

# PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

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

- Provincia di Siena -



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

SINDACO DEL COMUNE DI RADDA IN CHIANTI  
*Pierpaolo Mugnaini*

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 Pieri*

ASPETTI URBANISTICI E V.A.S.  
*Michela Chiti (Progettista e coordinatore)*  
*Lorenzo Bartali*  
*Ilaria Scatarzi*  
*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*

Adozione

Approvazione

Disciplina del territorio  
- Modificata a seguito di conferenza paesaggistica -  
Stato Sovrapposto

DIS

Novembre 2023



# INDICE

TITOLO I – PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI .....	6
Capo I - Contenuti e articolazioni.....	6
Art. 1. <i>Disposizioni generali</i> .....	6
Art. 2. <i>Articolazione ed elaborati del piano</i> .....	7
Art. 3. <i>Valutazione ambientale strategica e valutazione di incidenza</i> .....	21
TITOLO II - LO STATUTO DEL TERRITORIO.....	21
Capo I – Principi generali .....	21
Art. 4. <i>Oggetto e finalità</i> .....	21
Capo II – Patrimonio territoriale.....	22
Art. 5. <i>Disciplina generale</i> .....	22
Art. 6. <i>Le componenti del patrimonio territoriale</i> .....	23
Capo III – Invarianti strutturali .....	28
Art. 7. <i>Disciplina generale</i> .....	28
Art. 8. <i>Invariante strutturale idro-geomorfologica</i> .....	28
Art. 9. <i>Invariante strutturale ecosistemica</i> .....	29
Art. 10. <i>Invariante strutturale insediativa</i> .....	33
Art. 11. <i>Invariante strutturale agro-forestale</i> .....	37
Capo IV – Territorio urbanizzato e territorio rurale.....	42
Art. 12. <i>Disciplina generale</i> .....	42
Art. 13. <i>Territorio urbanizzato</i> .....	43
Art. 14. <i>Territorio rurale</i> .....	44
Art. 15. <i>Centri e nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza</i> .....	45
Art. 16. <i>Nuclei rurali</i> .....	48
Art. 17. <i>Ambiti periurbani</i> .....	49
Art. 18. <i>Pertinenze degli aggregati e dei beni storico architettonici (P.T.C.P. artt. 13.13 e 13.14)</i> .....	50
TITOLO III - DISCIPLINA DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI .....	53
Capo I – Disposizioni generali .....	53
Art. 19. <i>Prevalenza delle disposizioni</i> .....	53
Art. 20. <i>Beni culturali</i> .....	54
Art. 21. <i>Beni paesaggistici</i> .....	54
Capo II – Immobili e aree di notevole interesse pubblico (DLgs 42/2004, art. 136).....	55
Art. 22. <i>Zona di Volpaia sita nel comune di Radda in Chianti (DM 15-1973 dec)</i> .....	55
Art. 23. <i>Zona del centro abitato ed area circostante del comune di Castellina in Chianti (DM 56-1971)</i> .....	57
Capo III – Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142) .....	59
Art. 24. <i>Territori contermini ai laghi</i> .....	59
Art. 25. <i>Fiumi, torrenti e corsi d’acqua con le relative sponde o piedi degli argini</i> .....	61
Art. 26. <i>Parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna ai parchi</i> .....	64
Art. 27. <i>Territori coperti da foreste e da boschi</i> .....	65
Art. 28. <i>Zone di interesse archeologico</i> .....	66
TITOLO IV - LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE .....	67
Capo I - Disciplina delle politiche e delle strategie .....	67
Art. 29. <i>Disciplina generale</i> .....	67

Art. 30.	<i>Miglioramento del livello di accessibilità dei territori con strategie per il sistema infrastrutturale e la mobilità</i>	68
Art. 31.	<i>Le strategie per il recupero e la riqualificazione del sistema insediativo</i>	69
Art. 32.	<i>Le strategie per la razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale</i>	70
Art. 33.	<i>Le strategie per la valorizzazione del territorio rurale</i>	70
Art. 34.	<i>Strategie per la perequazione territoriale</i>	73
Art. 35.	<i>Previsione esterne al perimetro del territorio urbanizzato</i>	75
	Capo II - Disciplina delle unità territoriali organiche elementari	84
Art. 36.	<i>Unità territoriali organiche elementari</i>	84
Art. 37.	<i>U.T.O.E. 1 – I rilievi ripidi delle arenarie della Val di Pesa</i>	85
Art. 38.	<i>U.T.O.E. 2 – Le colline drenanti calcaree</i>	89
Art. 39.	<i>U.T.O.E. 3 – Le colline morbide dei depositi e delle sabbie della Valle dell’Elsa</i>	93
Art. 40.	<i>Dimensionamento del P.S.I.</i>	97
<b>TITOLO V - DISCIPLINA DELLE COMPONENTI IDRAULICHE, GEOLOGICHE E SISMICHE</b>		<b>99</b>
	Capo I - PREVENZIONE DEI RISCHI GEOLOGICO IDRAULICO E SISMICO	99
Art. 41.	<i>Finalità ed ambito di applicazione</i>	99
	Capo I - PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO	100
Art. 42.	<i>Finalità ed ambito di applicazione</i>	100
Art. 43.	<i>Condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti geologici</i>	101
	Capo II - PREVENZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO	101
Art. 44.	<i>Finalità ed ambito di applicazione</i>	101
Art. 45.	<i>Condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici</i>	103
	Capo III - PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO	103
Art. 46.	<i>Finalità ed ambito di applicazione</i>	103
Art. 47.	<i>Condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti sismici</i>	104
	Capo IV - PREVENZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO	104
Art. 48.	<i>Finalità ed ambito di applicazione</i>	104
Art. 49.	<i>Condizioni di fattibilità in relazione a problematiche idrogeologiche</i>	105
Art. 49bis.	<i>Aree estrattive</i>	105
<b>TITOLO VI – DISCIPLINA PER LE RISORSE AMBIENTALI</b>		<b>106</b>
	Capo I - Disciplina delle strutture idrogeomorfologiche	106
Art. 50.	<i>Tutela della risorsa idrica e regole di fattibilità idrogeologica</i>	106
Art. 51.	<i>Modifiche del suolo</i>	110
	Capo II - Disciplina delle strutture ecosistemiche	111
Art. 52.	<i>Rete ecosistemica</i>	111
	Capo III - Disciplina delle strutture insediative	111
Art. 53.	<i>Componente Aria</i>	111
Art. 54.	<i>Componente Elettromagnetismo</i>	113
Art. 55.	<i>Componente Energia</i>	114
Art. 56.	<i>Componente acqua, reflui e reti di adduzione e reti di smaltimento</i>	116
Art. 57.	<i>Componente rifiuti</i>	117
	Capo IV - Disciplina delle strutture agro-forestali	118
Art. 58.	<i>Assetto fondiario</i>	118
<b>TITOLO VII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE, DI SALVAGUARDIA E FINALI</b>		<b>118</b>
	Capo I – Salvaguardie e disposizioni transitorie	118



<i>Art. 59. Salvaguardie ordinarie</i> .....	118
<i>Art. 60. Disciplina transitoria e salvaguardie straordinarie</i> .....	119
CAPO II – Norme finali .....	119
<i>Art. 61. Aggiornamento del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali</i> .....	119

## **TITOLO I – PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI**

### ***CAPO I - CONTENUTI E ARTICOLAZIONI***

#### **Art. 1. Disposizioni generali**

1. Il Piano Strutturale Intercomunale di Castellina in Chianti e di Radda in Chianti (di seguito abbreviato con P.S.I.) è redatto in conformità al vigente Piano territoriale di coordinamento provinciale (di seguito abbreviato con P.T.C.P.) ed al Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico regionale (di seguito abbreviato con P.I.T./P.P.R.) approvato con D.C.R. 27 marzo 2015. N. 37.
2. La presente disciplina del territorio del P.S.I. si applica nell'ambito del territorio costituito dai comuni di Castellina in Chianti e di Radda in Chianti, ed ha validità a tempo indeterminato.
3. Il P.S.I. contiene le politiche e le strategie di livello intercomunale con particolare riferimento:
  - a. alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, al fine di migliorare il livello di accessibilità dell'ambito territoriale di Castellina in Chianti e di Radda in Chianti) anche attraverso la promozione dell'intermodalità;
  - b. all'attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale;
  - c. alla razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale;
  - d. alla previsione di forme di perequazione territoriale come di legge.
4. Il P.S.I. al fine di garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future persegue:
  - a. la conservazione e la gestione del patrimonio territoriale, promuovendone la valorizzazione in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole;
  - b. la riduzione dei fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio in funzione di maggiore sicurezza e qualità di vita delle persone;
  - c. la valorizzazione di un sistema di città e insediamenti equilibrato e policentrico, promuovendo altresì la massima sinergia e integrazione tra i diversi contesti territoriali contermini;
  - d. lo sviluppo delle potenzialità multifunzionali delle aree agricole e forestali, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico;
  - e. lo sviluppo di politiche territoriali attente all'innovazione di prodotto e di processo privilegiando le opportunità economiche e l'innovazione delle attività così da consentirne lo sviluppo nel tempo;
  - f. una qualità insediativa ed edilizia sostenibile che garantisca:
    - I. la salute ed il benessere degli abitanti e dei lavoratori;
    - II. la piena accessibilità degli spazi pubblici per la generalità della popolazione;
    - III. la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi agricoli periurbani;
    - IV. la produzione locale di energia e la riduzione dei consumi energetici;
    - V. il risparmio idrico;



- g. l'organizzazione delle infrastrutture per la mobilità che garantisca l'accessibilità all'intero sistema insediativo e all'intermodalità;
  - h. l'effettiva ed adeguata connettività della rete di trasferimento dati su tutto il territorio.
5. Il P.S.I. attua gradualmente le strategie dello sviluppo sostenibile individuate al Titolo IV attraverso la redazione dei Piani operativi in base all'evoluzione effettiva dei dati-socio-demografici ed economici e al monitoraggio delle componenti ambientali ed urbanistiche come individuate nel Rapporto ambientale della Valutazione ambientale strategica.

## **Art. 2. Articolazione ed elaborati del piano**

1. Il P.S.I. in coerenza con i contenuti della L.R. 65/2014, si compone di:
- a. quadro conoscitivo: comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e a supportare la strategia dello sviluppo sostenibile;
  - b. statuto del territorio, contiene:
    - I. il patrimonio territoriale comunale, e le relative invarianti strutturali;
    - II. la perimetrazione del territorio urbanizzato;
    - III. la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza nel territorio rurale;
    - IV. la ricognizione delle prescrizioni del P.I.T./P.P.R., del P.T.C.P. di Siena;
    - V. le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del P.I.T.;
    - VI. i riferimenti statutari per l'individuazione delle U.T.O.E. e per le relative strategie.
  - c. strategia dello sviluppo sostenibile del territorio, definisce:
    - I. l'individuazione delle U.T.O.E.;
    - II. gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli obiettivi specifici per le diverse U.T.O.E.;
    - III. le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana, previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per U.T.O.E. e per categorie funzionali;
    - IV. i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al d.m. 1444/1968, articolati per U.T.O.E.;
    - V. gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, compresi quelli diretti a migliorare il grado di accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
    - VI. gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale, o per azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado.
2. Il P.S.I. contiene altresì:
- a. le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano;
  - b. la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale; l'individuazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado;

- c. la mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane;
- d. le misure di salvaguardia.

3. In relazione al comma 2, il P.S.I. è composto dai seguenti elaborati:

## **QUADRO CONOSCITIVO**

### **1. Aspetti morfologici**

- QC\_am1 - Oroidrografia – Scala 1:25.000
- QC\_am2 - Pendenza dei versanti – Scala 1:25.000
- QC\_am3 - Esposizione dei versanti – Scala 1:25.000
- QC\_am4 - Assolazione dei versanti – Scala 1:25.000

### **2. Aspetti geologici e sismici**

- QC\_ags1a – Carta Geologica – Scala 1:10.000
- QC\_ags1b – Carta Geologica – Scala 1:10.000
- QC\_ags1c – Carta Geologica – Scala 1:10.000
- QC\_ags1d – Carta Geologica – Scala 1:10.000
- QC\_ags1e – Carta Geologica – Scala 1:10.000
- QC\_ags1f – Carta Geologica – Scala 1:10.000
- QC\_ags1g – Carta Geologica – Scala 1:10.000
- QC\_ags1h – Carta Geologica – Scala 1:10.000
- QC\_ags1i – Carta Geologica – Scala 1:10.000
- QC\_ags1l – Carta Geologica – Scala 1:10.000
- QC\_ags1m – Carta Geologica – Scala 1:2.000 - 1:5.000
- QC\_ags1n – Carta Geologica – Scala 1:2.000 - 1:5.000
- QC\_ags1o – Sezioni Geologiche – Scala 1:10.000 - 1:25.000
  
- QC\_ags2a – Carta Geomorfologica – Scala 1:10.000
- QC\_ags2b – Carta Geomorfologica – Scala 1:10.000
- QC\_ags2c – Carta Geomorfologica – Scala 1:10.000
- QC\_ags2d – Carta Geomorfologica – Scala 1:10.000
- QC\_ags2e – Carta Geomorfologica – Scala 1:10.000
- QC\_ags2f – Carta Geomorfologica – Scala 1:10.000
- QC\_ags2g – Carta Geomorfologica – Scala 1:10.000
- QC\_ags2h – Carta Geomorfologica – Scala 1:10.000
- QC\_ags2i – Carta Geomorfologica – Scala 1:10.000
- QC\_ags2l – Carta Geomorfologica – Scala 1:10.000
- QC\_ags2m – Carta Geomorfologica – Scala 1:2.000 - 1:5.000
- QC\_ags2n – Carta Geomorfologica – Scala 1:2.000 - 1:5.000
  
- QC\_ags3a – Carta Geologico-tecnica – Scala 1:10.000





QC\_ags3b – Carta Geologico-tecnica – Scala 1:10.000  
QC\_ags3c – Carta Geologico-tecnica – Scala 1:10.000  
QC\_ags3d – Carta Geologico-tecnica – Scala 1:10.000  
QC\_ags3e – Carta Geologico-tecnica – Scala 1:10.000  
QC\_ags3f – Carta Geologico-tecnica – Scala 1:10.000  
QC\_ags3g – Carta Geologico-tecnica – Scala 1:10.000  
QC\_ags3h – Carta Geologico-tecnica – Scala 1:10.000  
QC\_ags3i – Carta Geologico-tecnica – Scala 1:10.000  
QC\_ags3l – Carta Geologico-tecnica – Scala 1:10.000  
QC\_ags3m – Carta Geologico-tecnica – Scala 1:2.000 - 1:5.000  
QC\_ags3n – Carta Geologico-tecnica – Scala 1:2.000 - 1:5.000  
QC\_ags3o – Sezioni Geologico-tecniche – Scala 1:4.000

QC\_ags4a – Carta delle Indagini e dei dati di base – Scala 1:10.000  
QC\_ags4b – Carta delle Indagini e dei dati di base – Scala 1:10.000  
QC\_ags4c – Carta delle Indagini e dei dati di base – Scala 1:10.000  
QC\_ags4d – Carta delle Indagini e dei dati di base – Scala 1:10.000  
QC\_ags4e – Carta delle Indagini e dei dati di base – Scala 1:10.000  
QC\_ags4f – Carta delle Indagini e dei dati di base – Scala 1:10.000  
QC\_ags4g – Carta delle Indagini e dei dati di base – Scala 1:10.000  
QC\_ags4h – Carta delle Indagini e dei dati di base – Scala 1:10.000  
QC\_ags4i – Carta delle Indagini e dei dati di base – Scala 1:10.000  
QC\_ags4l – Carta delle Indagini e dei dati di base – Scala 1:10.000  
QC\_ags4m – Carta delle Indagini e dei dati di base – Scala 1:2.000 - 1:5.000  
QC\_ags4n – Carta delle Indagini e dei dati di base – Scala 1:2.000 - 1:5.000

