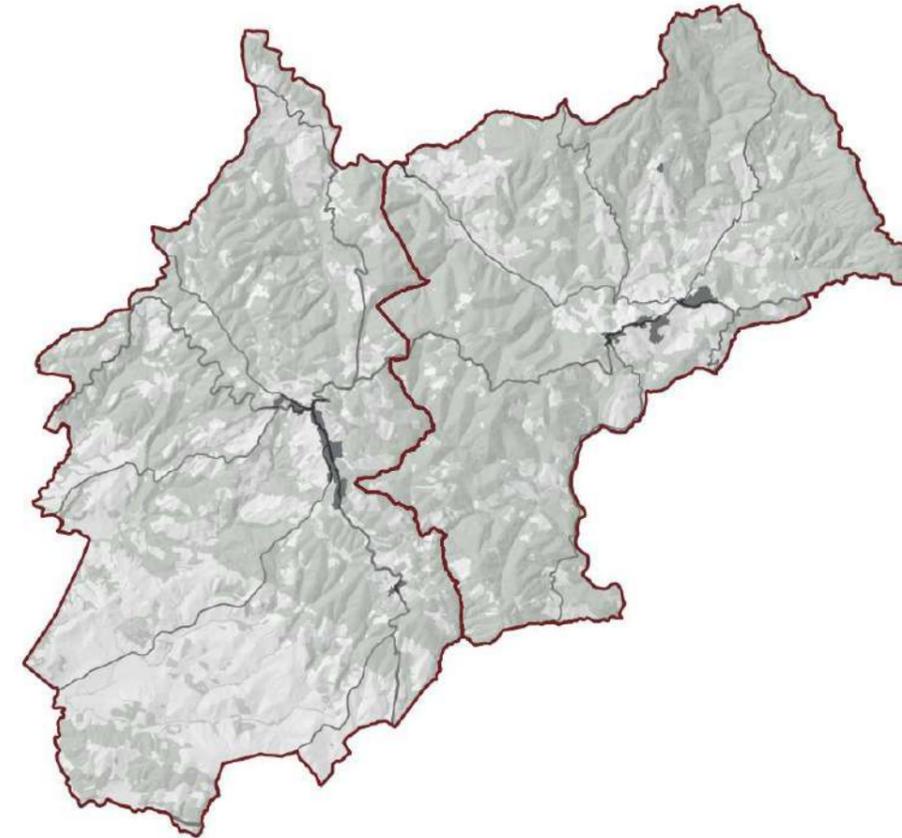


PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

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 Iannicello

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

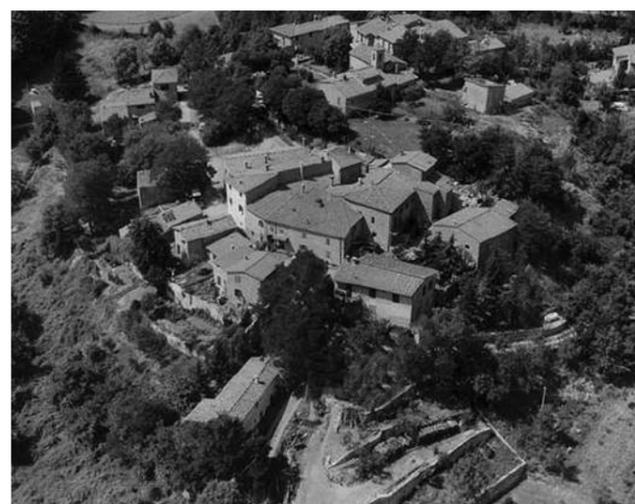


Figura 1 - Vista aerea da Sud/Est

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

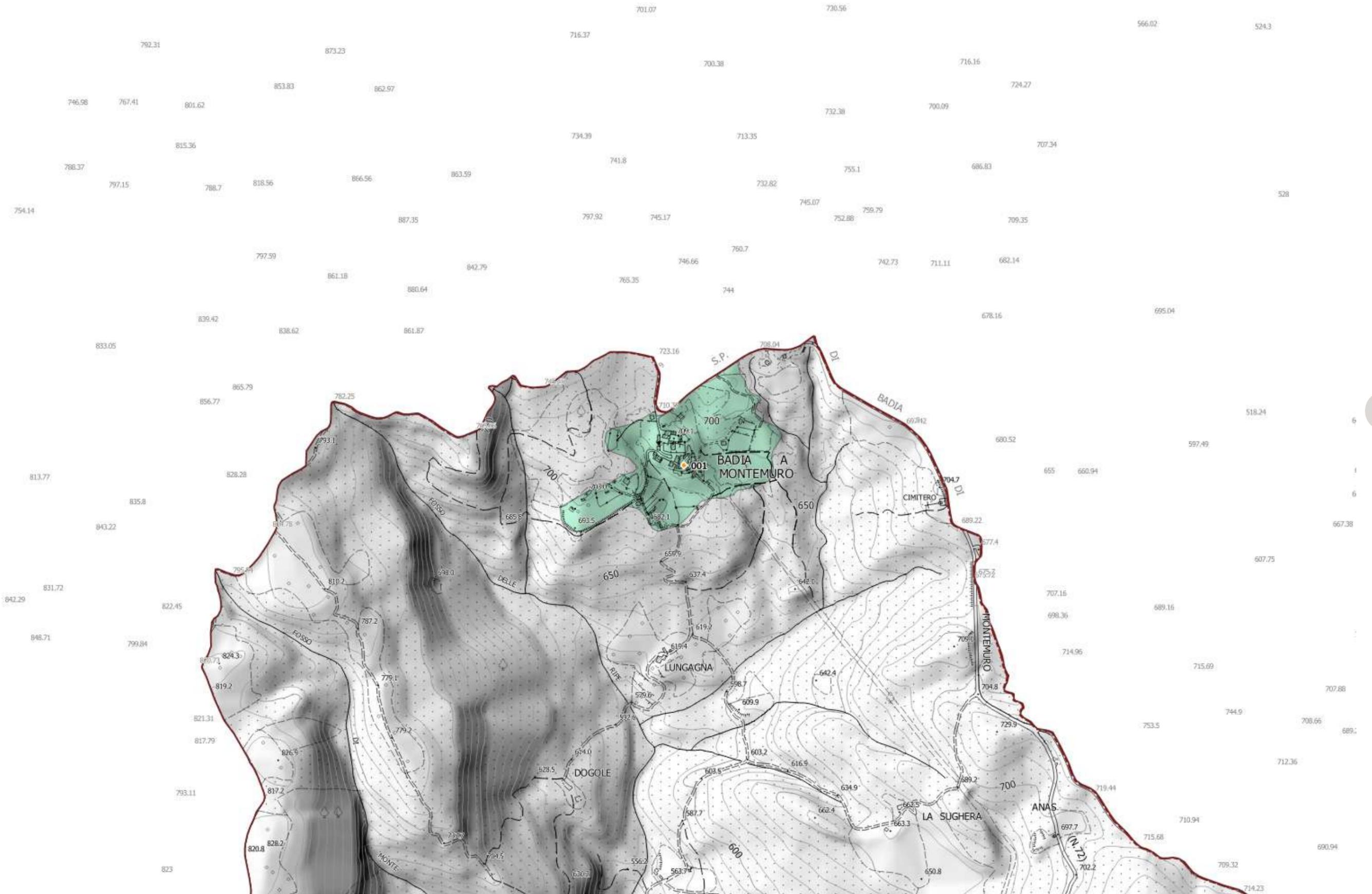
Nella parte sommitale dell’insediamento si colloca la chiesa con ampio spazio pubblico, mentre il resto dell’edificato si distribuisce seguendo le pendici collinari, quasi a formare un anello attorno ad essa. L’insediamento ha mantenuto una morfologia insediativa che si è poco modificata o snaturata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

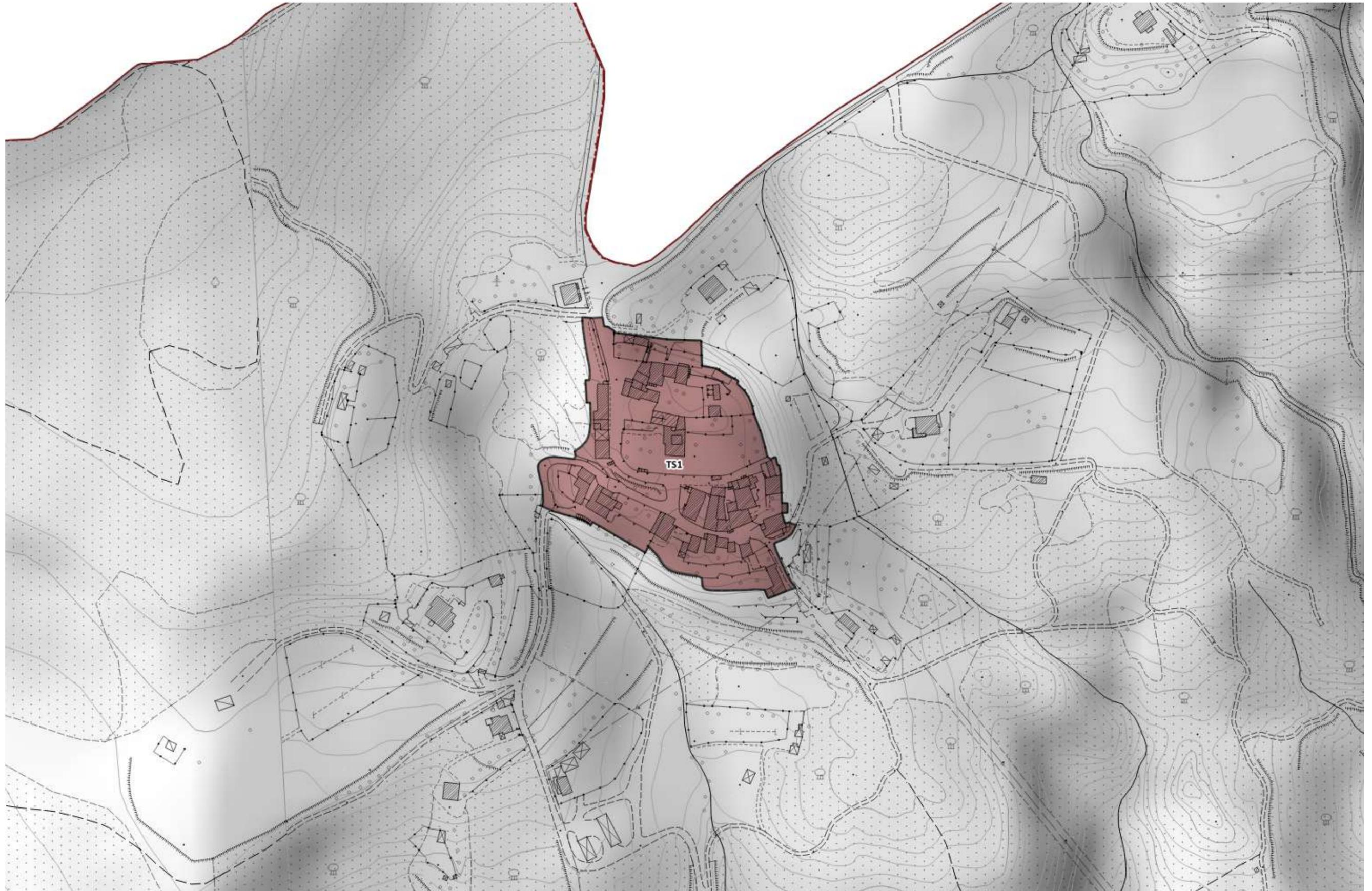
[1] Repetti on-line: <http://stats-1.archeogr.unisi.it/repetti/database.php>

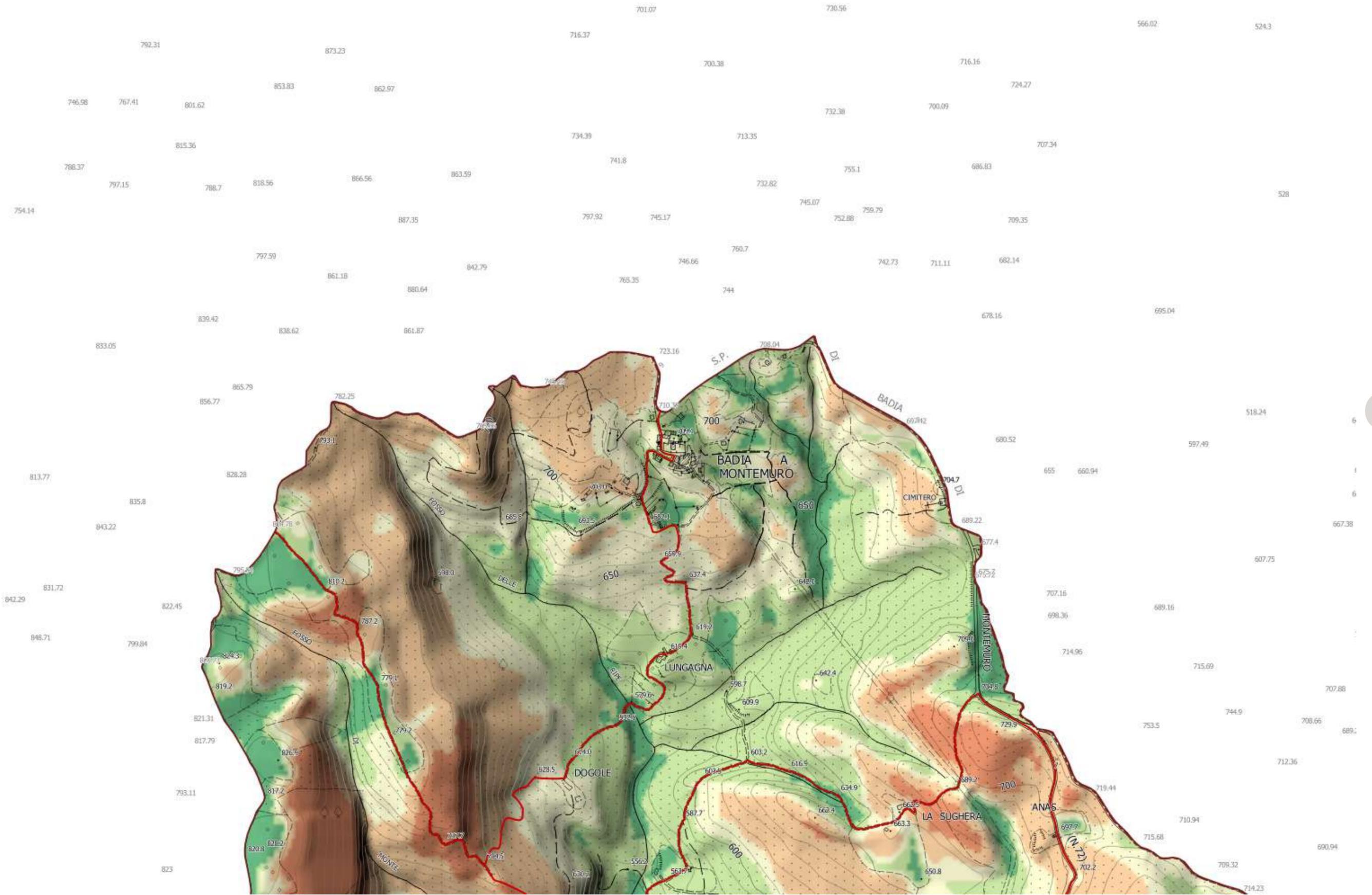


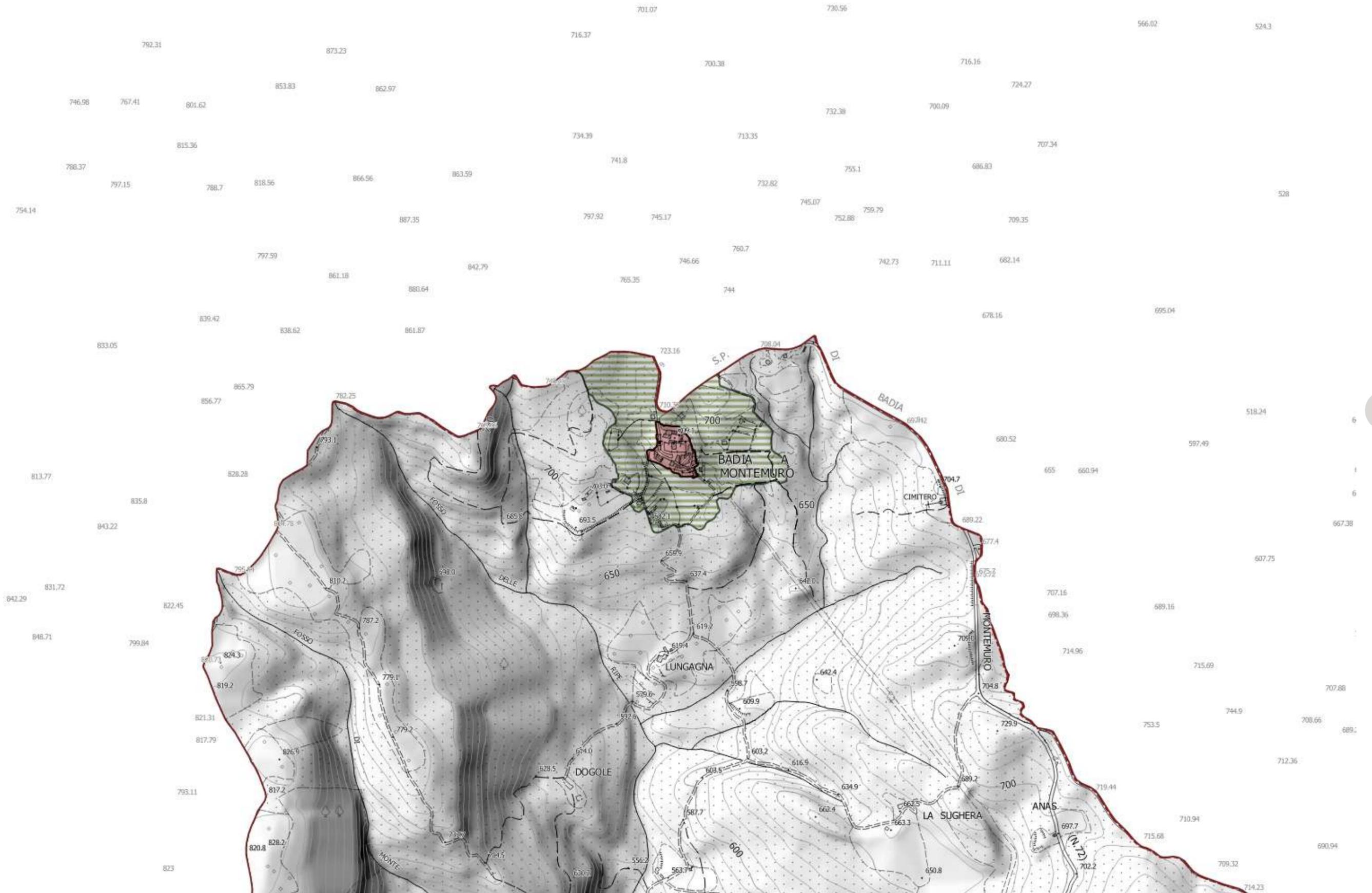












1 – LUCARELLI

Comune di Radda in Chianti



Figura 2 - Vista lato Nord in direzione Radda

IL LUOGO E LA STORIA

Lucarelli è un insediamento di valle di epoca moderna, comprendente poche case disposte lungo la strada. *“Tuttavia, un luogo denominato Lucherelli figura già nel Catasto fiorentino del 1427, individuato con alberghetto e fornace, mentre nelle annotazioni catastali del 1776 compare con il toponimo Lucarelli”*[2].

