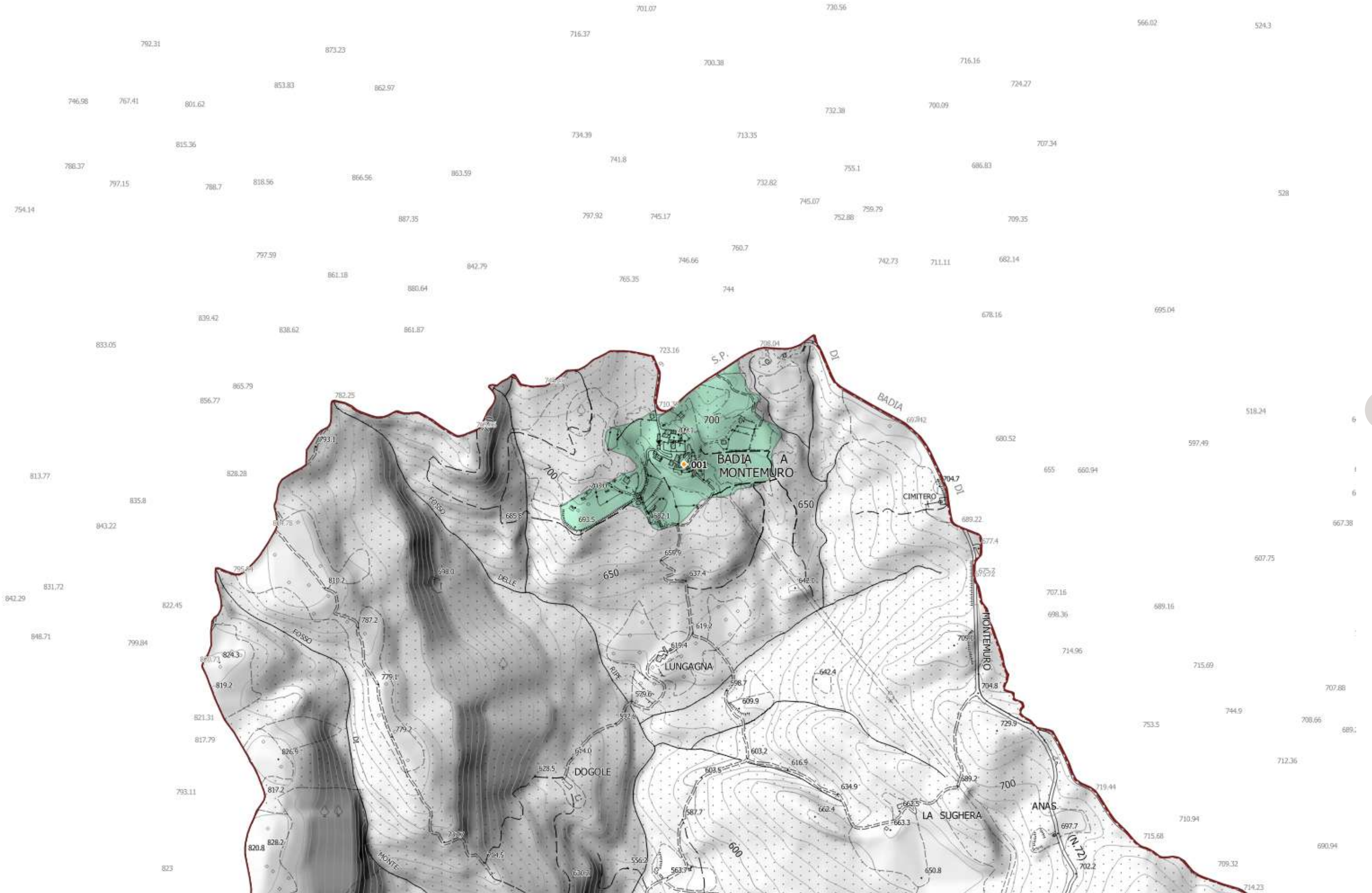
### INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO

In ordine alla morfologia del luogo e alle caratteristiche insediative, il perimetro del territorio urbanizzato si definisce attraverso il limite delle pertinenze dell’edificato esistente e quello delle peculiarità morfologiche del luogo.