QC\_ags5a – Carta Idrogeologica – Scala 1:10.000  
QC\_ags5b – Carta Idrogeologica – Scala 1:10.000  
QC\_ags5c – Carta Idrogeologica – Scala 1:10.000  
QC\_ags5d – Carta Idrogeologica – Scala 1:10.000  
QC\_ags5e – Carta Idrogeologica – Scala 1:10.000  
QC\_ags5f – Carta Idrogeologica – Scala 1:10.000  
QC\_ags5g – Carta Idrogeologica – Scala 1:10.000  
QC\_ags5h – Carta Idrogeologica – Scala 1:10.000  
QC\_ags5i – Carta Idrogeologica – Scala 1:10.000  
QC\_ags5l – Carta Idrogeologica – Scala 1:10.000  
QC\_ags5m – Carta Idrogeologica – Scala 1:2.000 - 1:5.000  
QC\_ags5n – Carta Idrogeologica – Scala 1:2.000 - 1:5.000

QC\_ags6m – Carta delle MOPS – Scala 1:2.000 - 1:5.000  
QC\_ags6n – Carta delle MOPS – Scala 1:2.000 - 1:5.000

QC\_ags7m – Carta di Microzonazione sismica di livello 2 (FA  $0.1 < T < 0.5s$ ) – Scala 1:2.000 - 1:5.000

QC\_ags7n – Carta di Microzonazione sismica di livello 2 (FA  $0.1 < T < 0.5s$ ) – Scala 1:2.000 - 1:5.000  
QC\_ags8m – Carta di Microzonazione sismica di livello 2 (FA  $0.4 < T < 0.8s$ ) – Scala 1:2.000 - 1:5.000  
QC\_ags8n – Carta di Microzonazione sismica di livello 2 (FA  $0.4 < T < 0.8s$ ) – Scala 1:2.000 - 1:5.000

QC\_ags9m – Carta di Microzonazione sismica di livello 2 (FA  $0.7 < T < 1.1s$ ) – Scala 1:2.000 - 1:5.000  
QC\_ags9n – Carta di Microzonazione sismica di livello 2 (FA  $0.7 < T < 1.1s$ ) – Scala 1:2.000 - 1:5.000  
QC\_ags10m – Carta delle frequenze fondamentali – Scala 1:2.000 - 1:5.000  
QC\_ags10n – Carta delle frequenze fondamentali – Scala 1:2.000 - 1:5.000

### **3. Aspetti idrologici e idraulici**

IDR00A - Relazione Idrologica - Idraulica  
IDR00B - Allegato 1 - Risultati Modellistica Idrologica  
IDR00C - Allegato 2 - Risultati Modellistica Idraulica

IDR01 - Inquadramento Generale

IDR11A - Modello 01 - Planimetria del Modello Idraulico - Torrente Pesa ed Affluenti - Quadro 1 –  
Scala 1:10.000

IDR11B - Modello 01 - Planimetria del Modello Idraulico - Torrente Pesa ed Affluenti - Quadro 2 –  
Scala 1:10.000

IDR11C - Modello 01 - Planimetria del Modello Idraulico - Torrente Pesa ed Affluenti - Quadro 3 –  
Scala 1:10.000

IDR11D - Modello 01 - Planimetria del Modello Idraulico - Torrente Pesa ed Affluenti - Quadro 4 –  
Scala 1:10.000

IDR12A - Modello 01 - Carta dei Battenti Idrometrici Massimi - Torrente Pesa ed Affluenti - TR 30  
anni – Quadro 1 – Scala 1:10.000

IDR12B - Modello 01 - Carta dei Battenti Idrometrici Massimi - Torrente Pesa ed Affluenti - TR 30  
anni – Quadro 2 – Scala 1:10.000

IDR12C - Modello 01 - Carta dei Battenti Idrometrici Massimi - Torrente Pesa ed Affluenti - TR 30  
anni – Quadro 3 – Scala 1:10.000

IDR12D - Modello 01 - Carta dei Battenti Idrometrici Massimi - Torrente Pesa ed Affluenti - TR 30  
anni – Quadro 4 – Scala 1:10.000

IDR13A - Modello 01 - Carta dei Battenti Idrometrici Massimi - Torrente Pesa ed Affluenti - TR 200  
anni – Quadro 1 – Scala 1:10.000

IDR13B - Modello 01 - Carta dei Battenti Idrometrici Massimi - Torrente Pesa ed Affluenti - TR 200  
anni – Quadro 2 – Scala 1:10.000

IDR13C - Modello 01 - Carta dei Battenti Idrometrici Massimi - Torrente Pesa ed Affluenti - TR 200  
anni – Quadro 3 – Scala 1:10.000



IDR13D - Modello 01 - Carta dei Battenti Idrometrici Massimi - Torrente Pesa ed Affluenti - TR 200 anni – Quadro 4 – Scala 1:10.000

IDR14A - Modello 01 - Carta delle Velocità Massime - Torrente Pesa ed Affluenti - TR 30 anni – Quadro 1 – Scala 1:10.000

IDR14B - Modello 01 - Carta delle Velocità Massime - Torrente Pesa ed Affluenti - TR 30 anni – Quadro 2 – Scala 1:10.000

IDR14C - Modello 01 - Carta delle Velocità Massime - Torrente Pesa ed Affluenti - TR 30 anni – Quadro 3 – Scala 1:10.000

IDR14D - Modello 01 - Carta delle Velocità Massime - Torrente Pesa ed Affluenti - TR 30 anni – Quadro 4 – Scala 1:10.000

IDR15A - Modello 01 - Carta delle Velocità Massime - Torrente Pesa ed Affluenti - TR 200 anni – Quadro 1 – Scala 1:10.000

IDR15B - Modello 01 - Carta delle Velocità Massime - Torrente Pesa ed Affluenti - TR 200 anni – Quadro 2 – Scala 1:10.000

IDR15C - Modello 01 - Carta delle Velocità Massime - Torrente Pesa ed Affluenti - TR 200 anni – Quadro 3 – Scala 1:10.000

IDR15D - Modello 01 - Carta delle Velocità Massime - Torrente Pesa ed Affluenti - TR 200 anni – Quadro 4 – Scala 1:10.000

IDR\_16 - Modello 01 - Libretto delle Sezioni con Livelli Idrometrici - Torrente Pesa ed Affluenti - TR 30 e 200 anni – Scale varie

IDR17A - Modello 01 - Carta della Magnitudo Idraulica - Torrente Pesa ed Affluenti - Quadro 1 – Scala 1:10.000

IDR17B - Modello 01 - Carta della Magnitudo Idraulica - Torrente Pesa ed Affluenti - Quadro 2 – Scala 1:10.000

IDR17C - Modello 01 - Carta della Magnitudo Idraulica - Torrente Pesa ed Affluenti - Quadro 3 – Scala 1:10.000

IDR17D - Modello 01 - Carta della Magnitudo Idraulica - Torrente Pesa ed Affluenti - Quadro 4 – Scala 1:10.000

IDR21 - Modello 02 - Planimetria del Modello Idraulico - Fosso di Fontercoli – Scala 1:5.000

IDR22 - Modello 02 - Carta dei Battenti Idrometrici Massimi - Fosso di Fontercoli - TR 30 anni – Scala 1:5.000

IDR23 - Modello 02 - Carta dei Battenti Idrometrici Massimi - Fosso di Fontercoli - TR 200 anni – Scala 1:5.000

IDR24 - Modello 02 - Carta delle Velocità Massime - Fosso di Fontercoli - TR 30 anni – Scala 1:5.000

IDR25 - Modello 02 - Carta delle Velocità Massime - Fosso di Fontercoli - TR 200 anni – Scala 1:5.000

IDR26 - Modello 02 - Libretto delle Sezioni con Livelli Idrometrici - Fosso di Fontercoli - TR 30 e 200 anni – Scala 1:200

IDR27 - Modello 05 - Carta della Magnitudo Idraulica - Fosso di Fontercoli - Scala 1:5.000

IDR31 - Modello 03 - Planimetria del Modello Idraulico - Fosso della Casuccia – Scala 1:2.000

IDR32 - Modello 03 - Carta dei Battenti Idrometrici Massimi - Fosso della Casuccia - TR 30 anni - Scala 1:2.000

IDR33 - Modello 03 - Carta dei Battenti Idrometrici Massimi - Fosso della Casuccia - TR 200 anni - Scala 1:2.000

IDR34 - Modello 03 - Carta delle Velocità Massime - Fosso della Casuccia - TR 30 anni - Scala 1:2.000

IDR35 - Modello 03 - Carta delle Velocità Massime - Fosso della Casuccia - TR 200 anni - Scala 1:2.000

IDR36 - Modello 03 - Libretto delle Sezioni con Livelli Idrometrici - Fosso della Casuccia - TR 30 e 200 anni – Scala 1:200

IDR37 - Modello 03 - Carta della Magnitudo Idraulica - Fosso della Casuccia – Scala 2.000

IDR41 - Modello 04 - Planimetria del Modello Idraulico - Affluente Fosso Arbiola – Scala 1:2.000

IDR42 - Modello 04 - Carta dei Battenti Idrometrici Massimi - Affluente Fosso Arbiola - TR 30 anni – Scala 1:2.000

IDR43 - Modello 04 - Carta dei Battenti Idrometrici Massimi - Affluente Fosso Arbiola - TR 200 anni – Scala 1:2.000

IDR44 - Modello 04 - Carta delle Velocità Massime - Affluente Fosso Arbiola - TR 30 anni – Scala 1:2.000

IDR45 - Modello 04 - Carta delle Velocità Massime - Affluente Fosso Arbiola - TR 200 anni – Scala 1:2.000

IDR46 - Modello 04 - Libretto delle Sezioni con Livelli Idrometrici - Affluente Fosso Arbiola - TR 30 e 200 anni – Scala 1:200

IDR47 - Modello 04 - Carta della Magnitudo Idraulica - Affluente Fosso Arbiola – Scala 1:2.000

IDR51 - Modello 05 - Planimetria del Modello Idraulico - Borro Strolla – Scala 1:5.000

IDR52 - Modello 05 - Carta dei Battenti Idrometrici Massimi - Borro Strolla - TR 30 anni – Scala 1:5.000

IDR53 - Modello 05 - Carta dei Battenti Idrometrici Massimi - Borro Strolla - TR 200 anni – Scala 1:5.000

IDR54 - Modello 05 - Libretto delle Sezioni con Livelli Idrometrici - Borro Strolla - TR 30 e 200 anni – Scala 1:250

IDR55 - Modello 05 - Carta della Magnitudo Idraulica - Borro Strolla – Scala 1:5.000

IDR71 01 Carta delle aree presidiate da sistemi arginali e delle aree di fondovalle - Quadro 1 – Scala 1:10.000

IDR72 01 Carta delle aree presidiate da sistemi arginali e delle aree di fondovalle - Quadro 2 – Scala 1:10.000

IDR73 01 Carta delle aree presidiate da sistemi arginali e delle aree di fondovalle - Quadro 3 – Scala 1:10.000



IDR74 01 Carta delle aree presidiate da sistemi arginali e delle aree di fondovalle - Quadro 4 – Scala 1:10.000

IDR75 01 Carta delle aree presidiate da sistemi arginali e delle aree di fondovalle - Quadro 5 – Scala 1:10.000

IDR76 01 Carta delle aree presidiate da sistemi arginali e delle aree di fondovalle - Quadro 6 – Scala 1:10.000

#### **4. Aspetti dei servizi ecosistemici**

QC\_æ1\_INQ - Protezione dall'erosione – erosività potenziale – Scala 1:25.000

QC\_æ1a - Protezione dall'erosione – erosività potenziale – Scala 1:10.000

QC\_æ1b - Protezione dall'erosione – erosività potenziale – Scala 1:10.000

QC\_æ1c - Protezione dall'erosione – erosività potenziale – Scala 1:10.000

QC\_æ1d - Protezione dall'erosione – erosività potenziale – Scala 1:10.000

QC\_æ1e - Protezione dall'erosione – erosività potenziale – Scala 1:10.000

QC\_æ1f - Protezione dall'erosione – erosività potenziale – Scala 1:10.000

QC\_æ1g - Protezione dall'erosione – erosività potenziale – Scala 1:10.000

QC\_æ1h - Protezione dall'erosione – erosività potenziale – Scala 1:10.000

QC\_æ1i - Protezione dall'erosione – erosività potenziale – Scala 1:10.000

QC\_æ1l - Protezione dall'erosione – erosività potenziale – Scala 1:10.000

QC\_æ2\_INQ - Protezione da frane – Scala 1:25.000

QC\_æ2a - Protezione da frane – Scala 1:10.000

QC\_æ2b - Protezione da frane – Scala 1:10.000

QC\_æ2c - Protezione da frane – Scala 1:10.000

QC\_æ2d - Protezione da frane – Scala 1:10.000

QC\_æ2e - Protezione da frane – Scala 1:10.000

QC\_æ2f - Protezione da frane – Scala 1:10.000

QC\_æ2g - Protezione da frane – Scala 1:10.000

QC\_æ2h - Protezione da frane – Scala 1:10.000

QC\_æ2i - Protezione da frane – Scala 1:10.000

QC\_æ2l - Protezione da frane – Scala 1:10.000

QC\_æ3\_INQ - Permeabilità ecologica – Scala 1:25.000

QC\_æ3a - Permeabilità ecologica – Scala 1:10.000

QC\_æ3b - Permeabilità ecologica – Scala 1:10.000

QC\_æ3c - Permeabilità ecologica – Scala 1:10.000

QC\_æ3d - Permeabilità ecologica – Scala 1:10.000

QC\_æ3e - Permeabilità ecologica – Scala 1:10.000

QC\_æ3f - Permeabilità ecologica – Scala 1:10.000

QC\_æ3g - Permeabilità ecologica – Scala 1:10.000

QC\_æ3h - Permeabilità ecologica – Scala 1:10.000

QC\_æ3i - Permeabilità ecologica – Scala 1:10.000  
QC\_æ3l - Permeabilità ecologica – Scala 1:10.000

QC\_æ4\_INQ - Redditività agroforestale – Scala 1:25.000  
QC\_æ4a - Redditività agroforestale – Scala 1:10.000  
QC\_æ4b - Redditività agroforestale – Scala 1:10.000  
QC\_æ4c - Redditività agroforestale – Scala 1:10.000  
QC\_æ4d - Redditività agroforestale – Scala 1:10.000  
QC\_æ4e - Redditività agroforestale – Scala 1:10.000  
QC\_æ4f - Redditività agroforestale – Scala 1:10.000  
QC\_æ4g - Redditività agroforestale – Scala 1:10.000  
QC\_æ4h - Redditività agroforestale – Scala 1:10.000  
QC\_æ4i - Redditività agroforestale – Scala 1:10.000  
QC\_æ4l - Redditività agroforestale – Scala 1:10.000

QC\_æ5\_INQ – Valutazione dei servizi ecosistemici – Scala 1:25.000  
QC\_æ5a – Valutazione dei servizi ecosistemici – Scala 1:10.000  
QC\_æ5b – Valutazione dei servizi ecosistemici – Scala 1:10.000  
QC\_æ5c – Valutazione dei servizi ecosistemici – Scala 1:10.000  
QC\_æ5d – Valutazione dei servizi ecosistemici – Scala 1:10.000  
QC\_æ5e – Valutazione dei servizi ecosistemici – Scala 1:10.000  
QC\_æ5f – Valutazione dei servizi ecosistemici – Scala 1:10.000  
QC\_æ5g – Valutazione dei servizi ecosistemici – Scala 1:10.000  
QC\_æ5h – Valutazione dei servizi ecosistemici – Scala 1:10.000  
QC\_æ5i – Valutazione dei servizi ecosistemici – Scala 1:10.000  
QC\_æ5l – Valutazione dei servizi ecosistemici – Scala 1:10.000

QC\_æ6inq – Vigneti, pericolosità geomorfologica, vincolo idrogeologico e protezione dall'erosione – Scala 1:25.000  
QC\_æ6a\_Vigneti in aree critiche per erosività e pericolosità geomorfologica – Scala 1:10.000  
QC\_æ6b\_Vigneti in aree critiche per erosività e pericolosità geomorfologica – Scala 1:10.000  
QC\_æ6c\_Vigneti in aree critiche per erosività e pericolosità geomorfologica – Scala 1:10.000  
QC\_æ6d\_Vigneti in aree critiche per erosività e pericolosità geomorfologica – Scala 1:10.000  
QC\_æ6e\_Vigneti in aree critiche per erosività e pericolosità geomorfologica – Scala 1:10.000  
QC\_æ6f\_Vigneti in aree critiche per erosività e pericolosità geomorfologica – Scala 1:10.000  
QC\_æ6g\_Vigneti in aree critiche per erosività e pericolosità geomorfologica – Scala 1:10.000