CARATTERI MORFOLOGICI DELL’INSEDIAMENTO

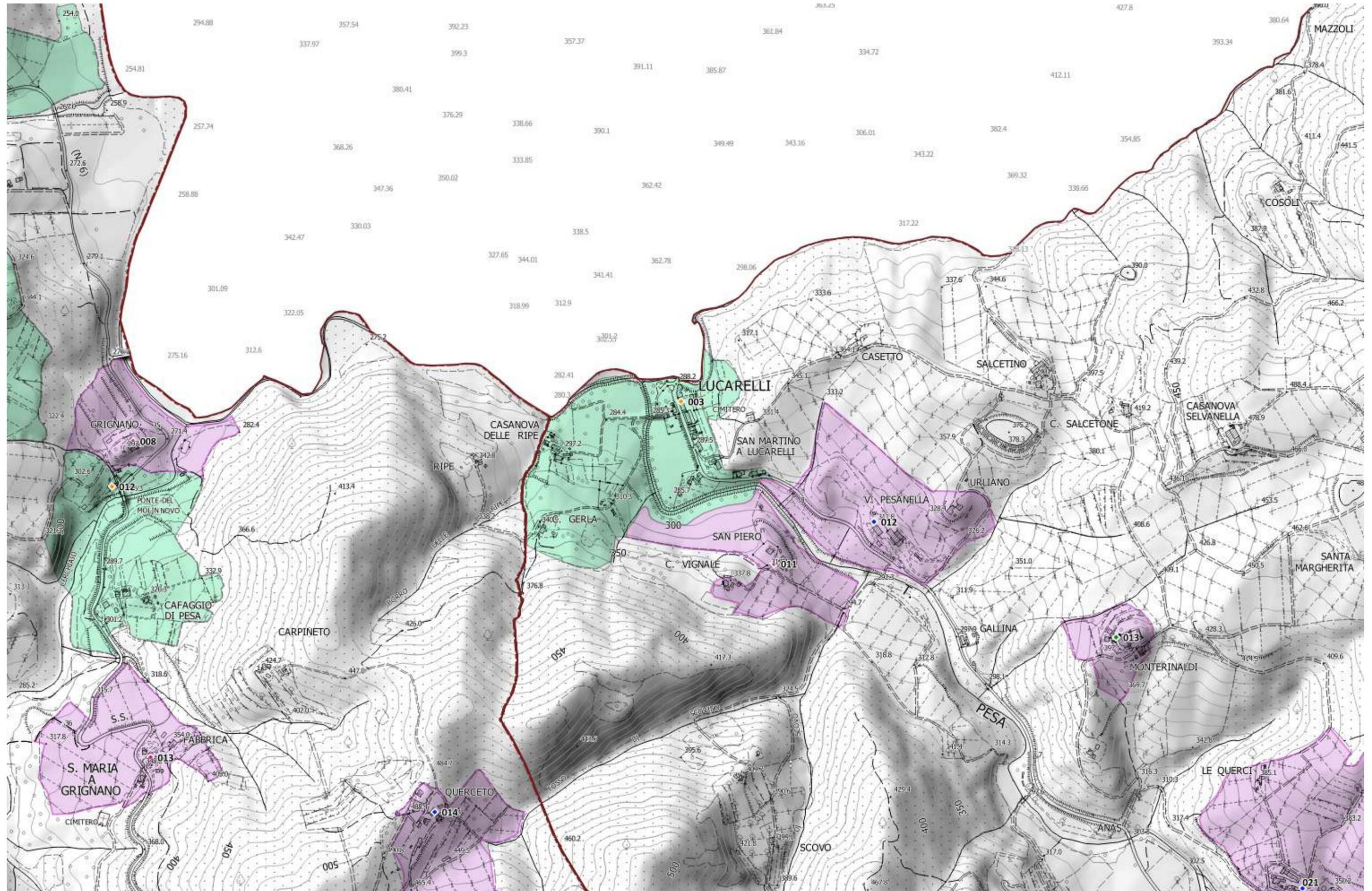
Quasi tutti gli edifici sono disposti lungo strada e prevalentemente sul lato destro (arrivando dal capoluogo Radda in Chianti) poiché essendo ad una quota superiore rispetto ai terreni ad Ovest sono maggiormente al riparo dalle alluvioni. Il mulino, unico edificio già presente sul Catasto Generale Toscano (*“Leopoldino”*), si colloca invece sul lato sinistro della strada in corrispondenza del fiume Pesa, poiché per la sua natura necessitava di uno stretto rapporto con l’acqua.

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.

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

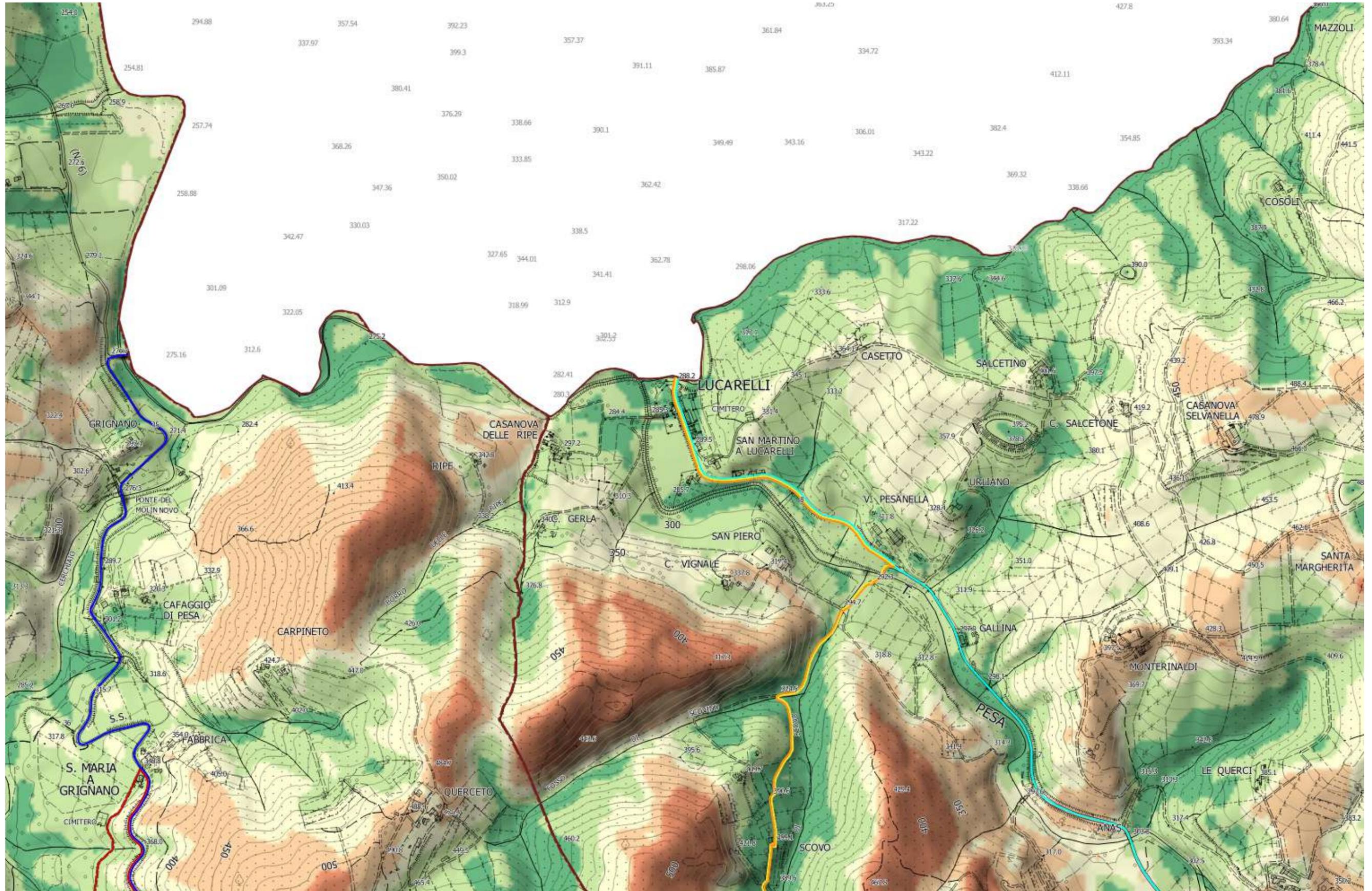


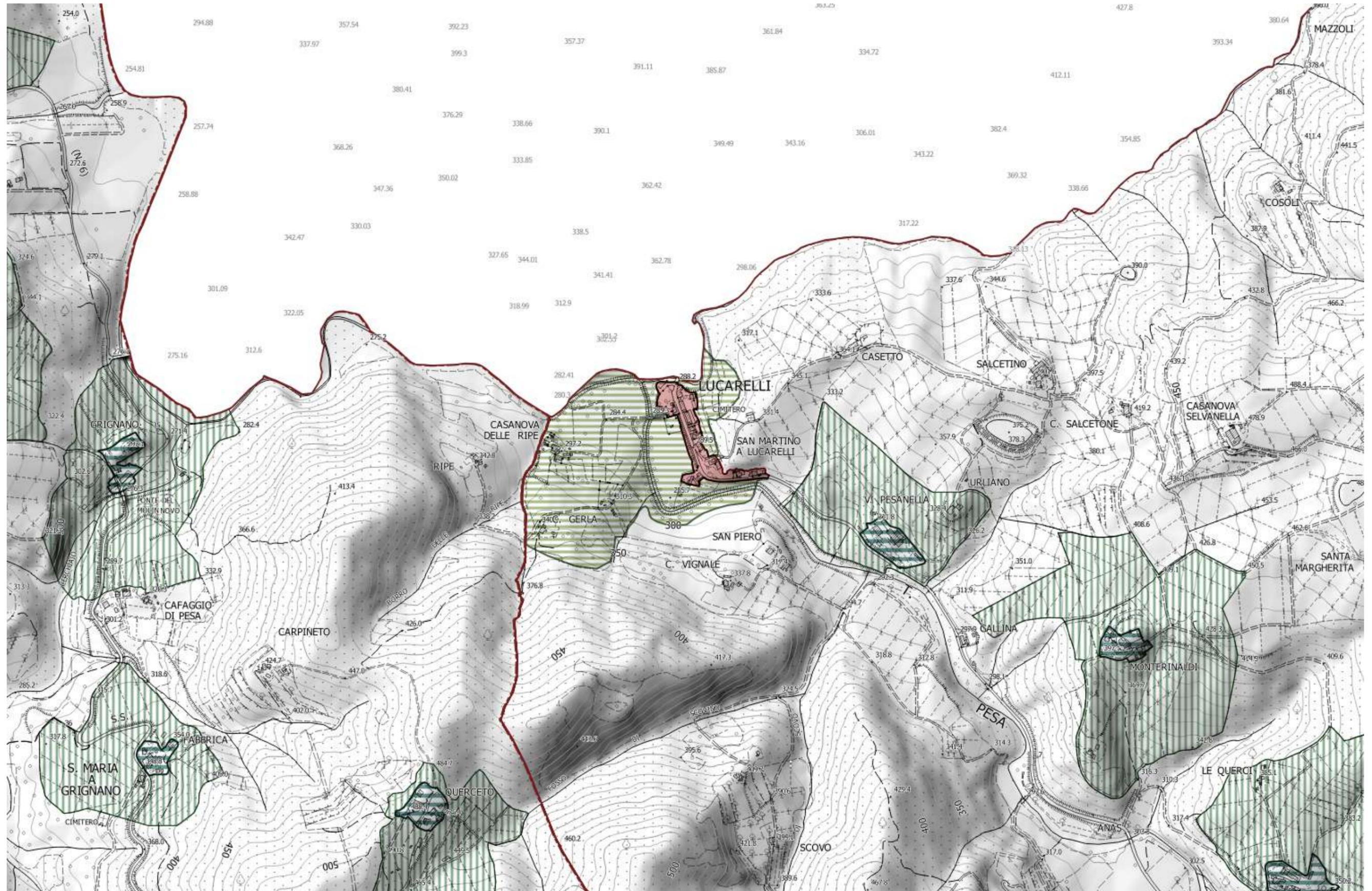












3 - VOLPAIA

Comune di Radda in Chianti

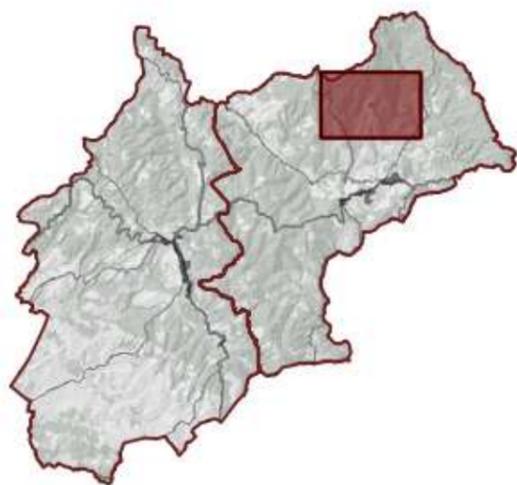


Figura 3 - Vista aerea

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

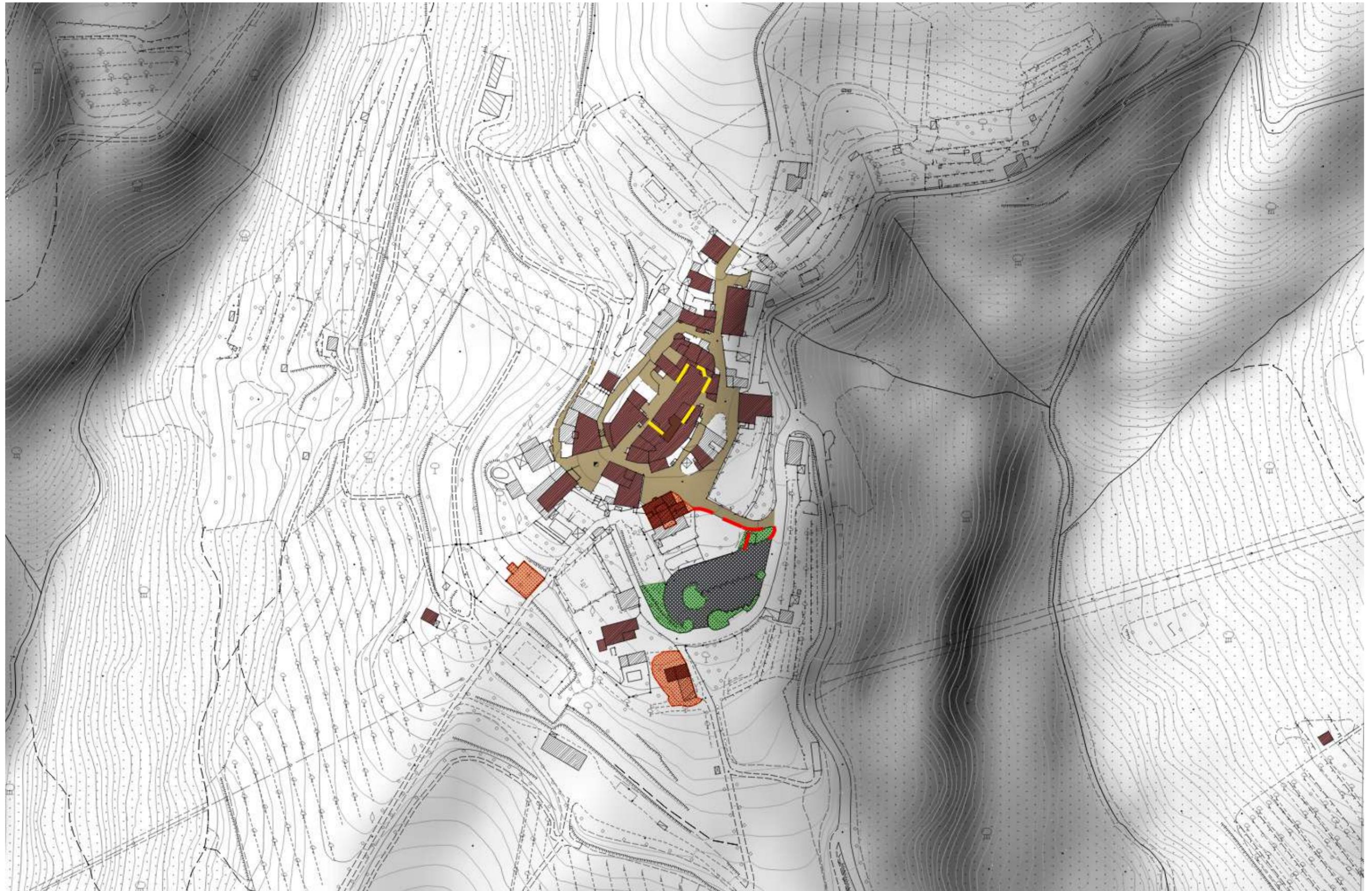
In ordine alla morfologia del luogo e alle caratteristiche insediative, il perimetro del territorio urbanizzato si definisce attraverso il limite delle pertinenze dell’edificato esistente e quello delle peculiarità morfologiche del luogo. Il sistema tiene inoltre conto di alcune aree presenti a Sud dell’edificato 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>