[1] Repetti on-line: <http://stats-1.archeogr.unisi.it/repetti/database.php>

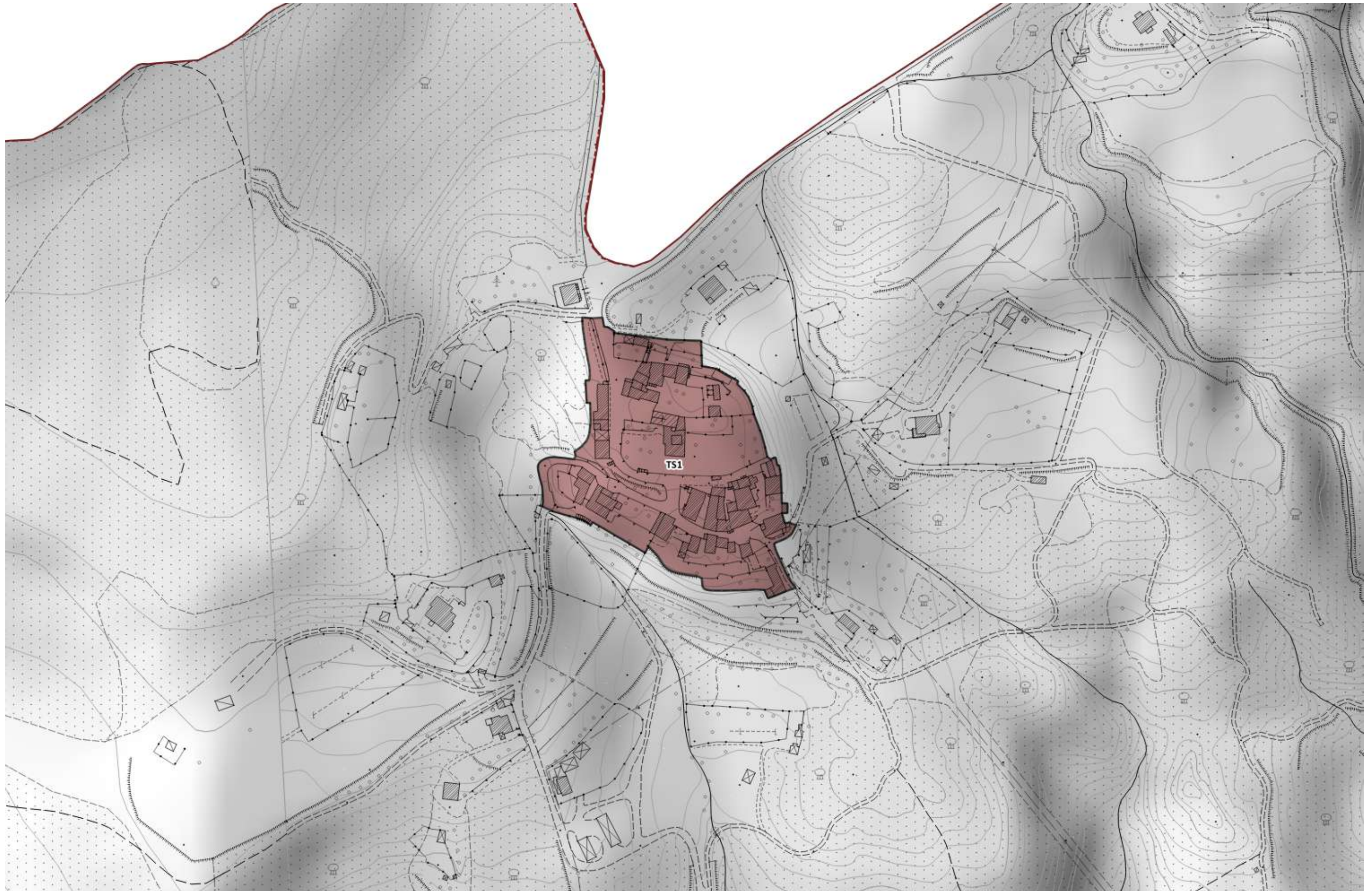


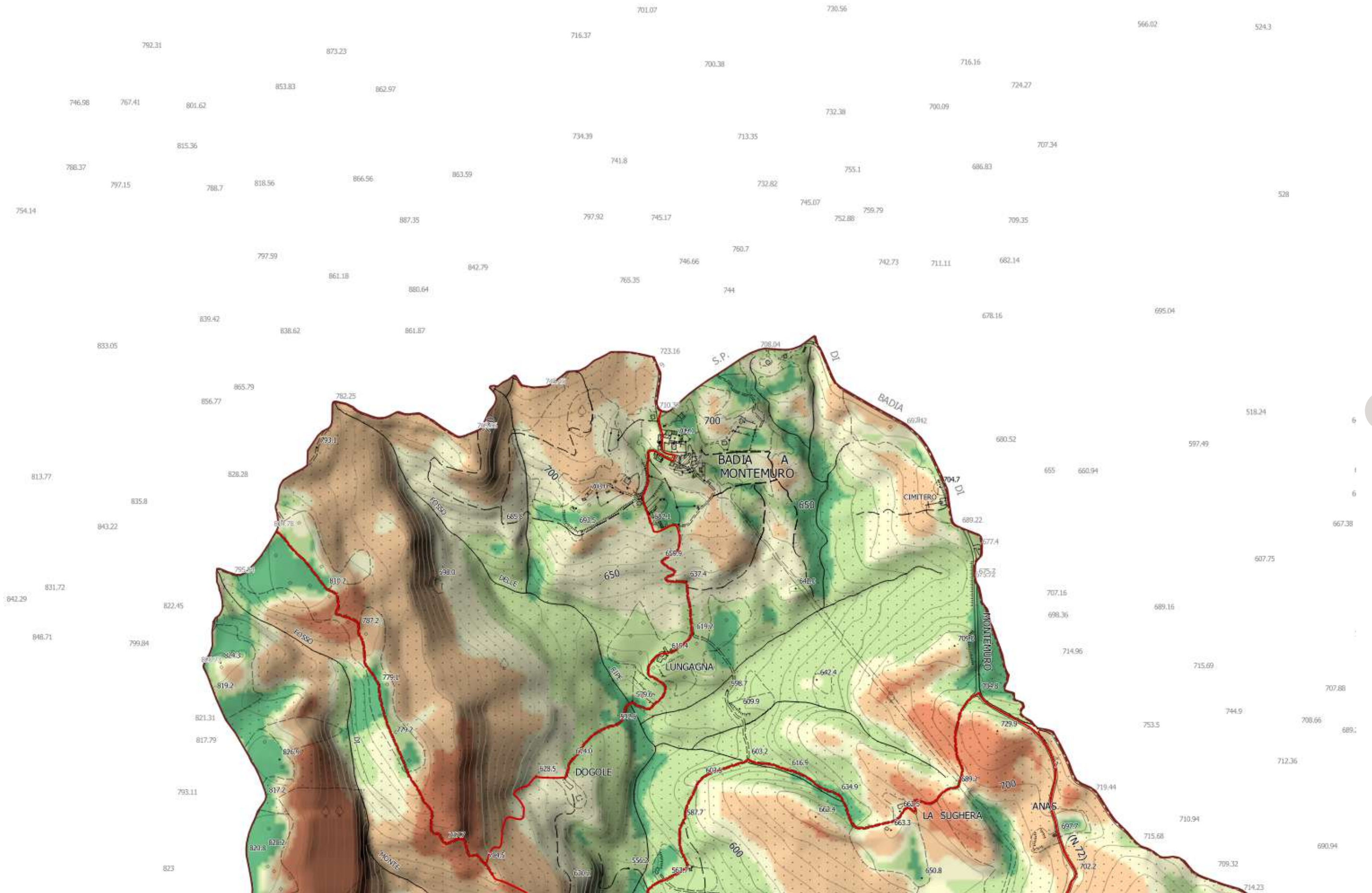


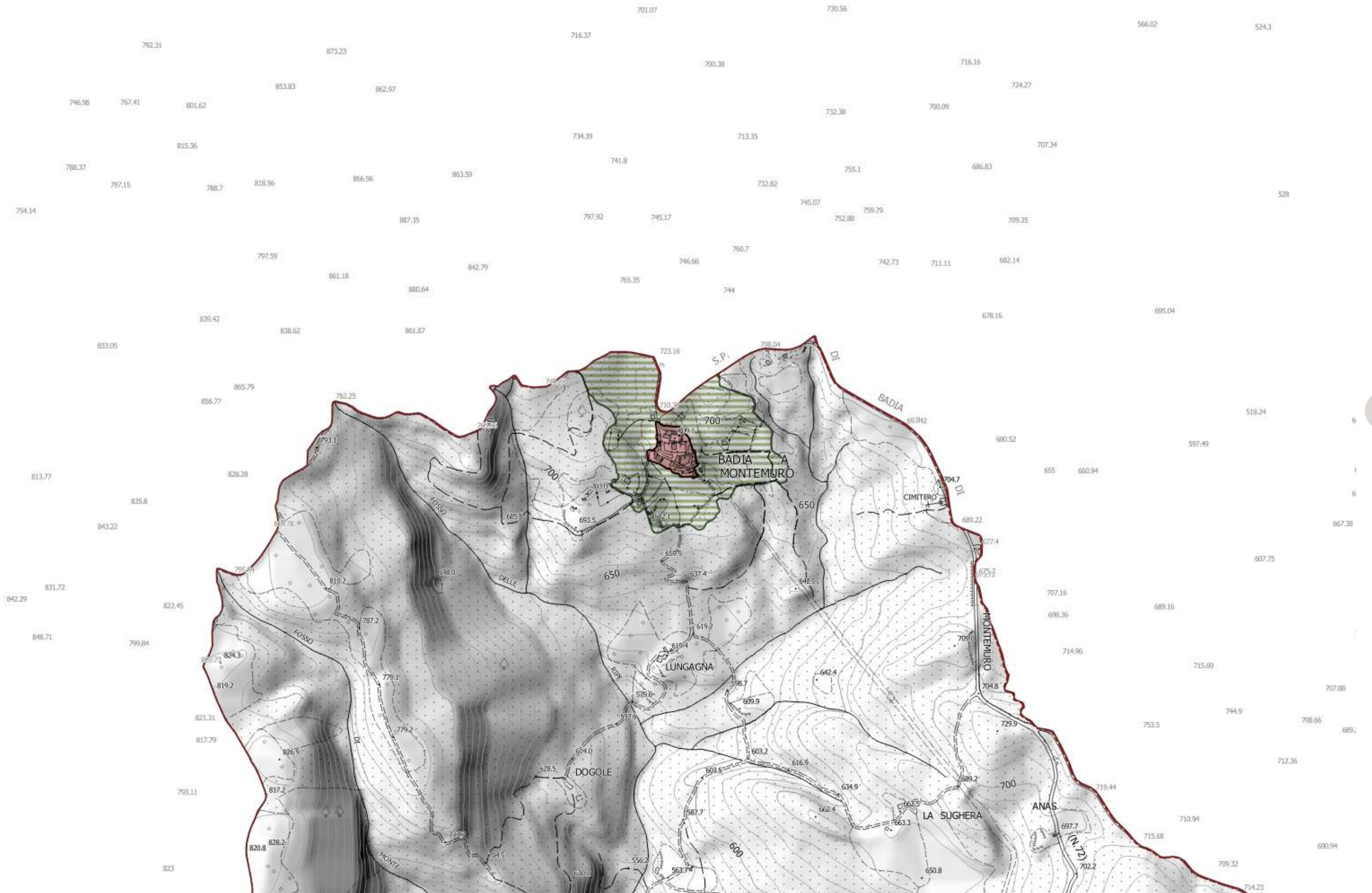








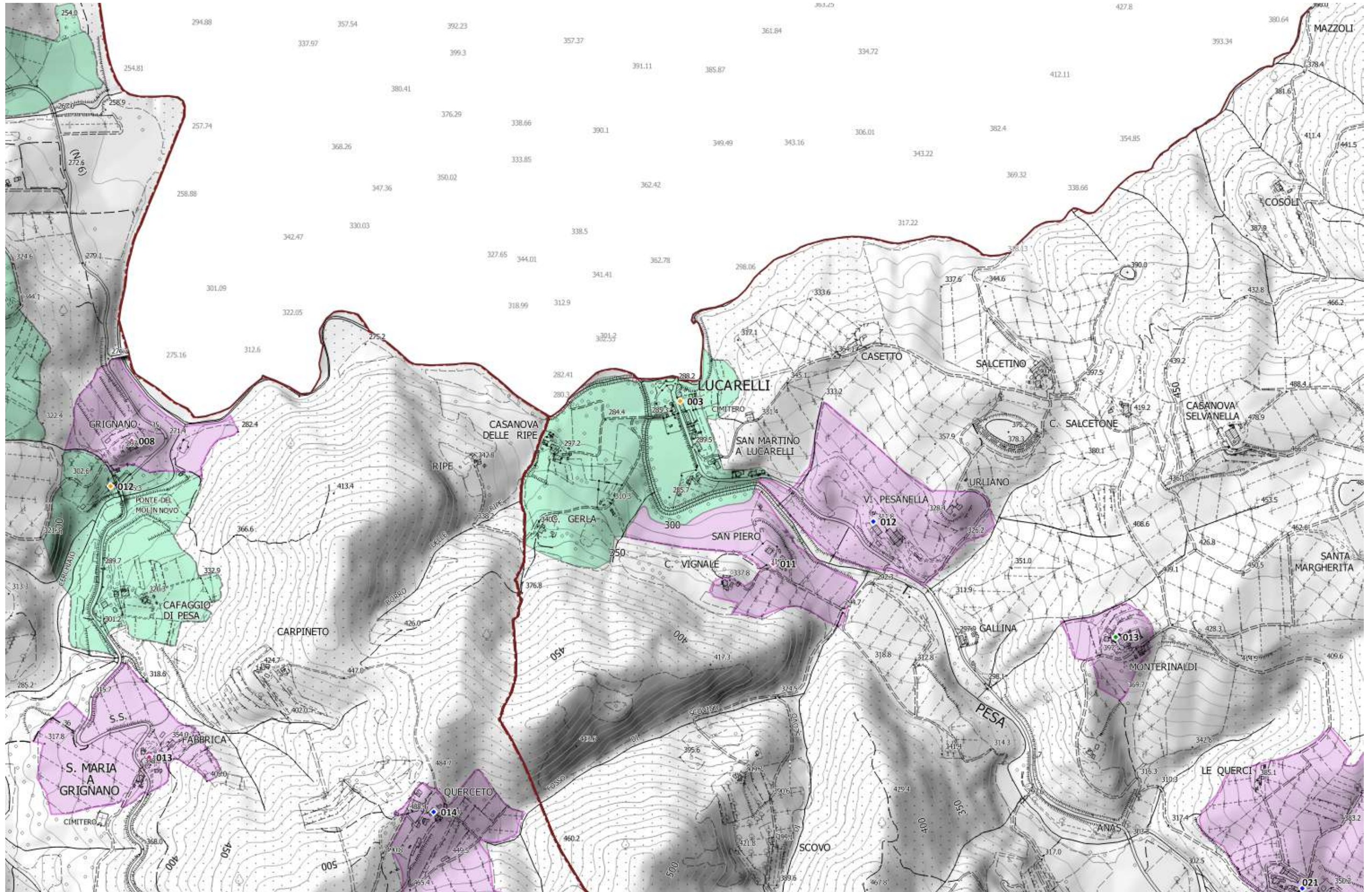








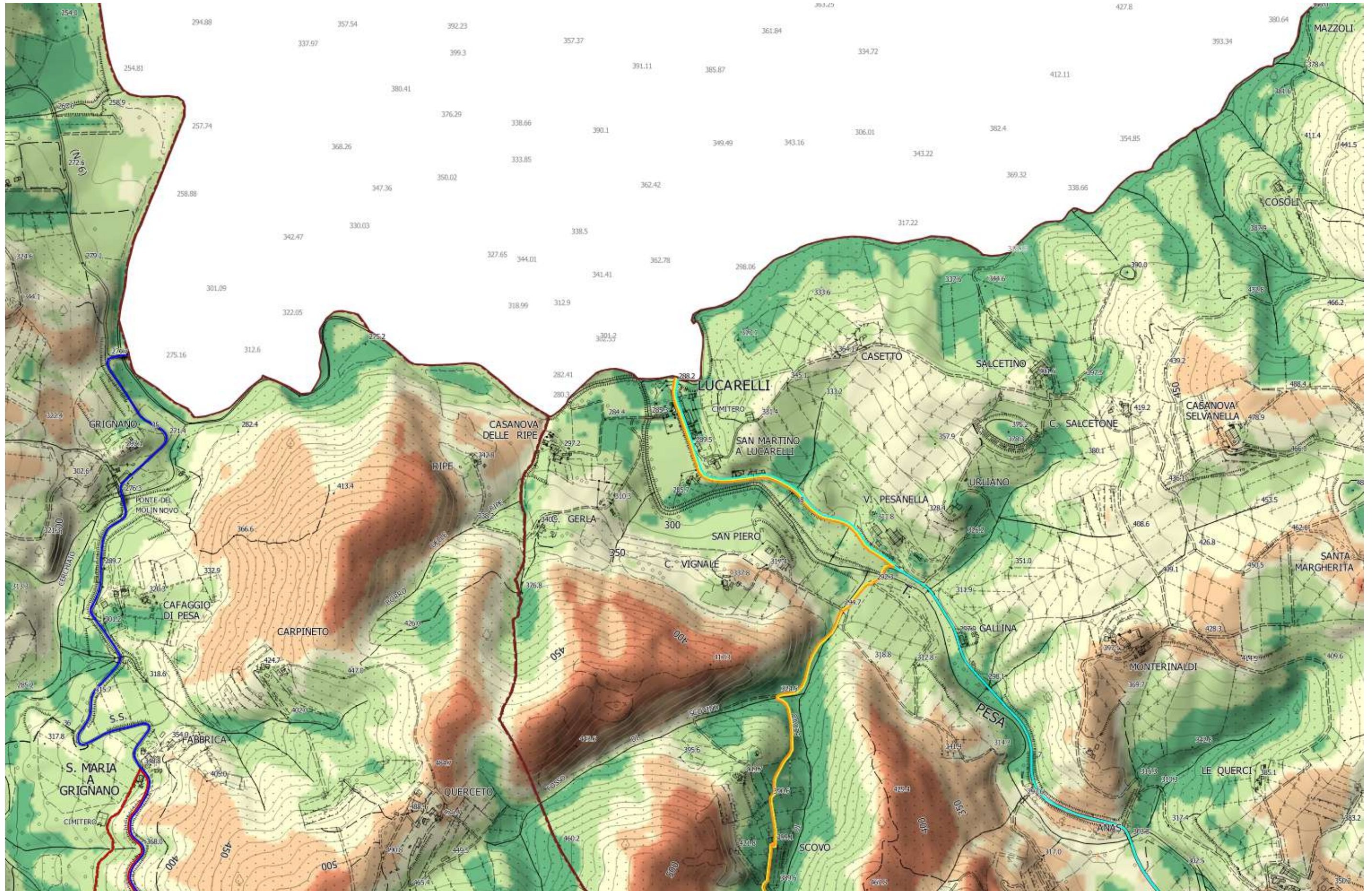


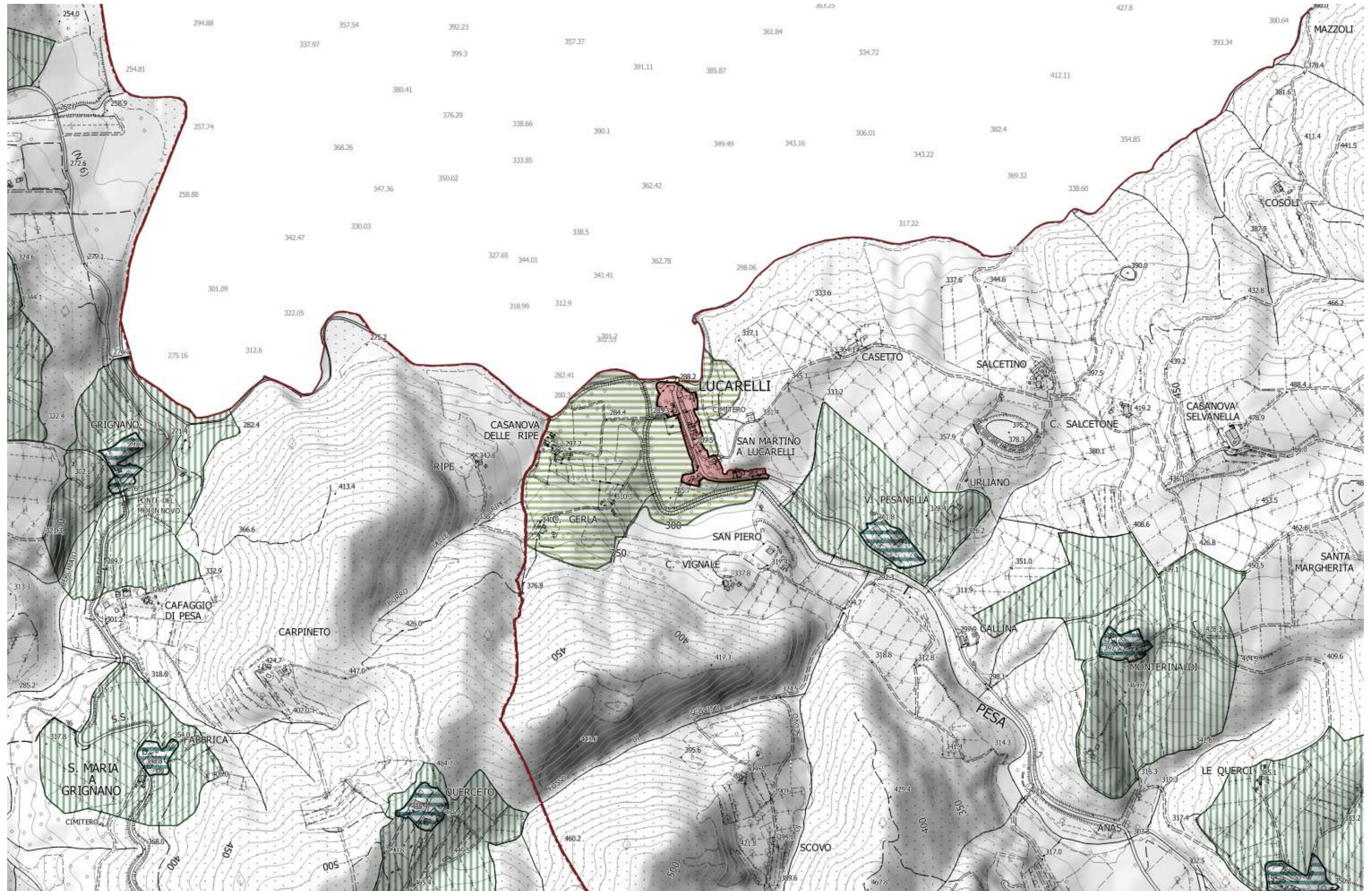












### 3 - VOLPAIA

Comune di Radda in Chianti



Figura 3 - Vista aerea

#### IL LUOGO E LA STORIA

*“Sede di un nucleo abitativo già nel X secolo, Volpaia deve il suo sviluppo alla posizione di frontiera tra Firenze e Siena, in funzione difensiva. La prima menzione della curte et castello di Volpaia si ha in un documento del 1172”[2]. “Risiede sulla cresta de’ poggi vitiferi che s’inoltrano dalla Badiaccia di Montemuro verso Radda, alla destra del torrente Balatro tributario della fiumana Pesa e poco lungi dal colle di Radda. Fra i meriti di questo luogo, oltre gli ottimi vini che il suo poggio produce, avvio quello di essere stato la patria di Benvenuto di Lorenzo dalla Polputa”[1].* Volpaia è un insediamento di crinale da cui si gode di un’ampia visuale su tutta la valle del fiume Pesa che lo separa dal capoluogo Radda in Chianti posto su un sistema collinare poco a Sud.

#### CARATTERI MORFOLOGICI DELL’INSEDIAMENTO

L’antico castellare dell’insediamento di Volpaia si struttura attorno a Piazza 18 Novembre, parallelamente a questo si dispone una cortina ‘esterna’ di edifici disposti lungo Via Castellani ed intervallati da sistema ‘piazze’, quali quella della Vittoria, quella della cisterna, e quella della Torre dove si trova uno degli ingressi al borgo. In posizione più esterna rispetto al centro si trova un ampio parcheggio di servizio all’intero edificato. L’insediamento ha mantenuto una morfologia insediativa che si è poco modificata o snaturata nel tempo, tant’è che la gran parte dell’edificato era già presente sul Catasto Generale Toscano (“Leopoldino”) preunitario, e nonostante qualche trasformazione funzionale sembra aver mantenuto le regole insediative fondative.

#### INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO

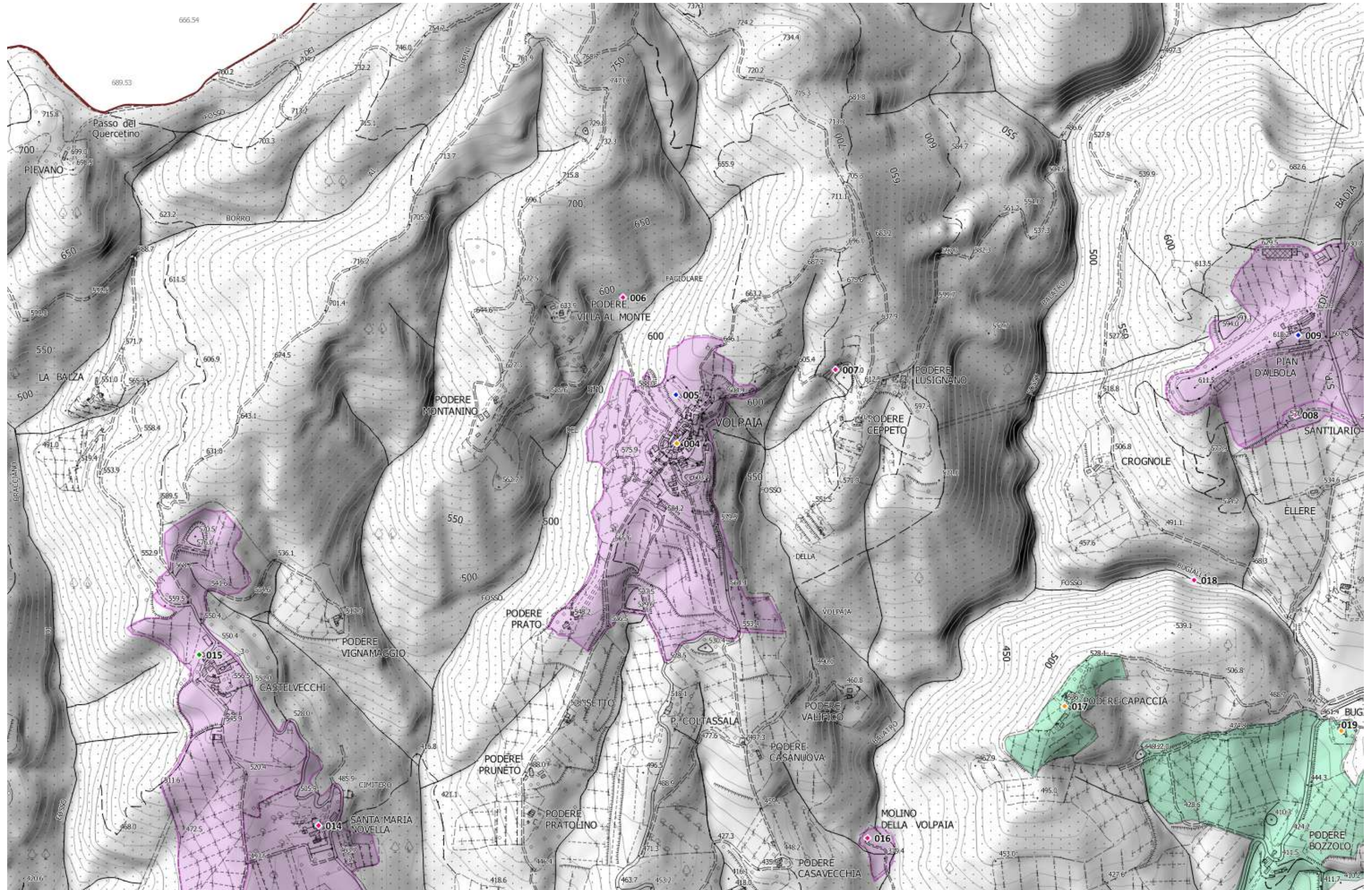
In ordine alla morfologia del luogo e alle caratteristiche insediative, il perimetro del territorio urbanizzato si definisce attraverso il limite delle pertinenze dell’edificato esistente e quello delle peculiarità morfologiche del luogo. Il sistema tiene inoltre conto di alcune aree presenti a Sud dell’edificato quali il cimitero, il parcheggio e l’area sportiva facendo che rimangono esterne al perimetro urbanizzato.

[1] Repetti on-line: <http://stats-1.archeogr.unisi.it/repetti/database.php>

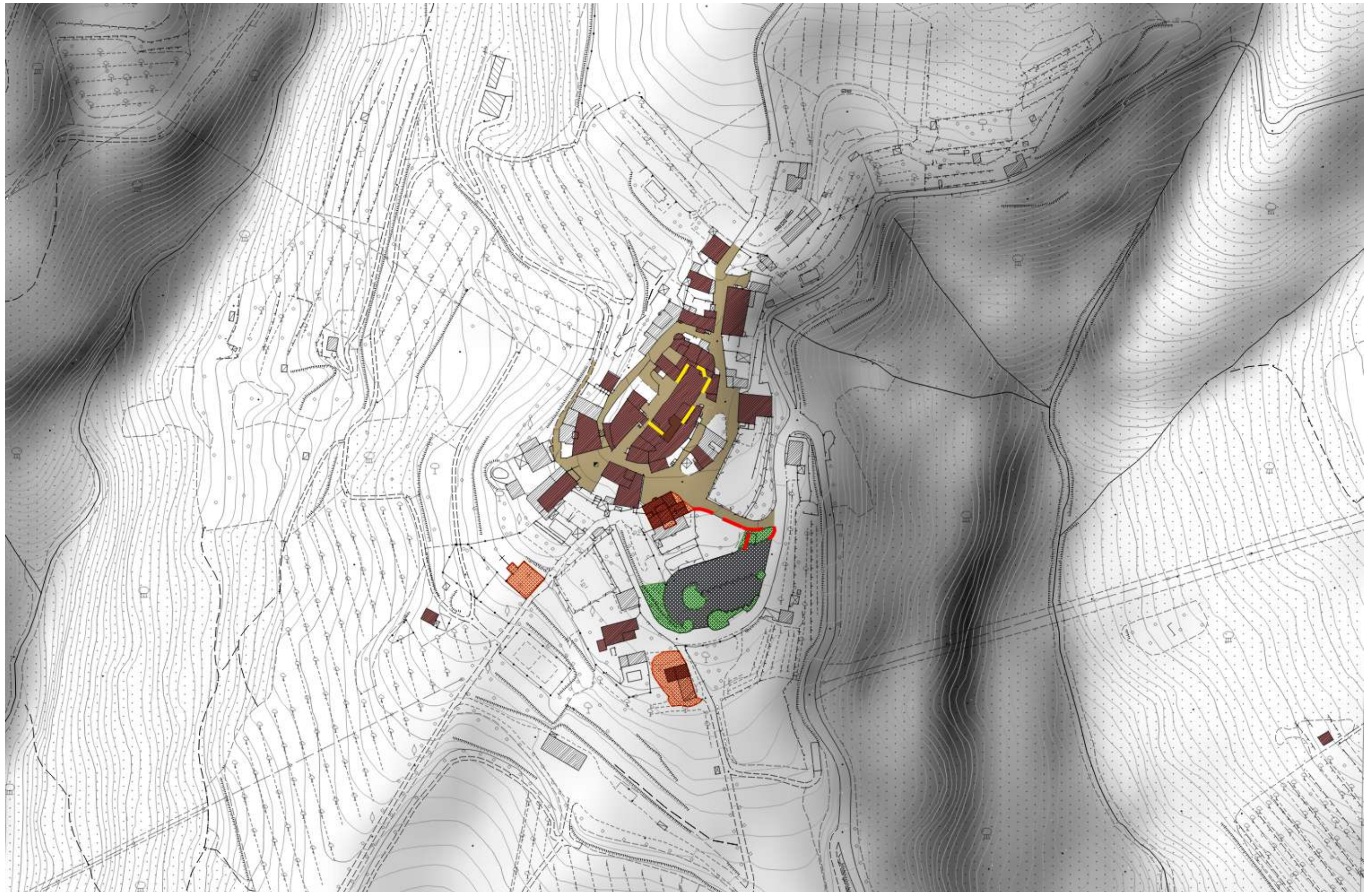
[2] Ecomuseo del chianti: <http://www.ecomuseochianti.org/>