QC\_ae6h\_Vigneti in aree critiche per erosività e pericolosità geomorfologica – Scala 1:10.000

QC\_ae6i\_Vigneti in aree critiche per erosività e pericolosità geomorfologica – Scala 1:10.000

QC\_ae6l\_Vigneti in aree critiche per erosività e pericolosità geomorfologica – Scala 1:10.000

### **5. Aspetti del sistema insediativo**

QC\_ai1\_INQ - Sistema insediativo alla fine dell'ottocento – Scala 1:25.000

QC\_ai1a - Sistema insediativo alla fine dell'ottocento – Scala 1:10.000

QC\_ai1b - Sistema insediativo alla fine dell'ottocento – Scala 1:10.000

QC\_ai1c - Sistema insediativo alla fine dell'ottocento – Scala 1:10.000

QC\_ai1d - Sistema insediativo alla fine dell'ottocento – Scala 1:10.000

QC\_ai1e - Sistema insediativo alla fine dell'ottocento – Scala 1:10.000

QC\_ai1f - Sistema insediativo alla fine dell'ottocento – Scala 1:10.000

QC\_ai1g - Sistema insediativo alla fine dell'ottocento – Scala 1:10.000

QC\_ai1h - Sistema insediativo alla fine dell'ottocento – Scala 1:10.000

QC\_ai1i - Sistema insediativo alla fine dell'ottocento – Scala 1:10.000

QC\_ai1l - Sistema insediativo alla fine dell'ottocento – Scala 1:10.000

All1\_QC\_ai1 – Atlante degli insediamenti alla fine dell'ottocento

QC\_ai2 - Periodizzazione del sistema insediativo – Scala 1:25.000

QC\_ai3\_INQ - Sistema infrastrutturale: mobilità, servizi, strutture turistiche – Scala 1:25.000

QC\_ai3a - Sistema infrastrutturale: mobilità, servizi, strutture turistiche – Scala 1:10.000

QC\_ai3b - Sistema infrastrutturale: mobilità, servizi, strutture turistiche – Scala 1:10.000

QC\_ai3c - Sistema infrastrutturale: mobilità, servizi, strutture turistiche – Scala 1:10.000

QC\_ai3d - Sistema infrastrutturale: mobilità, servizi, strutture turistiche – Scala 1:10.000

QC\_ai3e - Sistema infrastrutturale: mobilità, servizi, strutture turistiche – Scala 1:10.000

QC\_ai3f - Sistema infrastrutturale: mobilità, servizi, strutture turistiche – Scala 1:10.000

QC\_ai3g - Sistema infrastrutturale: mobilità, servizi, strutture turistiche – Scala 1:10.000

QC\_ai3h - Sistema infrastrutturale: mobilità, servizi, strutture turistiche – Scala 1:10.000

QC\_ai3i - Sistema infrastrutturale: mobilità, servizi, strutture turistiche – Scala 1:10.000

QC\_ai3l - Sistema infrastrutturale: mobilità, servizi, strutture turistiche – Scala 1:10.000

QC\_ai4 - Sistema delle morfotipologie insediative – Scala 1:25.000

QC\_ai5 - Visibilità ponderata del territorio – Scala 1:25.000

QC\_ai6 - Componenti del paesaggio e relazioni visive – Scala 1:25.000

All1\_QC\_ai3 - Tabelle Strutture Turistiche

### **6. Aspetti agrosilvopastorali**

QC\_agr1a– Carta uso del suolo – Scala 1:10.000

QC\_agr1b– Carta uso del suolo – Scala 1:10.000

QC\_agr1c– Carta uso del suolo – Scala 1:10.000

QC\_agr1d– Carta uso del suolo – Scala 1:10.000

QC\_agr1e– Carta uso del suolo – Scala 1:10.000  
QC\_agr1f– Carta uso del suolo – Scala 1:10.000  
QC\_agr1g– Carta uso del suolo – Scala 1:10.000  
QC\_agr1h– Carta uso del suolo – Scala 1:10.000  
QC\_agr1i– Carta uso del suolo – Scala 1:10.000  
QC\_agr1l– Carta uso del suolo – Scala 1:10.000

QC\_agr2a– Carta uso del suolo 1978 – Scala 1:10.000  
QC\_agr2b– Carta uso del suolo 1978 – Scala 1:10.000  
QC\_agr2c– Carta uso del suolo 1978 – Scala 1:10.000  
QC\_agr2d– Carta uso del suolo 1978 – Scala 1:10.000  
QC\_agr2e– Carta uso del suolo 1978 – Scala 1:10.000  
QC\_agr2f– Carta uso del suolo 1978 – Scala 1:10.000  
QC\_agr2g– Carta uso del suolo 1978 – Scala 1:10.000  
QC\_agr2h– Carta uso del suolo 1978 – Scala 1:10.000  
QC\_agr2i– Carta uso del suolo 1978 – Scala 1:10.000  
QC\_agr2l– Carta uso del suolo 1978 – Scala 1:10.000

QC\_agr3a– Carta delle conduzioni agricole e delle attività connesse – Scala 1:10.000  
QC\_agr3b– Carta delle conduzioni agricole e delle attività connesse – Scala 1:10.000  
QC\_agr3c– Carta delle conduzioni agricole e delle attività connesse – Scala 1:10.000  
QC\_agr3d– Carta delle conduzioni agricole e delle attività connesse – Scala 1:10.000  
QC\_agr3e– Carta delle conduzioni agricole e delle attività connesse – Scala 1:10.000  
QC\_agr3f– Carta delle conduzioni agricole e delle attività connesse – Scala 1:10.000  
QC\_agr3g– Carta delle conduzioni agricole e delle attività connesse – Scala 1:10.000  
QC\_agr3h– Carta delle conduzioni agricole e delle attività connesse – Scala 1:10.000  
QC\_agr3i– Carta delle conduzioni agricole e delle attività connesse – Scala 1:10.000  
QC\_agr3l– Carta delle conduzioni agricole e delle attività connesse – Scala 1:10.000

QC\_agr4a - Carta della copertura forestale – Scala 1:10.000  
QC\_av4b - Carta della copertura forestale – Scala 1:10.000  
QC\_av4c - Carta della copertura forestale – Scala 1:10.000  
QC\_av4d - Carta della copertura forestale – Scala 1:10.000  
QC\_av4e - Carta della copertura forestale – Scala 1:10.000  
QC\_av4f - Carta della copertura forestale – Scala 1:10.000  
QC\_av4g - Carta della copertura forestale – Scala 1:10.000  
QC\_av4h - Carta della copertura forestale – Scala 1:10.000  
QC\_av4i - Carta della copertura forestale – Scala 1:10.000  
QC\_av4l - Carta della copertura forestale – Scala 1:10.000

## **7. Aspetti vincolistici e di tutela**





QC\_av1\_INQ – Beni Culturali, Aree di Pertinenza e Beni Storico Architettonici del PTCP – Scala 1:25.000

QC\_av1a - Beni Culturali, Aree di Pertinenza e Beni Storico Architettonici del PTCP – Scala 1:10.000

QC\_av1b - Beni Culturali, Aree di Pertinenza e Beni Storico Architettonici del PTCP – Scala 1:10.000

QC\_av1c - Beni Culturali, Aree di Pertinenza e Beni Storico Architettonici del PTCP – Scala 1:10.000

QC\_av1d - Beni Culturali, Aree di Pertinenza e Beni Storico Architettonici del PTCP – Scala 1:10.000

QC\_av1e - Beni Culturali, Aree di Pertinenza e Beni Storico Architettonici del PTCP – Scala 1:10.000

QC\_av1f - Beni Culturali, Aree di Pertinenza e Beni Storico Architettonici del PTCP – Scala 1:10.000

QC\_av1g - Beni Culturali, Aree di Pertinenza e Beni Storico Architettonici del PTCP – Scala 1:10.000

QC\_av1h - Beni Culturali, Aree di Pertinenza e Beni Storico Architettonici del PTCP – Scala 1:10.000

QC\_av1i - Beni Culturali, Aree di Pertinenza e Beni Storico Architettonici del PTCP – Scala 1:10.000

QC\_av1l - Beni Culturali, Aree di Pertinenza e Beni Storico Architettonici del PTCP – Scala 1:10.000

All1\_QC\_av1\_Beni culturali e paesaggistici

All2\_QC\_av1\_Atlante dei beni storico architettonici del PTCP – Comune di Castellina in Chianti

All3\_QC\_av1\_Atlante dei beni storico architettonici del PTCP – Comune di Radda in Chianti

QC\_av2\_INQ – Beni Paesaggistici e siti “Rete Natura 2000” – Scala 1:25.000

QC\_av2a - Beni Paesaggistici e siti “Rete Natura 2000” – Scala 1:10.000

QC\_av2b - Beni Paesaggistici e siti “Rete Natura 2000” – Scala 1:10.000

QC\_av2c - Beni Paesaggistici e siti “Rete Natura 2000” – Scala 1:10.000

QC\_av2d - Beni Paesaggistici e siti “Rete Natura 2000” – Scala 1:10.000

QC\_av2e - Beni Paesaggistici e siti “Rete Natura 2000” – Scala 1:10.000

QC\_av2f - Beni Paesaggistici e siti “Rete Natura 2000” – Scala 1:10.000

QC\_av2g - Beni Paesaggistici e siti “Rete Natura 2000” – Scala 1:10.000

QC\_av2h - Beni Paesaggistici e siti “Rete Natura 2000” – Scala 1:10.000

QC\_av2i - Beni Paesaggistici e siti “Rete Natura 2000” – Scala 1:10.000

QC\_av2l - Beni Paesaggistici e siti “Rete Natura 2000” – Scala 1:10.000

QC\_av3\_INQ - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli - Scala 25.000

QC\_av3a - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli – Scala 1:10.000

QC\_av3b - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli – Scala 1:10.000

QC\_av3c - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli – Scala 1:10.000

QC\_av3d - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli – Scala 1:10.000

- QC\_av3e - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli – Scala 1:10.000
- QC\_av3f - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli – Scala 1:10.000
- QC\_av3g - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli – Scala 1:10.000
- QC\_av3h - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli – Scala 1:10.000
- QC\_av3i - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli – Scala 1:10.000
- QC\_av3l - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli – Scala 1:10.000

## **STATUTO DEL TERRITORIO**

- STA1\_INQ - Invariante strutturale idro-geomorfologica – Scala 1:25.000
  - STA\_1a - Invariante strutturale idro-geomorfologica – Scala 1:10.000
  - STA\_1b - Invariante strutturale idro-geomorfologica – Scala 1:10.000
  - STA\_1c - Invariante strutturale idro-geomorfologica – Scala 1:10.000
  - STA\_1d - Invariante strutturale idro-geomorfologica – Scala 1:10.000
  - STA\_1e - Invariante strutturale idro-geomorfologica – Scala 1:10.000
  - STA\_1f - Invariante strutturale idro-geomorfologica – Scala 1:10.000
  - STA\_1g - Invariante strutturale idro-geomorfologica – Scala 1:10.000
  - STA\_1h - Invariante strutturale idro-geomorfologica – Scala 1:10.000
  - STA\_1i - Invariante strutturale idro-geomorfologica – Scala 1:10.000
  - STA\_1l - Invariante strutturale idro-geomorfologica – Scala 1:10.000
  
- STA\_2\_INQ - Invariante strutturale ecosistemica – Scala 1:25.000
  - STA\_2a - Invariante strutturale ecosistemica – Scala 1:10.000
  - STA\_2b - Invariante strutturale ecosistemica – Scala 1:10.000
  - STA\_2c - Invariante strutturale ecosistemica – Scala 1:10.000
  - STA\_2d - Invariante strutturale ecosistemica – Scala 1:10.000
  - STA\_2e - Invariante strutturale ecosistemica – Scala 1:10.000
  - STA\_2f - Invariante strutturale ecosistemica – Scala 1:10.000
  - STA\_2g - Invariante strutturale ecosistemica – Scala 1:10.000
  - STA\_2h - Invariante strutturale ecosistemica – Scala 1:10.000
  - STA\_2i - Invariante strutturale ecosistemica – Scala 1:10.000
  - STA\_2l - Invariante strutturale ecosistemica – Scala 1:10.000
  
- STA\_3\_INQ - Struttura territoriale insediativa – Scala 1:25.000
  - STA\_3a - Struttura territoriale insediativa – Scala 1:10.000
  - STA\_3b - Struttura territoriale insediativa – Scala 1:10.000
  - STA\_3c - Struttura territoriale insediativa – Scala 1:10.000
  - STA\_3d - Struttura territoriale insediativa – Scala 1:10.000
  - STA\_3e - Struttura territoriale insediativa – Scala 1:10.000
  - STA\_3f - Struttura territoriale insediativa – Scala 1:10.000
  - STA\_3g - Struttura territoriale insediativa – Scala 1:10.000
  - STA\_3h - Struttura territoriale insediativa – Scala 1:10.000



STA\_3i - Struttura territoriale insediativa – Scala 1:10.000

STA\_3I - Struttura territoriale insediativa – Scala 1:10.000

STA\_4\_INQ - Invariante strutturale agro-forestale – Scala 1:25.000

STA\_4a - Invariante strutturale agro-forestale – Scala 1:10.000

STA\_4b - Invariante strutturale agro-forestale – Scala 1:10.000

STA\_4c - Invariante strutturale agro-forestale – Scala 1:10.000

STA\_4d - Invariante strutturale agro-forestale – Scala 1:10.000

STA\_4e - Invariante strutturale agro-forestale – Scala 1:10.000

STA\_4f - Invariante strutturale agro-forestale – Scala 1:10.000

STA\_4g - Invariante strutturale agro-forestale – Scala 1:10.000

STA\_4h - Invariante strutturale agro-forestale – Scala 1:10.000

STA\_4i - Invariante strutturale agro-forestale – Scala 1:10.000

STA\_4I - Invariante strutturale agro-forestale – Scala 1:10.000

STA\_5\_INQ - Patrimonio territoriale – Scala 1:25.000

STA\_5a - Patrimonio territoriale – Scala 1:10.000

STA\_5a - Patrimonio territoriale – Scala 1:10.000

STA\_5b - Patrimonio territoriale – Scala 1:10.000

STA\_5c - Patrimonio territoriale – Scala 1:10.000

STA\_5d - Patrimonio territoriale – Scala 1:10.000

STA\_5e - Patrimonio territoriale – Scala 1:10.000

STA\_5f - Patrimonio territoriale – Scala 1:10.000

STA\_5g - Patrimonio territoriale – Scala 1:10.000

STA\_5h - Patrimonio territoriale – Scala 1:10.000

STA\_5i - Patrimonio territoriale – Scala 1:10.000

STA\_5I - Patrimonio territoriale – Scala 1:10.000

STA\_6\_INQ - Individuazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale – Scala 1:25.000

STA\_6a - Individuazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale – Scala 1:10.000

STA\_4b - Individuazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale – Scala 1:10.000

STA\_4c - Individuazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale – Scala 1:10.000

STA\_4d - Individuazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale – Scala 1:10.000

STA\_4e - Individuazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale – Scala 1:10.000

STA\_4f - Individuazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale – Scala 1:10.000

STA\_4g - Individuazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale – Scala 1:10.000

STA\_4h - Individuazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale – Scala 1:10.000

STA\_4i - Individuazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale – Scala 1:10.000

STA\_4I - Individuazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale – Scala 1:10.000

ATL\_SI - Atlante del sistema insediativo – Scala 1:5000/2000

## **STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE**

STR\_sce - Scenario strategico dello sviluppo sostenibile – Scala 1:25.000

ATL\_UTOE - Atlante delle U.T.O.E.