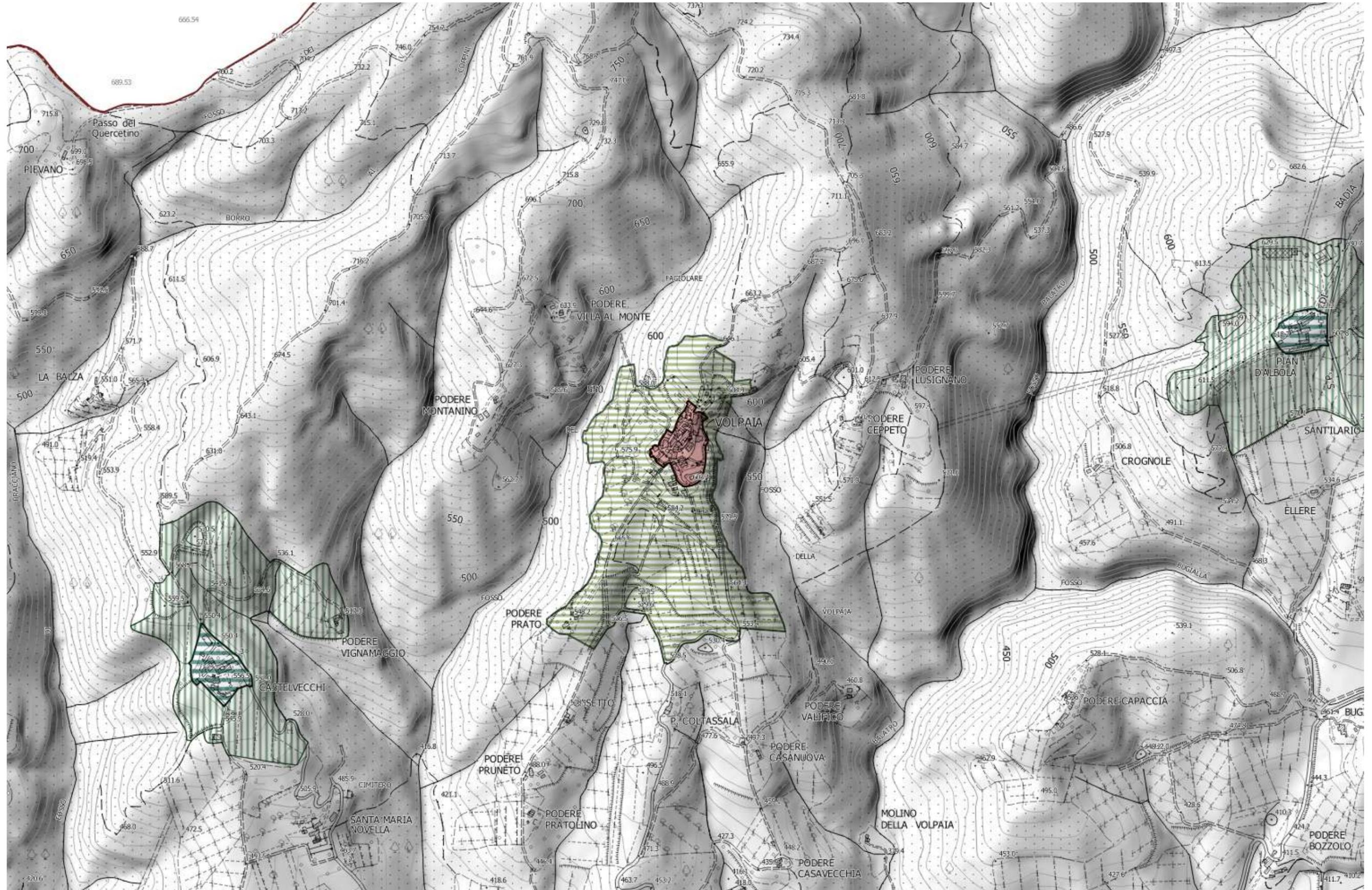
[2] Ecomuseo del chianti: <http://www.ecomuseochianti.org/>











4 - SELVOLE

Comune di Radda in Chianti



Figura 4 - Vista di Selvole da Ovest

IL LUOGO E LA STORIA

“In posizione strategica dal lato viario, Selvole si trasformò in villaggio rurale con le case disposte attorno alla chiesa a partire dall’XI secolo. Sebbene scarse e frammentarie, le più antiche notizie su questa località si trovano in un documento del 1155, dove il villaggio rurale di San Niccolò a Selvole è ricordato fra gli altri cinque villaggi nel territorio raddese”[2]. Selvole è un insediamento di versante posto sui monti che separano il Chianti dal Valdarno e gode di una ampia vista in direzione Ovest (verso Radda).

CARATTERI MORFOLOGICI DELL’INSEDIAMENTO

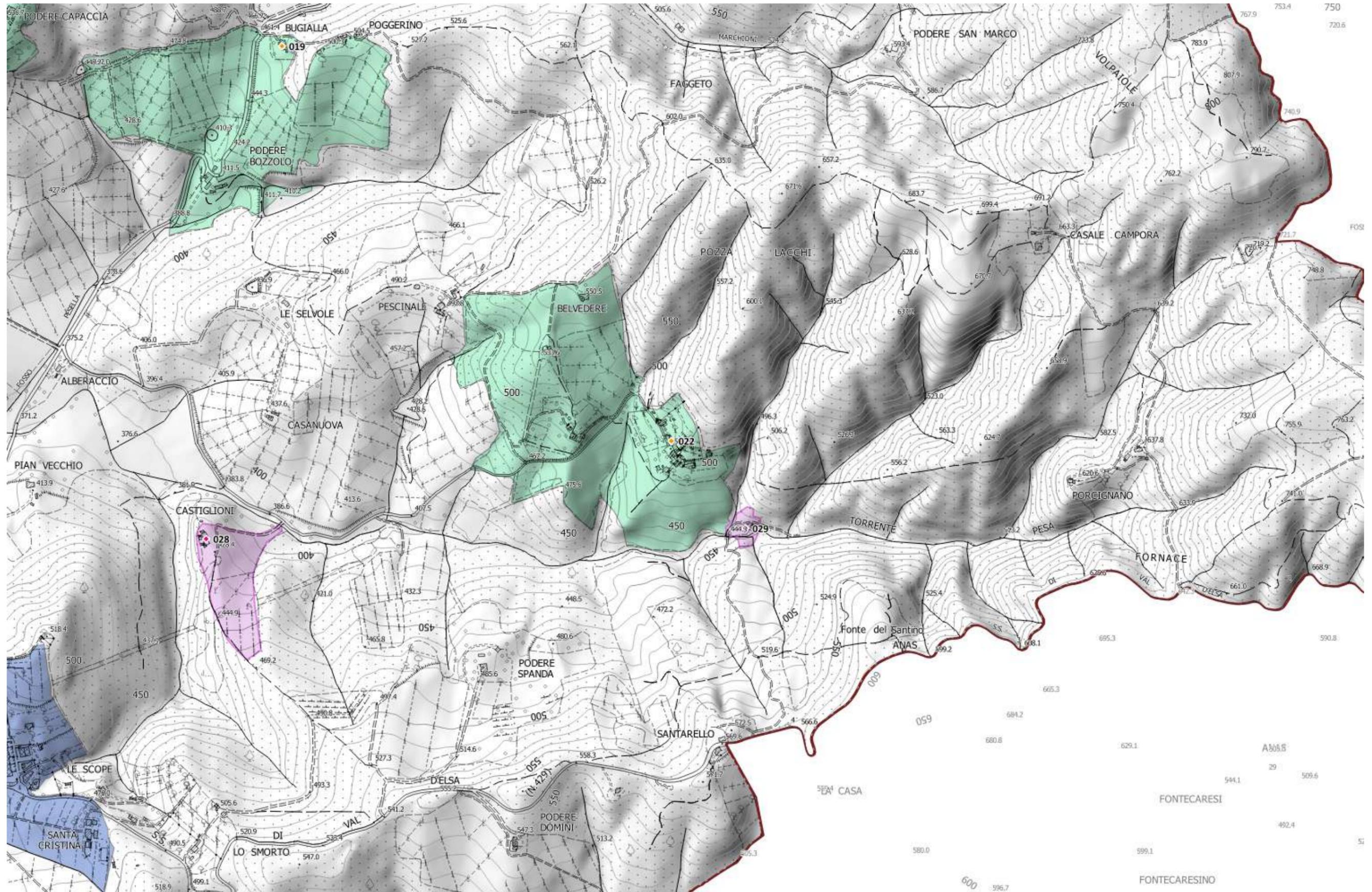
Il fulcro dell’insediamento è dato dalla Piazza Mario Gagliardi con la chiesa antistante. L’edificato si colloca attorno all’edificio religioso e allo spazio pubblico e da lì segue la strada (Strada comunale di Selvole) in direzione del capoluogo. L’insediamento ha mantenuto una morfologia insediativa che si è poco modificata o snaturata nel tempo, tant’è che la gran parte dell’edificato era già presente nel Catasto Generale Toscano (*“Leopoldino”*) preunitario, conservando almeno apparentemente le regole insediative fondative.

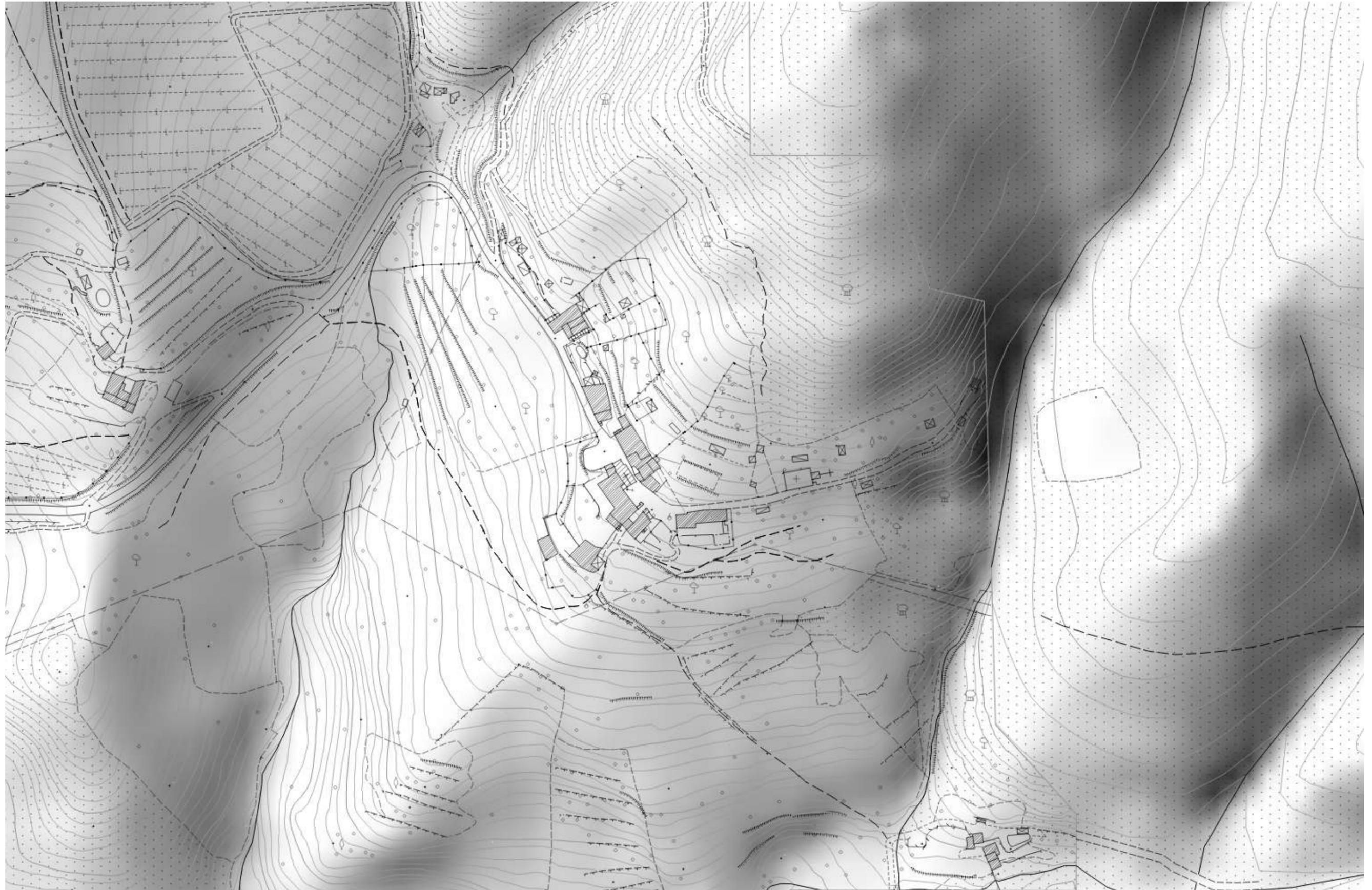
INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO

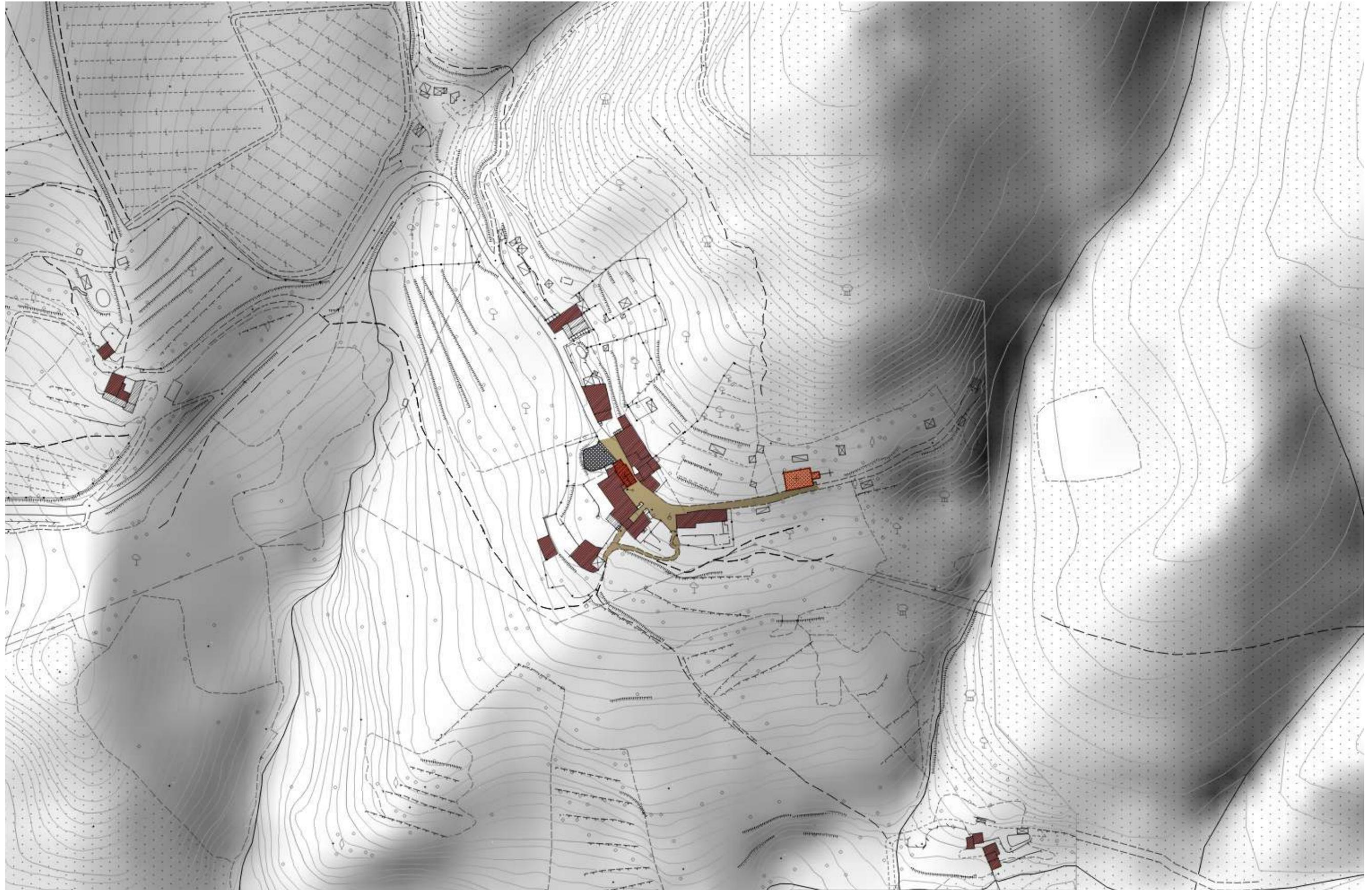
In ordine alla morfologia del luogo e alle caratteristiche insediative, il perimetro del territorio urbanizzato si definisce attraverso il limite delle pertinenze dell’edificato esistente e quello delle peculiarità morfologiche del luogo. Il sistema tiene inoltre conto dell’area di previsione a Nord che riguarda la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del centro che dovrà essere collegato con Piazza Gagliardi.