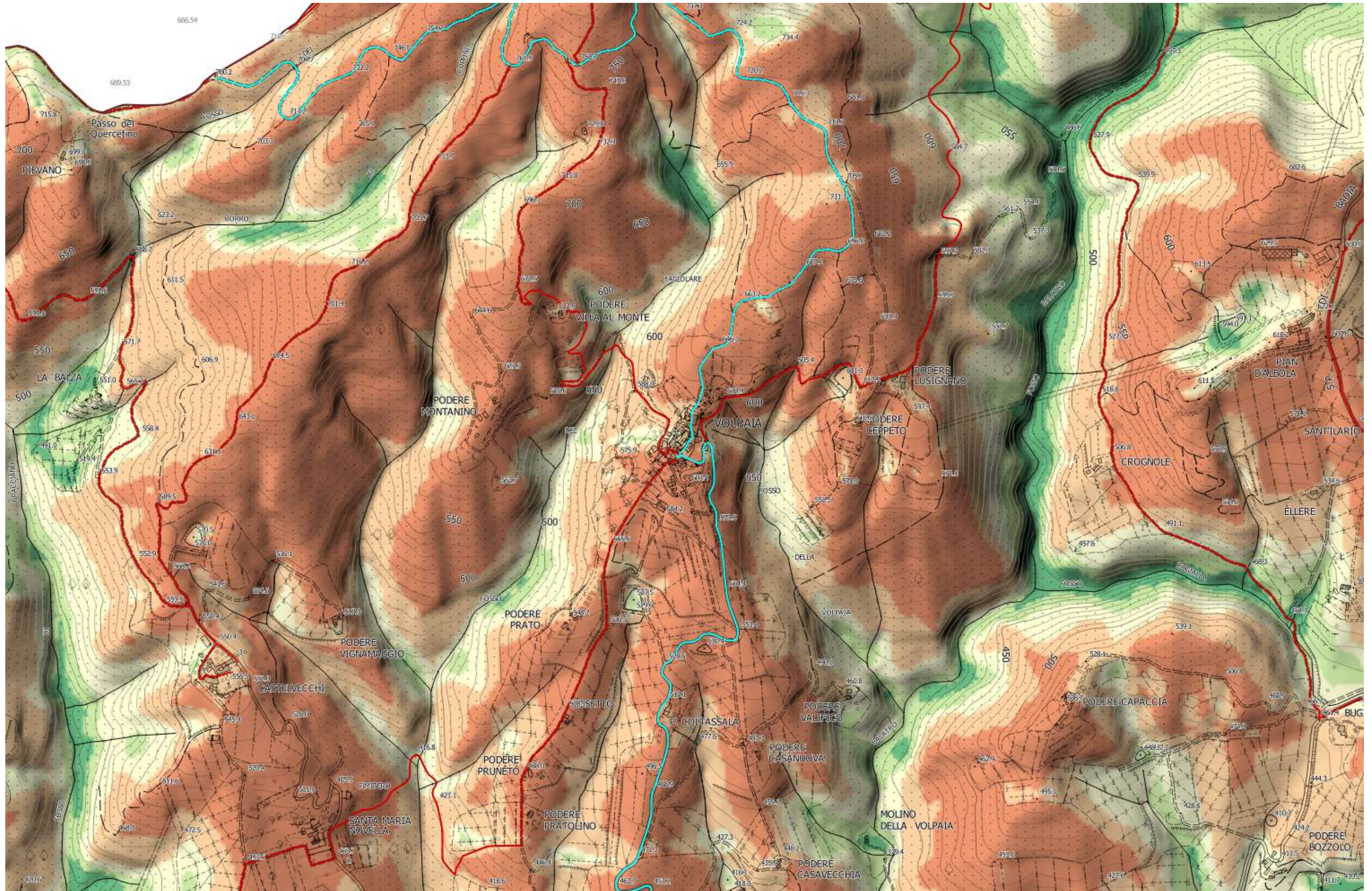










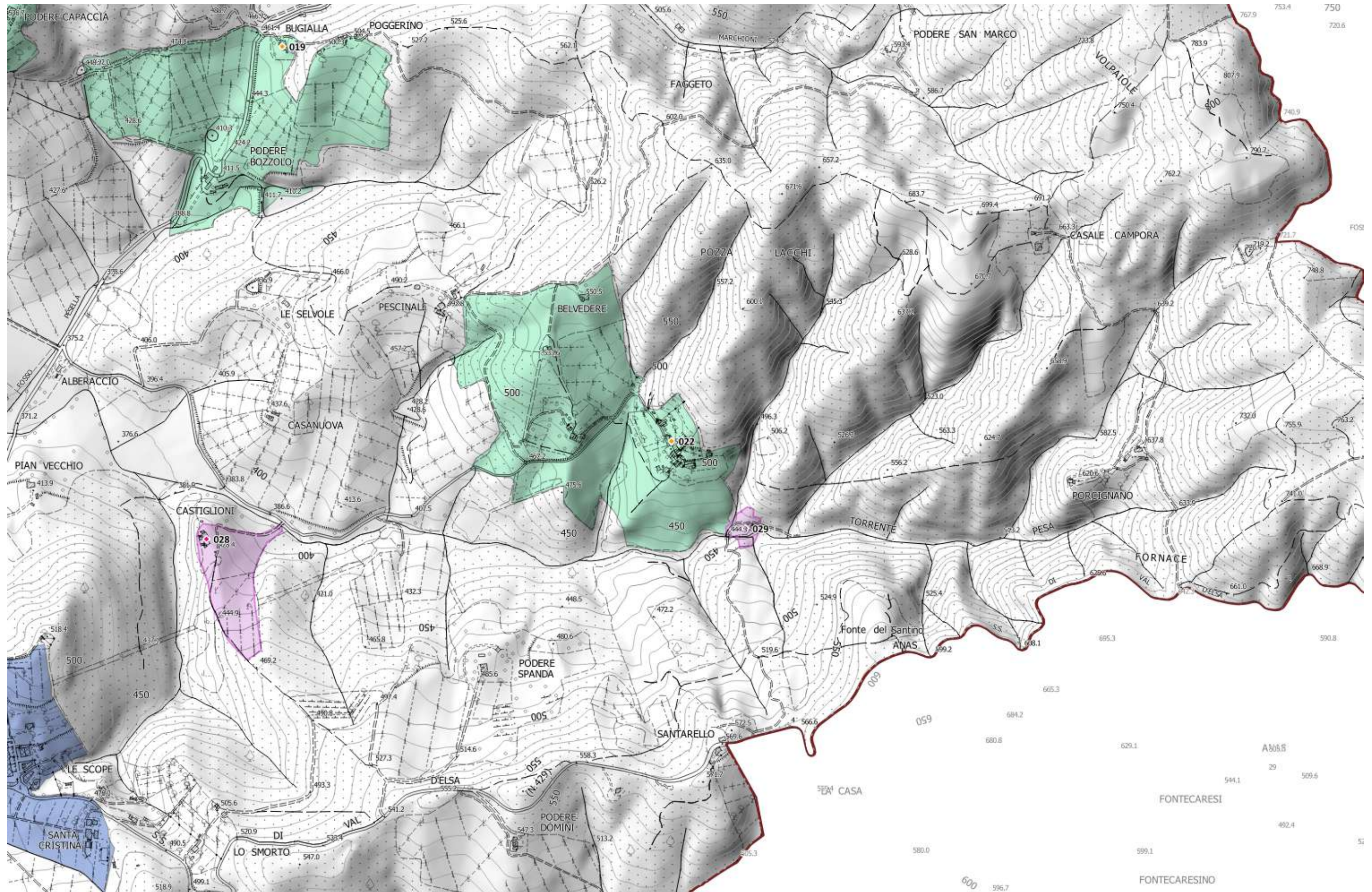


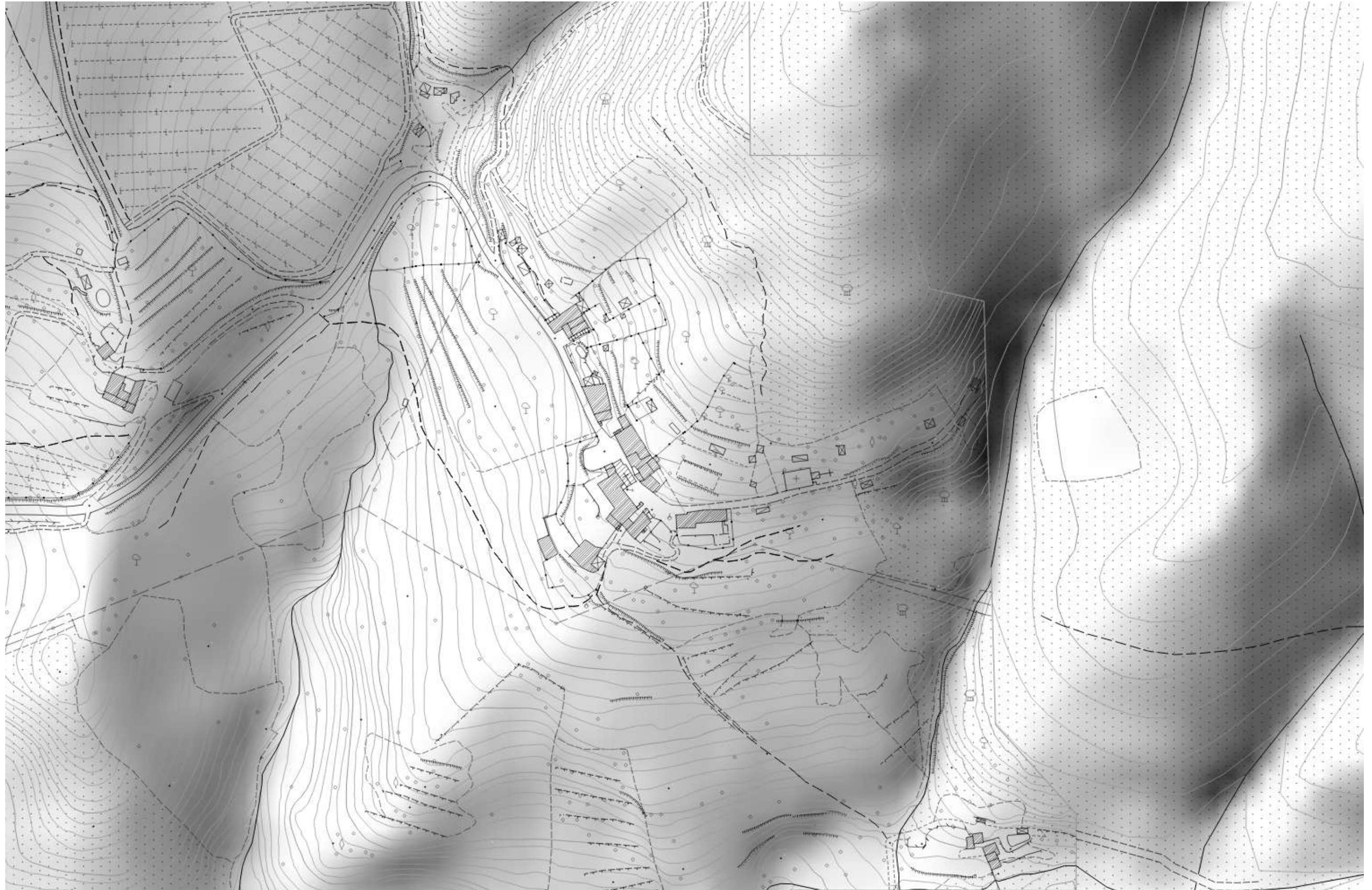


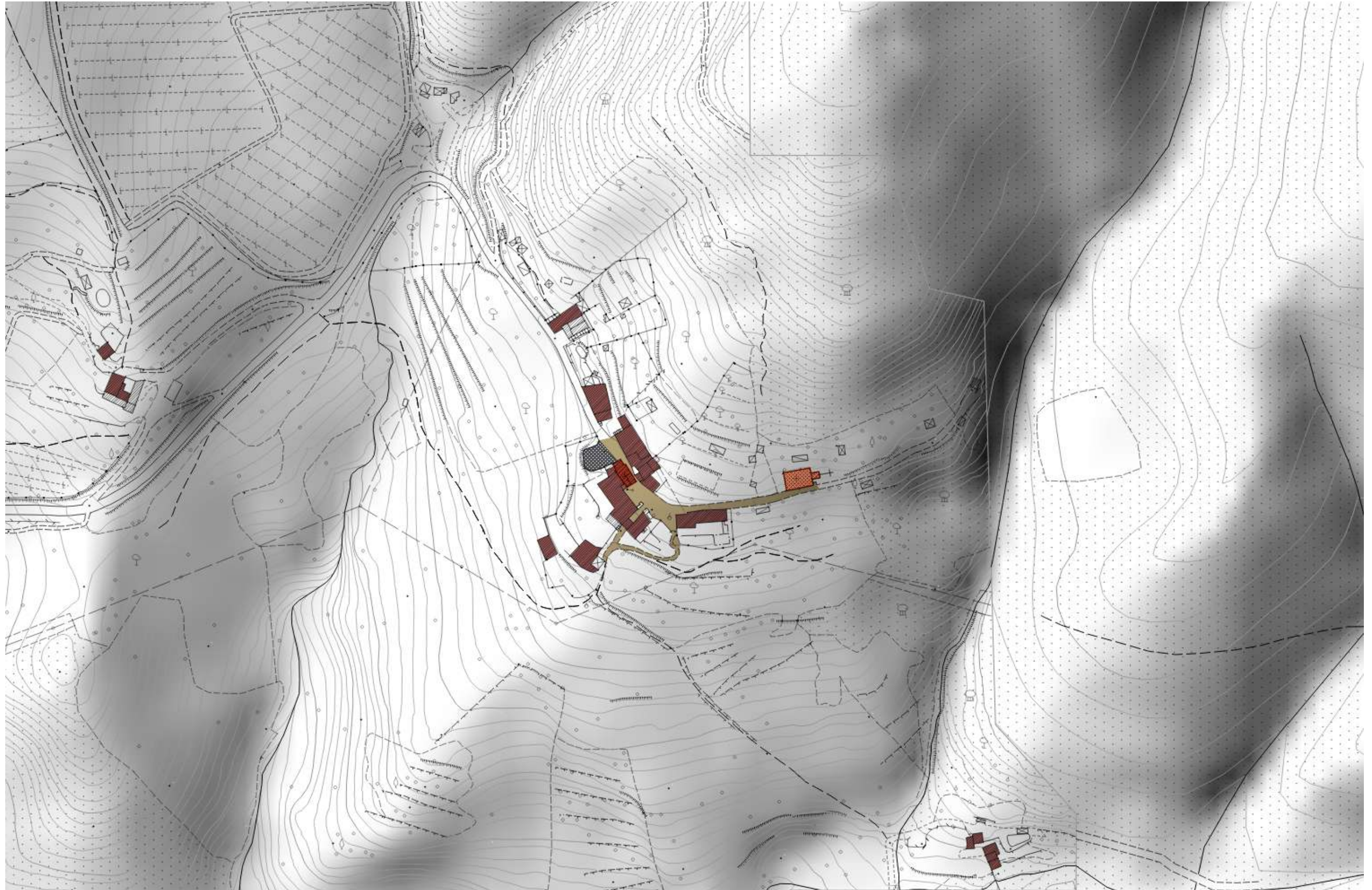


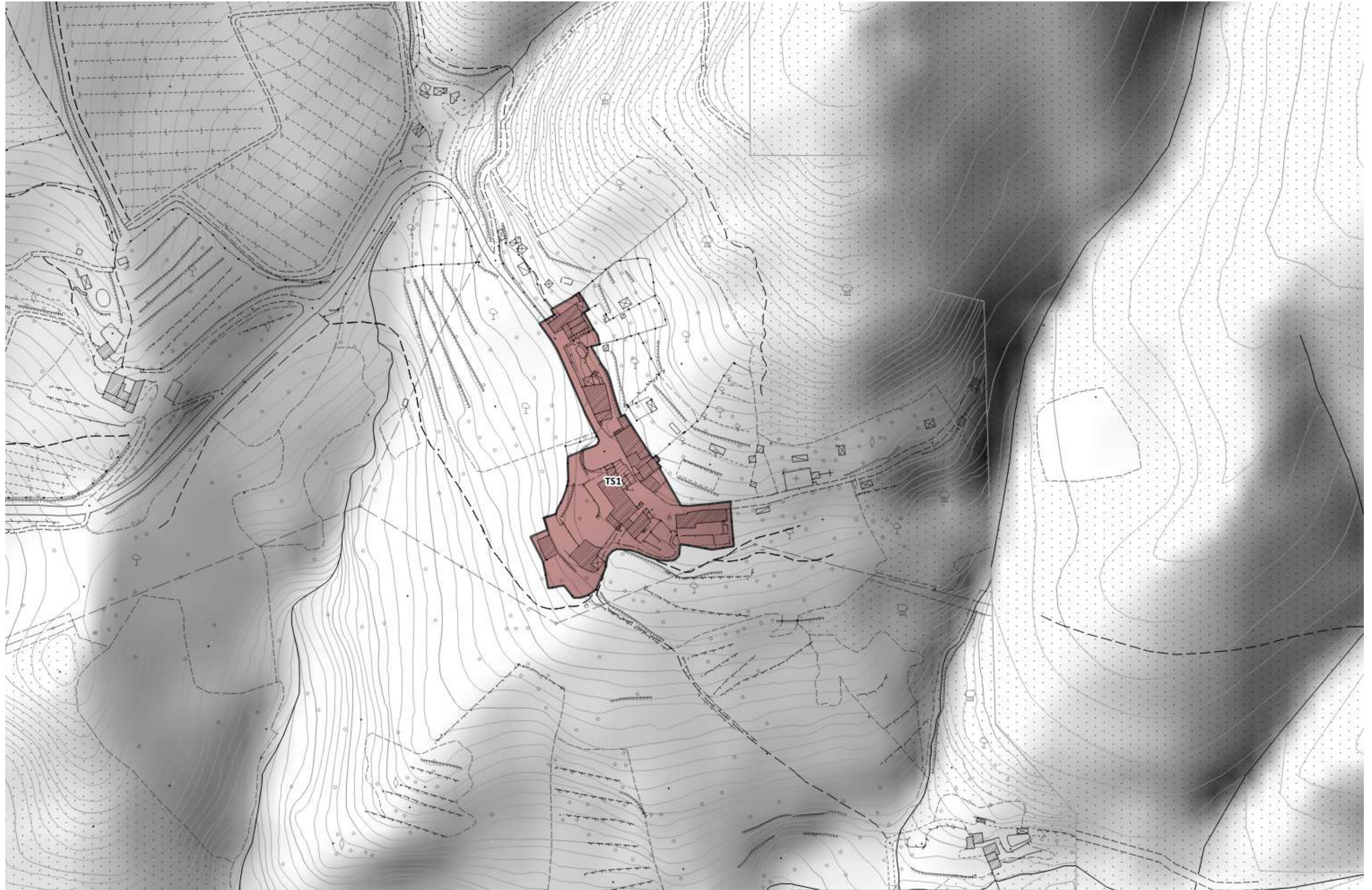


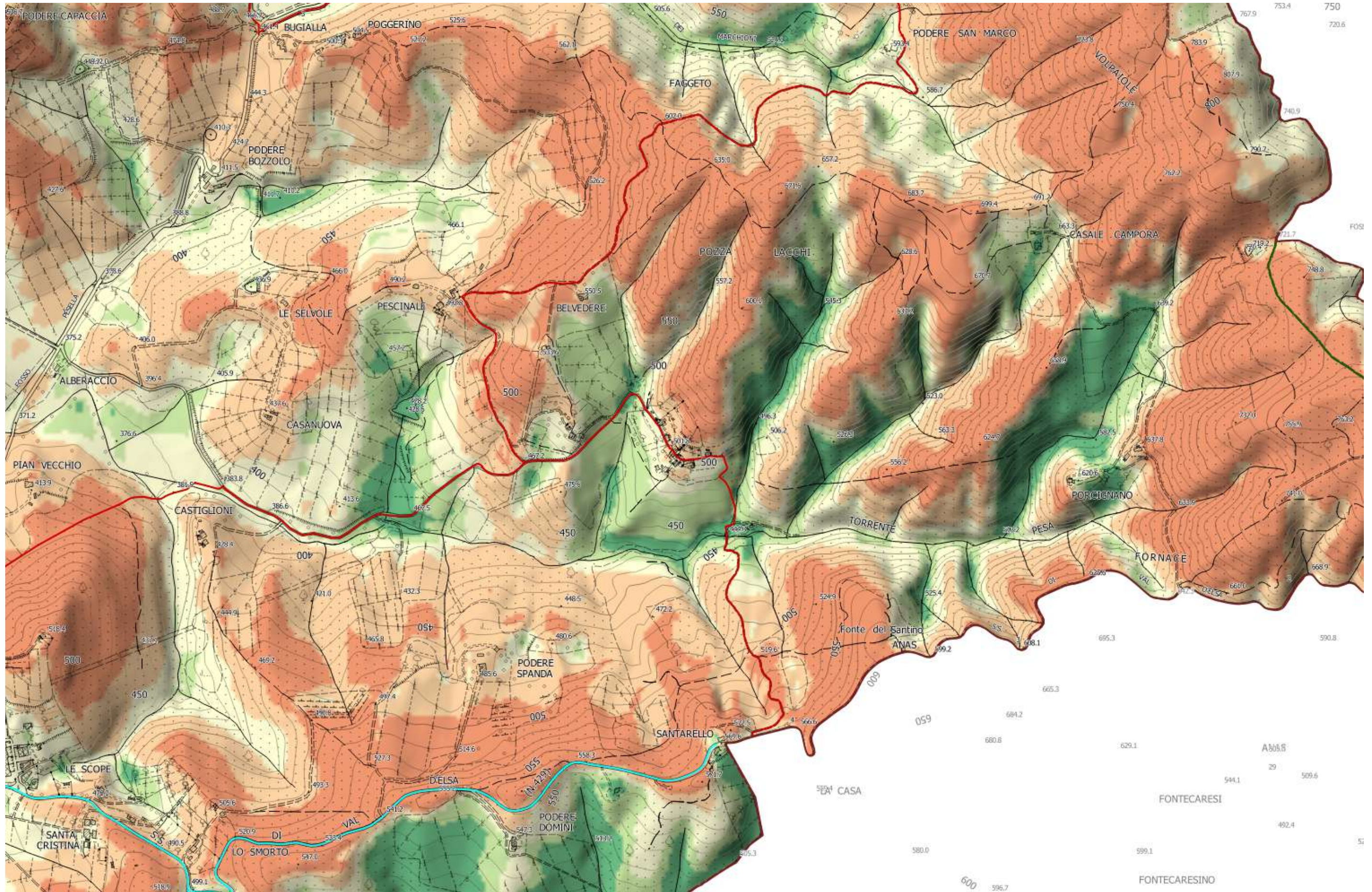


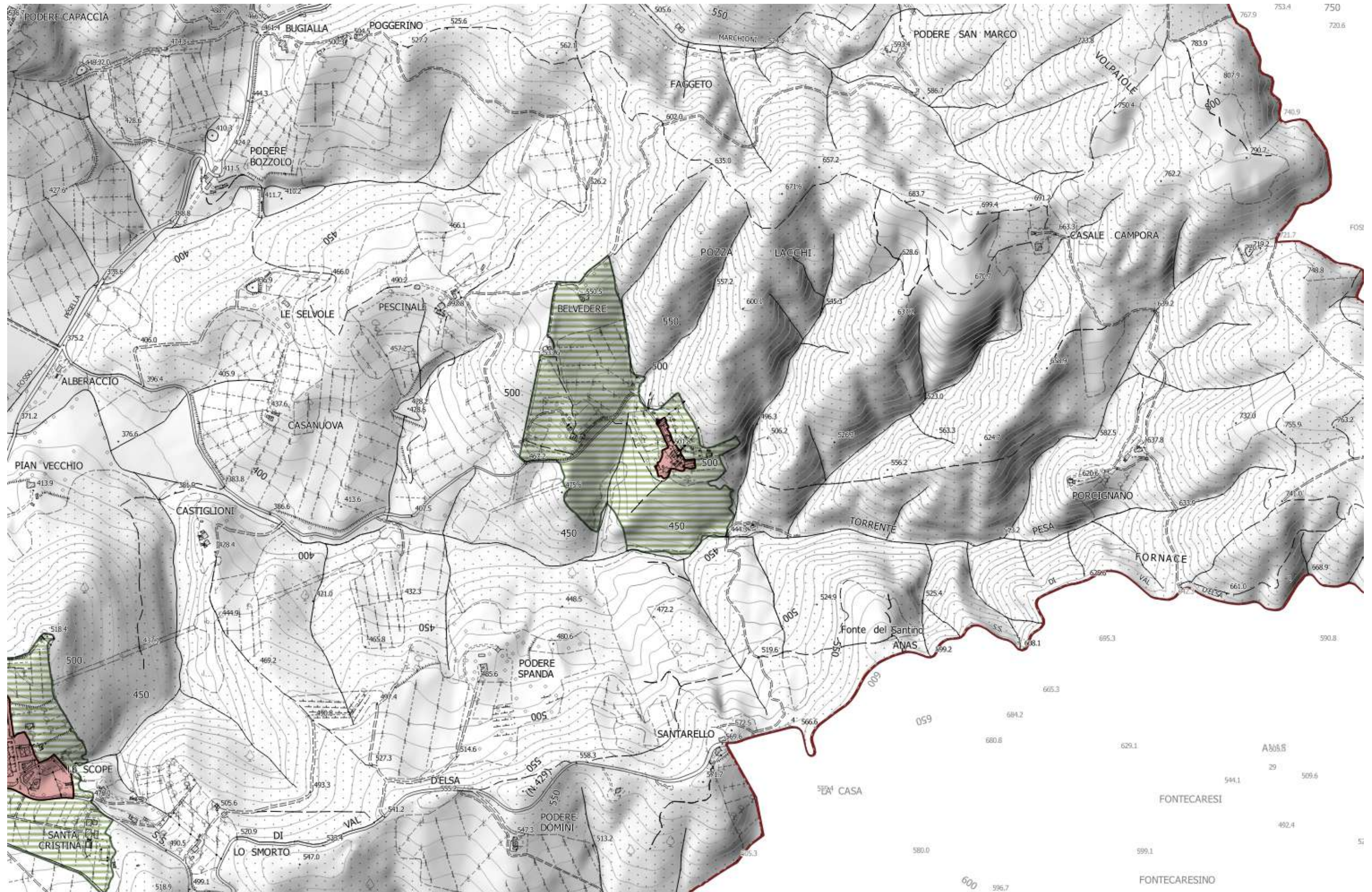












## 5 LA CROCE – RADDA IN CHIANTI

Comune di Radda in Chianti



Figura 5 - Vista di La Croce da Est e di Radda in Chianti

### IL LUOGO E LA STORIA

*“Castello aperto, la cui parrocchia (S. Niccolò) è filiale della pieve di S. Giusto in Salcio, Capoluogo di Comunità e di Giurisdizione nella diocesi di Fiesole, Compartimento di Siena. Risiede sulla cresta di un contrafforte che staccasi dai monti del Chianti sopra Coltibuono; e che, dirigendosi da grecale a libeccio, separa le acque fluenti nell’Arno da quelle che versano nell’Ombrone sanese. – Su cotesto contrafforte che va a congiungersi ai poggi della Castellina risiede Radda. Giace il paese fra il grado 29° 2’ 2” di longitudine ed il 43° 29’ 5” di latitudine settentrionale, 5 miglia toscane a levante della Castellina, tre a maestrale di Gajole, 12 miglia toscane a libeccio di Montevarchi, e circa 15 a settentrione di Siena”[1]. Delle fortificazioni di cui Radda era dotata oggi non rimangono che tre torri e brevi tratti del circuito murario ricostruito nei primi anni del XVI secolo in seguito alle distruzioni degli Aragonesi. Il paesaggio che circonda Radda conserva ancora l’impronta dell’organizzazione imperniata sul sistema poderile. Tutto intorno, infatti, la campagna appare punteggiata di case coloniche e di ville-fattorie”[2].*