DIS - Disciplina del territorio

DIS - Disciplina del territorio – Stato sovrapposto

### ***Aspetti geologici e sismici***

STR\_ag5a – Carta della Pericolosità Geologica – Scala 1:10.000

STR\_ag5b – Carta della Pericolosità Geologica – Scala 1:10.000

STR\_ag5c – Carta della Pericolosità Geologica – Scala 1:10.000

STR\_ag5d – Carta della Pericolosità Geologica – Scala 1:10.000

STR\_ag5e – Carta della Pericolosità Geologica – Scala 1:10.000

STR\_ag5f – Carta della Pericolosità Geologica – Scala 1:10.000

STR\_ag5g – Carta della Pericolosità Geologica – Scala 1:10.000

STR\_ag5h – Carta della Pericolosità Geologica – Scala 1:10.000

STR\_ag5i – Carta della Pericolosità Geologica – Scala 1:10.000

STR\_ag5l – Carta della Pericolosità Geologica – Scala 1:10.000

STR\_ag5m – Carta della Pericolosità Geologica – Scala 1:2.000 - 1:5.000

STR\_ag5n – Carta della Pericolosità Geologica – Scala 1:2.000 - 1:5.000

STR\_ag6m – Carta della Pericolosità Sismica Locale – Scala 1:2.000 - 1:5.000

STR\_ag6n – Carta della Pericolosità Sismica Locale – Scala 1:2.000 - 1:5.000

### ***Aspetti idrologici e idraulici***

IDR61 – Carta della Pericolosità da Alluvioni ai sensi del DPGR 5R/2020 - Quadro 1 – Scala 1:10.000

IDR62 - Carta della Pericolosità da Alluvioni ai sensi del DPGR 5R/2020 - Quadro 2 – Scala 1:10.000

IDR63 - Carta della Pericolosità da Alluvioni ai sensi del DPGR 5R/2020 - Quadro 3 – Scala 1:10.000

IDR64 - Carta della Pericolosità da Alluvioni ai sensi del DPGR 5R/2020 - Quadro 4 – Scala 1:10.000

IDR65 - Carta della Pericolosità da Alluvioni ai sensi del DPGR 5R/2020 - Quadro 5 – Scala 1:10.000

IDR66 - Carta della Pericolosità da Alluvioni ai sensi del DPGR 5R/2020 - Quadro 6 – Scala 1:10.000

## **RELAZIONI**

REL\_GEN - Relazione generale

REL\_PAE – Relazione sui beni culturali e paesaggistici - Parte A

REL\_PAE – Relazione sui beni culturali e paesaggistici - Parte B

1a\_Tavola di sovrapposizione aree boscate PIT-PPR e aree boscate P.S.I.

1b\_Tavola di sovrapposizione aree boscate PIT-PPR e aree boscate P.S.I.

1c\_Tavola di sovrapposizione aree boscate PIT-PPR e aree boscate P.S.I.

1d\_Tavola di sovrapposizione aree boscate PIT-PPR e aree boscate P.S.I.

1e\_Tavola di sovrapposizione aree boscate PIT-PPR e aree boscate P.S.I.

1f\_Tavola di sovrapposizione aree boscate PIT-PPR e aree boscate P.S.I.



- 1g\_ Tavola di sovrapposizione aree boscate PIT-PPR e aree boscate P.S.I.
- 1h\_ Tavola di sovrapposizione aree boscate PIT-PPR e aree boscate P.S.I.
- 1i\_ Tavola di sovrapposizione aree boscate PIT-PPR e aree boscate P.S.I.
- 1l\_ Tavola di sovrapposizione aree boscate PIT-PPR e aree boscate P.S.I.

REL\_GEO – Relazione geologica

IND\_GEO - Indagini (allegato alla Relazione geologica)

Relazione integrativa per la Conferenza paesaggistica art. 21 del PIT/PPR

Relazione di conformazione paesaggistica

### **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE DI INCIDENZA**

VAS\_RA - Rapporto ambientale

VAS\_SnT - Sintesi non tecnica

VI - Valutazione di incidenza

VAS\_1\_INQ - Criticità territoriali – Scala 1:25.000

VAS\_1a - Criticità territoriali – Scala 1:10.000

VAS\_1b - Criticità territoriali – Scala 1:10.000

VAS\_1c - Criticità territoriali – Scala 1:10.000

VAS\_1d - Criticità territoriali – Scala 1:10.000

VAS\_1e - Criticità territoriali – Scala 1:10.000

VAS\_1f - Criticità territoriali – Scala 1:10.000

VAS\_1g - Criticità territoriali – Scala 1:10.000

VAS\_1h - Criticità territoriali – Scala 1:10.000

VAS\_1i - Criticità territoriali – Scala 1:10.000

VAS\_1l - Criticità territoriali – Scala 1:10.000

#### **Art. 3. Valutazione ambientale strategica e valutazione di incidenza**

1. Il P.S.I. è assoggettato al procedimento di valutazione ambientale strategica (V.A.S.) e di valutazione di incidenza (V.I.) secondo le modalità indicate dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 e ss.mm.ii. (Norme in materia di valutazione ambientale strategica “V.A.S.”, di valutazione di impatto ambientale “V.I.A.” e di valutazione di incidenza), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).
2. La V.I. è in particolare effettuata per i seguenti siti:
  - a. ZSC MONTI DEL CHIANTI (Codice Natura 2000 IT5190002).

## **TITOLO II - LO STATUTO DEL TERRITORIO**

### ***CAPO I – PRINCIPI GENERALI***

#### **Art. 4. Oggetto e finalità**

1. Lo statuto del territorio costituisce l'atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione.
2. Lo statuto del territorio comprende:
  - a. gli elementi che costituiscono il patrimonio territoriale e le relative invarianti strutturali;
  - b. la perimetrazione del territorio urbanizzato e l'individuazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza;
  - c. la ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTCP e le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale conformate alla disciplina paesaggistica del PIT;
  - d. i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.
3. La disciplina di cui al presente Titolo è integrata dalle altre disposizioni contenute nella presente disciplina: in caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

## **CAPO II – PATRIMONIO TERRITORIALE**

### **Art. 5. Disciplina generale**

1. La Regione promuove e garantisce la riproduzione del patrimonio territoriale in quanto bene comune costitutivo dell'identità collettiva regionale. Il patrimonio territoriale è l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future. Il riconoscimento di tale valore richiede la garanzia di esistenza del patrimonio territoriale quale risorsa per la produzione di ricchezza per la comunità.
2. Il patrimonio territoriale di cui al comma 1, è riferito all'intero territorio dei comuni di Castellina in Chianti e di Radda in Chianti ed è costituito da:
  - a. la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
  - b. la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
  - c. la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
  - d. la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.
3. Il patrimonio territoriale come definito al comma 2 comprende altresì il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici, di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), di seguito indicato come "Codice", e il paesaggio così come definito all'articolo 131 del Codice.
4. Le componenti delle strutture di cui al comma 2, e le relative risorse non possono essere ridotte in modo irreversibile. Le azioni di trasformazione del territorio devono essere considerate in base ad un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti.
5. I caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale di cui al comma 2 al fine di assicurarne la permanenza



sono identificati dalle strutture e dalle rispettive componenti negli elaborati cartografici STA\_1, STA\_2, STA\_3, STA\_4 in scala 1:25.000 e 1:10.000 e sono individuati al Capo III delle presenti norme.

6. Le strutture e le rispettive componenti sono analizzate in Relazione generale (elaborato REL\_GEN - Relazione generale).
7. L'elaborato STA\_5 – Patrimonio territoriale rappresenta il livello di imbricamento tra la collezione delle soluzioni che si sono prodotte nel tempo per la gestione corretta e il mantenimento dei caratteri identitari del territorio. Il loro dispiegamento permette la conservazione dei quadri paesistici presenti. Il loro aggiornamento dovuto al confronto più attento con la caratterizzazione morfologico-ecologico-funzionali di un ambiente mutante può sempre portare, previa dimostrazione, alla loro evoluzione e al loro miglioramento in un quadro evolutivo di equilibri più stabili.

#### **Art. 6. Le componenti del patrimonio territoriale**

1. I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi del territorio intercomunale. Il P.S.I. individua le seguenti componenti morfogenetiche nell'elaborato STA\_st1 in scala 1:25.000 e 1:10.000:
  - a. Sistema delle colline a bassa permeabilità
  - b. Sistema delle colline a media permeabilità
  - c. Sistema delle colline calcaree ad alta permeabilità
  - d. Sistema delle colline morbide su argille a bassa permeabilità
  - e. Sistema delle colline morbide su depositi ad alta permeabilità
  - f. Sistema della montagna e colline a versanti ripidi medio alta permeabilità
2. I caratteri ecosistemici del territorio costituiscono la base della qualità ecosistemica del territorio comunale, l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche. Il P.S.I. descrive i caratteri ecosistemici del paesaggio attraverso l'individuazione delle seguenti componenti nell'elaborato STA\_st2 in scala 1:10.000:
  - a. Nodo Forestale Primario: svolge una importante funzione di "sorgente" di biodiversità forestale avendo diffusi buoni livelli di maturità e/o naturalità, continuità, caratterizzazione ecologica e ridotta impedenza. Sono costituiti in gran parte da boschi di latifoglie mesofile (faggete, boschi di latifoglie misti, cerrete) o a prevalenza di conifere. I nodi primari possiedono una continuità territoriale superiore ai 1.000 ha e vi si trovano alte concentrazioni di specie tipiche degli ecosistemi forestali più prossimi ai sistemi naturali. Anche se gran parte delle formazioni a dominanza di conifere dei nodi derivano da impianti artificiali, molte di queste hanno ormai raggiunto una maturità piuttosto elevata e risultano quindi particolarmente idonee per diverse specie sensibili alla frammentazione. Nel territorio di Radda in Chianti troviamo due aree di questo nodo che ricadono a sua volta per la quasi totalità all'interno della ZSC Monti del Chianti. All'interno del nodo rientrano i seguenti habitat di interesse conservazionistico:
    - I. 91AA\*: Boschi orientali di quercia bianca;
    - I. 91M0: Foreste Pannonico-Balcaniche di cerro e rovere;

- II. 9260: Boschi di Castanea sativa;
- b. Nodo Forestale Secondario: sono confluiti due differenti tipologie di boschi: 1) le formazioni forestali di elevata idoneità aventi una superficie tra 100 e 1000 ettari; 2) parte dei complessi forestali maturi, ricadenti all'interno del patrimonio agricolo-forestale regionale o di aree protette, caratterizzati da estese formazioni termofile a gestione prevalentemente conservativa sebbene ancora non particolarmente ricchi di specie sensibili alla frammentazione. Il nodo forestale secondario si trova a confine tra il Comune di Castellina in Chianti e Barberino Val d'Elsa, svolgendo un importante funzione di connettività ecologica.
- c. Nuclei di Connessione ed elementi forestali isolati: costituiscono aree di elevata idoneità ma limitata estensione (<100 ha), talora immerse nella matrice di medio valore o aree di estensione variabile, per lo più limitata, media idoneità ed elevato isolamento. Il ruolo assunto da queste formazioni è quello di costituire ponti di connettività (stepping stones) in funzione all'estensione e al grado di isolamento, in particolar modo la loro presenza all'interno di aree prevalentemente agricole. Costituisce un elemento strategico di connettività tra i nodi o le matrici forestali.
- d. Matrice Forestale ad elevata connettività: quando correttamente gestita, può rappresentare l'elemento di connessione principale tra i nodi della rete forestale, assicurando quindi la diffusione delle specie e dei patrimoni genetici. E' rappresentata dalle formazioni forestali continue caratterizzate da valori di idoneità intermedi. Questa tipologia rappresenta la categoria dominante all'interno del territorio intercomunale e, seppur di minor pregio rispetto ai nodi, in questo territorio assume un ruolo strategico di connessione ecologica. Parte della matrice forestale ad elevata connettività ricadente a nord e nord-est del Comune di Radda in Chianti, rientra all'interno della ZSC Monti del Chianti e al suo interno sono ricompresi i seguenti habitat di interesse conservazionistico:
- I. 5130: Formazioni a *Juniperus communis* su lande o prati calcicoli;
- II. 6210(\*): Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (*Festuco-Brometalia*) (\*stupenda fioritura di orchidee);
- III. 91AA\*: Boschi orientali di quercia bianca;
- IV. 91E0\*: Foreste alluvionali di *Alnus glutinosa* e *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*);
- V. 91M0: Foreste Pannonico-Balcaniche di cerro e rovere;
- VI. 9260: Boschi di *Castanea sativa*;
- VII. 92A0: Foreste a galleria di *Salix alba* e *Populus alba*.
- e. Corridoi Ripariali: rappresentano vie preferenziali di connessione ecologica, soprattutto all'interno di estese aree a elevata artificializzazione o nell'ambito di aree agricole intensive e povere di aree forestali, svolgendo una funzione strategica. La capacità delle formazioni ripariali di svolgere un ruolo di connessione ecologica forestale, così come la loro capacità tampone, è proporzionale al loro sviluppo trasversale (larghezza della fascia ripariale), alla loro maturità e qualità ecologica (più elevata in assenza di cenosi di sostituzione a robinia) e alla loro continuità longitudinale. I corridoi ripariali sono costituiti da tratti di reticolo idrografico interessati dalla presenza di formazioni ripariali arboree (saliceti, pioppete, ontanete) maggiormente estese e continue lungo le aste fluviali





principali e spesso con buoni livelli di idoneità per le specie focali. Comprendono anche i corridoi ripariali arbustivi ed erbacei costituiti da habitat igrofili. Oltre ad essere presenti lungo il Torrente Pesa e il Torrente Gena, sono state rilevate fasce ripariali di minor entità, ma non di minor importanza per la funzione svolta a livello di connessione ecologica, nel territorio comunale sud di Castellina in Chianti.

- f. **Nodo degli Ecosistemi Agropastorali:** presenta una estensione continua non inferiore a 50 ettari e comprende varie tipologie ecosistemiche antropiche, seminaturali e naturali. Si trova a nord del territorio di Castellina in Chianti ed è caratterizzato da aree agricole di collina a prevalenza di oliveti (terrazzati e non), colture promiscue e non intensive, con presenza di elementi seminaturali e aree incolte, elevata densità degli elementi naturali e seminaturali, aree agricole collinari più intensive e omogenee con prevalenza di seminativi asciutti, a carattere steppico.
- g. **Matrice Agroecosistemica Collinare:** identifica aree caratterizzate da attività agricole più intensive ma comunque di buona caratterizzazione ecologica e in grado di svolgere funzione di matrice di connessione tra i nodi. Le matrici agroecosistemiche collinari rivestono un ruolo strategico per il miglioramento della connessione ecologica tra i nodi/matrici forestali. Si tratta di agroecosistemi collinari caratterizzati dalla presenza di aree a seminativo, spesso intervallate da aree destinate ad olivo e piccoli vigneti e frequentemente con un'esigua presenza di elementi vegetali lineari o puntuali (filari alberati, siepi, boschetti, alberi camporili, ecc.).
- h. **Agroecosistema Frammentato Attivo:** comprende aree agricole, per lo più montane o alto collinari, con buona idoneità ambientale ed elevato valore naturalistico. Per le caratteristiche fisionomiche e strutturali e per la loro idoneità per le specie di interesse conservazionistico, gli agroecosistemi frammentati attivi entrano a far parte, assieme ai nodi, delle Aree agricole ad alto valore naturale "High Nature Value Farmland" (HNVF). Agroecosistemi frammentati di piccole dimensioni con uso agricolo ancora prevalente e caratterizzate da sistemazioni idraulico agrarie, spesso in contatto con gli agroecosistemi relittuali in abbandono e immerse nelle matrici forestali.
- i. **Agroecosistema Frammentato in Abbandono con Ricolonizzazione Arborea/Arbustiva:** rappresenta un elemento di alto valore naturalistico con presenza di specie animali legate ai mosaici di ambienti agropastorali e arbustivi montani e alto collinari. Parte di tale ecosistema, nelle fasi iniziale di abbandono e di ricolonizzazione arbustiva, è attribuibile alle Aree agricole ad alto valore naturale "High Nature Value Farmland" (HNVF). Ecosistemi agropastorali in abbandono spesso interclusi nella matrice forestale e risultato di aree precedentemente destinate ad olivi, costituiti da piccole aree pascolate e arbusteti di ricolonizzazione, o stadi avanzati di ricolonizzazione di vegetazione arbustiva ed arborea, tra cui esemplari di olivi non più gestiti.

3. Il P.S.I. descrive la struttura insediativa individuando le seguenti componenti nelle tavole STA\_st3 in scala 1:25.000 e 1:10.000:

- a. **edificato recente:** tali componenti sono da intendersi i manufatti isolati per qualunque uso realizzati (civile, agricolo, produttivo, religioso, ponti, e altro) esistenti presenti successivamente alla prima metà del secolo scorso. L'individuazione discende dal riconoscimento di un principio insediativo in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione del periodo anni '60- anni '80.