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

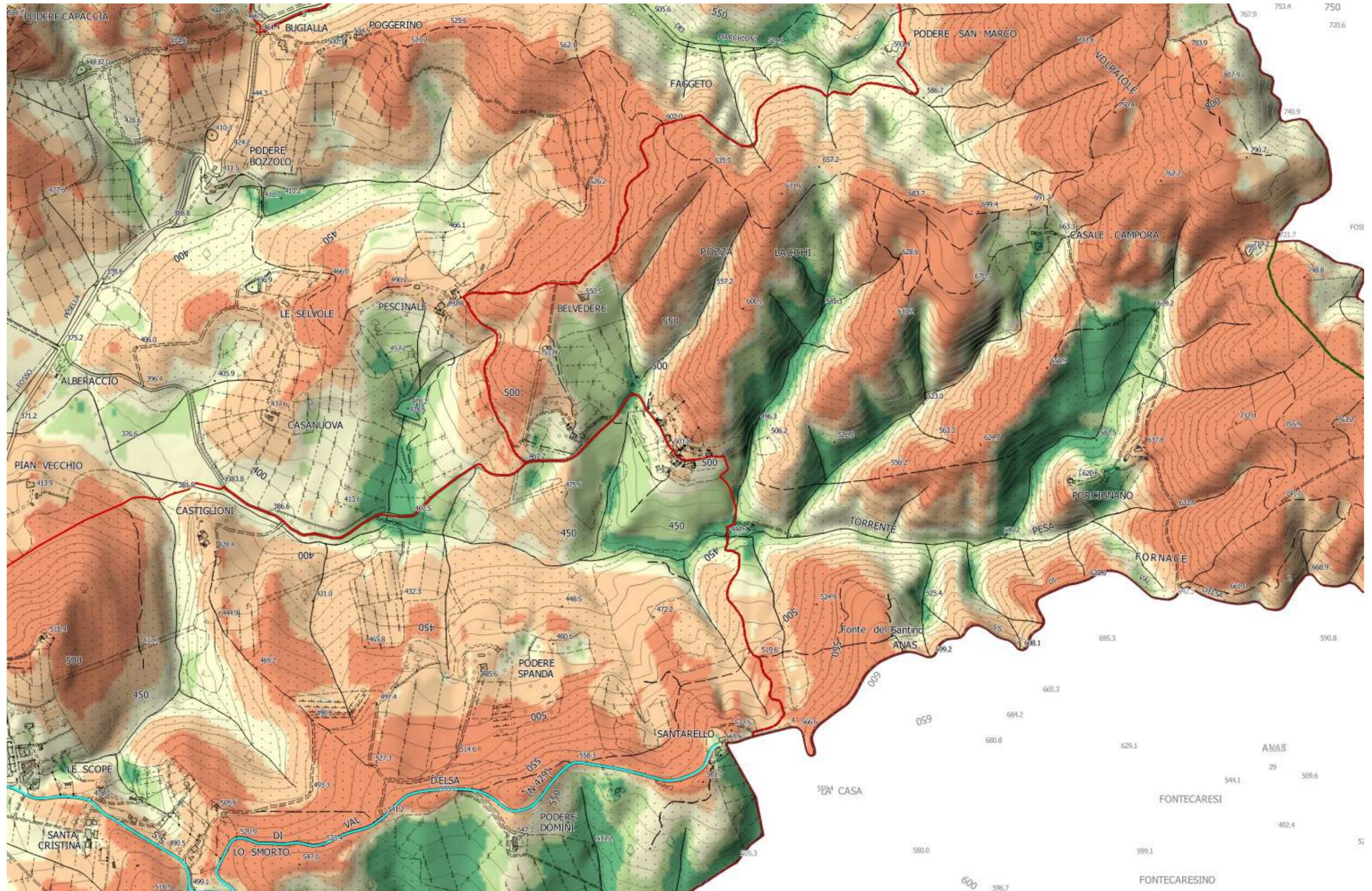


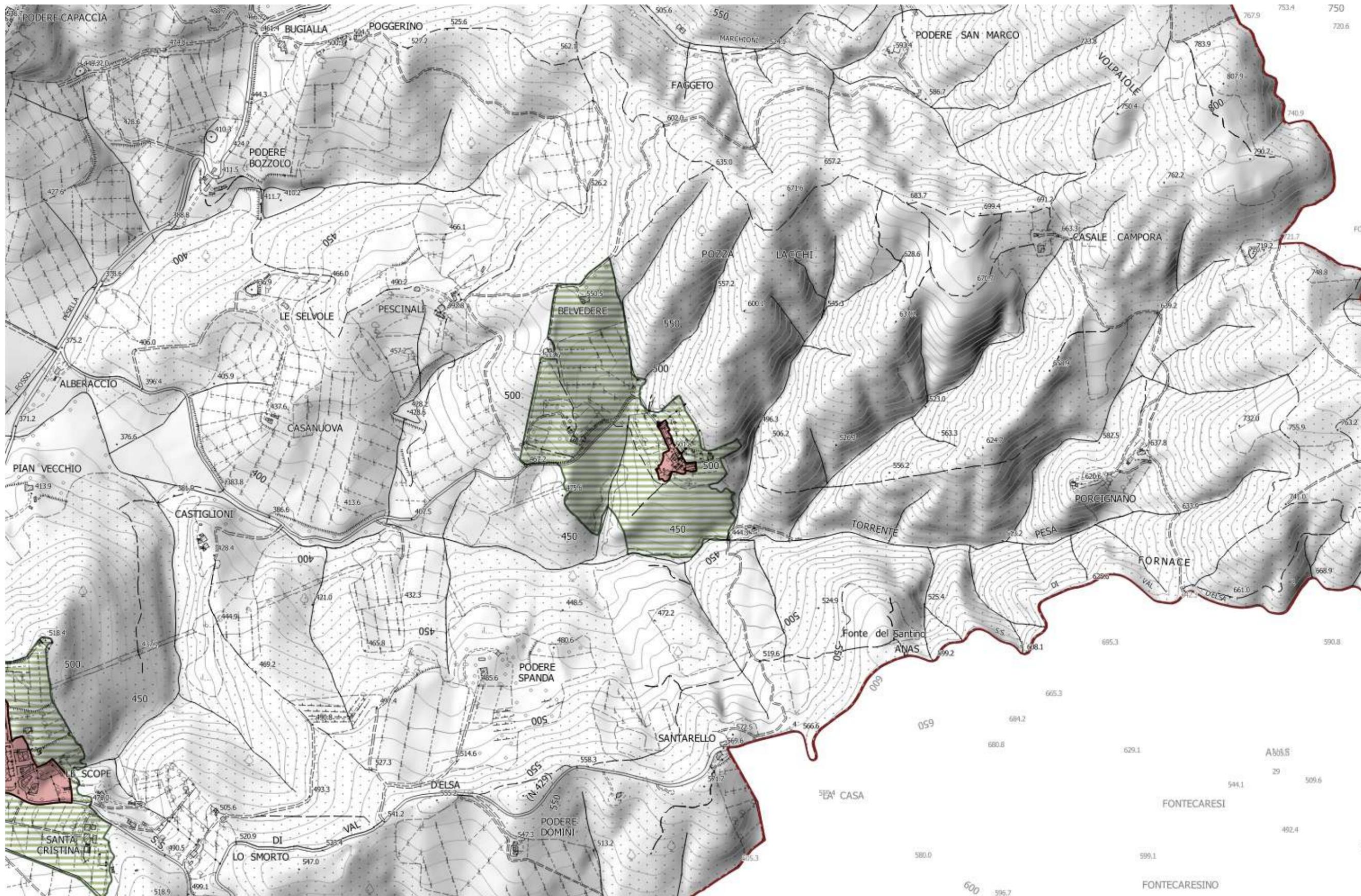












5 LA CROCE – RADDA IN CHIANTI

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].

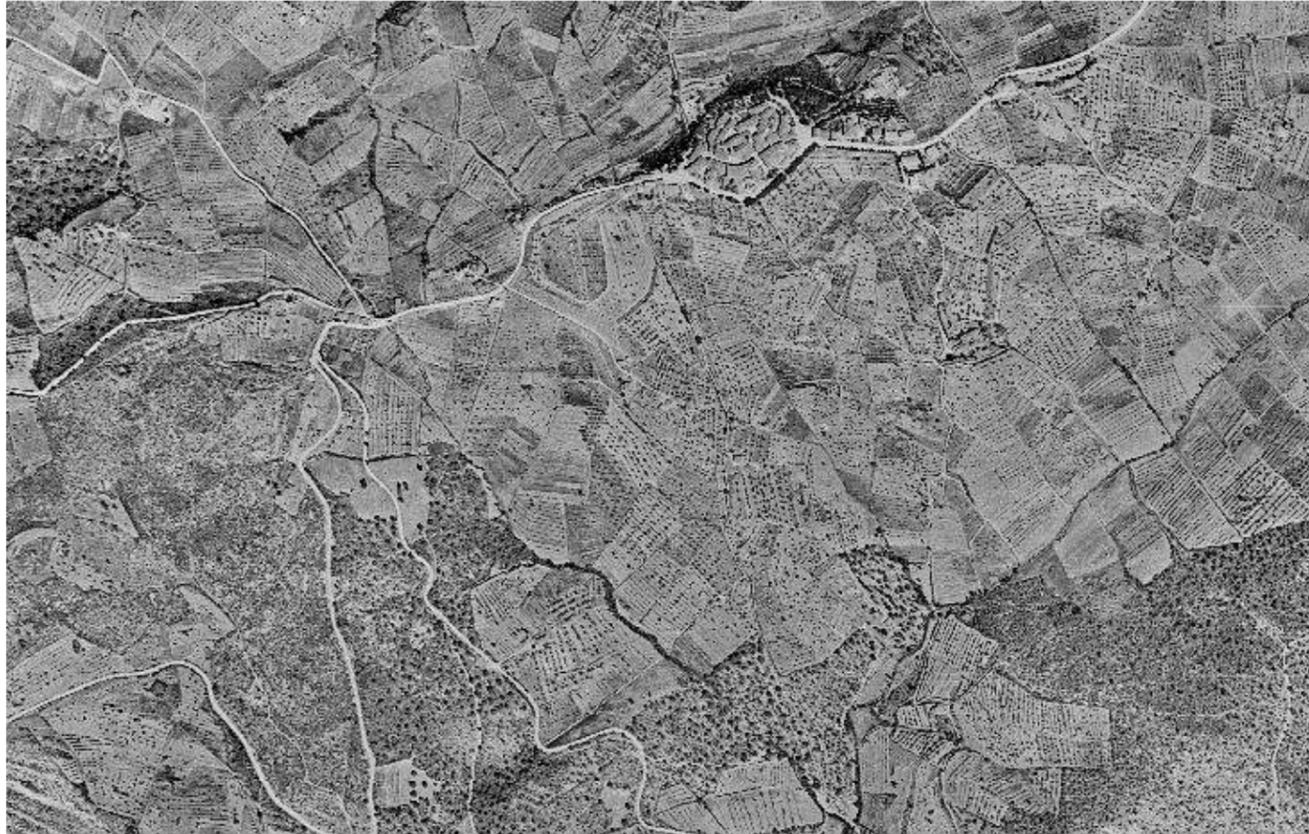
CARATTERI MORFOLOGICI DELL’INSEDIAMENTO

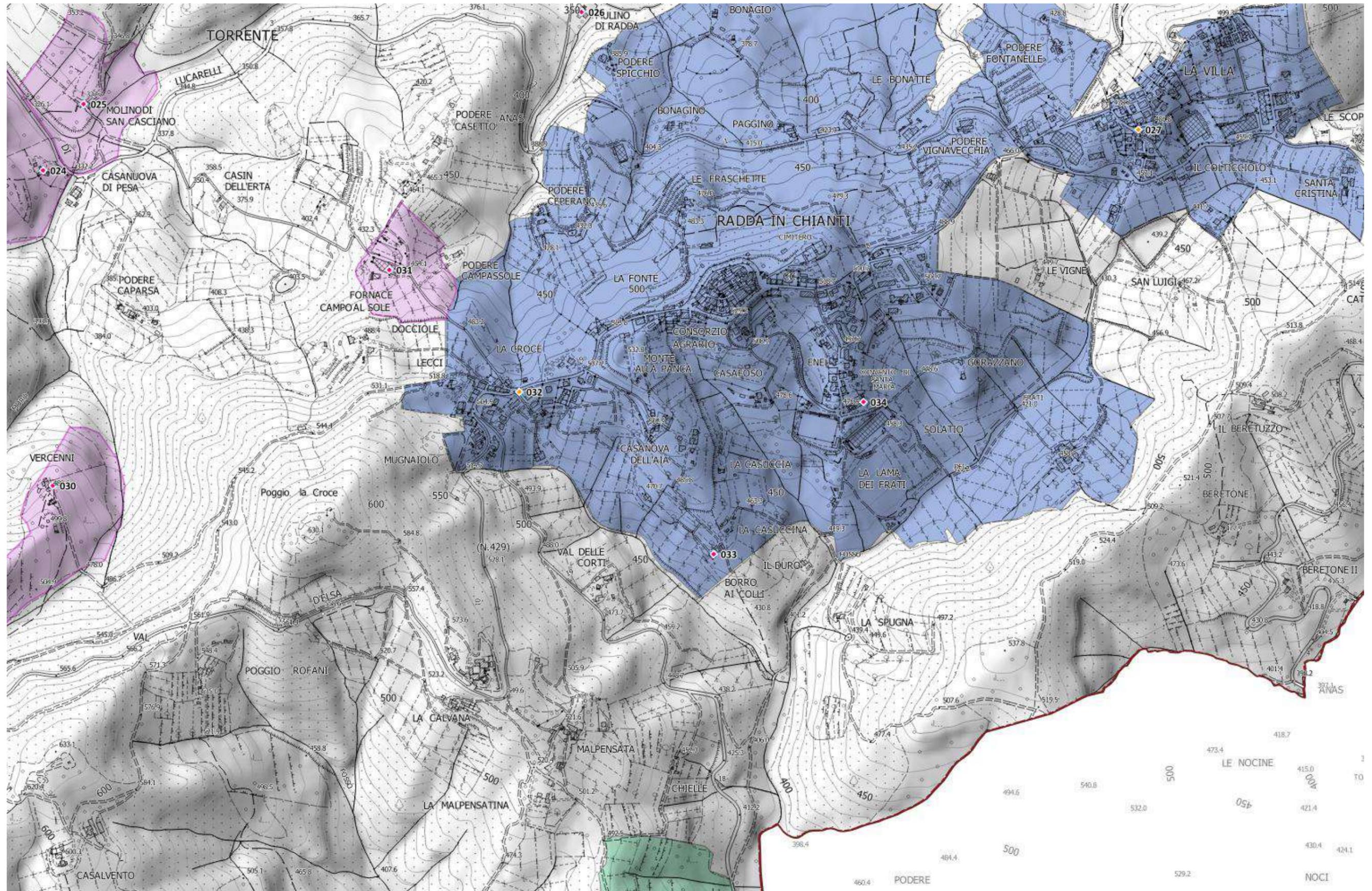
L’insediamento di crinale di Radda si compone di una parte storica composta dall’antico castellare a forma di ellisse localizzato in posizione caucuminale. Lungo i versanti si sono stratificate nel tempo una serie di espansioni, sia ad Ovest verso la frazione di La Croce, che verso Est in cui sorge la 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.

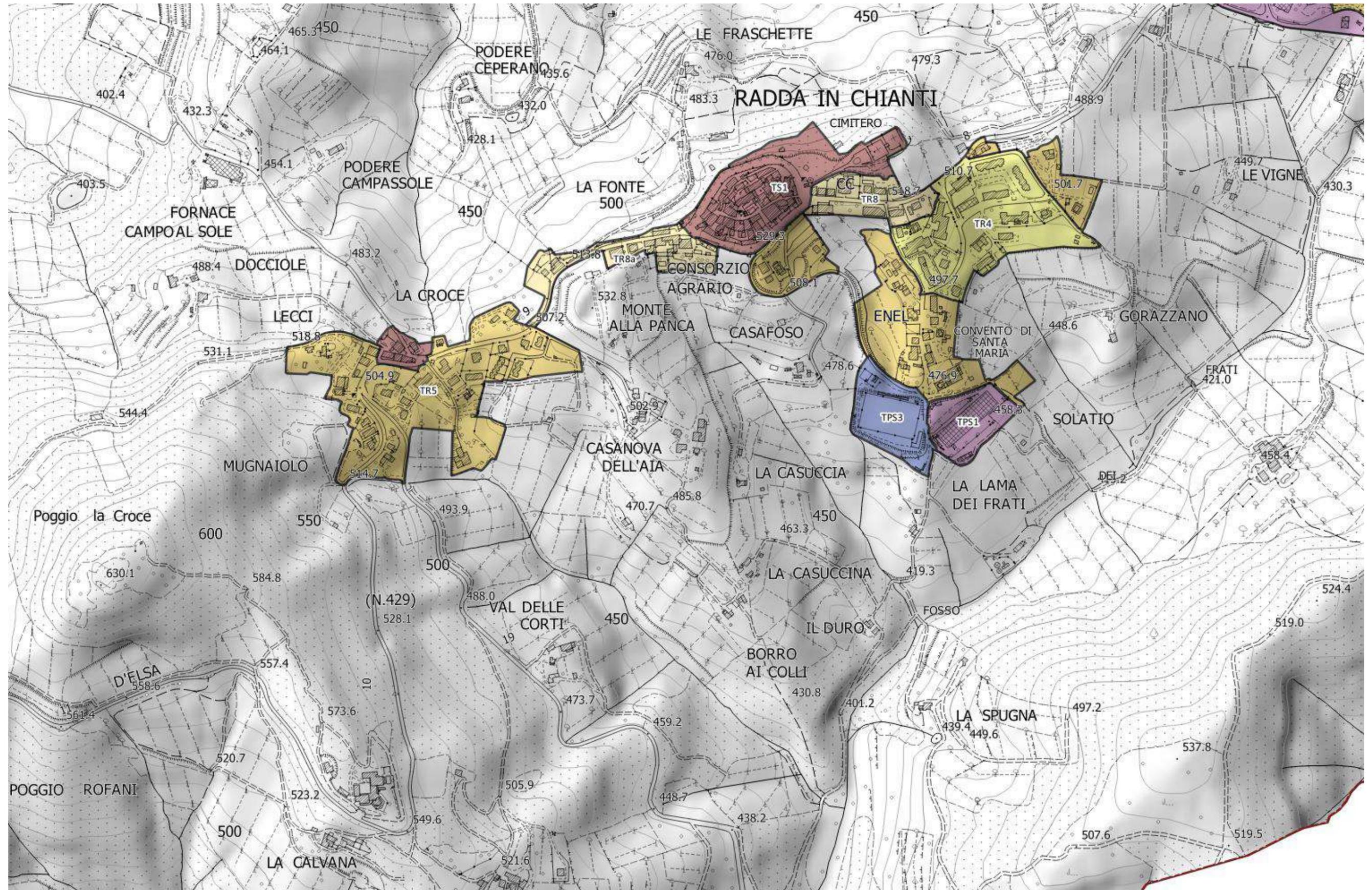
INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO

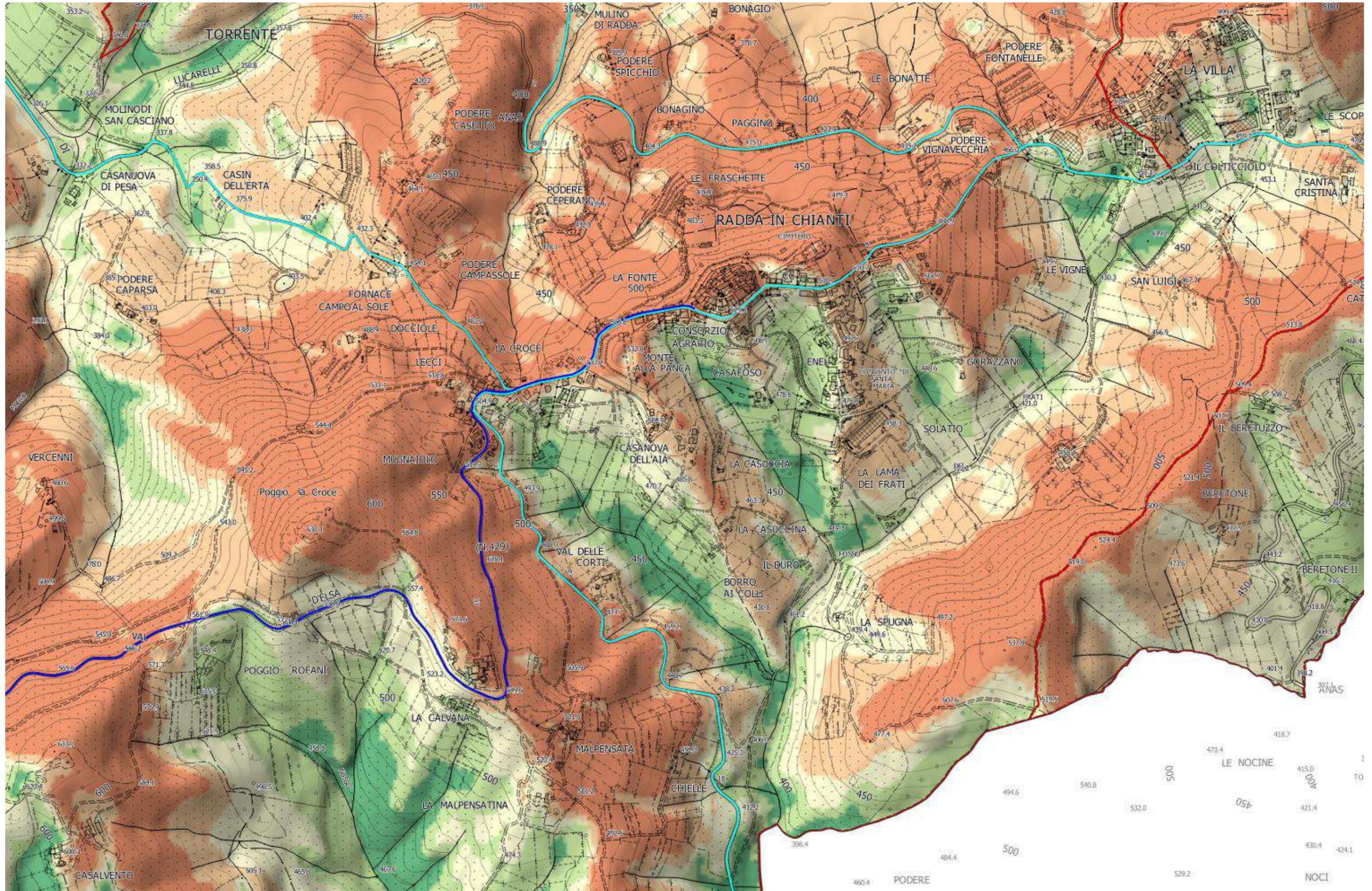
In ordine alla morfologia del luogo e alle caratteristiche insediative precedentemente descritte, il perimetro del territorio urbanizzato è stato definito attraverso il limite delle pertinenze dell’edificato esistente e quello delle peculiarità morfologiche del luogo.

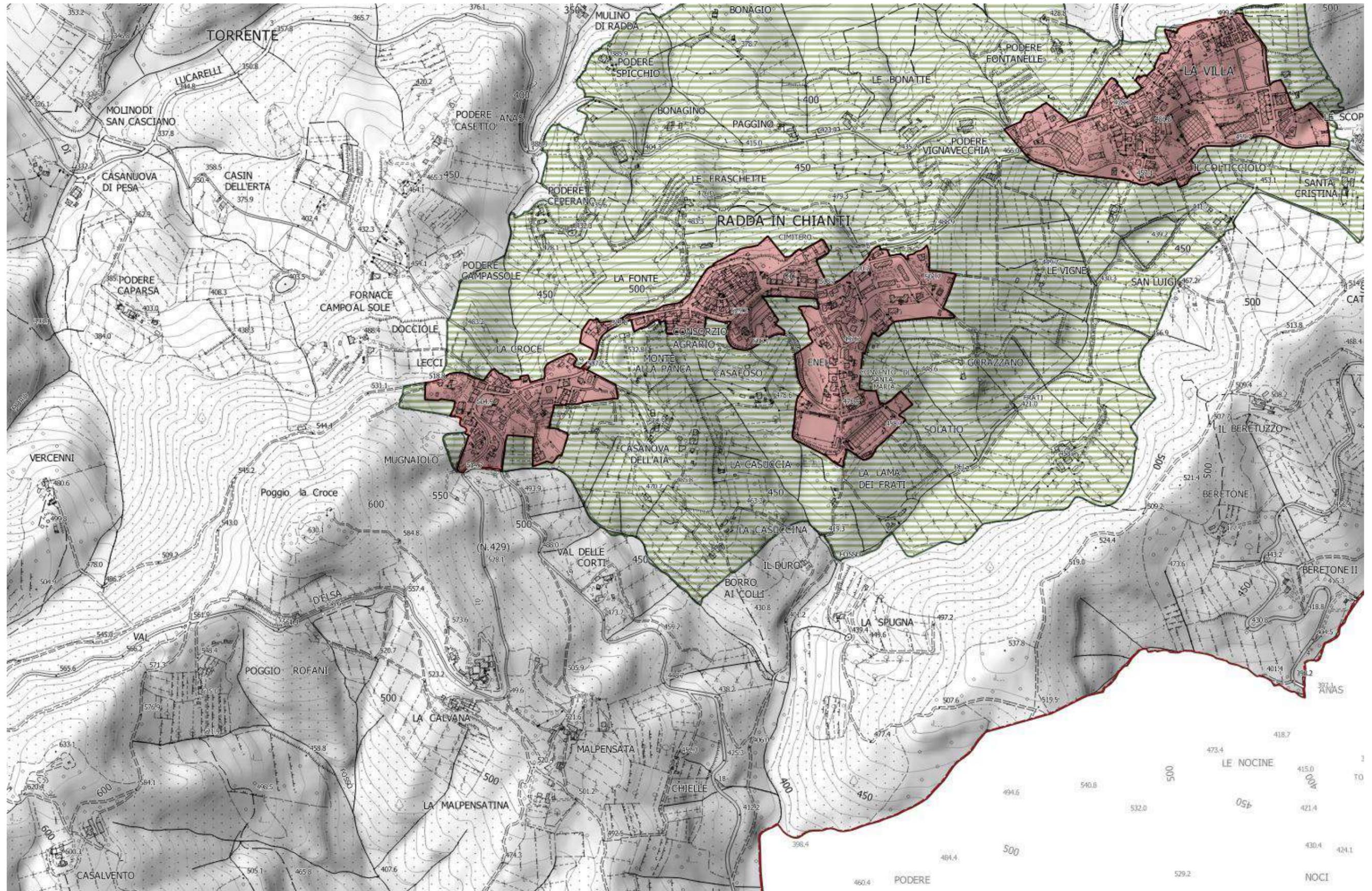
[1] Repetti on-line: <http://stats-1.archeogr.unisi.it/repetti/database.php>











6 LA VILLA

Comune di Radda in Chianti

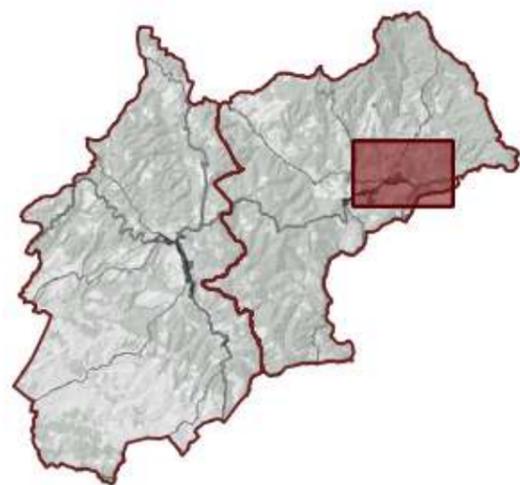


Figura 6 - Vista aerea di Radda da Ovest verso Est

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.

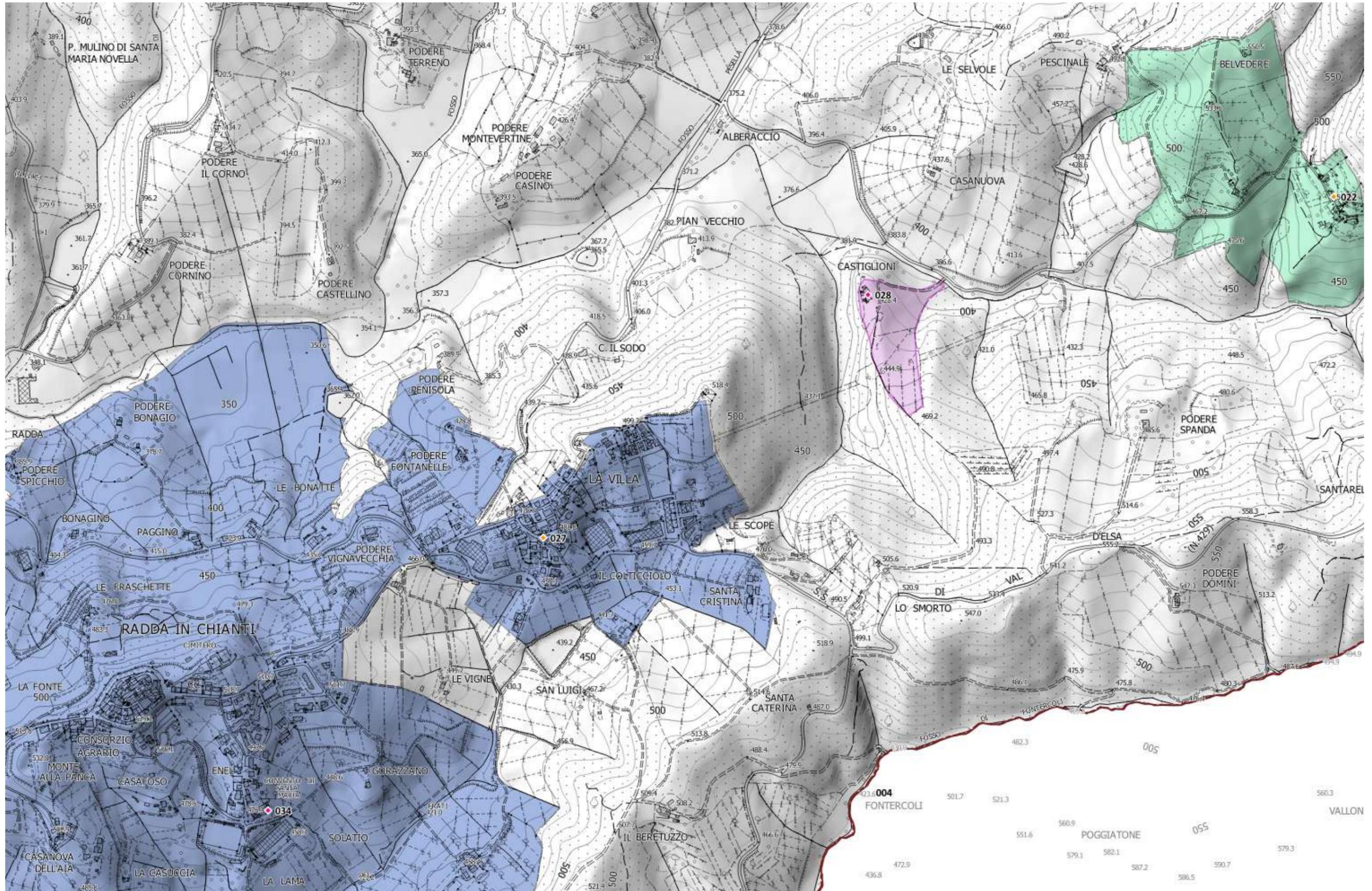
La frazione di La Villa ha trovato la sua origine a partire da un nucleo storico caratterizzato dalla presenza di una Chiesa. Lo sviluppo prevalentemente industriale e produttivo si è localizzato prevalentemente lungo la strada statale, mentre le trasformazioni edilizie che investono la pendice collinare 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.

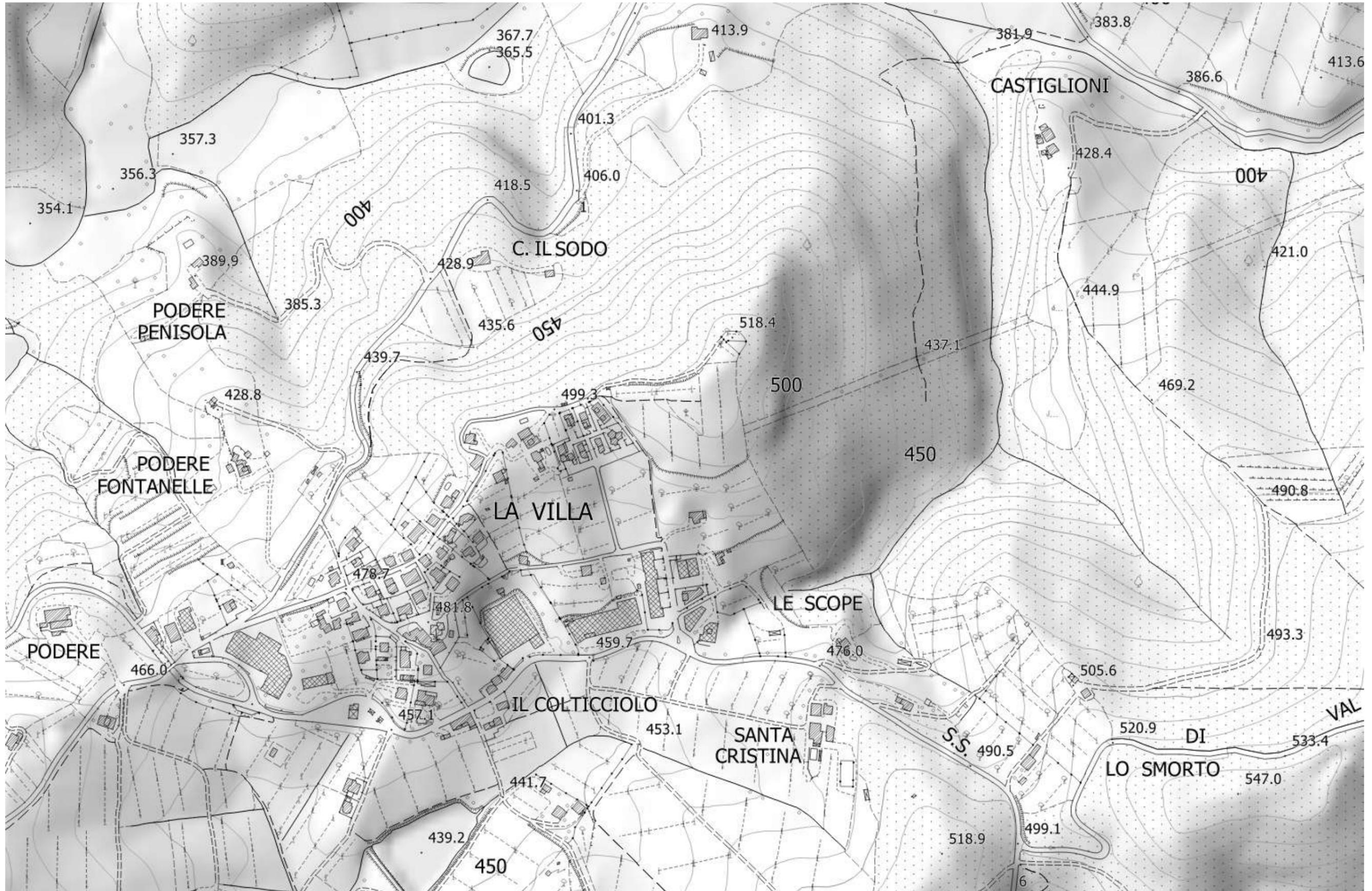
INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO

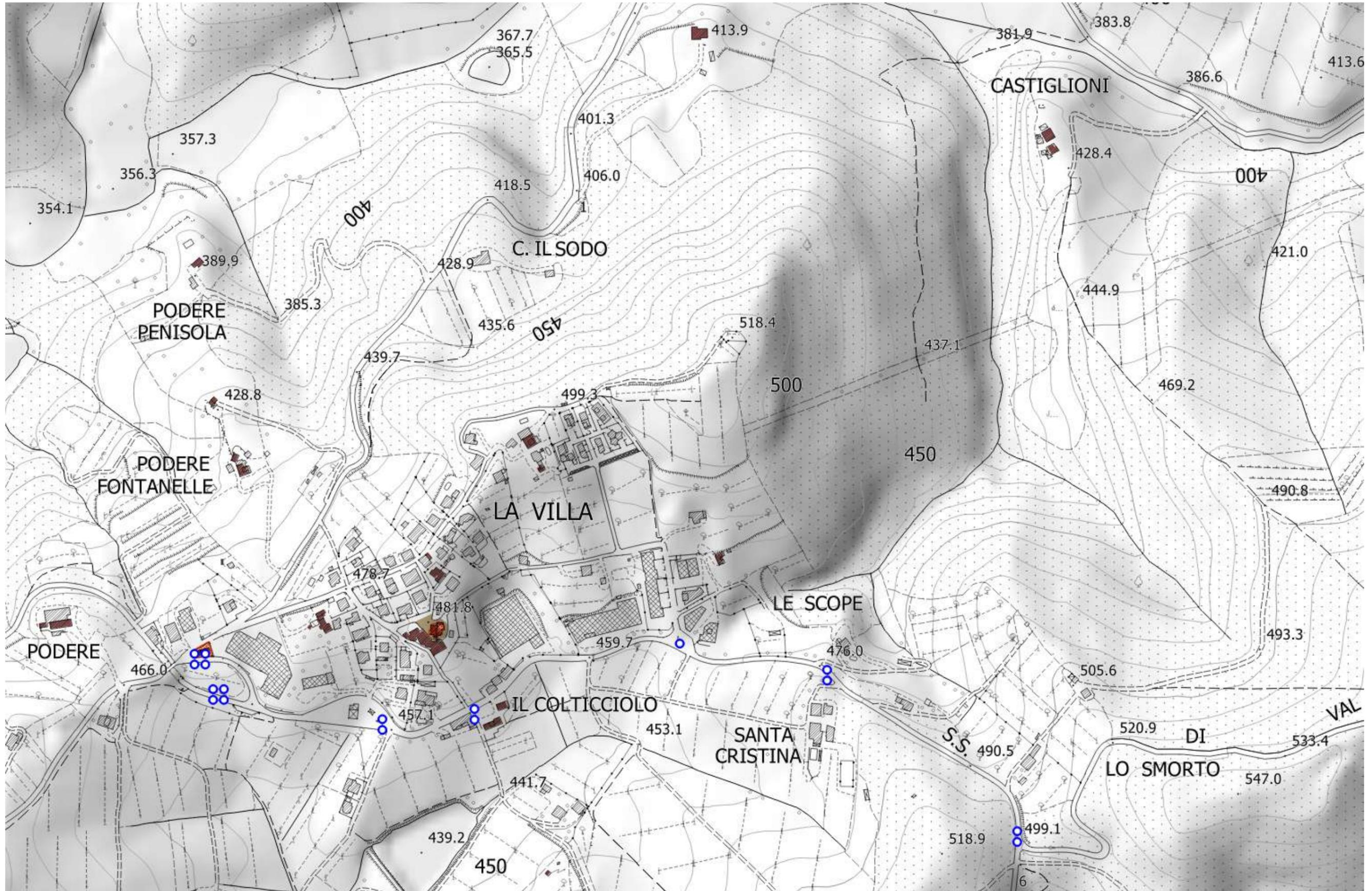
Nel caso di La Villa, nella parte est sono state individuate aree prevalentemente urbanizzate su cui da tempo l’Amministrazione sta lavorando al fine di elevare la qualità abitativa di questo insediamento. Nello specifico l’attuale attrattività del luogo da parte di brand del lusso ha già portato ad 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.