### CARATTERI MORFOLOGICI DELL’INSEDIAMENTO

L’insediamento di crinale di Radda si compone di una parte storica composta dall’antico castellare a forma di ellisse localizzato in posizione caucuminale. Lungo i versanti si sono stratificate nel tempo una serie di espansioni, sia ad Ovest verso la frazione di La Croce, che verso Est in cui sorge la frazione di La Villa. La frazione di La Croce è caratterizzata da un edificato sorto lungo strada in relazione ad alcune funzioni specialistiche come l’ex macelli, o a destinazioni produttive. La Croce ha visto uno sviluppo di edilizia residenziale lungo la pendice collinare esposta a sud che la collega alla parte bassa del capoluogo. Le aree intercluse o di margine sono pertanto esito di tali trasformazioni nel tempo.

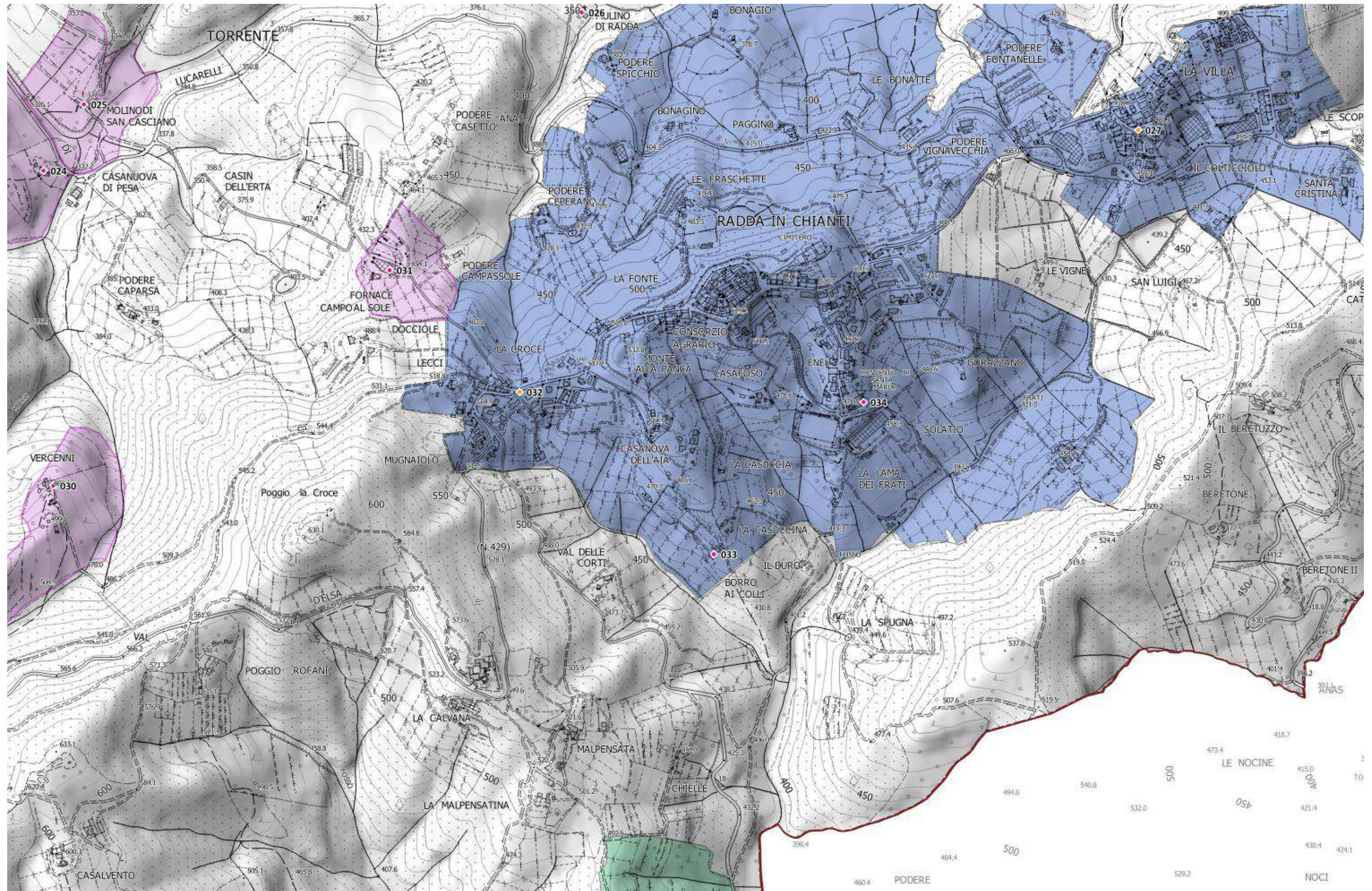
### INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO

In ordine alla morfologia del luogo e alle caratteristiche insediative precedentemente descritte, il perimetro del territorio urbanizzato è stato definito attraverso il limite delle pertinenze dell’edificato esistente e quello delle peculiarità morfologiche del luogo.

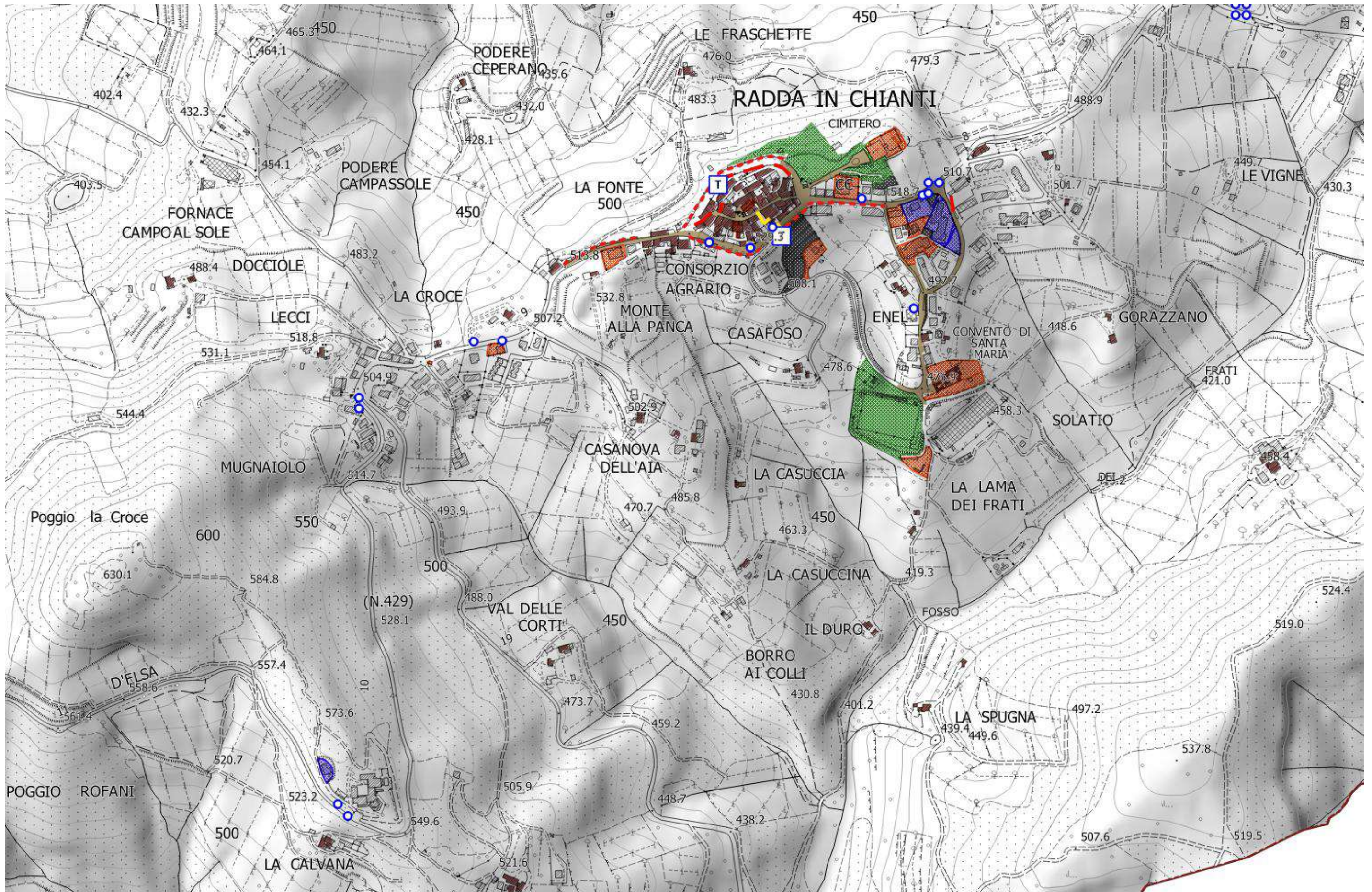
[1] Repetti on-line: <http://stats-1.archeogr.unisi.it/repetti/database.php>