- b. edificato fondativo: tali componenti sono da intendersi i manufatti isolati per qualunque uso realizzati (civile, agricolo, produttivo, religioso, ponti, fortificazioni e altro) esistenti presenti nella prima metà del secolo scorso. L'individuazione discende dal riconoscimento di un principio insediativo complessivamente coerente, espressione della identità della comunità locale;
  - c. tessuti produttivi: tali componenti definiscono parte degli scenari socio-economici contemporanei;
  - d. gerarchie degli insediamenti quali centri principali, secondari e nuclei minori: tali componenti sono strettamente legate alle manifestazioni tradizionali quali feste periodiche, sagre e mercati, costituendo un forte fattore di identità della società locale e definendo profili di continuità tra la tradizione agricola del passato e gli scenari socio-economici contemporanei. Il mercato costituisce altresì un significativo e ricorrente momento di confronto e di discussione della società locale sui temi strategici dello sviluppo del territorio.
  - e. sistema infrastrutturale: tali componenti sono percorsi in genere di antica formazione espressione di un ruolo fondativo nei confronti dei centri o delle frazioni, nonché di una modalità compatibile rispetto alla morfologia del suolo, leggibile nelle opere d'arte e nelle sistemazioni del terreno, ancora presenti per la maggior parte del loro tracciato e con prestazioni in atto nell'attuale sistema della mobilità. Costituiscono parte integrante di tali percorsi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno. Le componenti sono:
    - I. ferrovia;
    - II. connessioni principali (Strada statale, regionale e provinciale);
    - III. connessioni secondarie (strada comunale);
  - f. connessioni minori (strada vicinale): tali componenti costituiscono una trama di percorribilità pubblica integrativa della viabilità principale e secondaria, di fondamentale importanza per collegare edifici isolati, borghi e centri abitati. Raggiungono inoltre ambiti di paesaggio agrario storico, siti archeologici e storici, aree boscate, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesaggistica ed ambientale, costituendo perciò risorsa strategica del territorio.
  - g. strade di valore turistico: tali componenti, in quanto caposaldi percettivi, costituiscono nell'insieme una risorsa preordinata alla osservazione delle configurazioni formali dei paesaggi. Sono luoghi assunti storicamente come i più idonei all'esperienza visuale della rilevanza estetica di ampie porzioni di paesaggio e come tali fattori di identità.
  - h. morfotipologie del sistema insediativo: tali componenti individuano le relazioni della struttura insediativa evidenziando le direttrici delle figure territoriali.
4. Il P.S.I. persegue la salvaguardia e valorizzazione del sistema agroambientale, che svolge insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali. Il P.S.I. descrive la struttura agro-forestale individuando le seguenti componenti nella tavola STA\_st4 in scala 1:10.000:
- a. Il Morfotipo della Viticoltura ricomprende zone specializzate a vigneto, talvolta con qualche inserzione di campi a oliveto, seminativo e di bosco. Solo in alcune porzioni di territorio gli impianti viticoli presenti sono di tipo tradizionale, con piccoli appezzamenti a



- maglia fitta sostenuti da sistemazioni di versante, localizzati, prevalentemente nella porzione centro-sud del territorio intercomunale. Alcune volte è stata riscontrata la presenza di “vitigni maritati”, tecnica colturale con un forte valenza storico testimoniale e paesaggistica. Spesso i vitigni sono recintati al fine di contenere i danni prodotti dagli animali selvatici, sporadicamente è stata rilevata la presenza di impianti ad ultrasuoni come dissuasori. Prevalentemente i vitigni sono caratterizzati da una maglia ampia, inerbimento a file alternate, e in certi casi, equipaggiata da un corredo di siepi, filari alberati, elementi vegetali isolati in corrispondenza dei nodi della viabilità campestre.
- b. Il Morfotipo dell’Olivicoltura è caratterizzato dalla netta prevalenza di oliveti nel tessuto dei coltivi, raramente intervallati da piccoli vigneti o da appezzamenti a coltivazione promiscua. A seconda del tipo di impianto, i paesaggi dell’olivicoltura si distinguono in:
- I. olivicoltura tradizionale terrazzata, sparsa su tutto il territorio centrale e settentrionale dei due comuni, tipica dei suoli con pendenze superiori al 20-25%, caratterizzata dalla presenza di sistemazioni idraulico-agrarie e inerbimento, con una maglia agraria fitta e frammentata. Caratterizzata da una produttività limitata a fronte di costi molto elevati dovuti alla difficile praticabilità dei terrazzi con mezzi meccanici e all’onerosità della manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie. Pertanto riveste importanza soprattutto per gli aspetti storico-culturali e di sostenibilità ambientale;
  - II. olivicoltura tradizionale non terrazzata diffusa il territorio centrale e settentrionale dei due comuni, in alternanza con la precedente. In genere caratterizzata da condizioni che rendono possibile la meccanizzazione, da una densità di piante fino a 250/ha.
  - III. olivicoltura moderna intensiva, con densità degli alberi compresa tra 400 e 500 unità per ettaro. Tipica dei suoli poco pendenti, con acclività inferiori al 15%, di solito non terrazzati e per questo facilmente meccanizzabili.
- c. Il Morfotipo dell’Associazione tra seminativo e vigneto è presente su morfologie collinari adolcite o su superfici pianeggianti ed è caratterizzato dall’associazione tra colture a seminativo e a vigneto, prevalentemente localizzati nella porzione sud del territorio di Castellina in Chianti e nella porzione centrale, nei pressi del capoluogo, del territorio del Comune di Radda in Chianti. Le aree coltivate si alternano in una maglia di dimensione medio-ampia o ampia nella quale i vigneti sono sempre di impianto recente e hanno rimpiazzato le colture tradizionali (in genere piccoli oliveti o appezzamenti a coltura promiscua), ma conservando siepi e altri elementi di corredo vegetale della maglia agraria.
- d. Il Morfotipo del Mosaico Collinare a Oliveto e Vigneto prevalenti è caratterizzato dall’alternanza tra vigneti e oliveti come colture prevalenti, variamente inframmezzate da superfici boscate e si localizza nella porzione centrale del territorio intercomunale. Date le possibili varianti si distinguono principalmente due situazioni: appezzamenti di dimensione contenuta con maglia agraria fitta e situazioni in cui la maglia è media o anche ampia. In questo mosaico si riscontra una strutturazione delle coltivazioni: l’oliveto, spesso si trova a corredo del sistema insediativo, localizzato sulle dorsali, il vigneto lungo le pendici dei versanti con il bosco a coprire le zone più acclivi lungo le vallecole secondarie e i seminativi (se presenti) in basso nelle zone pianeggianti. Il grado di infrastrutturazione ecologica è medio-alto, con una notevole presenza di siepi poste sui bordi dei campi o a corredo della viabilità poderale e interpoderale. Il morfotipo è legato

alle produzioni di qualità tipiche del territorio chiantigiano che si fregiano di marchi di indicazione di origine (DOCG, DOP, IGP).

- e. Il Morfotipo del Mosaico Colturale e Particellare Complesso di Assetto Tradizionale di Collina e di Montagna si riscontra nella porzione settentrionale de territorio intercomunale ed è caratterizzato da isole di coltivi disposte attorno ai nuclei abitati e immerse nel bosco. L'aspetto che caratterizza il morfotipo, è la stretta connessione tra nucleo storico insediato e l'intorno coltivato. Il nucleo insediativo spesso è costituito da poche abitazioni rurali. La maglia agraria è fitta e articolata per dimensioni e forma dei campi. Il livello di infrastrutturazione ecologica risulta elevato grazie alla forte presenza di vegetazione spontanea, costituita sia da macchie e lingue di bosco, sia da aree di rinaturalizzazione quale esito di fenomeni di abbandono colturale. Gli appezzamenti presentano spesso forme di coltivazione promiscua date in particolare dalla combinazione tra seminativi, generalmente terrazzati, e filari di colture legnose disposte sui bordi.

### **CAPO III – INVARIANTI STRUTTURALI**

#### **Art. 7. Disciplina generale**

1. Le invarianti strutturali comprendono i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale di cui all'art.6.
2. L'individuazione delle invarianti strutturali, fatte salve diverse disposizioni della presente disciplina, non costituisce un vincolo di non modificabilità delle strutture territoriali riconosciute nel presente titolo, ma il riferimento per definire le condizioni di trasformabilità.
3. Il riconoscimento delle invarianti strutturali e la loro disciplina sono identificati negli artt. 8-11 attraverso:
  - a. la rappresentazione dei caratteri che qualificano gli elementi e le relazioni costitutive di ciascuna invariante;
  - b. l'individuazione dei principi generativi e delle regole che ne hanno consentito la riproduzione nel tempo;
  - c. la valutazione dello stato di conservazione dell'invariante, la definizione degli obiettivi e delle azioni per mitigare o superare le criticità e per valorizzare le potenzialità d'uso e prestazionali.

#### **Art. 8. Invariante strutturale idro-geomorfologica**

1. Il P.S.I., sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati per i sistemi morfogenetici riportati nella scheda ambito 10 Chianti del PIT/PPR, indica le seguenti azioni, distinte per ciascun sistema morfogenetico, da declinare nei successivi atti di governo del territorio:
  - a. Sistema delle colline a bassa permeabilità:
    - I. evitare interventi di trasformazione e di recupero che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;



- II. favorire interventi di recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria, con particolare riferimento alle aree caratterizzate da abbandono rurale.
- b. Sistema delle colline a media permeabilità:
  - I. limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;
  - II. evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti;
- c. Sistema delle colline calcaree ad alta permeabilità:
  - I. conservare i caratteri geomorfologici del sistema che sostiene paesaggi di elevata naturalità e valore paesaggistico, sia epigei che ipogei;
  - II. salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche, limitando l'impermeabilizzazione del suolo e l'espansione degli insediamenti.
- d. Sistema delle colline morbide su argille a bassa permeabilità:
  - I. evitare interventi di trasformazione e di recupero che comportino aumento della velocità di deflusso delle acque superficiali con conseguente aumento dell'azione erosiva in terreni (argille) caratterizzati da fenomeni erosivi areali anche intensi;
  - II. favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali.
- e. Sistema delle colline morbide su depositi ad alta permeabilità:
  - I. coniugare l'attitudine all'attività agricola con la protezione del suolo e delle falde acquifere;
  - II. favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali.
- f. Sistema delle montagne e colline a versanti ripidi a medio alta permeabilità:
  - I. limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;
  - II. evitare gli interventi di trasformazione che comportano aumento del deflusso superficiale e alterazione della stabilità dei versanti al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
  - III. evitare che interventi relativi alla viabilità minore destabilizzino i versanti.

#### **Art. 9. Invariante strutturale ecosistemica**

- 1. Il P.S.I. individua specifiche direttive e da perseguire con i P.O. per i singoli elementi che costituiscono la rete ecologica forestale:
  - a. NODO FORESTALE PRIMARIO E SECONDARIO:
    - I. mantenimento e miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali attraverso la conservazione dei nuclei forestali a maggiore maturità e complessità strutturale, la riqualificazione dei boschi parzialmente degradati (castagneti cedui con intensi

- prelievi, pinete soggette a incendi, cipressete degradate) e valorizzando le tecniche di selvicoltura naturalistica;
- II. riduzione del carico di ungulati tramite metodologie di controllo e contenimento (caccia di selezione, installazione di recinzioni con maglia variabile per favorire il passaggio della microfauna);
  - III. riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e degli incendi;
  - IV. riduzione e mitigazione degli impatti/disturbi sui margini dei nodi e mantenimento e/o miglioramento del grado di connessione con gli altri nodi (primari e secondari);
  - V. miglioramento della gestione selvicolturale dei boschi suscettibili alla invasione di specie aliene (*Robinia pseudacacia* e *Ailanthus altissima*), con particolare riferimento ai castagneti, alle cerrete, alle pinete di pino nero e alle formazioni ripariali;
  - VI. mantenimento e/o miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ecosistemi arborei ripariali, dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua;
  - VII. riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua;
  - VIII. tutela e gestione conservativa degli habitat forestali di interesse comunitario;
  - IX. realizzazione e mantenimento di una rete sentieristica coerente con la conservazione degli habitat e delle specie vegetali e animali di interesse conservazionistico.
- a. NUCLEI DI CONNESSIONE ED ELEMENTI FORESTALI ISOLATI
- I. miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali isolati e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale;
  - II. estensione e miglioramento della connessione ecologica dei nuclei forestali isolati (anche intervenendo sui livelli di permeabilità ecologica della matrice agricola circostante), con particolare riferimento a quelli ricadenti in prossimità della Direttrice di connettività ecologica da ricostituire tra le aree boscate del territorio comunale di Monteriggioni e quelle a sud dell'abitato di Castellina in Chianti;
  - III. riduzione del carico di ungulati tramite metodologie di controllo e contenimento (caccia di selezione, installazione di recinzioni con maglia variabile per favorire il passaggio della microfauna);
  - IV. riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e agli incendi;
  - V. controllo/limitazione della diffusione di specie aliene o di specie invasive nelle comunità vegetali forestali, in particolare contenimento della diffusione dei boschi di *Robinia pseudacacia* e *Ailanthus altissima*;
  - VI. riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua;
  - VII. realizzazione e mantenimento di una rete sentieristica coerente con la conservazione degli habitat e delle specie vegetali e animali di interesse conservazionistico.
- b. MATRICE FORESTALE AD ELEVATA CONNETTIVITÀ
- I. recupero della gestione attiva delle formazioni forestali la cui perpetuazione è strettamente legata all'utilizzo antropico;
  - II. riduzione del carico di ungulati tramite metodologie di controllo e contenimento (caccia di selezione, installazione di recinzioni con maglia variabile per favorire il passaggio della microfauna);



- III. riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e incendi.
- IV. tutela dei nuclei forestali a maggiore maturità (futuri nodi della rete) e delle stazioni forestali “eterotopiche”;
- V. controllo/limitazione della diffusione di specie aliene o di specie invasive nelle comunità vegetali forestali (in particolare Robinia pseudacacia e Ailanthus altissima).
- VI. tutela e gestione conservativa degli habitat forestali di interesse comunitario;
- VII. realizzazione e mantenimento di una rete sentieristica coerente con la conservazione degli habitat e delle specie vegetali e animali di interesse conservazionistico.

#### c. CORRIDOI RIPARIALI

- I. miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d’acqua;
- II. riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale;
- III. miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica e delle attività di pulizia delle sponde;
- IV. miglioramento della qualità delle acque prediligendo attività sostenibili e ecocompatibili;
- V. mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene (in particolare di robinia);
- VI. riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d’acqua;
- VII. valorizzazione degli strumenti di partecipazione delle Comunità locali alla gestione e conservazione degli ecosistemi fluviali;
- VIII. promozione contratti di fiume;
- IX. promozione per la gestione di metodi alternativi e ecocompatibili.