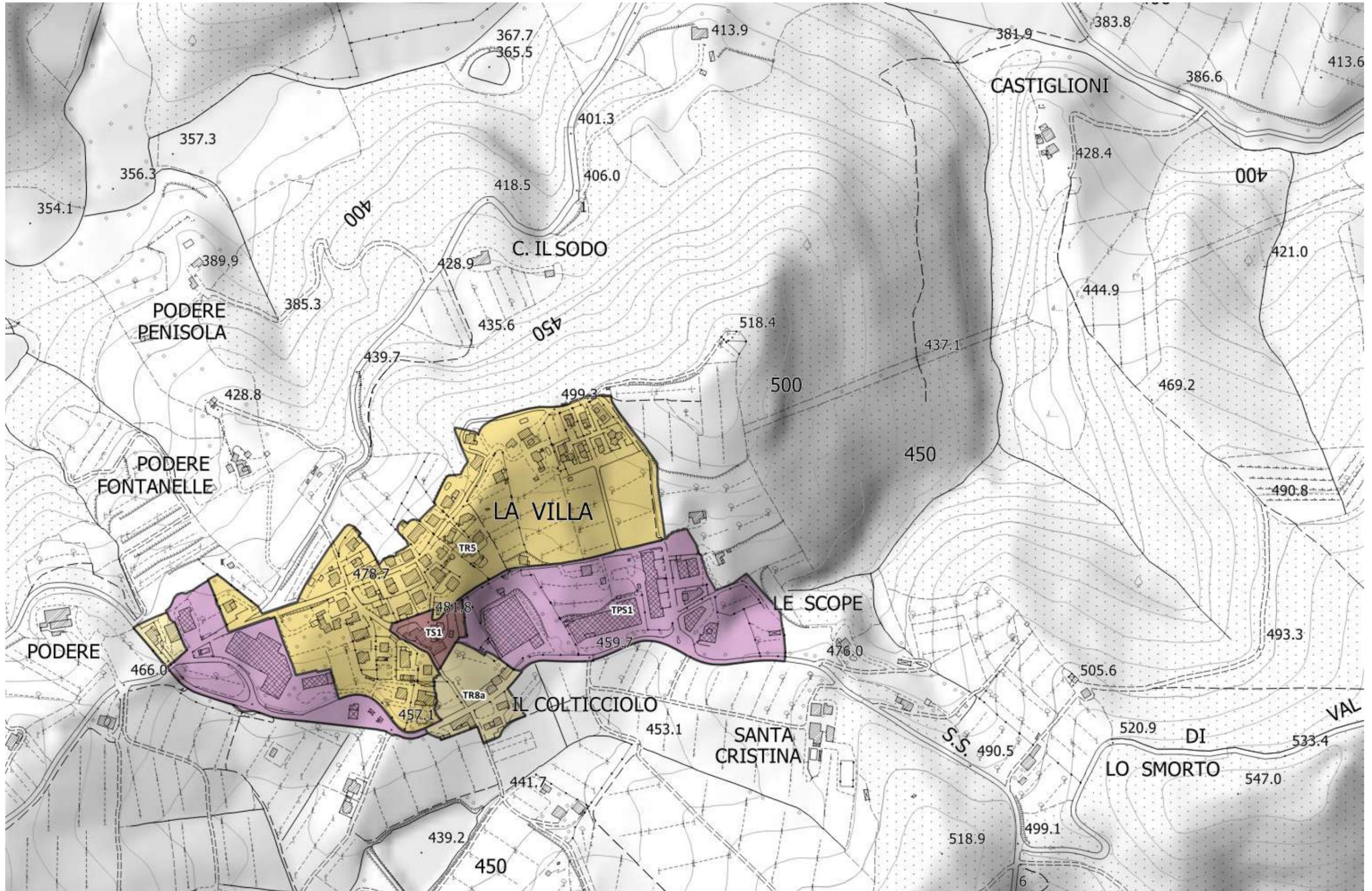
[1] Repetti on-line: <http://stats-1.archeogr.unisi.it/repetti/database.php>