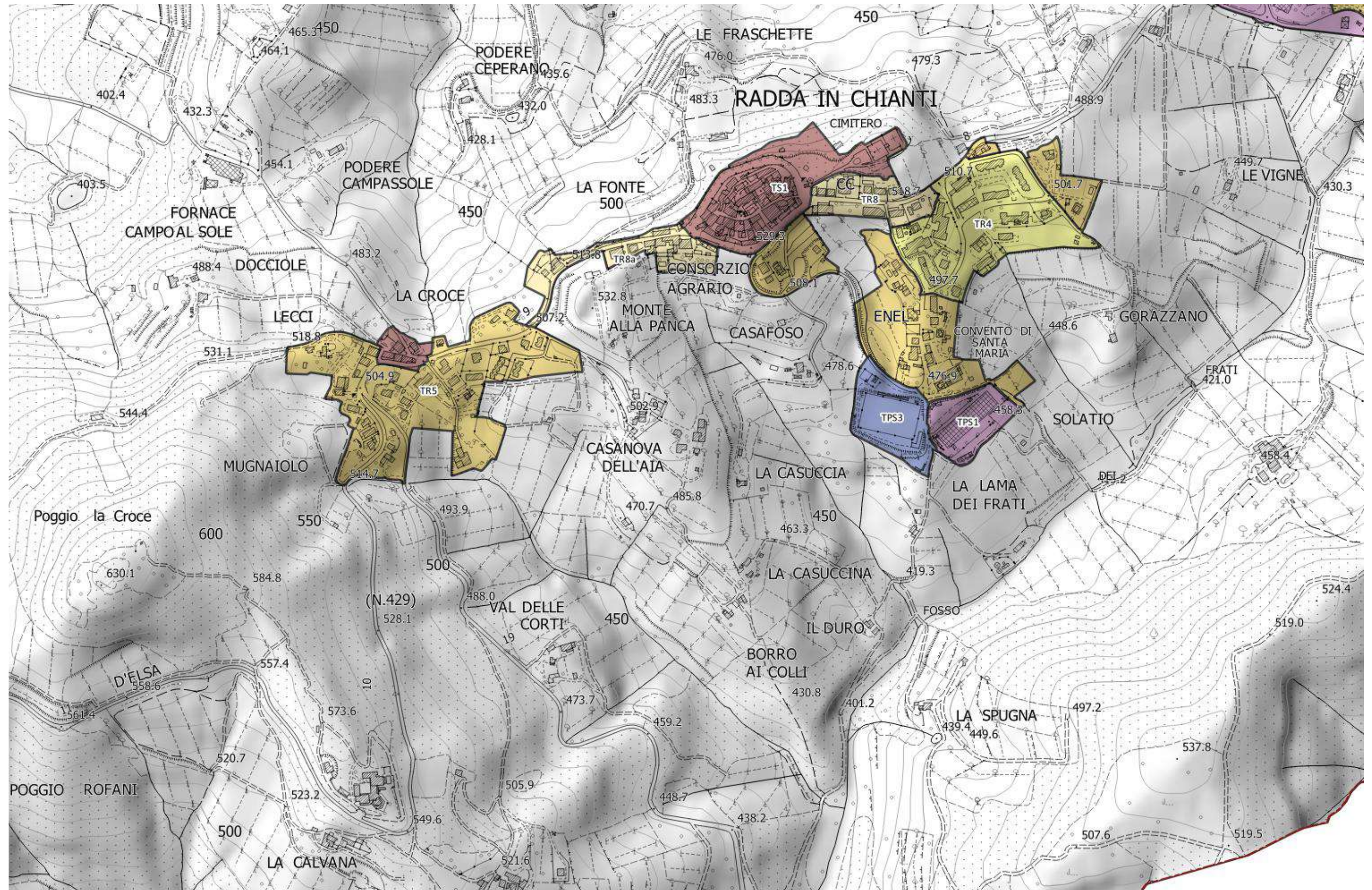




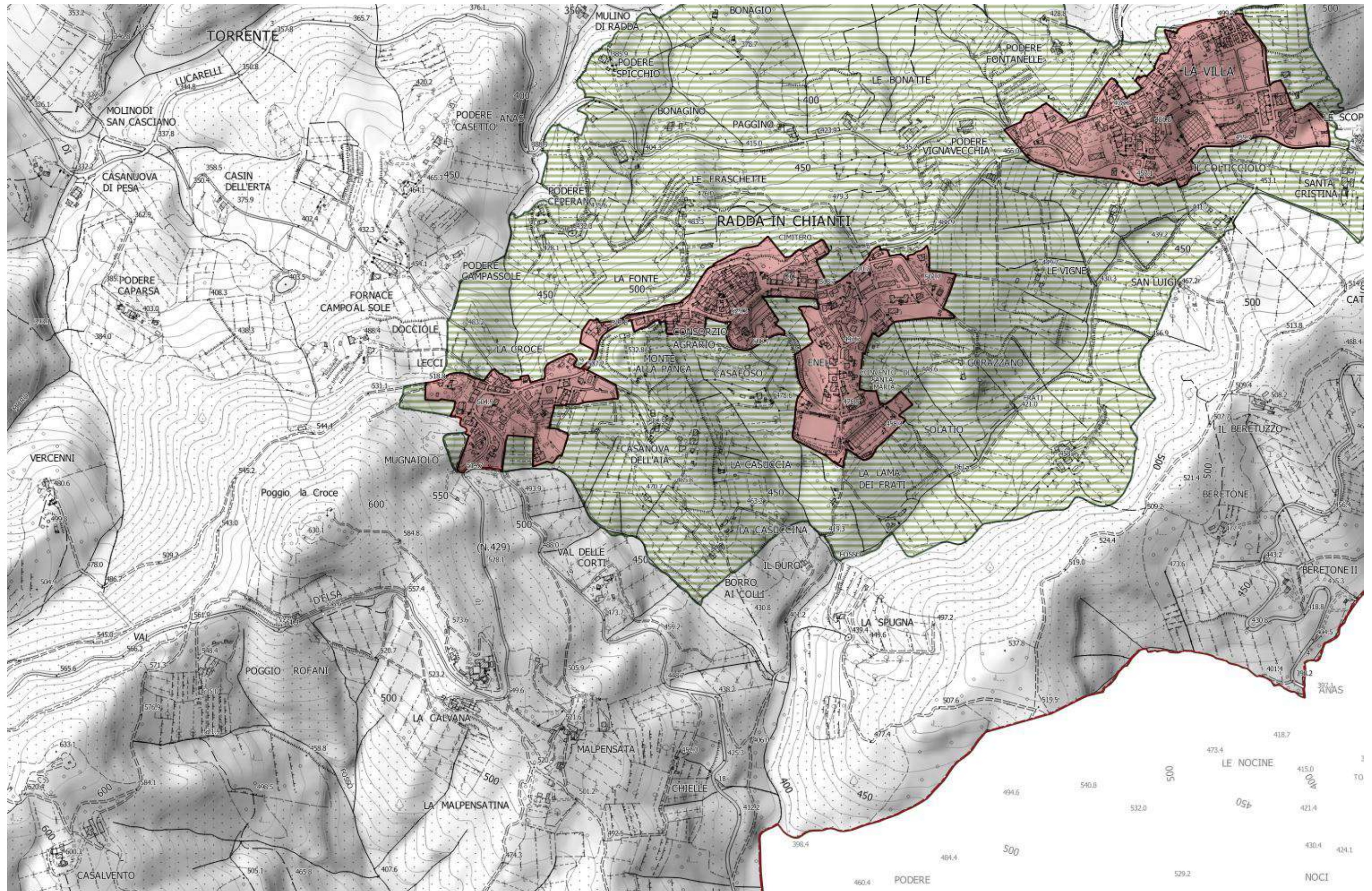












## 6 LA VILLA

Comune di Radda in Chianti



Figura 6 - Vista aerea di Radda da Ovest verso Est

### IL LUOGO E LA STORIA

*“Castello aperto, la cui parrocchia (S. Niccolò) è filiale della pieve di S. Giusto in Salcio, Capoluogo di Comunità e di Giurisdizione nella diocesi di Fiesole, Compartimento di Siena. Risiede sulla cresta di un contrafforte che staccasi dai monti del Chianti sopra Coltibuono; e che, dirigendosi da grecale a libeccio, separa le acque fluenti nell’Arno da quelle che versano nell’Ombrone sanese. – Su cotesto contrafforte che va a congiungersi ai poggi della Castellina risiede Radda. Giace il paese fra il grado 29° 2’ 2” di longitudine ed il 43° 29’ 5” di latitudine settentrionale, 5 miglia toscane a levante della Castellina, tre a maestrale di Gajole, 12 miglia toscane a libeccio di Montevarchi, e circa 15 a settentrione di Siena”[1]. Delle fortificazioni di cui Radda era dotata oggi non rimangono che tre torri e brevi tratti del circuito murario ricostruito nei primi anni del XVI secolo in seguito alle distruzioni degli Aragonesi. Il paesaggio che circonda Radda conserva ancora l’impronta dell’organizzazione imperniata sul sistema poderile. Tutto intorno, infatti, la campagna appare punteggiata di case coloniche e di ville-fattorie”[2].*

### CARATTERI MORFOLOGICI DELL’INSEDIAMENTO

La Villa occupa un ventaglio di terreno compreso tra la S.R. 429 e la S.P. 72. Al centro di questo spazio è presente una viabilità attorno alla quale si collocano una serie di edifici residenziali isolati sul lotto, probabilmente mono o bifamiliari, mentre ai bordi dell’area sono disposti alcuni lotti produttivi.

La frazione di La Villa ha trovato la sua origine a partire da un nucleo storico caratterizzato dalla presenza di una Chiesa. Lo sviluppo prevalentemente industriale e produttivo si è localizzato prevalentemente lungo la strada statale, mentre le trasformazioni edilizie che investono la pendice collinare verso nord sono esito prevalentemente di interventi edilizi diretti in assenza di una qualsiasi pianificazione di supporto. Il risultato è la totale mancanza di spazi pubblici e di un tessuto connettivo adeguato. Pertanto l’insieme degli edifici residenziali prevalentemente isolati sul lotto, di una viabilità casuale e priva di parcheggi, la totale assenza di attrezzature pubbliche o di verdi pubblici attrezzati definisce un insediamento caotico. L’evenienza di forme di dissesto geomorfologico sul versante verso nord ed unico accesso alla zona residenziale posta nella parte alta della collina determina una ulteriore criticità.

### INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO

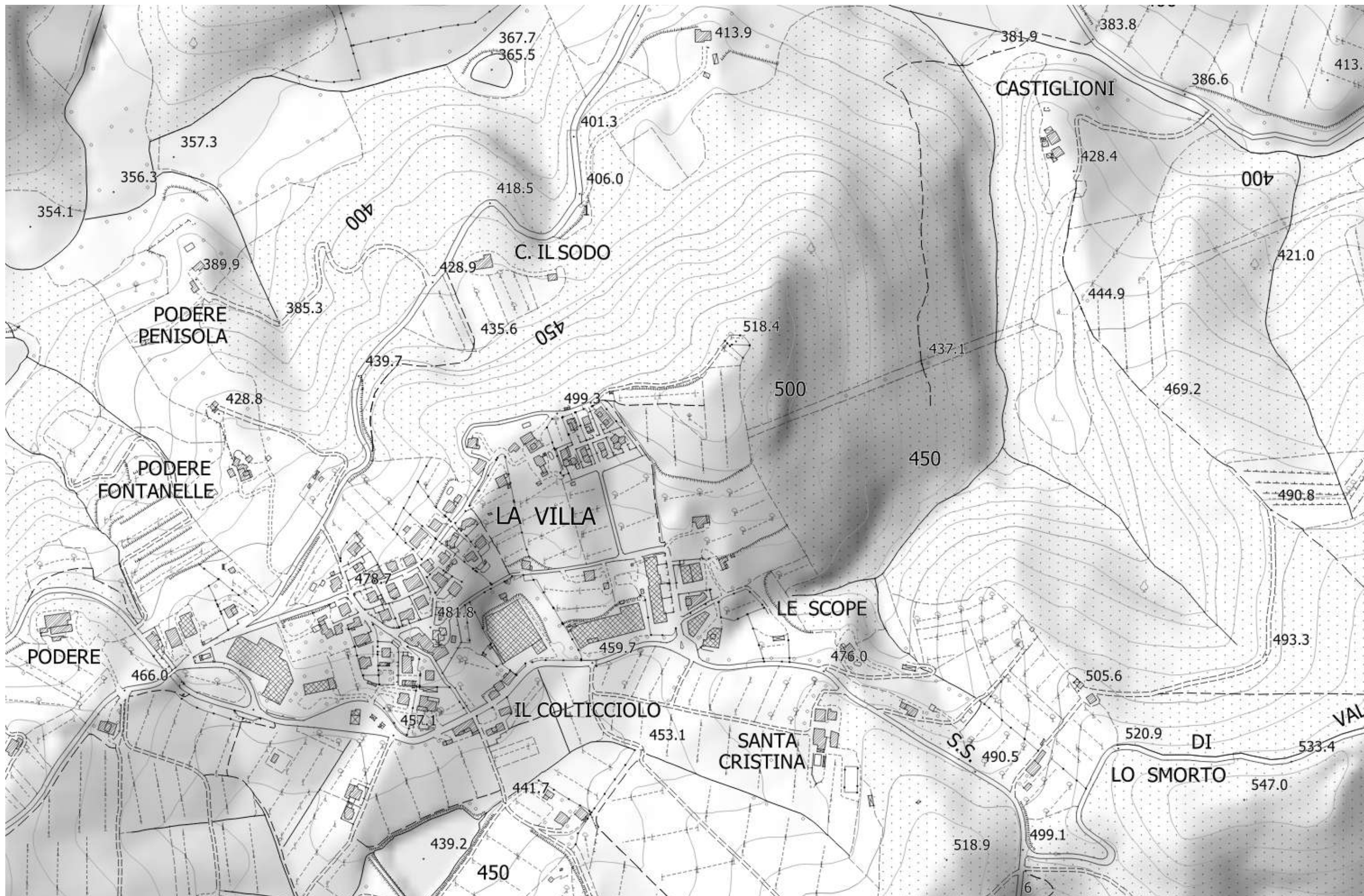
Nel caso di La Villa, nella parte est sono state individuate aree prevalentemente urbanizzate su cui da tempo l’Amministrazione sta lavorando al fine di elevare la qualità abitativa di questo insediamento. Nello specifico l’attuale attrattività del luogo da parte di brand del lusso ha già portato ad un processo di rigenerazione di ambiti degradati per la cessazione di ex attività produttive. In relazione a ciò e alle potenzialità che tali azioni determinano a cascata, oggi più che mai appare fattibile questo processo di riconversione della frazione.