#### d. NODO ECOSISTEMI AGROPASTORALI

- I. riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell’urbanizzato nelle aree agricole collinari;
- II. mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti e alberi camporili);
- III. mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- IV. riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sugli ecosistemi agropastorali;
- V. mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati, cercando di garantire, ove possibile il minimo utilizzo delle sistemazioni a rittochino, con particolare riferimento alle matrici agricole con funzione di connessione tra nodi, matrici forestali e nuclei isolati;
- VI. mantenimento e valorizzazione dell’agrobiodiversità, anche attraverso e l’adesione a sistemi produttivi sostenibili;
- VII. realizzazione e mantenimento di una rete sentieristica coerente con la conservazione degli habitat e delle specie vegetali e animali di interesse conservazionistico.

e. **MATRICE AGROESCOSISTEMICA COLLINARE**

- I. riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture;
- II. miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi. Obiettivo da perseguire con particolare riferimento alla matrice agricola di collegamento tra aree forestali, e nell'area a sud del Comune di Castellina in Chianti caratterizzata dalla presenza di una Direttrice di connettività ecologica da ricostituire tra le aree boscate del territorio comunale di Monteriggioni e quelle a sud dell'abitato di Castellina in Chianti;
- III. mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- IV. mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati, cercando di garantire, ove possibile il minimo utilizzo delle sistemazioni a rittochino, con particolare riferimento alle matrici agricole con funzione di connessione tra nodi, matrici forestali e nuclei isolati;
- V. aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche mediante la ricostituzione/riqualificazione delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili) e l'adesione a sistemi produttivi sostenibili, come il biologico;
- VI. riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, prediligendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari;
- VII. favorire la realizzazione di invasi aziendali;
- VIII. realizzazione e mantenimento di una rete sentieristica coerente con la conservazione degli habitat e delle specie vegetali e animali di interesse conservazionistico.

f. **AGROECOSISTEMA FRAMMENTATO ATTIVO**

- I. mantenimento e recupero delle tradizionali attività agricole e di pascolo anche attraverso la sperimentazione di pratiche innovative che coniughino vitalità economica con ambiente e paesaggio;
- II. mantenimento delle sistemazioni tradizionali idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- III. riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle attività agricole;
- IV. riduzione degli impatti sugli ecosistemi legati a locali e intense attività antropiche;
- V. mitigazione degli impatti derivanti dalla trasformazione di aree agricole tradizionali in forme di agricoltura intensiva;
- VI. realizzazione e mantenimento di una rete sentieristica coerente con la conservazione degli habitat e delle specie vegetali e animali di interesse conservazionistico.

g. **AGROECOSISTEMA FRAMMENTATO IN ABBANDONO CON RICOLONIZZAZIONE ARBOREA/ ARBUSTIVA**

- I. mantenimento e recupero, ove possibile, delle tradizionali attività agricole, limitando i processi di espansione e ricolonizzazione arborea e arbustiva, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa;
- II. riduzione dei processi di urbanizzazione e artificializzazione;





- III. mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- IV. riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle zone agricole relittuali;
- V. riduzione degli impatti sugli ecosistemi legati a locali e intense attività antropiche;
- VI. mantenimento degli arbusteti e dei mosaici di prati arbustati se attribuibili ad habitat di interesse comunitario o regionale o comunque se di elevato interesse conservazionistico;
- VII. realizzazione e mantenimento di una rete sentieristica coerente con la conservazione degli habitat e delle specie vegetali e animali di interesse conservazionistico.

#### **Art. 10. Invariante strutturale insediativa**

1. Il P.S.I. rappresenta nell'elaborato ATL\_SI Atlante dei sistemi insediativi, il riconoscimento e l'individuazione dei seguenti tessuti urbani:

##### **TESSUTI URBANI DELLA CITTA' STORICA**

###### *TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA*

- TS1 - Tessuto storico compatto

##### **TESSUTI URBANI DELLA CITTA' CONTEMPORANEA**

###### *TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA*

- TR4 - Tessuto delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata
- TR5 - Tessuto puntiforme
- TR7 - Tessuto delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine
- TR8 – Tessuto edilizio lineare
- TR8a – Tessuto edilizio fondativo lungo strada

##### **TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA**

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

2. Il P.S.I. individua specifici obiettivi e azioni da perseguire con i P.O. per i tessuti urbani di cui al comma 1:

a. TS1 – Tessuto storico compatto

Tutelare la struttura della cortina muraria continua lungo strada, incrementando al contempo la qualità dei servizi e della rete di spazi pubblici perseguendo le seguenti azioni:

- I. mantenere, là dove esistenti o le condizioni non ne compromettano gli elementi caratteristici, i varchi nella cortina edilizia per favorire l'utilizzo pubblico e semipubblico di passaggi interni, creando una rete continua di spazi fruibili (percorsi pedonali, giardini, orti urbani, ecc.)
- II. progettare la "rete degli spazi pubblici", in connessione ai servizi a scala di vicinato, localizzati ai piani terra degli edifici, prevedendo la trasformazione delle aree aperte presenti (slarghi, ecc) in occasioni per incrementare la dotazione e la qualità della rete dello spazio pubblico e del tessuto connettivo pedonale;
- III. evitare l'inserimento di architetture fuori scala e monofunzionali specialistiche;

- IV. progettare la delocalizzazione degli edifici produttivi dismessi o sottoutilizzati;
  - V. rigenerare gli ambiti degradati per la presenza di edifici incongrui o produttivi dismessi o sottoutilizzati;
  - VI. riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l’istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio tra la città consolidata e il territorio rurale. A tal fine valorizzare gli elementi costitutivi degli ambiti periurbani là dove identificati.
  - VII. migliorare i fronti urbani (prospetti tergalì) verso lo spazio agricolo a filtro con il nucleo medioevale, là dove presente, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all’edificato.
  - VIII. progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi della cintura verde a filtro con il territorio urbanizzato (ambiti periurbani là dove identificati).
- b. TR4 – Tessuto delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata
- Attivare progetti di riqualificazione e di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell’architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio rurale.
- I. attivare progetti di rigenerazione urbana di edifici incongrui o dismessi o sottoutilizzati presenti;
  - II. incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani);
  - III. costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica);
  - IV. realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane
  - V. riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani).
- c. TR5 – Tessuto puntiforme
- Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all’insediamento una chiara matrice urbana e al contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.
- I. progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani;



- II. utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica;
  - III. riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (diretrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nell'unità di vicinato, con la città e con il territorio aperto.
- d. TR7 - Tessuto delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine  
Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano anche di riqualificazione o rigenerazione, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente:
- I. bloccare i processi di dispersione insediativa. Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di riqualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna;
  - II. migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;
  - III. progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna e con la città compatta;
  - IV. riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" periurbana;
  - V. dotare lo spazio periferico di servizi alla scala dell'unità di vicinato;
  - VI. verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;
  - VII. eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
  - VIII. ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità.
- e. TR8 – Tessuto edilizio lineare  
Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica.
- I. identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;
  - II. contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;

- III. riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l’istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
  - IV. migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all’edificato;
  - V. progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell’aperta campagna e con la città compatta;
  - VI. dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di vicinato.
- f. TR8a – Tessuto edilizio fondativo lungo strada
- Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l’apertura di varchi sul territorio aperto e riqualificando una polarizzazione lineare policentrica.
- I. contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell’edificato esistente;
  - II. riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l’istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
  - III. migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all’edificato.
- g. TPS1 - Tessuto delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva
- Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti artigianali ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città.
- I. mitigare nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi;
  - II. progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesaggistica;
  - III. riutilizzare i manufatti dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica;
  - IV. provvedere alla messa in sicurezza della viabilità;
  - V. attrezzare ecologicamente le aree produttivo commerciali-direzionali;
  - VI. trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, rifiuti di lavorazioni, comunità energetiche, ecc.)
- h. TS3 – Tessuto degli edifici specialistici e dei servizi pubblici locali
- Integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di riqualificazione e valorizzazione funzionale e paesaggistica:
- I. creare relazioni con il contesto urbano di riferimento (Riqualificare gli accessi alla città....);



- II. progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere visive e antirumore, ecc);
  - III. mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto;
  - IV. sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc per la produzione di energie alternative.
3. Anche con riferimento al Censimento dell'architettura toscana del secondo novecento, i P.O., nella disciplina del patrimonio edilizio esistente, provvedono a riconoscere e tutelare le architetture contemporanee, opere di autori noti, che mostrino caratteri di interesse artistico con particolare riferimento alla concezione dell'organismo architettonico, all'uso dei materiali, alle relazioni con l'intorno territoriale e paesaggistico.

#### **Art. 11. Invariante strutturale agro-forestale**

1. Il P.S.I. individua specifici obiettivi da perseguire con i P.O.:
  - a. MORFOTIPO DELLA VITICOLTURA
    - I. progettare la forma e l'orientamento dei campi in modo che, nelle nuove riorganizzazioni dei coltivi, possano assumere anche dimensioni maggiori rispetto a quelle tipiche della maglia agraria storica purché siano morfologicamente coerenti con il contesto ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica;
    - II. conseguire una maggiore diversificazione colturale mediante la manutenzione e, dove possibile, l'introduzione di altri tipi di colture in sostituzione di parti a vigneto male localizzate;
    - III. preservare l'integrità dei nuclei storici collinari evitando consistenti alterazioni morfologiche della loro struttura d'impianto e preservando le corone di oliveti o di altre colture d'impronta tradizionale che tipicamente contornano nuclei storici, aggregati rurali e case sparse;
    - IV. privilegiare la definizione degli appezzamenti secondo le curve di livello e il reticolo idrografico esistente;
    - V. mantenere e tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti, anche nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi e del relativo corredo vegetazionale. Se non possibile, realizzare nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete. Tale attività si dovrà rivolgere anche alla viabilità secondaria poderale e interpoderale e alla sua vegetazione di corredo.
    - VI. costituire una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica continua e articolata da conseguire anche mediante la piantumazione di alberature e siepi arbustive a corredo dei nuovi tratti di viabilità poderale e interpoderale, dei confini dei campi e dei fossi di scolo delle acque. È inoltre opportuno introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria;
    - VII. conservare le estensioni boscate e mantenere o ricostituire fasce di vegetazione spontanea o aree di rinaturalizzazione (es.: vegetazione riparia). In particolare è opportuno incrementare il corredo vegetale dei corsi d'acqua nei tratti che ne sono sprovvisti con la finalità di favorire la connettività ecologica con particolare attenzione alle aree in prossimità della Direttrice di connettività ecologica da ricostituire tra le

aree boscate del territorio comunale di Monteriggioni e quelle a sud dell'abitato di Castellina in Chianti.

- VIII. mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, da conseguire sia attraverso la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia tramite la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza e il più possibile coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- IX. per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, prevedere l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza.
- X. nella progettazione di fabbricati strumentali per l'attività agricola, di altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione 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, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.

#### b. MORFOTIPO OLIVICOLTURA

- I. favorire la permanenza, ove possibile, di oliveti e di altre colture d'impronta tradizionale che caratterizzano in senso storico-identitario il mosaico agrario, che svolgono importanti funzioni di presidio idrogeologico e che costituiscono nodi della rete degli agroecosistemi;
- II. mantenere e tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti, anche nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi e del relativo corredo vegetazionale. Se non possibile, realizzare nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete. Tale attività si dovrà rivolgere anche alla viabilità secondaria podereale e interpodereale e alla sua vegetazione di corredo.
- III. costituire una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica continua e articolata da conseguire anche mediante la piantumazione di alberature e siepi arbustive a corredo dei nuovi tratti di viabilità podereale e interpodereale, dei confini dei campi e dei fossi di scolo delle acque. È inoltre opportuno introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria;
- IV. mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, da conseguire sia attraverso la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia tramite la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza e il più possibile coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- V. nella progettazione di fabbricati strumentali per l'attività agricola, di altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione 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, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.



- VI. tutelare l'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
- VII. limitare e contrastare i fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa d'impronta mezzadrile tipica della gran parte dei contesti caratterizzati dalla diffusione di questo morfotipo;
- VIII. conservare gli oliveti o le altre colture d'impronta tradizionale poste a contorno degli insediamenti storici in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva.
- IX. attuare una gestione delle aree boscate finalizzata a preservare i boschi di valore patrimoniale e a contenere l'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti o in stato di abbandono.

c. MORFOTIPO DELL'ASSOCIAZIONE TRA SEMINATIVO E VIGNETO

- I. progettare la forma e l'orientamento dei campi in modo che, nelle nuove riorganizzazioni dei coltivi, possano assumere anche dimensioni maggiori rispetto a quelle tipiche della maglia agraria storica purché siano morfologicamente coerenti con il contesto ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica;
- II. privilegiare la definizione degli appezzamenti secondo le curve di livello e il reticolo idrografico esistente;
- III. mantenere e tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti, anche nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi e del relativo corredo vegetazionale. Se non possibile, realizzare nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete. Tale attività si dovrà rivolgere anche alla viabilità secondaria poderale e interpoderale e alla sua vegetazione di corredo.
- IV. costituire una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica continua e articolata da conseguire anche mediante la piantumazione di alberature e siepi arbustive a corredo dei nuovi tratti di viabilità poderale e interpoderale, dei confini dei campi e dei fossi di scolo delle acque. È inoltre opportuno introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria;
- V. conservare le estensioni boscate e mantenere o ricostituire fasce di vegetazione spontanea o aree di rinaturalizzazione (es.: vegetazione riparia). In particolare è opportuno incrementare il corredo vegetale dei corsi d'acqua nei tratti che ne sono sprovvisti con la finalità di favorire la connettività ecologica con particolare attenzione alle aree in prossimità della Direttrice di connettività ecologica da ricostituire tra le aree boscate del territorio comunale di Monteriggioni e quelle a sud dell'abitato di Castellina in Chianti.
- VI. mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, da conseguire sia attraverso la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia tramite la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza e il più possibile coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- VII. per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, prevedere l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile

- l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza.
- VIII. nella progettazione di fabbricati strumentali per l'attività agricola, di altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione 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, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.
- IX. tutelare l'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
- X. limitare e contrastare i fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa d'impronta mezzadrile tipica della gran parte dei contesti caratterizzati dalla diffusione di questo morfotipo;
- XI. conservare gli oliveti o le altre colture d'impronta tradizionale poste a contorno degli insediamenti storici in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva.
- d. MORFOTIPO DEL SEMINATIVO E OLIVETO PREVALENTI DI COLLINA
- I. mantenere e tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti, anche nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi e del relativo corredo vegetazionale. Se non possibile, realizzare nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete. Tale attività si dovrà rivolgere anche alla viabilità secondaria poderale e interpoderale e alla sua vegetazione di corredo.
- II. costituire una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica continua e articolata da conseguire anche mediante la piantumazione di alberature e siepi arbustive a corredo dei nuovi tratti di viabilità poderale e interpoderale, dei confini dei campi e dei fossi di scolo delle acque. È inoltre opportuno introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria;
- III. mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, da conseguire sia attraverso la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia tramite la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza e il più possibile coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- IV. nella progettazione di fabbricati strumentali per l'attività agricola, di altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione 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, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.
- V. tutelare l'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
- VI. limitare e contrastare i fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa d'impronta mezzadrile tipica della gran parte dei contesti caratterizzati dalla diffusione di questo morfotipo;





- VII. conservare gli oliveti o le altre colture d'impronta tradizionale poste a contorno degli insediamenti storici in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva.
- e. MORFOTIPO DEL MOSAICO COLLINARE A OLIVETO E VIGNETO PREVALENTI
- I. mantenere e tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti, anche nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi e del relativo corredo vegetazionale. Se non possibile, realizzare nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete. Tale attività si dovrà rivolgere anche alla viabilità secondaria poderale e interpoderale e alla sua vegetazione di corredo.
  - II. costituire una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica continua e articolata da conseguire anche mediante la piantumazione di alberature e siepi arbustive a corredo dei nuovi tratti di viabilità poderale e interpoderale, dei confini dei campi e dei fossi di scolo delle acque. È inoltre opportuno introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria;
  - III. mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, da conseguire sia attraverso la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia tramite la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza e il più possibile coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
  - IV. per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, prevedere l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza.
  - V. nella progettazione di fabbricati strumentali per l'attività agricola, di altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione 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, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.
  - VI. tutelare l'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
  - VII. limitare e contrastare i fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa d'impronta mezzadrile tipica della gran parte dei contesti caratterizzati dalla diffusione di questo morfotipo;
  - VIII. conservare gli oliveti o le altre colture d'impronta tradizionale poste a contorno degli insediamenti storici in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva.
  - IX. Attuare una gestione delle aree boscate finalizzata a preservare i boschi di valore patrimoniale e a contenere l'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti o in stato di abbandono;
- f. MORFOTIPO DEL MOSAICO CULTURALE E PARTICELLARE COMPLESSO DI ASSETTO TRADIZIONALE DI COLLINA E DI MONTAGNA

- I. mantenere e tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti, anche nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi e del relativo corredo vegetazionale. Se non possibile, realizzare nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete. Tale attività si dovrà rivolgere anche alla viabilità secondaria poderale e interpoderale e alla sua vegetazione di corredo.
- II. mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, da conseguire sia attraverso la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia tramite la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza e il più possibile coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- III. nella progettazione di fabbricati strumentali per l'attività agricola, di altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione 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, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.