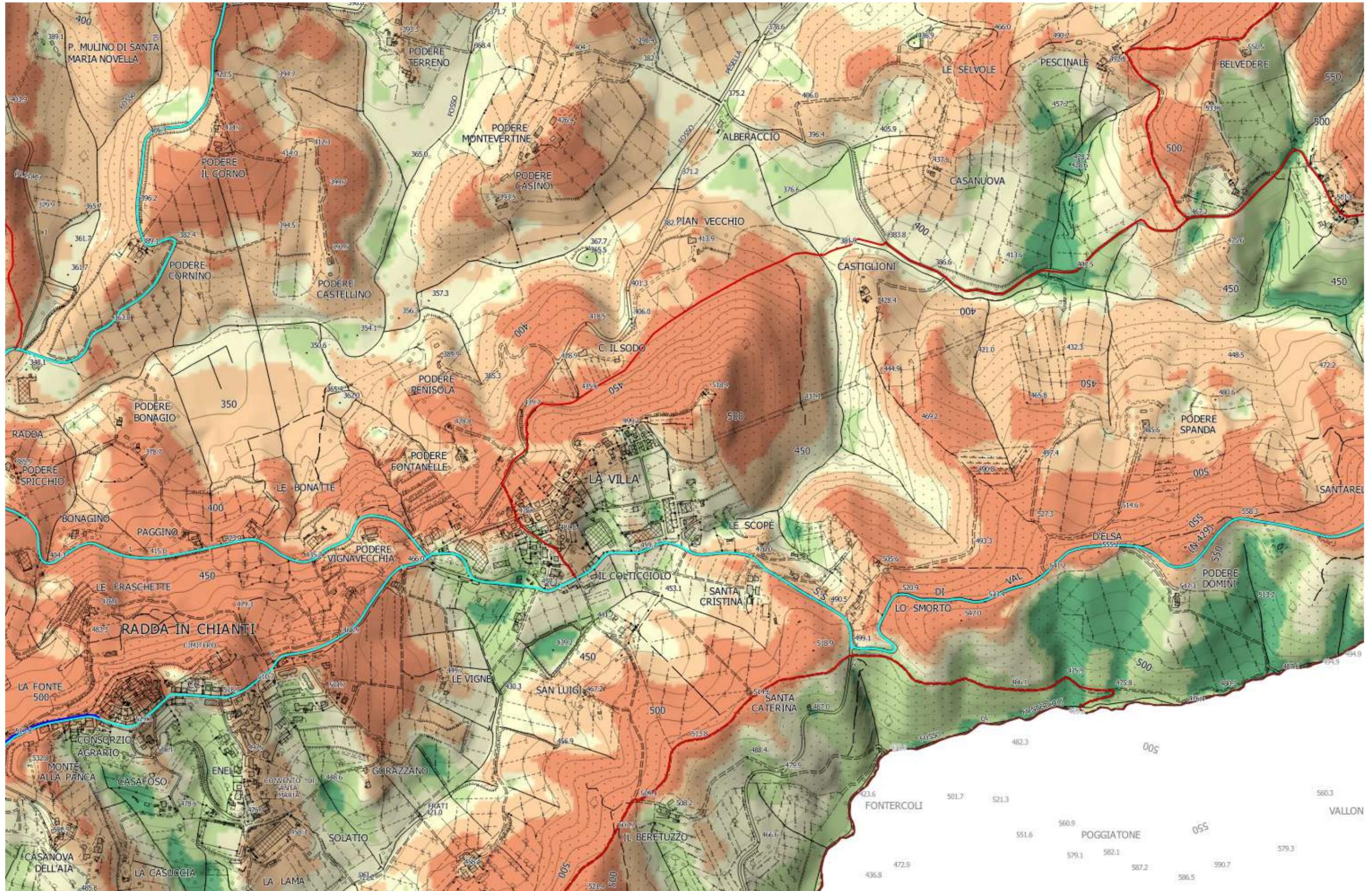


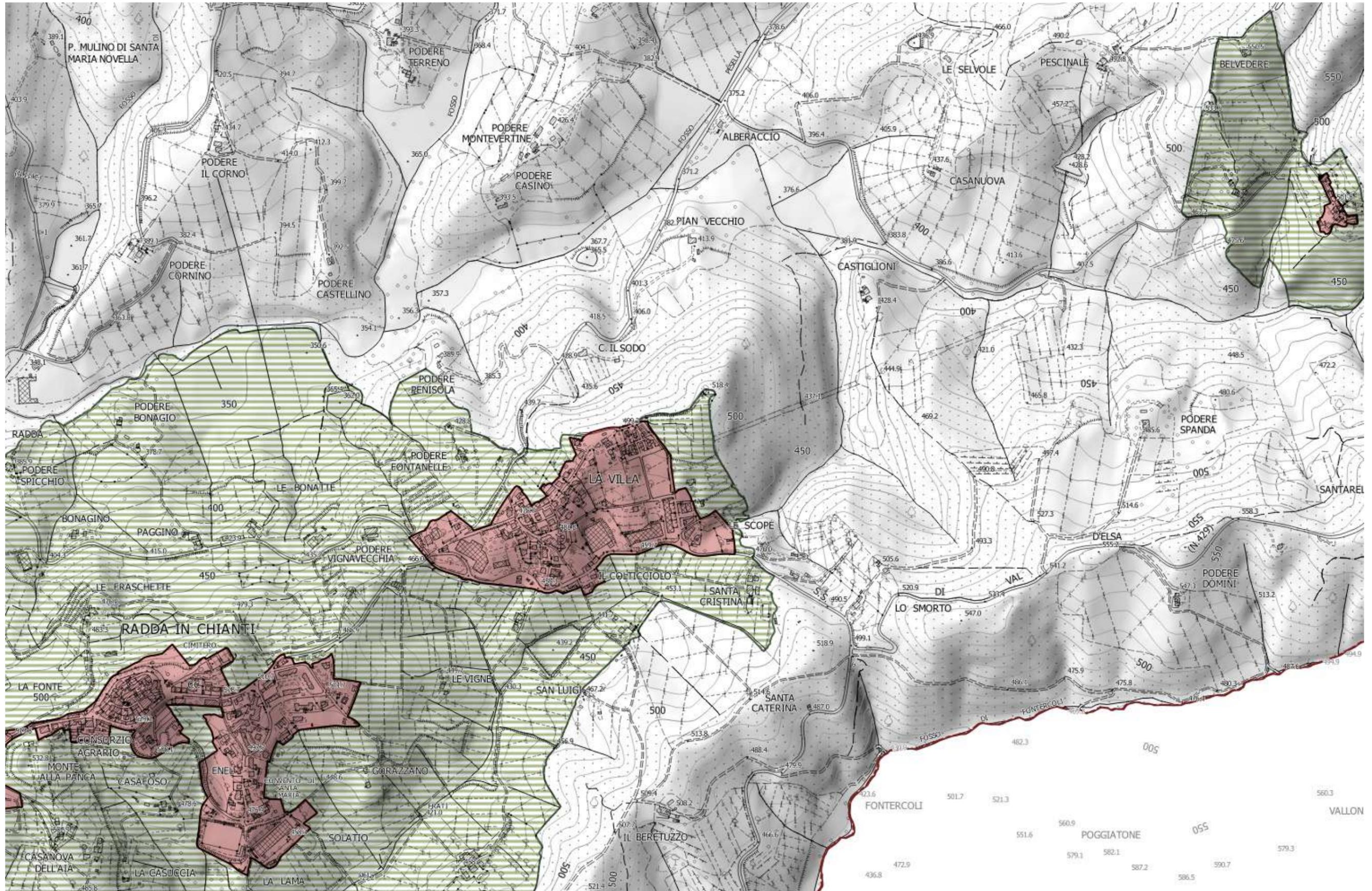


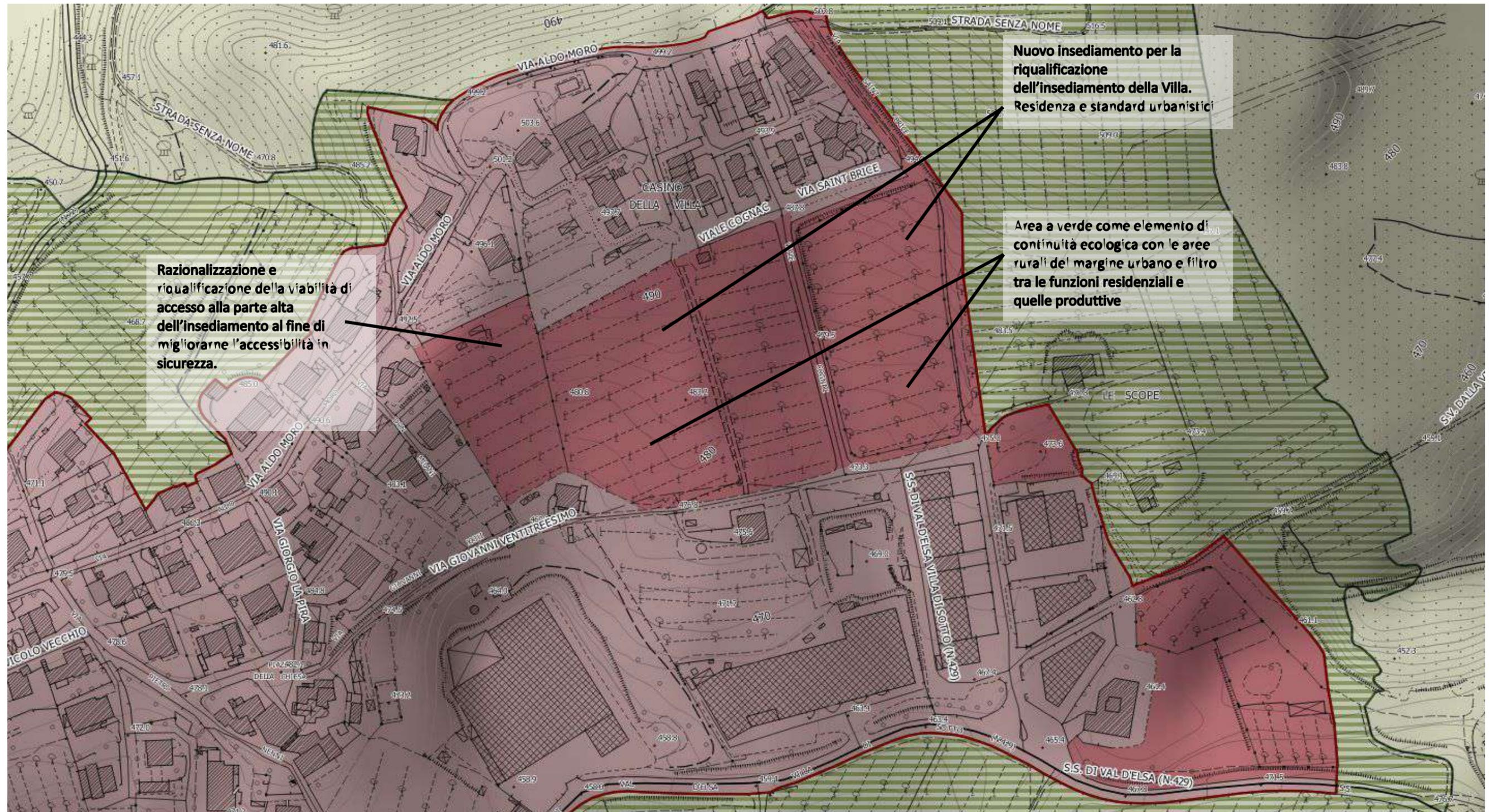




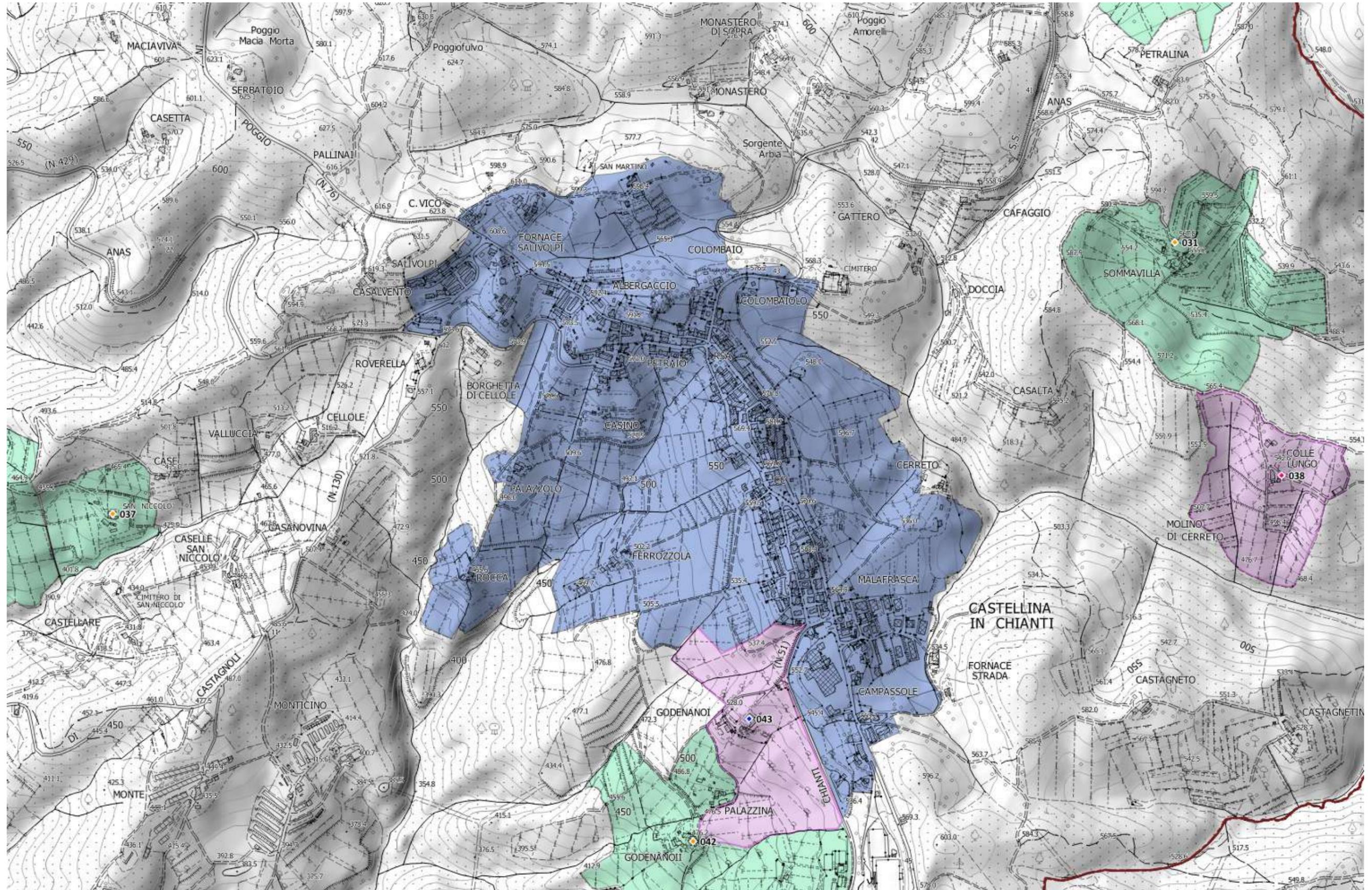




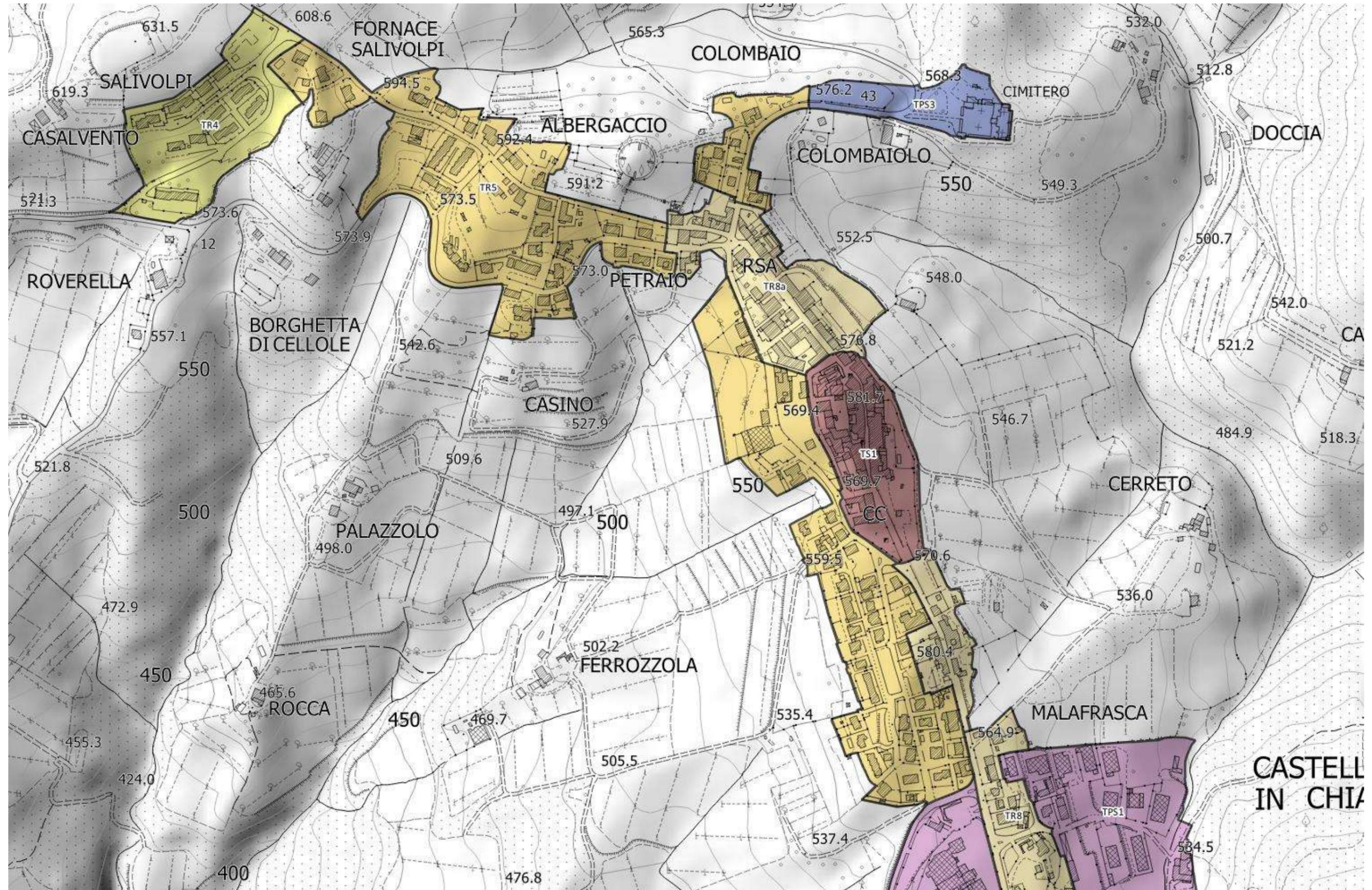


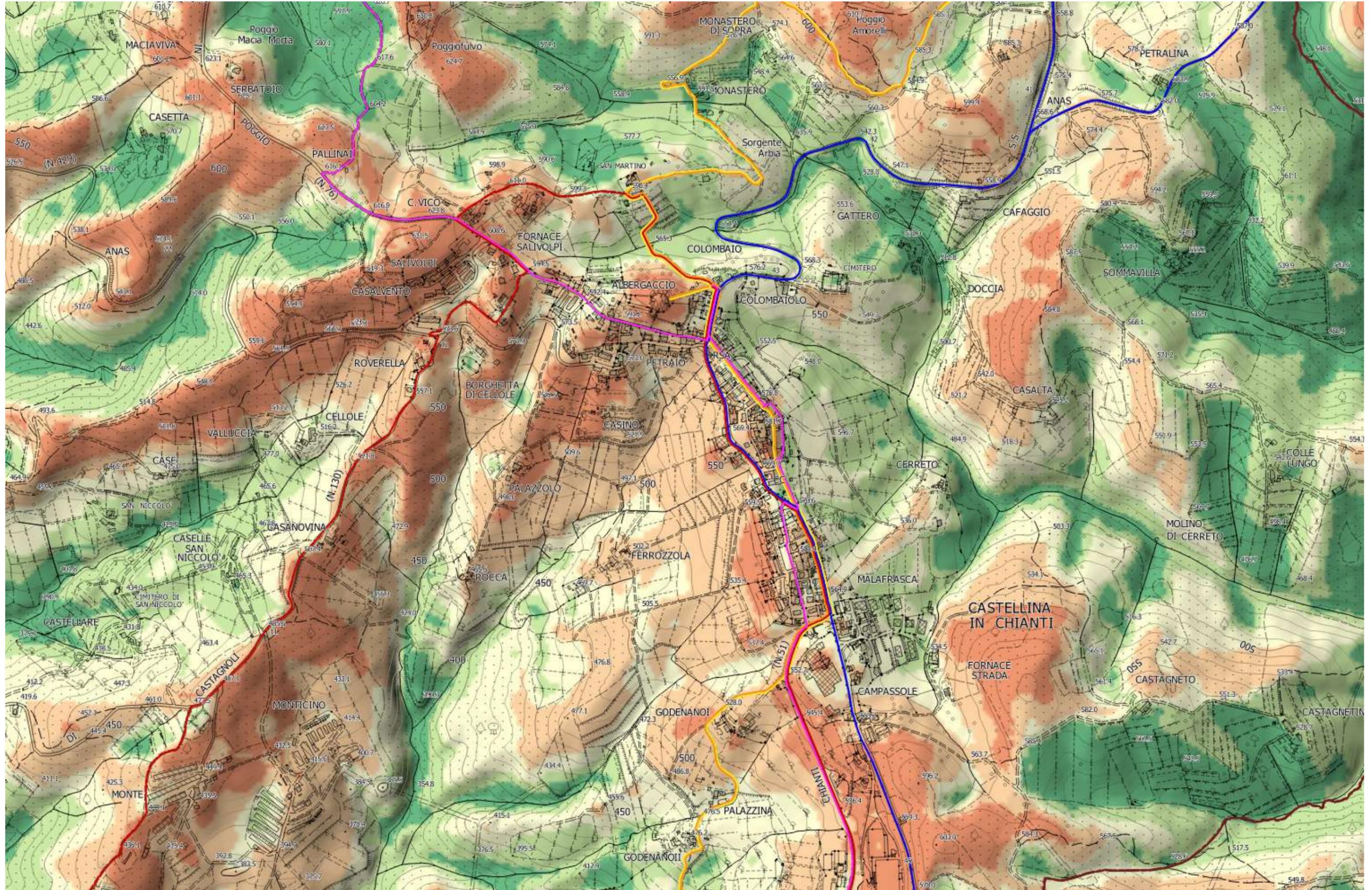












7 CASTELLINA IN CHIANTI - SUD

Comune di Castellina in Chianti

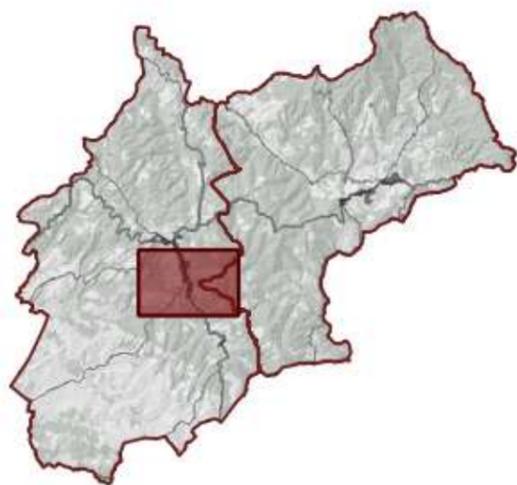


Figura 8 - Vista aerea dell'intero territorio urbanizzato di Castellina da Sud

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

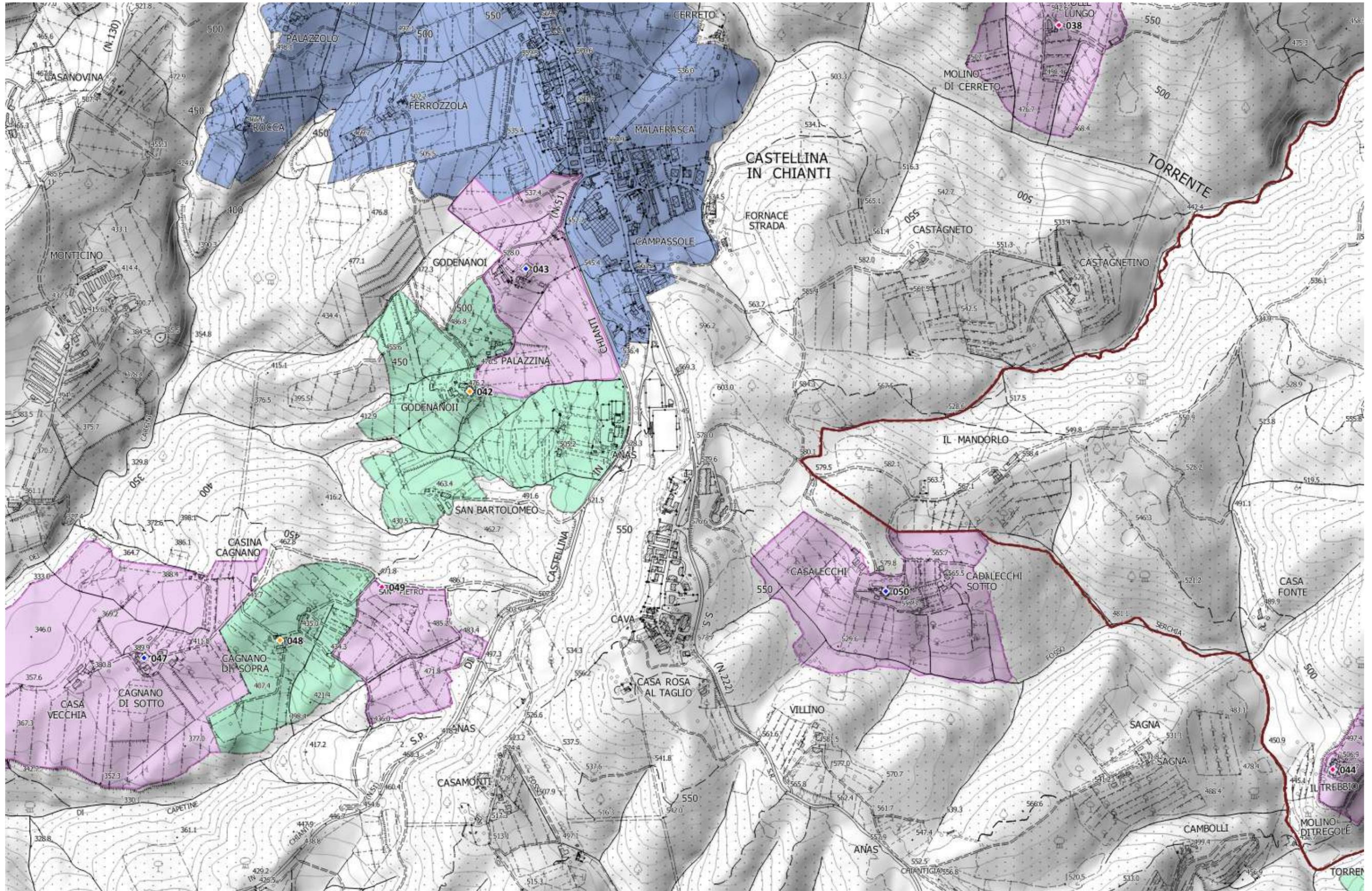
L'insediamento di crinale di Castellina in Chianti si sviluppa lungo la strada statale 429. Il nucleo antico sviluppato intorno al castello si è sviluppato lungo il crinale e i versanti a nord e a sud. L'edificato prevalentemente residenziale e di servizio vede l'emergenza di funzioni specialistiche, 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.