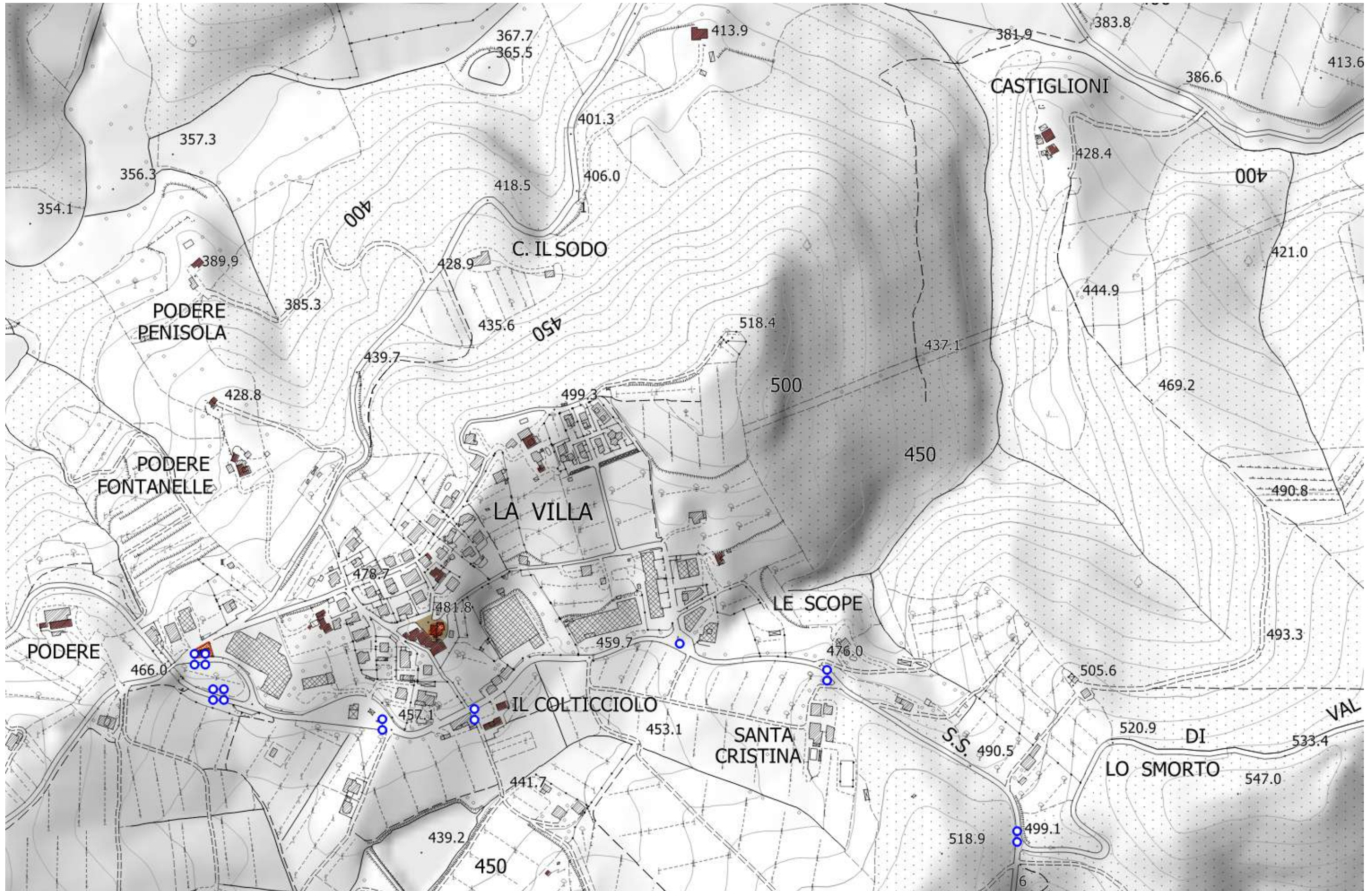
[1] Repetti on-line: <http://stats-1.archeogr.unisi.it/repetti/database.php>

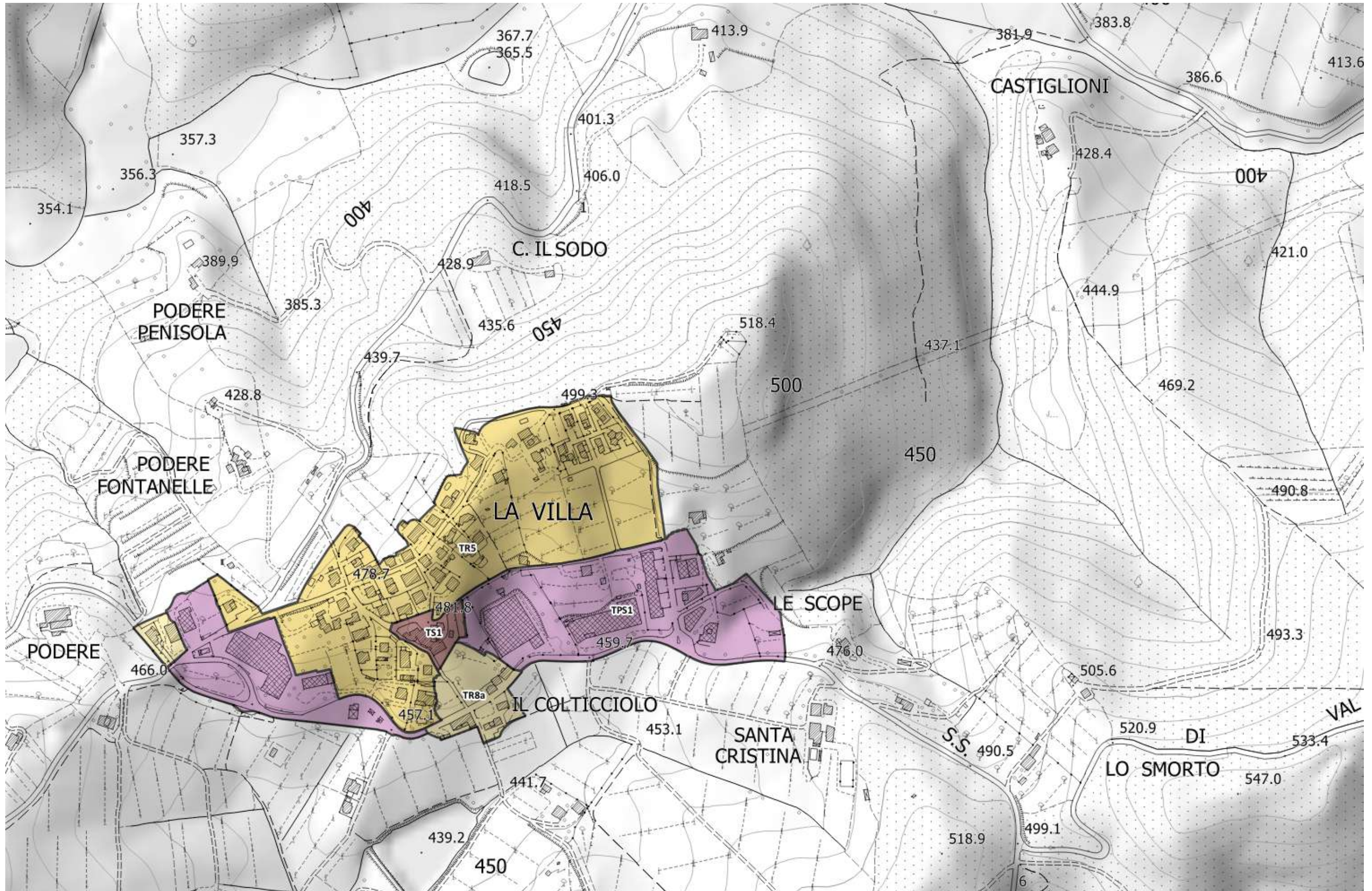


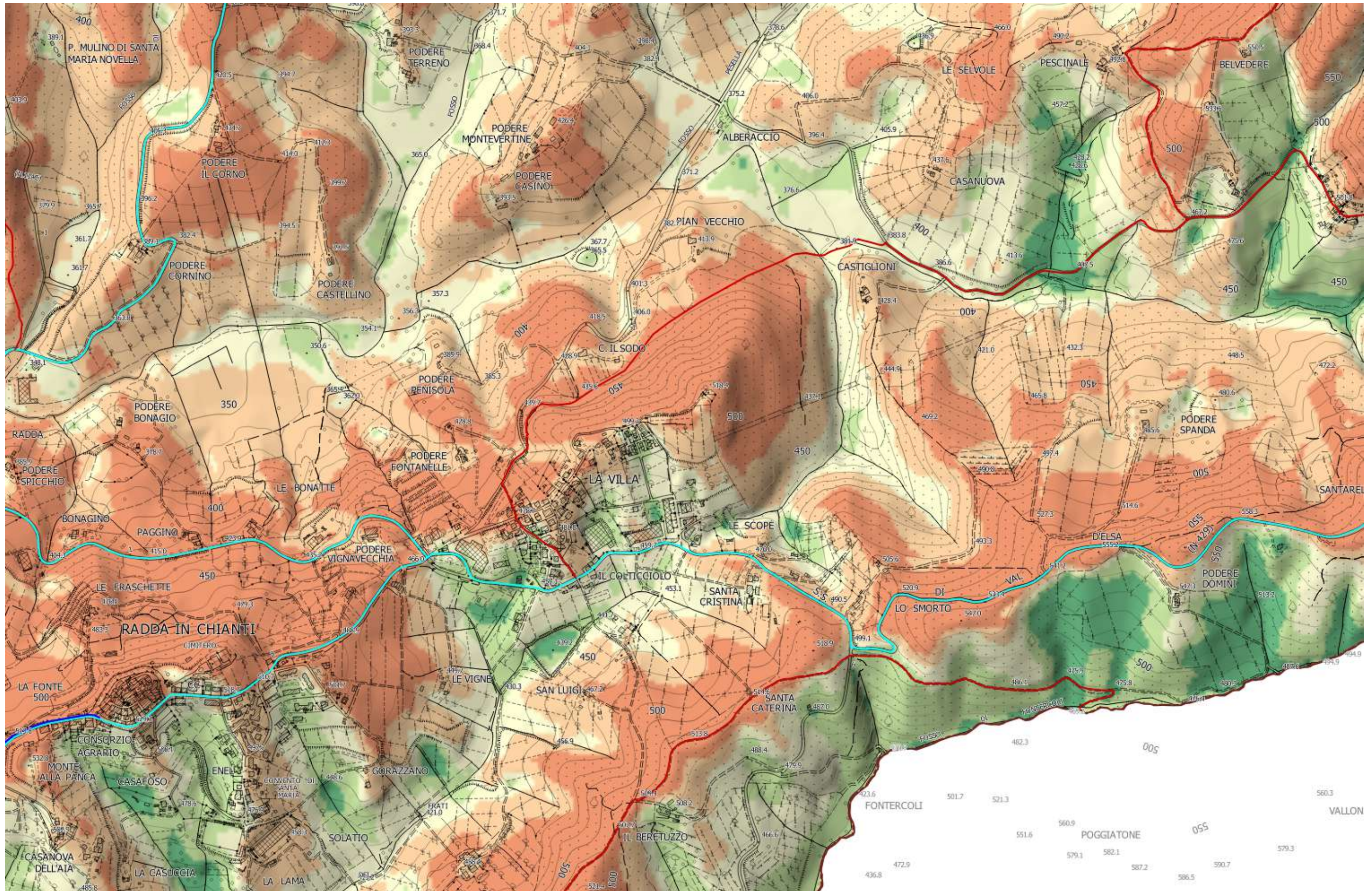






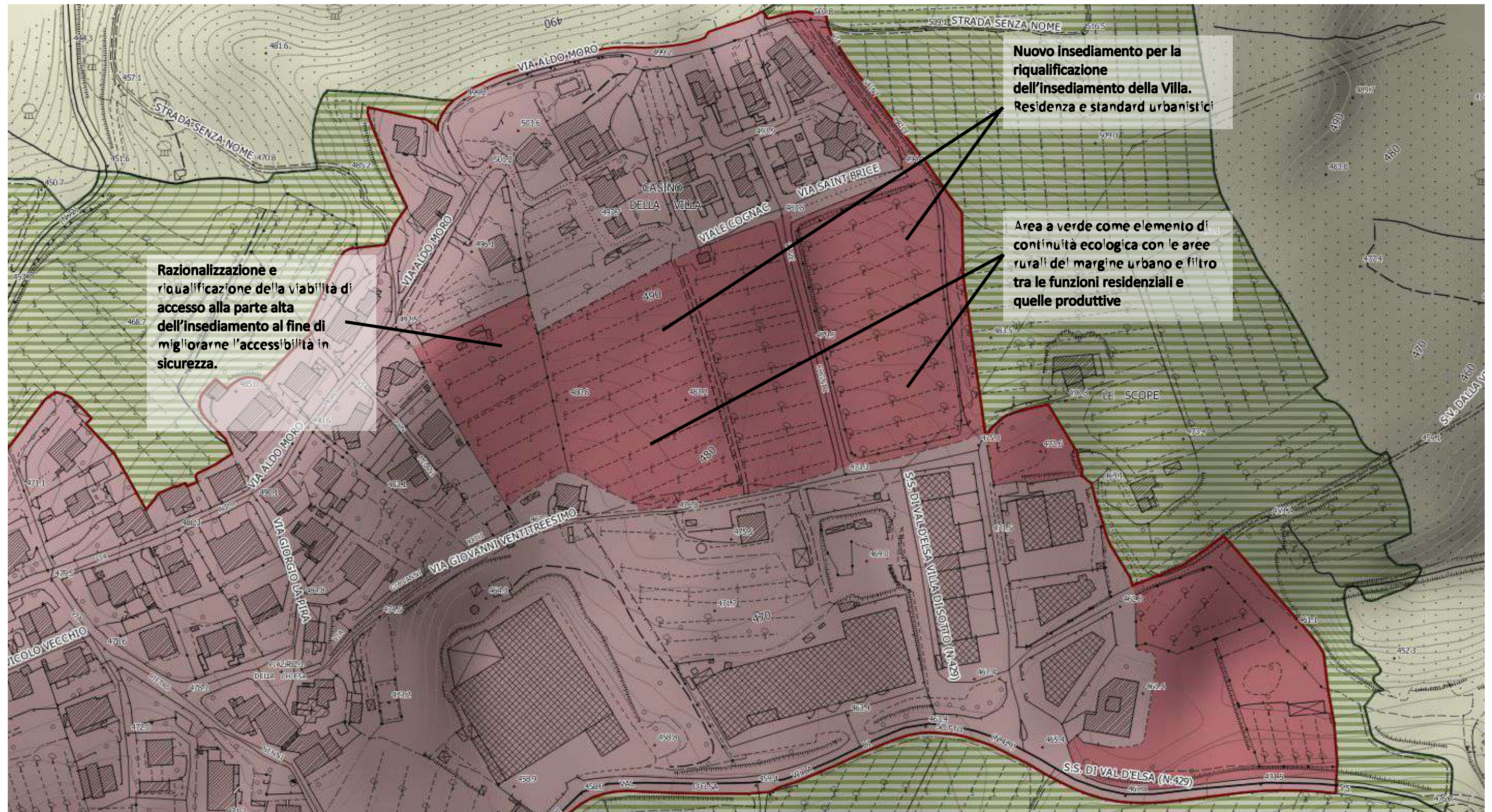














## 7 CASTELLINA IN CHIANTI - NORD

Comune di Castellina in Chianti



Figura 7 - Vista di Castellina da Est e da Ovest

### IL LUOGO E LA STORIA

*Castellina in Chianti, detta già dei Trebbiesi fra le Valli dell'Elsa, dell'Arbia e della Pesa. Castello capoluogo di Comunità, sotto la Giurisdizione civile e criminale del Vicario Regio di Radda, nella Diocesi di Colle, già di Fiesole, Compartimento di Siena. Risiede a un'altezza di mille braccia sopra il livello del Mediterraneo, sul pinnacolo dei poggi che chiudono il Chianti dal lato meridionale, e le cui acque scolano, a levante direttamente nell'Arbia, a ponente nell'Elsa mediante il torrente Staggia, e a settentrione nel fiume Pesa. Per modo che da questo punto si dominano tre Valli nel tempo che esso offre una della più estese e variate prospettive della Toscana. È un piccolo castello a guisa di borgo cinto di mura con due porte e una sola strada fiancheggiata da decenti abitazioni, attraversata dall'antica strada provinciale che dalla Pesa sale a S. Donato in Poggio e alla Castellina per andare a Siena. Trovasi nel grado 28° 56' 8" di longitudine e 43° 28' 5" di latitudine, 9 miglia toscane a levante di Colle, 10 a settentrione di Siena, e 5 a ponente di Radda"[1].*

### CARATTERI MORFOLOGICI DELL'INSEDIAMENTO

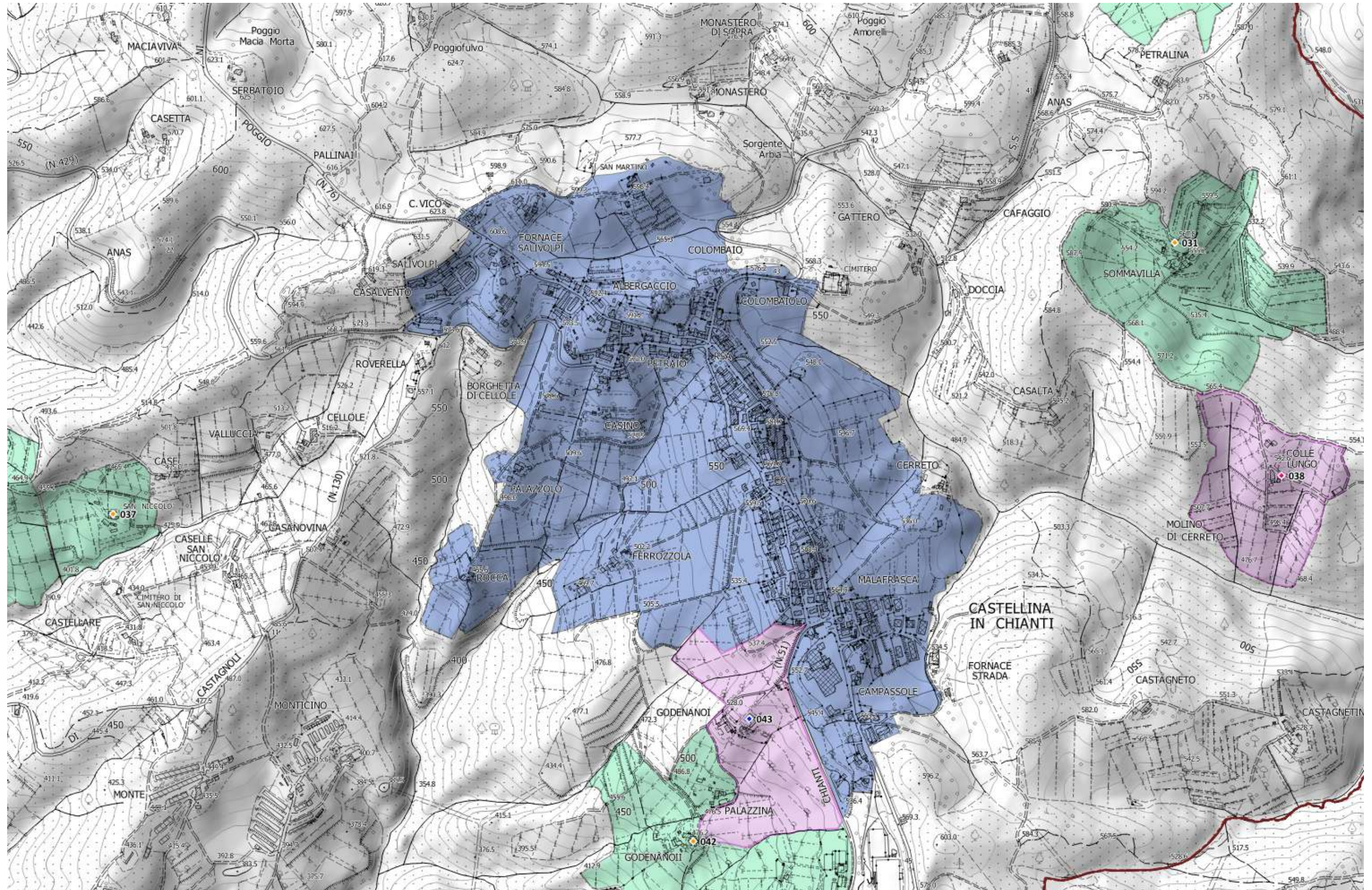
L'insediamento di crinale di Castellina in Chianti si sviluppa lungo la strada statale 429. Il nucleo antico sviluppato intorno al castello si è sviluppato lungo il crinale e i versanti a nord e a sud. L'edificato prevalentemente residenziale e di servizio vede l'emergenza di funzioni specialistiche, che ad oggi abbandonate, determinano non solo un degrado paesaggistico ma anche ambientale aggravato dalla localizzazione in adiacenza al centro storico, determinando un deterrente alla fruizione turistica e all'innalzamento della qualità insediativa.

### INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO

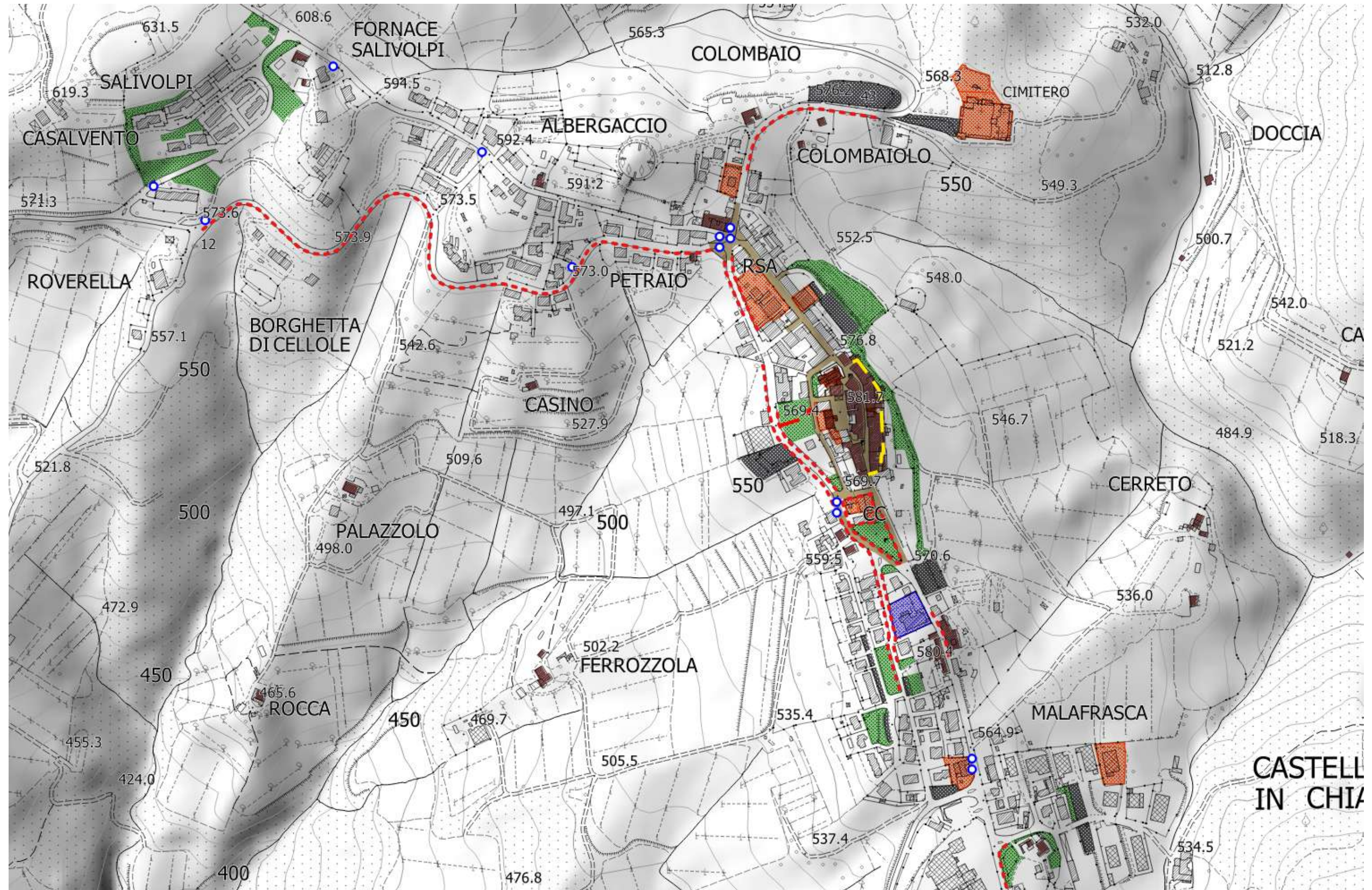
In ordine alla morfologia del luogo e alle caratteristiche insediative, il perimetro del territorio urbanizzato è stato definito attraverso il limite delle pertinenze dell'edificato esistente e quello delle peculiarità morfologiche del luogo. Il sistema tiene inoltre conto delle previsioni del R.U. e dei Piani Attuativi convenzionati. Le aree di margine ed intercluse sono esito di uno sviluppo in un contesto collinare talvolta caratterizzato da forti pendenze.

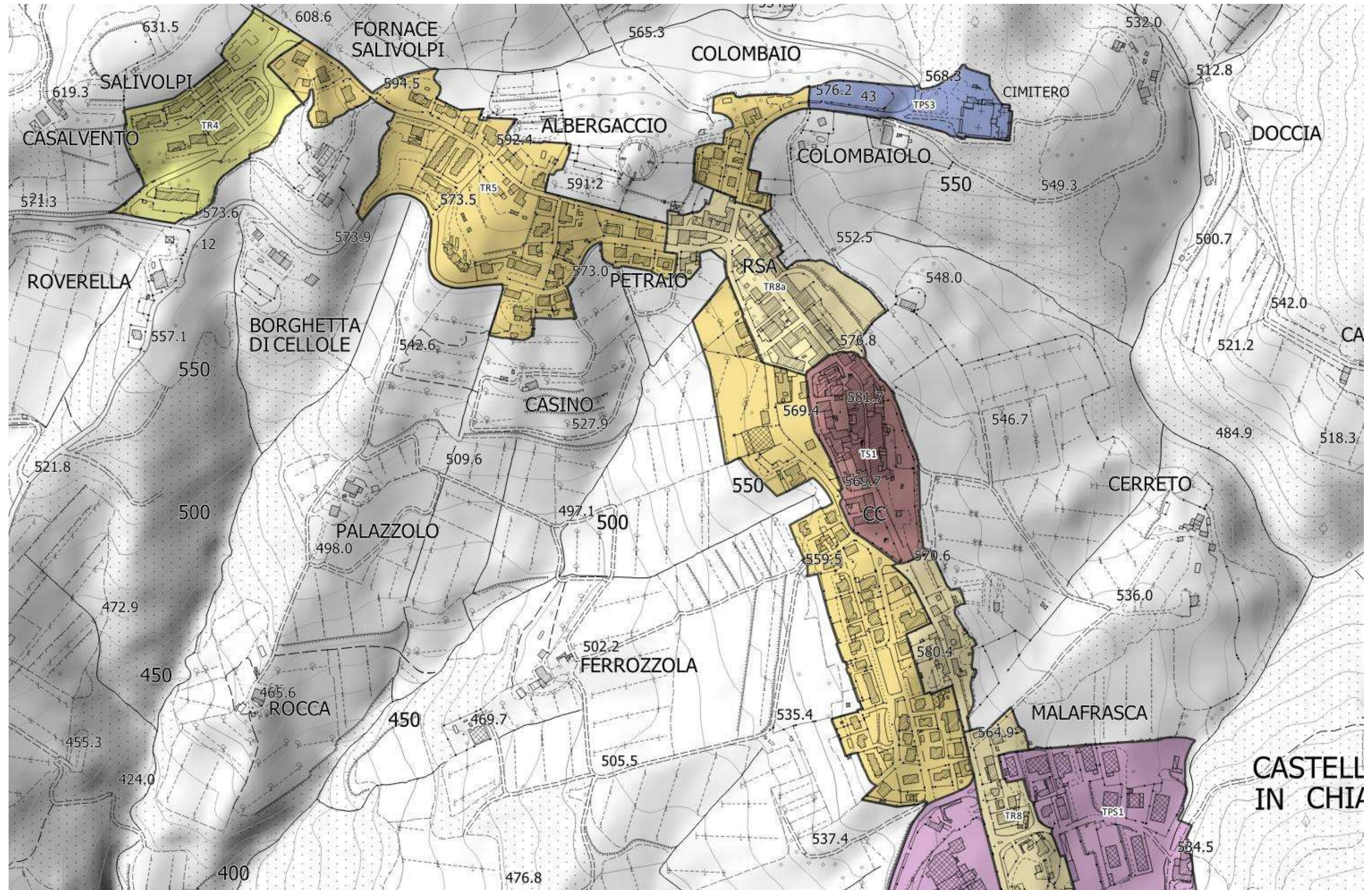
[1] Repetti on-line: <http://stats-1.archeogr.unisi.it/repetti/database.php>

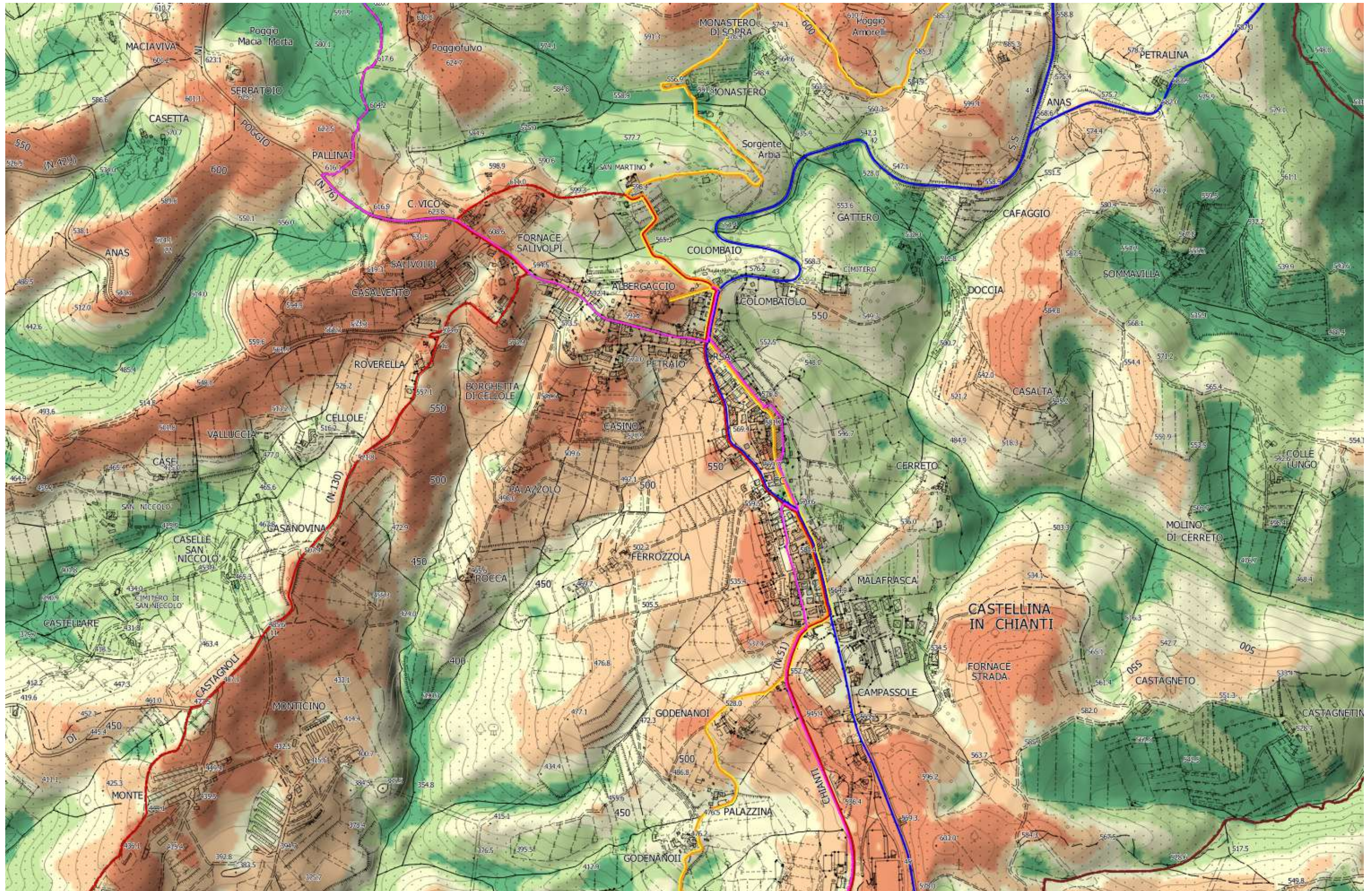
















## 7 CASTELLINA IN CHIANTI - SUD

Comune di Castellina in Chianti



Figura 8 - Vista aerea dell'intero territorio urbanizzato di Castellina da Sud

### IL LUOGO E LA STORIA

*Castellina in Chianti, detta già dei Trebbiesi fra le Valli dell'Elsa, dell'Arbia e della Pesa. Castello capoluogo di Comunità, sotto la Giurisdizione civile e criminale del Vicario Regio di Radda, nella Diocesi di Colle, già di Fiesole, Compartimento di Siena. Risiede a un'altezza di mille braccia sopra il livello del Mediterraneo, sul pinnacolo dei poggi che chiudono il Chianti dal lato meridionale, e le cui acque scolano, a levante direttamente nell'Arbia, a ponente nell'Elsa mediante il torrente Staggia, e a settentrione nel fiume Pesa. Per modo che da questo punto si dominano tre Valli nel tempo che esso offre una della più estese e variate prospettive della Toscana. È un piccolo castello a guisa di borgo cinto di mura con due porte e una sola strada fiancheggiata da decenti abitazioni, attraversata dall'antica strada provinciale che dalla Pesa sale a S. Donato in Poggio e alla Castellina per andare a Siena. Trovasi nel grado 28° 56' 8" di longitudine e 43° 28' 5" di latitudine, 9 miglia toscane a levante di Colle, 10 a settentrione di Siena, e 5 a ponente di Radda"[1].*

### CARATTERI MORFOLOGICI DELL'INSEDIAMENTO

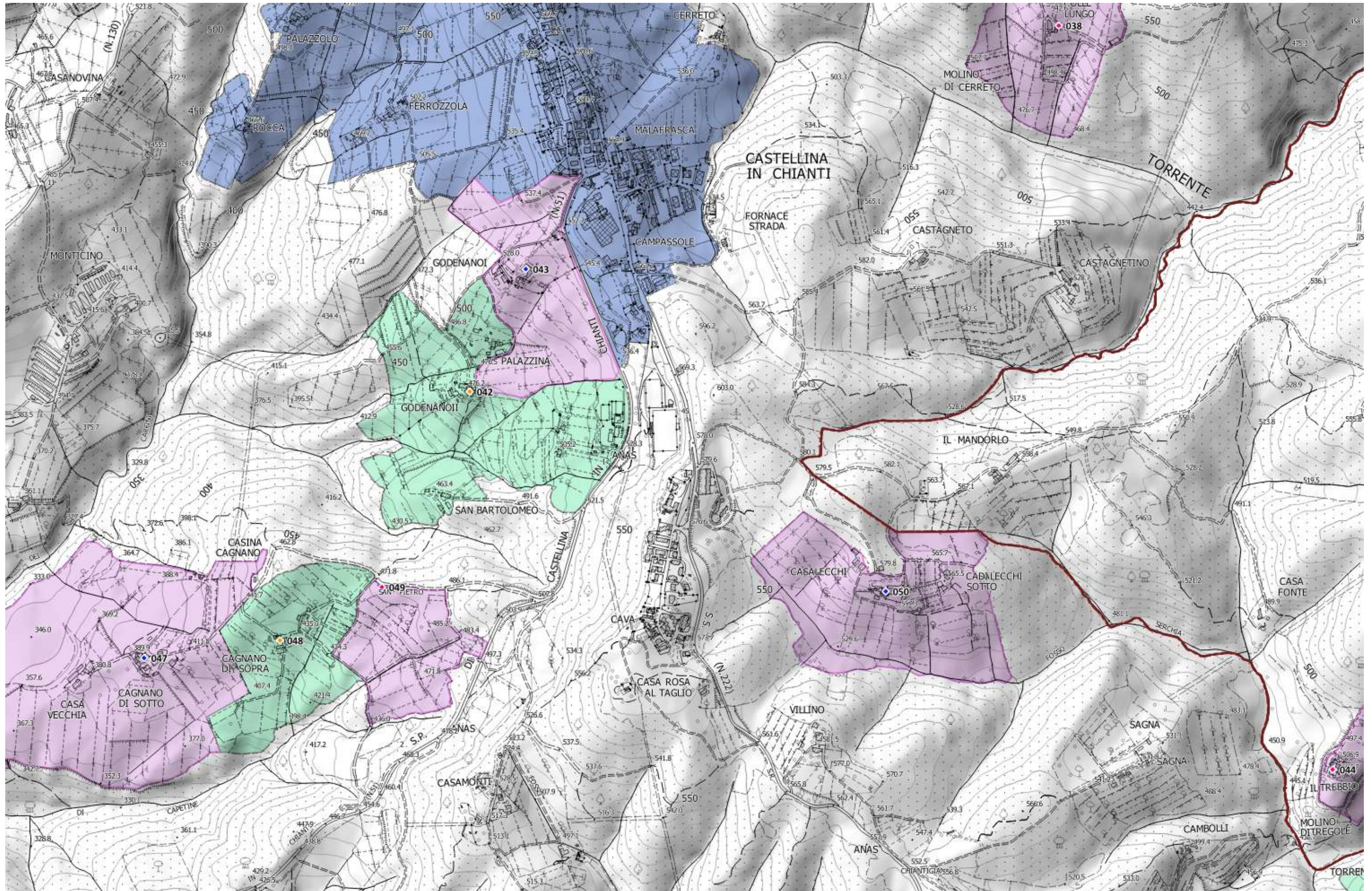
L'insediamento di crinale di Castellina in Chianti si sviluppa lungo la strada statale 429. Il nucleo antico sviluppato intorno al castello si è sviluppato lungo il crinale e i versanti a nord e a sud. L'edificato prevalentemente residenziale e di servizio vede l'emergenza di funzioni specialistiche, che ad oggi abbandonate, determinano non solo un degrado paesaggistico ma anche ambientale aggravato dalla localizzazione in adiacenza al centro storico, determinando un deterrente alla fruizione turistica e all'innalzamento della qualità insediativa.