#### **CAPO IV – TERRITORIO URBANIZZATO E TERRITORIO RURALE**

##### **Art. 12. Disciplina generale**

1. Il P.S.I. individua con apposito segno grafico negli elaborati cartografici STA\_6 - Individuazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale in scala 1:25.000 e 1:10.000:
  - a. il territorio urbanizzato in cui sono distinti:
    - aree interne al perimetro del territorio urbanizzato riferibili all'art.4, c. 4 della L.R. 65/2014 (potenziali aree di riqualificazione e rigenerazione);
    - edificato fondativo storicizzato.
  - b. il territorio rurale distinto in:
    - centri e nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza;
    - nuclei rurali;
    - ambiti periurbani;
    - pertinenze degli aggregati e dei beni storico architettonici (P.T.C.P. di Siena artt. 13.13 e 13.14).
2. In caso di discordanza, le rappresentazioni dell'elaborato STA\_6 - Individuazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale in scala 1:10.000 prevalgono su quelle in scala 1:25.000.
3. Il P.O. dovrà disciplinare gli interventi per l'installazione di impianti fotovoltaici e di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, assicurando il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche che caratterizzano il territorio, secondo i seguenti indirizzi:
  - a. nei tessuti TS1 - Tessuto storico compatto, nei nuclei storici, nelle pertinenze dei beni storico architettonici di cui all'art. 18 e nelle aree individuate dal piano con ruolo alto e molto alto nella visibilità, il P.O. non potrà ammettere la realizzazione degli impianti fotovoltaici a terra e sulle coperture degli edifici, e dovrà prevedere che i progetti



ammissibili siano sottoposti ad un passaggio consultivo dalla commissione paesaggistica, fermi restando gli obblighi di legge per i beni sottoposti a tutela del D.Lgs. 42/2004;

- b. negli ambiti di cui alla disciplina del Titolo III il P.O. dovrà prevedere che i progetti ammissibili siano sottoposti ad un passaggio consultivo dalla commissione paesaggistica, fermi restando gli obblighi di legge per i beni sottoposti a tutela del D.Lgs. 42/2004;
- c. nei tessuti TPS1 - Tessuto delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva e TS3 – Tessuto degli edifici specialistici e dei servizi pubblici locali il P.O. dovrà prevedere la trasformazione delle suddette aree in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili, e dovrà ammettere la realizzazione degli impianti fotovoltaici incentivando e perseguendo la costituzione delle Comunità Energetiche Rinnovabili (CER).

4. Il P.O. a seguito di ulteriore approfondimento e del riconoscimento puntuale dei valori del patrimonio edilizio esistente dovrà elaborare una normativa specifica finalizzata a prevedere che:

- a. negli insediamenti e nei complessi edilizi di valore storico e paesaggistico l'installazione sia integrata nella copertura degli edifici adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica;
- a. negli insediamenti e nei complessi edilizi diversi da quelli di cui alla lettera a) l'installazione si avvalga di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale, ovvero gli elementi del nuovo impianto dovranno essere complanari alla copertura esistente;
- b. ove l'installazione sia prevista a terra, siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificato circostante, nonché ad armonizzarne l'impatto visivo col contesto paesaggistico di riferimento;
- c. dovranno comunque essere garantite le prospettive ed i coni ottici limitrofi significativi.

5. In attesa degli approfondimenti di dettaglio del P.O. che permettano l'inserimento di detti impianti, in modo compatibile con i valori del patrimonio edilizio esistente e della normativa di settore sono vietate le installazioni di impianti per la produzione di energia rinnovabile sui tetti degli edifici e la installazione a terra per impianti superiori a 10 Kwh.

6. In riferimento ai commi 3, 4 e 5 del presente articolo, fatte salve le disposizioni di cui al D.Lgs. 199/2021 e il PAER della Regione Toscana, troveranno altresì applicazione le salvaguardie di cui agli artt. 59 e 60.

### **Art. 13. Territorio urbanizzato**

1. Il P.S.I. perimetra il territorio urbanizzato costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria, tenuto conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del

fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

2. Non costituiscono in ogni caso territorio urbanizzato:
  - a. le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del P.I.T.;
  - b. l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza.

3. Il perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle previsioni dei vigenti strumenti urbanistici comunali: in particolare esso include le aree interessate da interventi di trasformazione in corso di attuazione o previsti sulla base di piani ed altri strumenti attuativi convenzionati e tuttora in vigore.

Il perimetro del territorio urbanizzato può essere precisato nei P.O. comunali, in relazione alle diverse scale di rappresentazione grafica ed a seguito degli aggiornamenti cartografici conseguenti all'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia. Pertanto, l'individuazione dei morfotipi urbani e della relativa disciplina è suscettibile delle integrazioni dovute alle analisi di maggior dettaglio dei P.O. che articoleranno i tessuti per organizzazione morfo-tipologica, per formazione storica e per permanenza o meno dei caratteri ordinari, in ordine al rapporto fra edifici e spazi pubblici o viabilità, alla presenza di funzioni diverse fra piani terra e piani superiori, alle tipologie edilizie, alla formazione tramite progettazione urbanistica unitaria o crescita edilizia singola.

4. Gli insediamenti, distinti per comuni, per i quali è stato riconosciuto il perimetro del territorio urbanizzato sono:
  - a. Comune di Castellina in Chianti
    - I. Castellina in Chianti;
    - II. Fonterutoli.
  - b. Comune di Radda in Chianti
    - I. Radda in Chianti - La Croce;
    - II. La Villa;
    - III. Volpaia;
    - IV. Lucarelli;
    - V. Badiaccia a Montemuro;
    - VI. Selvole.

#### **Art. 14. Territorio rurale**

1. Il P.S.I. perimetra il territorio rurale costituito dalle aree agricole e forestali, dai nuclei rurali, dai nuclei storici, dalle aree ad elevato grado di naturalità, dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.
2. Il territorio rurale è rappresentato nell'elaborato grafico STA\_6 in scala 1:25.000 e 1:10.000.
3. Il P.S.I. ha effettuato una prima ricognizione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale nei seguenti elaborati:



- a. QC\_ai1 - Sistema insediativo alla fine dell'ottocento in scala 1:25.000 e 1:10.000
- b. All1\_QC\_ai1 - Sistema insediativo alla fine dell'ottocento
- c. QC\_av1 - Beni culturali e paesaggistici in scala 1:25.000 e 1:10.000
- d. All1\_QC\_av1 - Beni culturali e paesaggistici
- e. All2\_QC\_av1 - Atlante dei beni storico architettonici del PTCP – Comune di Castellina in Chianti
- f. All3\_QC\_av1 - Atlante dei beni storico architettonici del PTCP – Comune di Radda in Chianti

Il P.O. effettuerà la ricognizione e la classificazione alla scala di maggior dettaglio al fine di disciplinare specificatamente gli interventi attinenti al mutamento della destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale di cui all'art. 82, c. 2 della L.R. 65/2014 e mediante interventi sul patrimonio edilizio di cui all'art. 83, c. 1 della L.R. 65/2014.

4. Al fine della individuazione degli interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato si rimanda al Titolo IV della presente disciplina.

#### **Art. 15. Centri e nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza**

5. Il P.S.I. riconosce la presenza di nuclei o insediamenti, costituiti da un gruppo di edifici contigui o vicini e caratterizzati da un impianto urbanistico formatosi a partire da un edificio matrice, in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, in cui la popolazione non mantiene necessariamente rapporti diretti con l'attività agricola produttiva.
6. Il P.S.I. riconosce ed individua, in relazione ai singoli comuni, i seguenti centri e nuclei storici:
  - a. Comune di Castellina in Chianti
    - I. Busona;
    - II. Cagnano;
    - III. Campalli;
    - IV. Casale;
    - V. C. Frassi;
    - VI. Castagnoli;
    - VII. Cignan Bianco;
    - VIII. Granaio;
    - IX. Grignanello;
    - X. Grignano;
    - XI. Leccia;
    - XII. Lilliano;
    - XIII. Piazza;
    - XIV. Pieve di S. Agnese;
    - XV. Poggio a Sorbo;
    - XVI. Pomona;
    - XVII. Quadrivio Pietrafitta;
    - XVIII. Querceto;
    - XIX. Quornia;
    - XX. Rencine
    - XXI. Ricavo;

- XXII. San Leonino Pieve;
- XXIII. San Quirico;
- XXIV. Santadame Capraie;
- XXV. S. Maria a Grignano;
- XXVI. Sicelle;
- XXVII. Topina;
- XXVIII. Torre;
- XXIX. Tregole;
- XXX. Vegi.

b. Comune di Radda in Chianti

- I. Albola;
- II. Campomaggio;
- III. Castelvecchi;
- IV. Colle Petroso;
- V. Monteraponi;
- VI. Monterinaldi;
- VII. Palagio;
- VIII. Pian d'Albola;
- IX. San Fedele;
- X. Villa Pesanella.

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

a. Comune di Castellina in Chianti, ambito di pertinenza di:

- I. Busona;
- II. Cagnano;
- III. Campalli;
- IV. Casale;
- V. Castagnoli;
- VI. Cignan Bianco;
- VII. Granaio;
- VIII. Grignanello;
- IX. Grignano;
- X. Leccia;
- XI. Lilliano;
- XII. Piazza;
- XIII. Pieve di S. Agnese;
- XIV. Poggio a Sorbo;
- XV. Pomona;
- XVI. Quadrivio Pietrafitta;



- XVII. Querceto;
- XVIII. Quornia;
- XIX. Rencine
- XX. Ricavo;
- XXI. San Leonino Pieve;
- XXII. San Quirico;
- XXIII. Santadame Capraie;
- XXIV. S. Maria a Grignano;
- XXV. Sicelle;
- XXVI. Topina;
- XXVII. Torre;
- XXVIII. Tregole;
- XXIX. Vegi;

b. Comune di Radda in Chianti, ambito di pertinenza di:

- I. Albola;
- II. Campomaggio;
- III. Castelvecchi;
- IV. Colle Petroso;
- V. Monteraponi;
- VI. Monterinaldi;
- VII. Palagio;
- VIII. Pian d'Albola;
- IX. San Fedele;
- X. Villa Pesanella.

9. Il P.S.I.M. persegue la salvaguardia e valorizzazione dei nuclei storici, anche in relazione ai relativi ambiti di pertinenza, di cui all'art. 23, che svolgono insostituibili funzioni di presidio del territorio. A tal fine i P.O.:
- a. provvedono alla ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale;
  - b. dispongono la tutela e la valorizzazione dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
  - c. perseguono il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale in relazione ad eventuali interventi:
    - I. di trasformazione e di ampliamento;
    - II. per la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie alle popolazioni residenti.
10. Il P.S.I. assume l'identificazione e la disciplina delle strutture del territorio e delle invarianti strutturali ai fini dell'identificazione degli aspetti di valenza paesaggistica da mantenere e di cui promuovere la riproduzione. In particolare, il P.S.I. riconosce i seguenti caratteri di rilevanza paesaggistica e indica misure conseguenti che i P.O. dovranno recepire e disciplinare specificatamente:

- a. valore percettivo: da salvaguardare evitando, in particolare, l'intromissione di elementi tecnologici emergenti o con evidente impatto visuale;
  - b. intervisibilità tra insediamenti storici, beni culturali e aree limitrofe: da salvaguardare, con particolare riguardo per gli scorci panoramici che, dalle strade e dagli spazi pubblici, investono le componenti storico-culturali del patrimonio territoriale e per le visuali panoramiche che ne consentono visioni di insieme;
  - c. pratiche agricole: da sostenere soprattutto se orientate verso ordinamenti colturali tradizionali diversificati;
  - d. sistemazioni idrauliche di impianto storico: da recuperare anche in funzione delle nuove esigenze d'uso;
  - e. vecchie tessiture territoriali: da recuperare e valorizzare quali riferimenti ambientali e paesaggistici prioritari per i nuovi assetti strutturali e funzionali delle aree;
  - f. caratteri architettonici: i rifacimenti delle costruzioni esistenti, così come le eventuali nuove costruzioni, devono essere coerenti per tipologia, materiali, consistenza e aspetti cromatici con i caratteri storicizzati del paesaggio;
  - g. viabilità minore di impianto storico e relativi elementi di corredo: da conservare nei caratteri costruttivi tradizionali, ferma restando, in presenza di inderogabili esigenze tecniche e funzionali, la possibilità di adeguamenti locali compatibili.
11. I P.O. verificheranno il perimetro degli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici, adeguandolo localmente, se del caso, alla presenza di segni riconoscibili sul territorio, senza che ciò costituisca variante al P.S.I..

#### **Art. 16. Nuclei rurali**

1. Il P.S.I. riconosce la presenza di nuclei o insediamenti, costituiti da un gruppo di edifici contigui o vicini e caratterizzati da un impianto urbanistico costituitosi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, in cui la popolazione non mantiene necessariamente rapporti diretti con l'attività agricola produttiva.
2. Il P.S.I. riconosce ed individua, distinti per comune, i seguenti nuclei rurali:
  - a. Comune di Castellina in Chianti
    - I. Fioraie;
    - II. Macie;
    - III. Piazza di Sopra;
    - IV. Caggio;
    - V. Naccolone;
    - VI. Cavallari;
    - VII. Bagnaie;
    - VIII. Poggiolo;
    - IX. Villa Rosa;
    - X. Casanuova Pietrafitta
    - XI. Somnavilla.
  - b. Comune di Radda in Chianti
    - XII. La Sala;





### XIII. Poci.

3. Il P.S.I. persegue la salvaguardia e valorizzazione dei nuclei rurali, che svolgono insostituibili funzioni di presidio del territorio. A tal fine i P.O. perseguono:
  - a. il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale in relazione ad eventuali interventi:
    - I. di trasformazione e di ampliamento;
    - II. per la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie alle popolazioni residenti;
  - b. la salvaguardia del patrimonio insediativo tradizionale di interesse paesaggistico al fine di garantire il mantenimento e il recupero dei caratteri di ruralità.

### **Art. 17. Ambiti periurbani**

1. Gli ambiti periurbani sono aree del territorio rurale limitrofe al territorio urbanizzato, che svolgono funzioni ecosistemiche di rilevanza territoriale, anche in qualità di fasce ecotonali tra corso d'acqua e insediamento.
2. Gli ambiti periurbani individuati sono di seguito distinti per comune, in relazione agli specifici perimetri di territorio urbanizzato di cui all'art. 14:
  - a. Comune di Castellina in Chianti, ambito periurbano di:
    - I. Castellina in Chianti;
    - II. Fonterutoli.
  - b. Comune di Radda in Chianti, ambito periurbano di:
    - I. Radda in Chianti - La Croce
    - II. La Villa;
    - III. Volpaia;
    - IV. Lucarelli;
    - V. Badiaccia a Montemuro;
    - VI. Selvole.
3. Negli ambiti periurbani il P.S.I. persegue la salvaguardia e la valorizzazione delle componenti tradizionali del paesaggio rurale ancora presenti, nonché il mantenimento e il potenziamento delle connessioni ecologiche e fruibili di rilevanza territoriale.
4. Al loro interno possono essere realizzati interventi compatibili con la salvaguardia e la valorizzazione di spazi aperti caratterizzati dalla forte prevalenza di superfici permeabili e di sistemazioni a verde, sia a carattere agricolo che ricreativo, nonché coerenti con la conservazione attiva del paesaggio.
5. In particolare, fatti salvi gli interventi licenziati con parere favorevole dalla Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014, vi sono ammesse forme di utilizzazione utilmente integrabili con gli insediamenti urbani quali:
  - a. orti sociali e agricoltura multifunzionale, anche a carattere amatoriale;
  - b. aree verdi, con funzioni ambientali, formali e ricreative a prevalente carattere estensivo;
  - c. sistemi di fruizione lenta del territorio.

6. Ulteriori funzioni, così come nuove infrastrutture di sosta e di collegamento, sono ammesse nell'ambito di piani, progetti e programmi di rilevanza territoriale, che garantiscano un approccio integrato finalizzato alla compatibilità idrogeologica, alla salvaguardia delle funzioni ecosistemiche, al contenimento e alla mitigazione della frantumazione ecologica, alla evoluzione coerente del paesaggio, alla fruizione sociale.
7. I P.O. verificheranno gli ambiti periurbani, adeguandoli localmente, se del caso, alla presenza di segni riconoscibili sul territorio, senza che ciò costituisca variante al P.S.I..