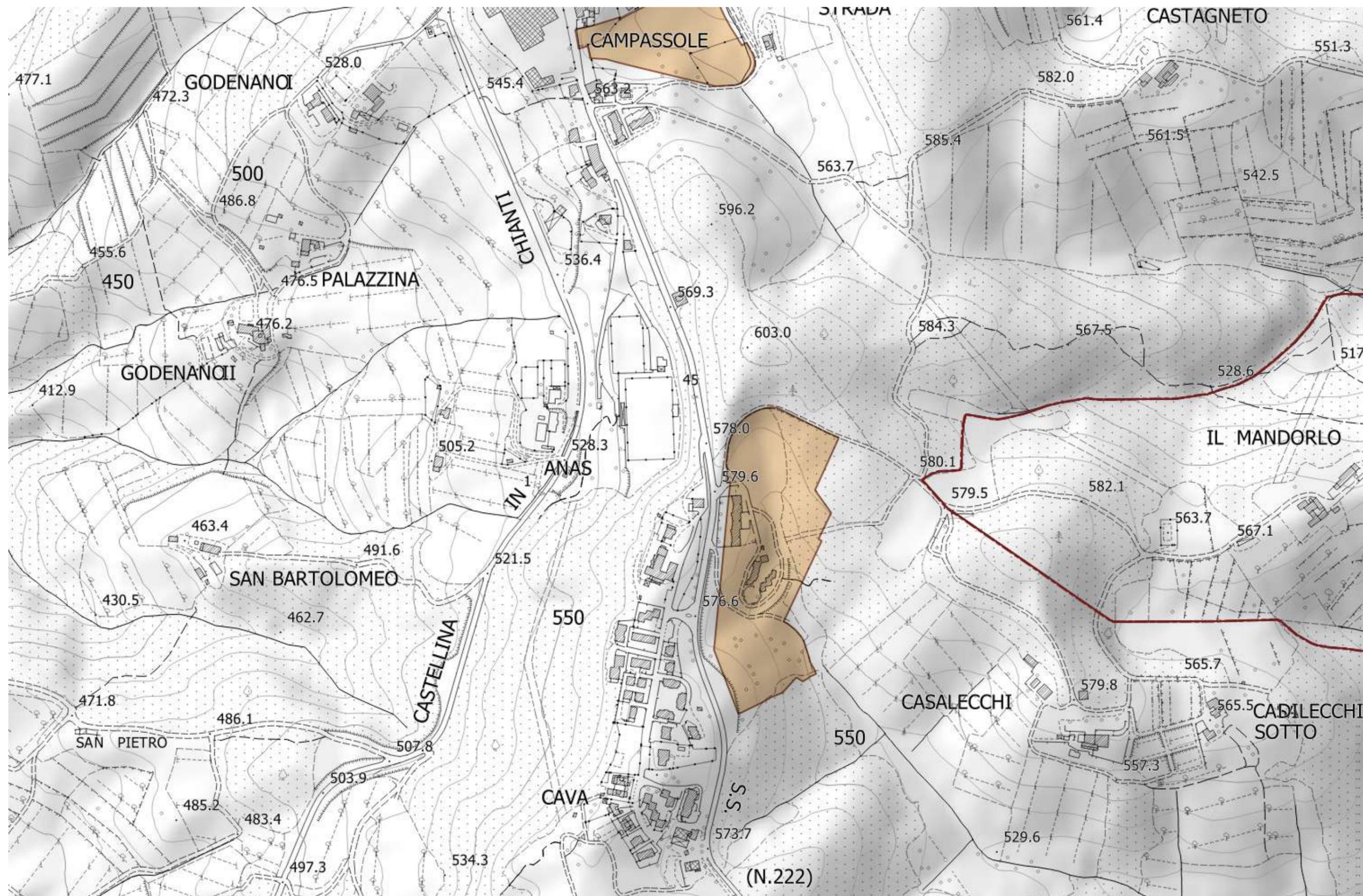
INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO

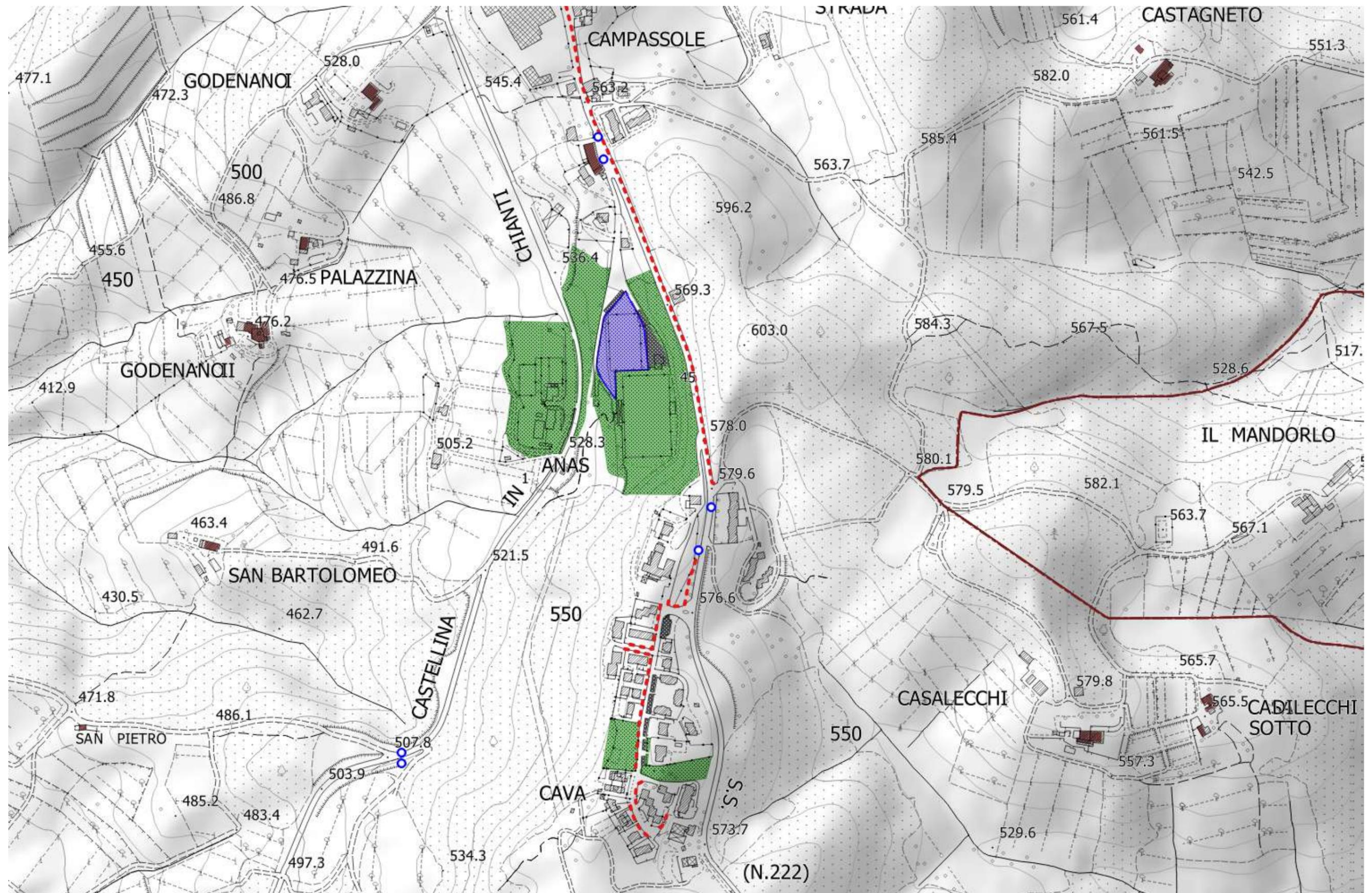
In ordine alla morfologia del luogo e alle caratteristiche insediative, il perimetro del territorio urbanizzato è stato definito attraverso il limite delle pertinenze dell'edificato esistente e quello delle peculiarità morfologiche del luogo. Il sistema tiene inoltre conto delle previsioni del R.U. e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

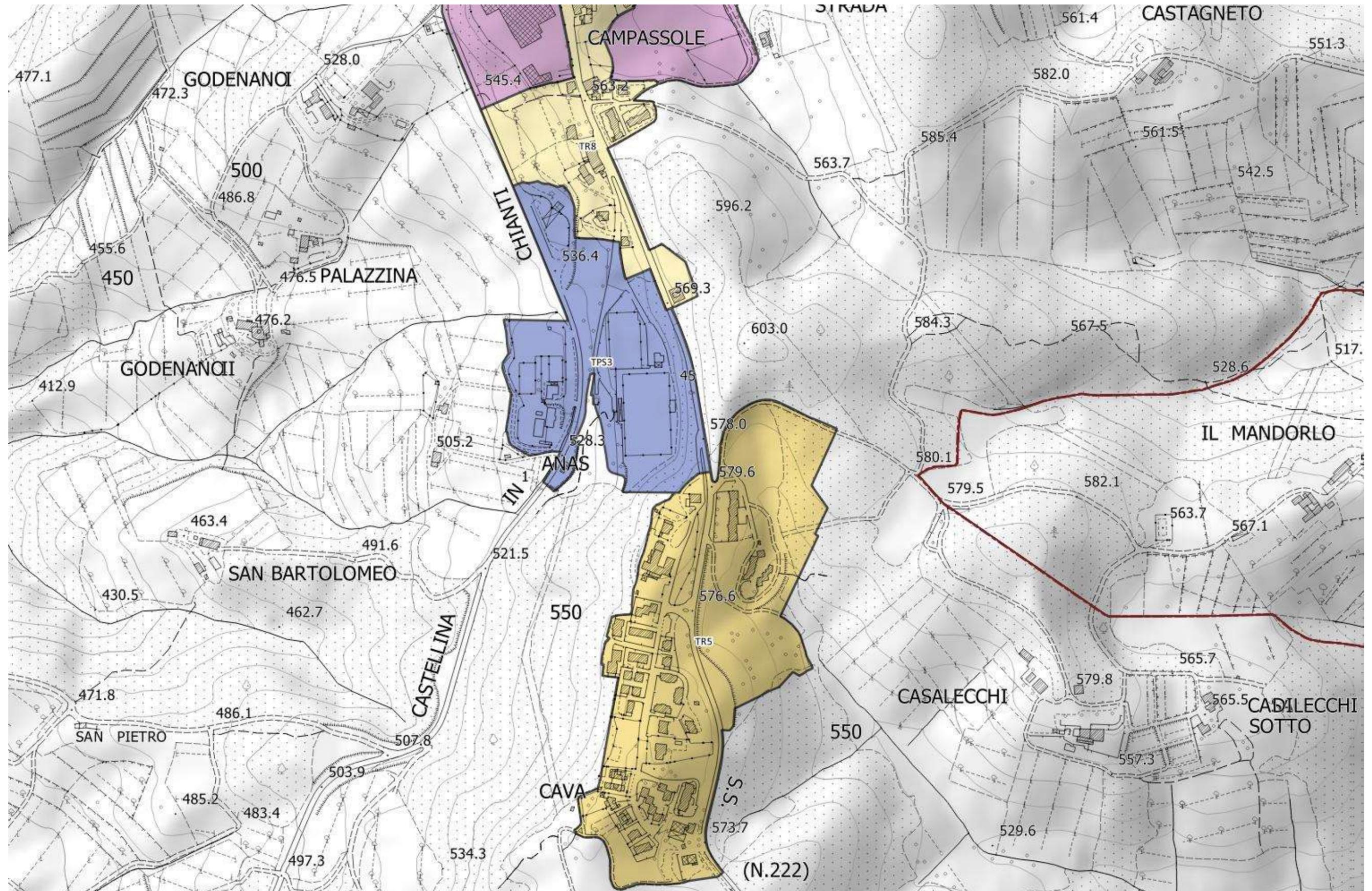
[1] Repetti on-line: <http://stats-1.archeogr.unisi.it/repetti/database.php>

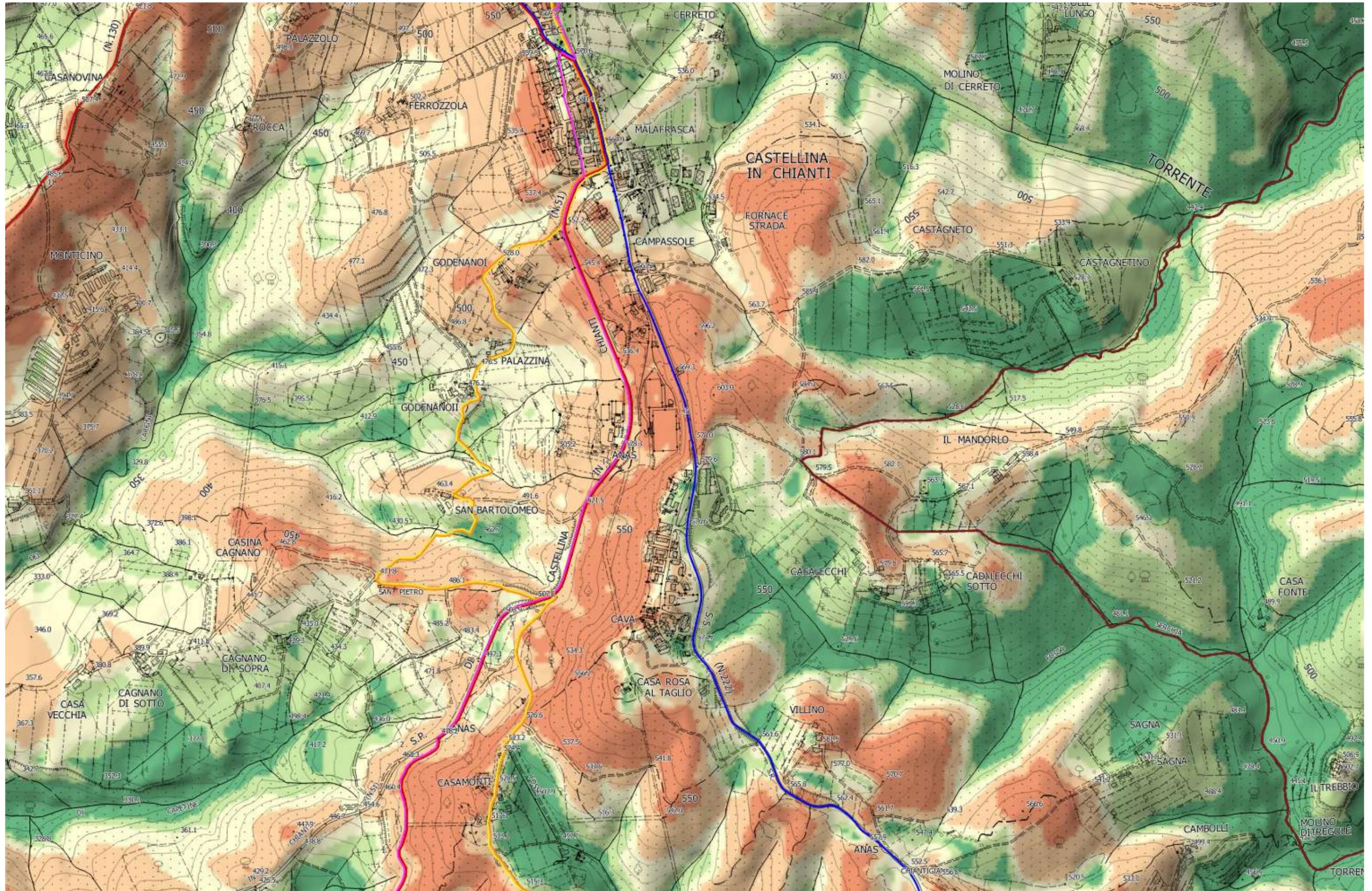


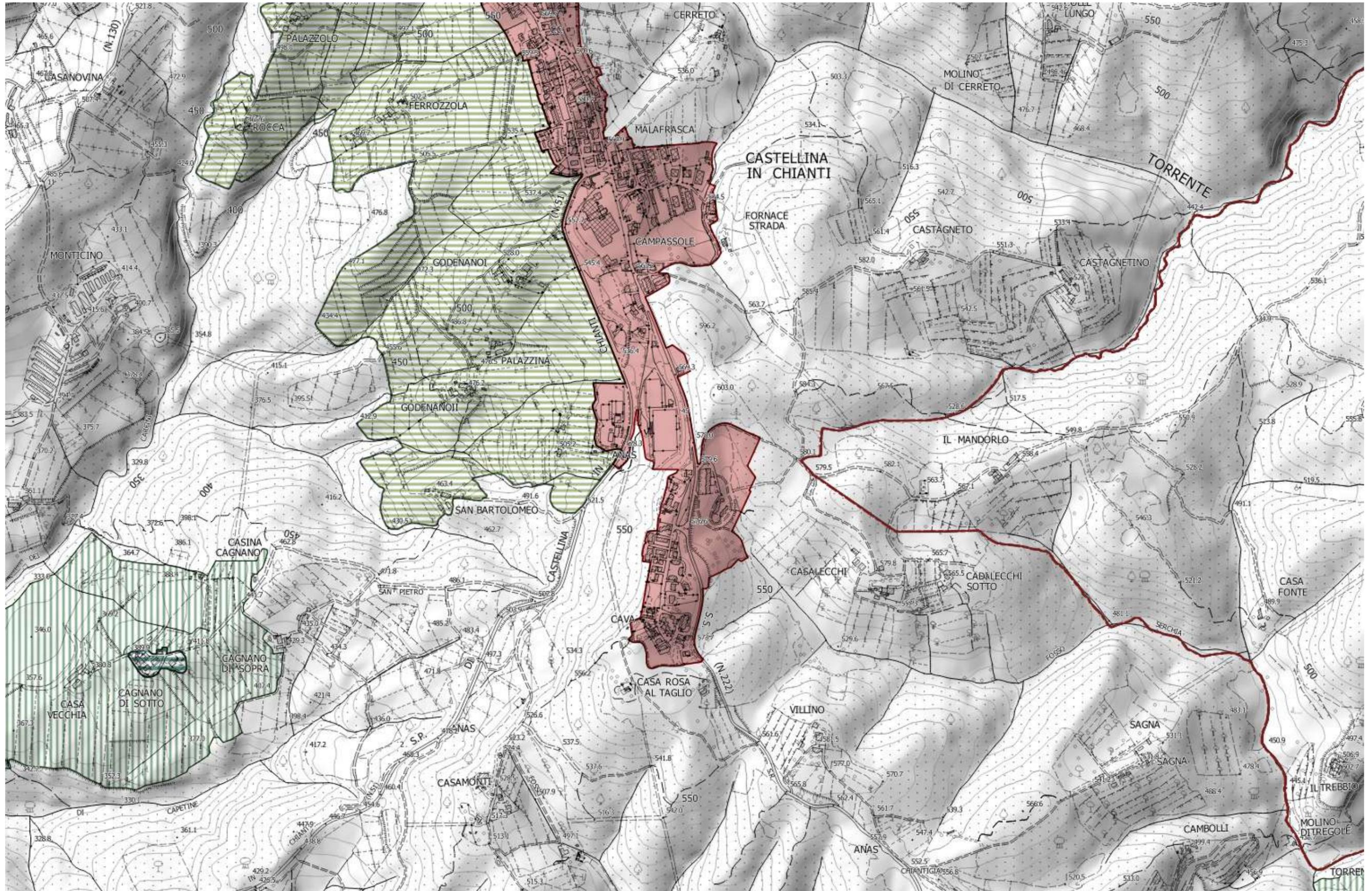












9 – FONTERUTOLI

Comune di Castellina in Chianti

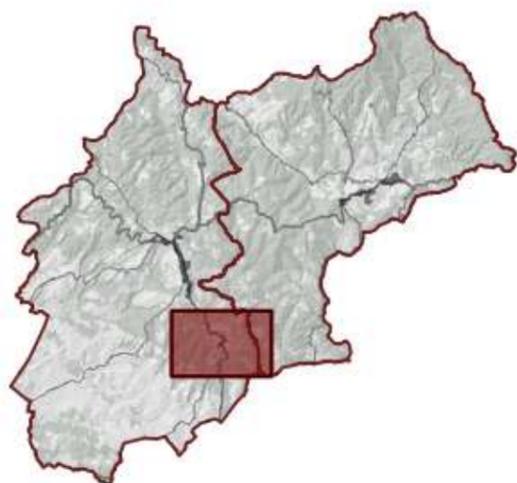


Figura 9 – Vista aerea da Est

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/>