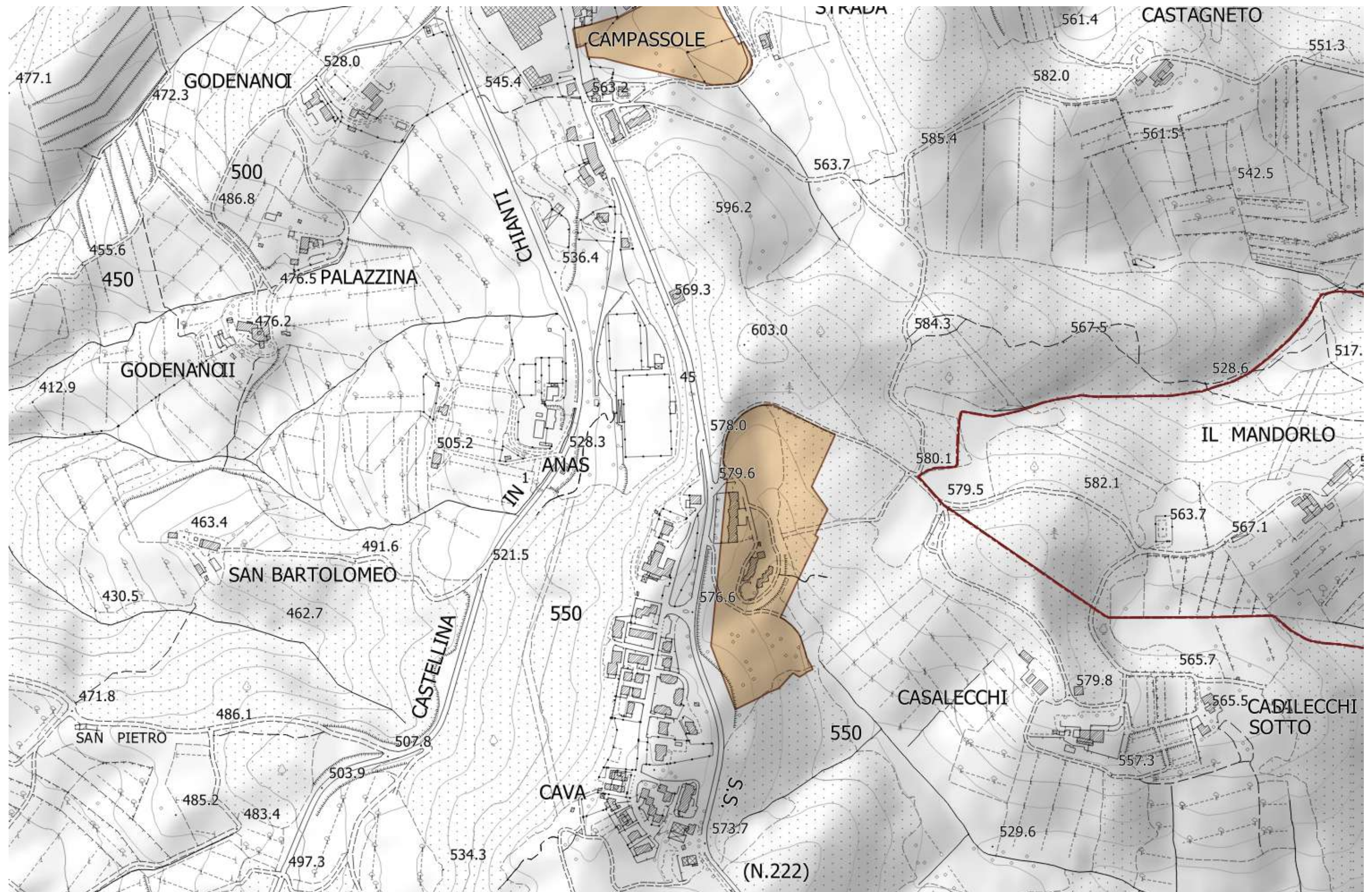
### INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO

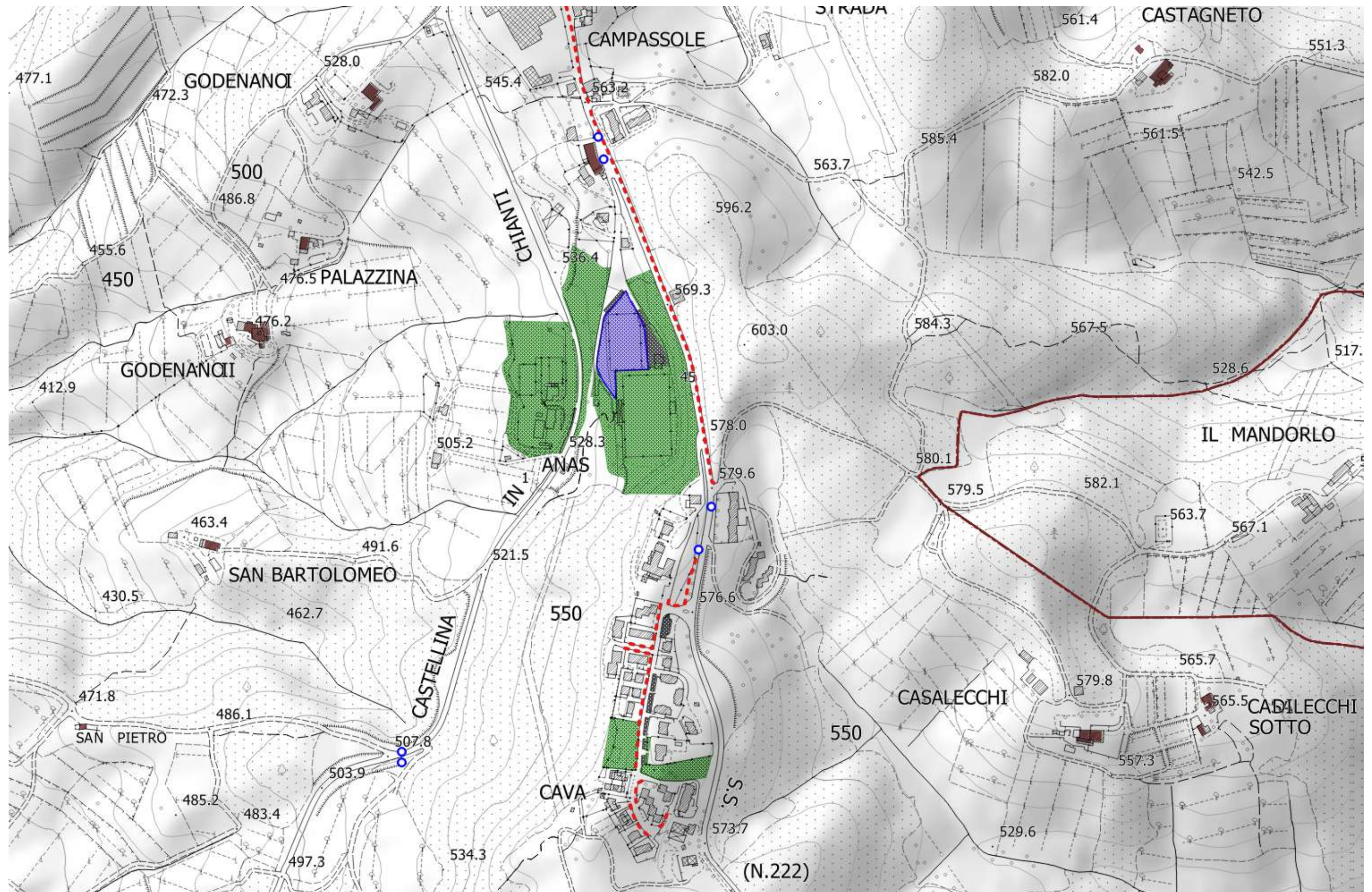
In ordine alla morfologia del luogo e alle caratteristiche insediative, il perimetro del territorio urbanizzato è stato definito attraverso il limite delle pertinenze dell'edificato esistente e quello delle peculiarità morfologiche del luogo. Il sistema tiene inoltre conto delle previsioni del R.U. e dei Piani Attuativi convenzionati. Le aree di margine ed intercluse sono esito di uno sviluppo in un contesto collinare talvolta caratterizzato da forti pendenze.

[1] Repetti on-line: <http://stats-1.archeogr.unisi.it/repetti/database.php>

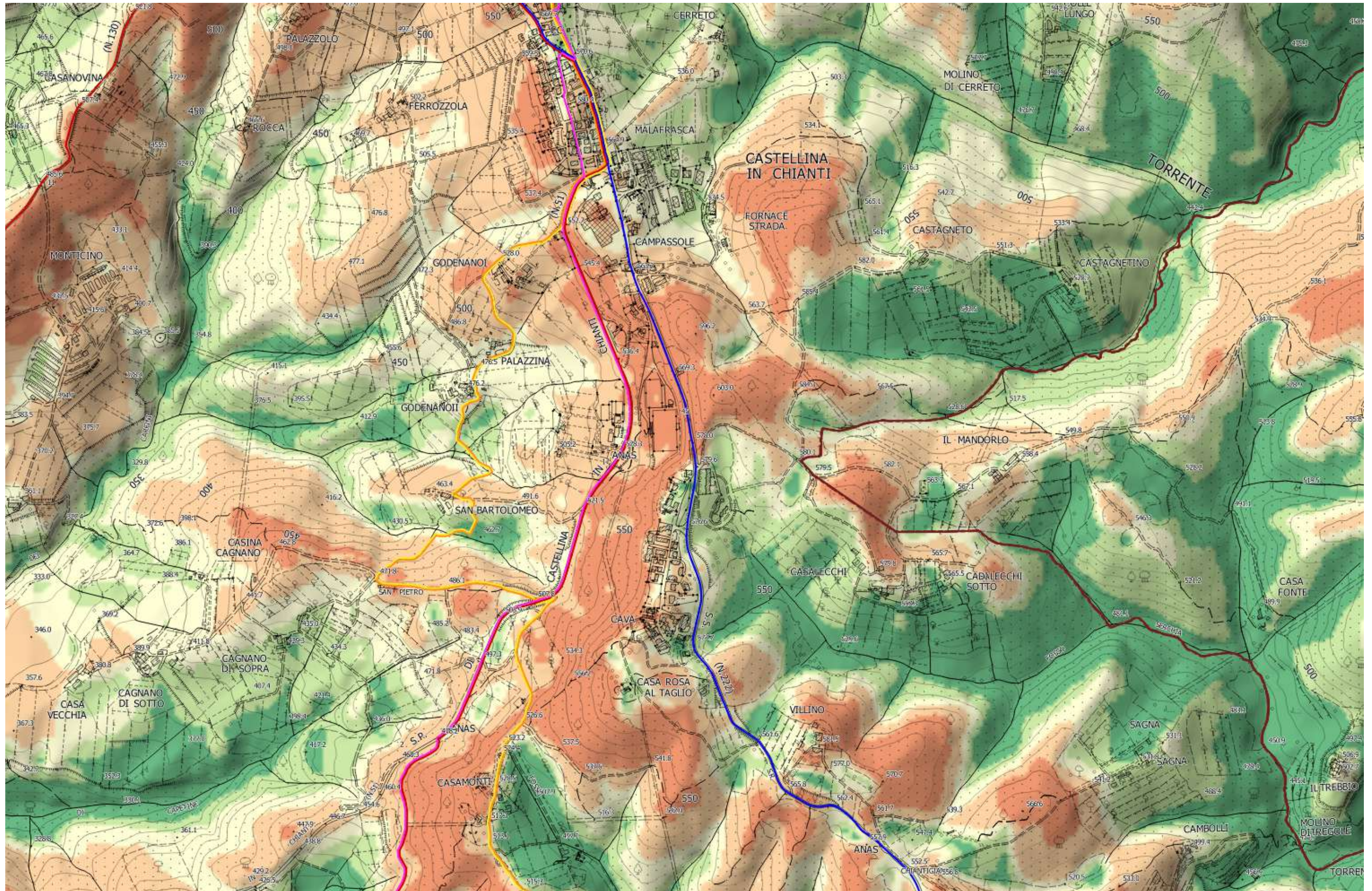


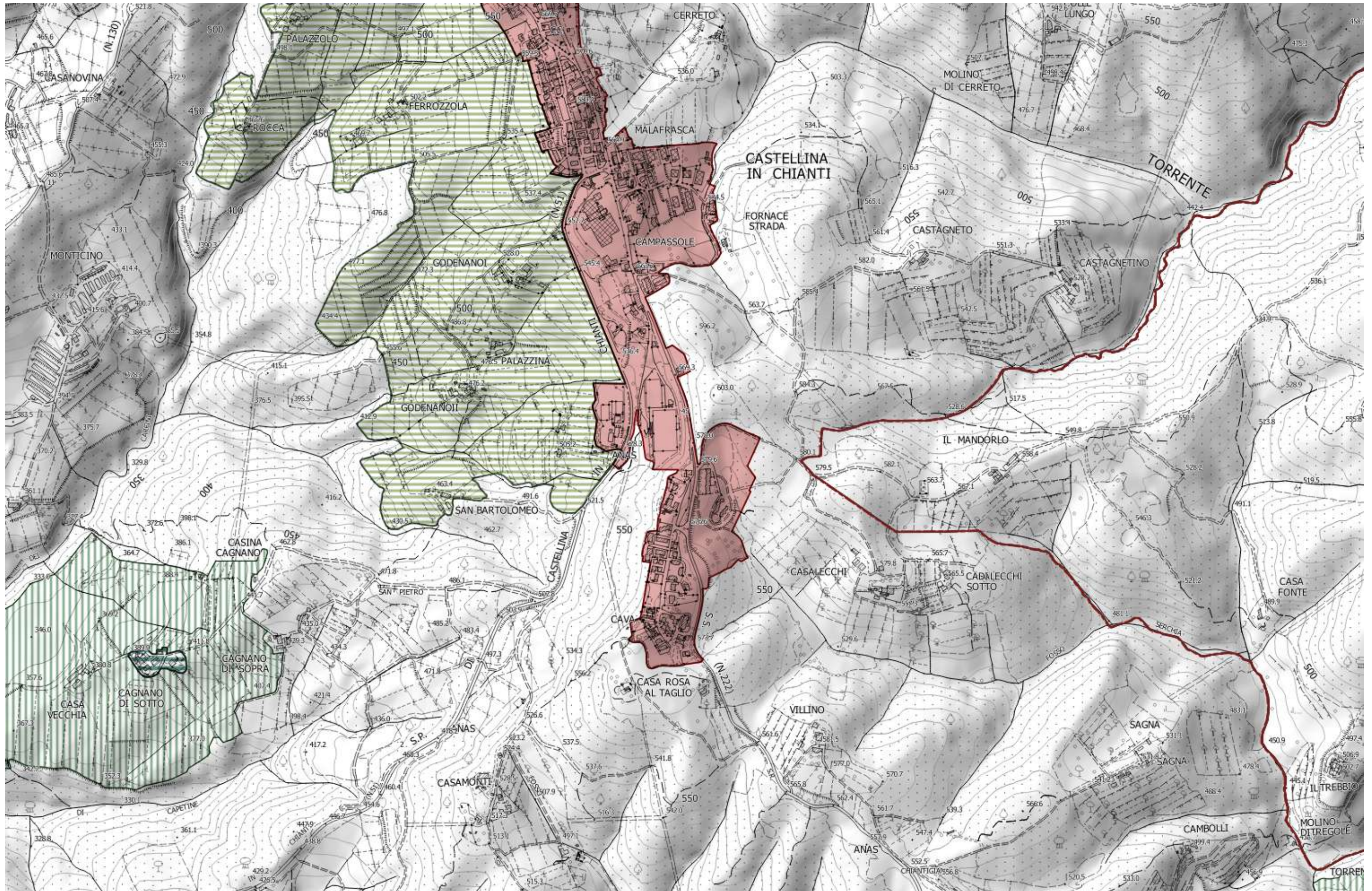














## 9 – FONTERUTOLI

Comune di Castellina in Chianti



Figura 9 – Vista aerea da Est

### IL LUOGO E LA STORIA

*“Casale già castello, con chiesa parrocchiale (S. Martino) nella Comunità e quasi 3 miglia toscane a ostro della Castellina del Chianti, Giurisdizione di Radda, Diocesi di Colle, già di Fiesole, Compartimento di Siena. È posto sulla cima dei poggi che separano il Chianti dalla Val d'Elsa, nell'antico confine della Diocesi di Fiesole, e della giurisdizione politica dello Stato fiorentino. – Da cotesto poggio a origine nel lato australe il torrente Staggia, mentre nella schiena volta a settentrione nasce sopra il Casale di Tregoli uno dei primi rami del fiume Arbia. Ebbero signoria in Fonte Rutoli i nobili di Staggia: in seguito acquistarono il giuspadronato della chiesa parrocchiale di S. Martino i monaci Vallombrosani di Passignano, alla quale badia venne confermato dal pont. Alessandro III con breve dell'anno 1177”[1].*

*“Il toponimo stesso è testimonianza della remota origine del luogo, in quanto probabile derivazione dal latino Fons Rutili, cioè Fonte di Rutilio. Della storia medievale di questa località sappiamo che qui Ottone III, Imperatore del Sacro Romano Impero, nel 998 dispose con atto rogato i privilegi delle chiese di Arezzo, Fiesole e Siena”[2].*

### CARATTERI MORFOLOGICI DELL'INSEDIAMENTO

Fonterutoli è un insediamento di crinale a circa 4Km a Sud di Castellina in Chianti. Si sviluppa sull'incrocio di due strade di cui Via Giacomo Puccini diventa anche asse urbano che attraversa tutto il centro fino ad arrivare nel punto di fuga costituito dalla chiesa di San Miniato, posta peraltro ad una quota leggermente superiore al resto dell'edificato.

### INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO

In ordine alla morfologia del luogo e alle caratteristiche insediative, il perimetro del territorio urbanizzato si definisce attraverso il limite delle pertinenze dell'edificato esistente e quello delle peculiarità morfologiche del luogo.

[1] Repetti on-line: <http://stats-1.archeogr.unisi.it/repetti/database.php>

[2] Ecomuseo del chianti: <http://www.ecomuseochianti.org/>