**Art. 18. Pertinenze degli aggregati e dei beni storico architettonici (P.T.C.P. artt. 13.13 e 13.14)**

1. Sono le aree prevalentemente inedificate circostanti edifici e complessi di valore culturale, le cui sistemazioni artificiali e naturali esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio/suolo/paesaggio. Sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alle tavole STR\_sce in scala 1: 25.000.
2. Le seguenti componenti identitarie sono caratterizzate da rilevanza storico-testimoniale:
  - a. la trama fondiaria e le articolazioni colturali;
  - b. le opere di sistemazione del terreno;
  - c. le opere per la raccolta e il deflusso delle acque;
  - d. le sistemazioni arboree costituite da individui adulti;
  - e. gli accessi e le recinzioni;
  - f. gli arredi fissi in genere;
  - g. le aperture visuali.
3. La disciplina degli elementi strutturali identitari di cui ai commi precedenti che ricadono nelle aree di cui agli artt. 13.12, 13.13 e 13.14 delle norme del P.T.C.P. dovrà essere elaborata in ossequio ai criteri di tutela desumibili dalle medesime norme tecniche dello strumento provinciale.
4. Le disposizioni delle presenti norme sono integrate da quelle contenute nel P.T.C.P., per le parti delle aree di pertinenza di cui al precedente comma. Pertanto per gli interventi ricadenti nei BSA dovrà essere attivato il nucleo di valutazione della commissione provinciale come previsto nel PTCP.
5. Per quanto riguarda la disciplina degli aggregati e delle rispettive aree di pertinenza, in cui deve essere riprodotta la tessitura e le sistemazioni agrarie esistenti, la struttura geomorfologica, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri e i sentieri, la vegetazione non colturale, e mantenuto il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico, potrà essere prevista la nuova edificazione nel rispetto di prescrizioni finalizzate a:
  - tutelare le visuali degli aggregati e dei nuclei. In particolare dovranno essere tutelate le visuali percepite da assi viari esistenti o da significativi punti panoramici identificati nelle cartografie del P.S.I.;
  - rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito anche articolandosi in più manufatti, preferibilmente realizzati in contiguità secondo un assetto planimetrico che eviti l'eccessivo uso di suolo;



- privilegiare, nella scelta delle aree, quelle servite dalla viabilità esistente;
  - adottare soluzioni coerenti con la morfologia dei luoghi, limitando gli interventi di sbancamento;
  - ricorrere a proposte progettuali tecnologiche e materiali che assicurino una migliore integrazione paesaggistica. A tal fine deve essere prioritario, ove esistono, il recupero o l'eventuale ampliamento, a fini agricoli, di edifici o manufatti privi di valore storico, mal utilizzati o sotto utilizzati, ovvero l'utilizzo di porzioni di complessi già adibiti a funzioni di servizio.
6. Nelle aree di pertinenza degli aggregati non potrà essere consentito realizzare frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche di qualunque natura che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto), piccoli manufatti con funzioni accessorie, non destinate alla permanenza di persone e collocate nelle aree di pertinenza degli edifici ad uso ripostigli/attrezzi e interventi e sistemazioni esterne che introducono caratteri urbani nel paesaggio agrario. Mentre potrà essere consentito realizzare:
- nuovi annessi e manufatti che non richiedono P.A.P.M.A.A.;
  - la demolizione di edifici incongrui o parti di essi, nell'ambito di applicazione della L.R. 65/2014, ai fini del loro trasferimento della volumetria a parità di SE anche all'interno delle stesse aree di pertinenza; gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) purché sia previsto l'impiego di materiali tradizionali e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio; eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi per i quali si prescrive il ricorso alle specie autoctone e tipiche del paesaggio locale; le piscine realizzate non in rilevato e relativi locali interrati per impianti tecnologici, o attrezzature sportive nel rispetto dei criteri definiti dalla presente disciplina
  - i pergolati, gazebo da giardino, arredi e impianti fotovoltaici a terra; le pensiline fotovoltaiche, intese quali strutture realizzate in legno con copertura permeabile realizzata tramite pannelli fotovoltaici distanziati tra loro di almeno 10 cm e privi di volumi tecnici accessori;
  - le aree a parcheggio pubblico o privato;
  - la installazione di serre temporanee e stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
7. Per quanto riguarda la disciplina dei Beni storico architettonici del territorio aperto (B.S.A.) e delle loro pertinenze in cui devono essere conservate le relazioni percettive, funzionali, storiche o figurative, il Comune di concerto con la Provincia, in sede di P.A.P.M.A.A. con valore di "Piano Attuativo" potrà valutare l'effetto non dannoso degli interventi tramite comparazione di almeno tre soluzioni, una delle quali priva di edificazione e solo con interventi ambientali, effettuate sulla base dei criteri, di cui all'art. 13.14 della disciplina del P.T.C.P. (utilizzo delle infrastrutture esistenti; in caso vi siano aree a seminativi deve essere prevista una (o più) fascia arborea tra l'edificato e il seminativo; equilibri dimensionale dei volumi riconducibili a comportamenti

storicamente e culturalmente consolidati, in grado di assicurare validi o almeno accettabili esiti percettivi, alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza; collocazione dei nuovi edifici palesemente coerente con i processi storici ma di formazione del nucleo; collocazione in prossimità di annessi agricoli ove preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e delle aie/piazzali già in uso).

8. Nelle aree di pertinenza dei B.S.A. non potrà essere consentita la realizzazione dei frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche di qualunque natura che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto); di piccoli manufatti con funzioni accessorie, non destinate alla permanenza di persone collocate nelle aree di pertinenza degli edifici ad uso ripostigli/attrezzi; di interventi e sistemazioni esterne che introducono caratteri urbani nel paesaggio agrario; di addizioni volumetriche; di interventi pertinenziali.
9. Nelle aree di pertinenza dei B.S.A. potrà essere consentita la realizzazione:
  - di nuovi annessi e manufatti che non richiedono P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 70 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;
  - di interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, etc.) purché sia previsto l'impiego di materiali tradizionali e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio; di eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi per i quali si prescrive il ricorso alle specie autoctone e tipiche del paesaggio locale; di piscine realizzate non in rilevato e relativi locali interrati per impianti tecnologici, o attrezzature sportive; la demolizione di edifici incongrui o parti di essi, nell'ambito di applicazione dell'art. 71 comma 2 lett. b) della L.R. 65/2014 ai fini del loro trasferimento in aree esterne alle pertinenze dei B.S.A.;
  - di pergolati, gazebo da giardino, arredi e impianti fotovoltaici a terra e di pensiline fotovoltaiche, intese quali strutture realizzate in legno con copertura permeabile realizzata tramite pannelli fotovoltaici distanziati tra loro di almeno 10 cm e privi di volumi tecnici accessori e l'installazione di serre temporanee e stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
  - Gli interventi suddetti non potranno alterare le visuali dei B.S.A., in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o da significativi punti panoramici individuati dalle specifiche cartografie del P.S.I.; comportare la modifica della morfologia dei luoghi con elementi o tecniche estranee al contesto di riferimento (eliminazione di terrazzamenti, realizzazione di terrapieni rivestiti in pietra che per altezza, tipologia e collocazione e materiali appaiano estranei al contesto di riferimento) e creare cesure tra la parte edificata e il contesto rurale in cui si inseriscono. Gli impianti solari e fotovoltaici non potranno essere collocati nelle coperture degli edifici ricadenti all'interno dell'area di tutela, fatta eccezione di quei casi in cui le falde del tetto, interessate dall'intervento, non interferiscono o non sono visibili né da punti panoramici, né dalla viabilità principale esistente né dal bene generatore. Tali impianti dovranno essere completamente integrati nel manto di copertura. Tali prescrizioni si applicano integralmente nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico



10. In linea di massima i progetti relativi alle opere sopra elencate, in riferimento ai BSA, esaminano il contesto di riferimento, le emergenze di valore storico architettonico che conferiscono al bene valore aggiunto (pavimentazione, merlature, cornici, marcapiano...), l'impianto architettonico, il rapporto tra vuoti e pieni (edifici, aie, strade, giardini...), la gerarchia tra gli edifici (podere principale e annessi...), le visuali dalla viabilità esistente e dall'alto (foto aerea); inseriscono le opere/impianti tenendo conto sia degli elementi rilevati che delle visuali dalla viabilità esistente e dall'alto; adottano materiali tipologie e forme adeguate al contesto di riferimento; propongono sistemazioni ambientali che contribuiscono al corretto inserimento delle opere/impianti; valutano le cromie da adottare per eventuali elementi di arredo al fine di ridurre l'impatto visivo del manufatto/impianto; prediligono aree che appaiano decontestualizzate per la presenza di immobili, pertinenze o sistemazioni e propongono soluzioni di ricucitura con il contesto rurale e il costruito di riferimento; limitano il consumo di suolo e la dispersione edilizia e propongono opere di valorizzazione, recupero o manutenzione di emergenze ambientali (strade bianche, terrazzamenti, manufatti minori...) ricadenti in tali pertinenze, tramite redazione di un elaborato progettuale che individui le stesse e la sottoscrizione di atto d'obbligo disciplinante i tempi e le modalità di esecuzione.
11. La verifica della compatibilità degli interventi, ammissibili dalla presente disciplina (addizioni volumetriche, annessi agricoli precari e non e tutti gli interventi di cui ai precedenti commi, ecc.), nelle aree di cui all'art 13.14 del P.T.C.P., per le quali sussiste di norma una inedificabilità, potrà essere valutata dalla Commissione paesaggistica con successivo invio di report informativo ai fini del monitoraggio delle attività.
12. In ordine generale gli interventi ammessi per i B.S.A. sono tesi alla tutela dei complessi censiti negli elaborati All2\_QC\_av1 – Atlante beni storico architettonici PTCP Comune Castellina in Chianti e All3\_QC\_av1 – Atlante beni storico architettonici PTCP Comune Radda in Chianti (V - Ville, ES - edifici specialistici) e pertanto atterrano alla manutenzione ordinaria; alla manutenzione straordinaria; al restauro e risanamento conservativo; agli interventi per il superamento delle barriere architettoniche non comportando modifica alla sagoma; alla ristrutturazione edilizia conservativa e al mutamento della destinazione d'uso a fini agricoli o residenziali.

### **TITOLO III - DISCIPLINA DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI**

#### ***CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI***

#### **Art. 19. Prevalenza delle disposizioni**

1. In conformità al PIT/PPR le disposizioni che seguono integrano la Disciplina del Piano Strutturale Intercomunale di Castellina e Radda in Chianti e, in ipotesi di contrasto, prevalgono su di esse.
2. I P.O. si conformano alle suddette disposizioni, che recepiscono quelle del P.I.T./PPR, dandone esplicita dimostrazione negli elaborati progettuali.

## **Art. 20. Beni culturali**

1. I beni culturali sono componenti fondative dell'identità storico-culturale locale e sono vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004, Parte Seconda, che sottopone a preventivo nulla-osta gli interventi edilizi e/o urbanistici che li riguardano.
2. Gli elaborati grafici del P.S.I. (QC\_av1 - Beni Culturali, Aree di Pertinenza e Beni Storico Architettonici del P.T.C.P. – Scala 1:25.000 e 1:10.000; All1\_QC\_av1\_Beni culturali e paesaggistici) individuano, a puro titolo ricognitivo, i beni architettonici quale specifica categoria dei beni culturali, rileggendone i perimetri esemplificativi così come definiti nel PIT/PPR. Tali perimetri assumono, pertanto, carattere puramente indicativo e ricognitivo e sono suscettibili di diversa declinazione in sede di pianificazione operativa o, in difetto, di pianificazione attuativa o di pratica edilizia in conseguenza di conoscenze di maggior dettaglio. A tale fine è onere del proponente verificare e comprovare l'eventuale, difforme perimetrazione del vincolo.
3. Per i beni architettonici il P.O. definisce specifiche disposizioni di salvaguardia dei caratteri morfotopologici, architettonici e decorativi, garantendo modalità d'uso degli edifici e degli spazi aperti compatibili con le suddette salvaguardie. Definisce, altresì, disposizioni volte a conservare, valorizzare e rinnovare le relazioni ecologiche, funzionali e percettive storicizzate con l'intorno territoriale, individuando, se del caso, specifiche aree di pertinenza paesaggistica.

## **Art. 21. Beni paesaggistici**

1. I beni paesaggistici interessano componenti fondative dell'identità storico-culturale locale e sono vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004, Parte Terza, che sottopone a preventivo nulla-osta gli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica e/o territoriale che li riguardano.
2. A puro titolo ricognitivo, i beni paesaggistici sono individuati con apposite campiture dagli elaborati grafici (QC\_av2 – Beni Paesaggistici e siti "Rete Natura 2000" – Scala 1:25.000 e 1:10.000), che ne riproducono i perimetri esemplificativi così come individuati nel PIT/PPR e dai Comuni che hanno provveduto alla loro ricognizione ai sensi dell'Elaborato 7B del suddetto Piano, nel P.S.I. I perimetri dei beni tutelati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 assumono, comunque, carattere puramente indicativo e ricognitivo e sono suscettibili di diversa declinazione in sede, di pianificazione attuativa o, in difetto, di pratica edilizia, in conseguenza di conoscenze di maggior dettaglio. A tale fine è onere del proponente verificare e comprovare l'eventuale, difforme perimetrazione del vincolo.
3. I beni paesaggistici sono costituiti da:
  - a. Immobili e aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art. 136).

Ad essi si applicano le disposizioni generali di cui al Titolo II, IV, V, e VI della presente disciplina, così come integrate dalle specifiche disposizioni che riguardano i singoli beni di cui al Titolo III, Capo II.

Sono costituiti dai seguenti beni:

    - I. Zona di Volpaia nel Comune di Radda in Chianti (15-1973 dec);
    - II. Zona del centro abitato ed area circostante del Comune di Castellina in Chianti (56-1971);
    - III. Zona circostante il centro abitato di Monteriggioni (108-1965 dec) (l'area di vincolo intercetta il territorio comunale di Castellina in Chianti sul confine a sud con il comune di Monteriggioni).



- b. Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, articolo 142).  
Ad esse si applicano le disposizioni di cui al Titolo II, IV, V, e VI della presente disciplina.  
Nel territorio di Castellina e di Radda in Chianti sono presenti le seguenti aree tutelate per legge:
- I. I territori contermini ai laghi, compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (P.I.T., Disciplina dei beni paesaggistici, articolo 7 – D.Lgs. 42/2004, articolo 142. c.1, lett. b);
  - II. I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con *regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775*, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (PIT, Disciplina dei beni paesaggistici, articolo 8 – D.Lgs. 42/2004, articolo 142. c.1, lett. c);
  - III. *I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna ai parchi* (PIT, Disciplina dei beni paesaggistici, articolo 11 – D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera f);
  - IV. I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'*articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227* (PIT, Disciplina dei beni paesaggistici, articolo 12 – D.Lgs. 42/2004, articolo 142. c.1, lett. g);
  - V. *Le zone di interesse archeologico* (PIT, Disciplina dei beni paesaggistici, articolo 15 – D.Lgs. 42/2004, articolo 142. c.1, lett. m).

## **CAPO II – IMMOBILI E AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (DLGS 42/2004, ART. 136)**

### **Art. 22. Zona di Volpaia sita nel comune di Radda in Chianti (DM 15-1973 dec)**

1. La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché comprende un bellissimo comprensorio collinare, ricco di uliveti, cipressi e boschi che incorniciano complessi monumentali ed insediamenti particolarmente qualificati in senso ambientale e paesistico, quali Volpaia, Capaccia, Albola, Villa Castelvechi; tale ambiente, costellato anche da tipiche case rurali, si determina come uno dei paesaggi meglio caratterizzati della campagna toscana, notevolmente qualificata in maniera omogenea e godibile da molti punti di vista, in particolare dal belvedere di Radda.
2. Il P.S.I., in coerenza alla codifica dello statuto del territorio, riconosce: i castelli, i nuclei rurali e il relativo intorno territoriale da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale; i caratteri morfologici e storico-architettonici dei castelli e dei nuclei rurali nelle loro relazioni con il contesto paesaggistico; le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi; i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso i castelli e nuclei rurali con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi negli elaborati di cui all'art. 21, c.1.
3. I P.O., in coerenza al P.S.I., provvedono a perseguire le seguenti direttive:
  - a. Orientare:

- I. gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici;
  - II. gli interventi, nell'intorno territoriale dei castelli, nuclei e pievi verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, nonché l'intervisibilità tra castelli e nuclei, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermina, anche attraverso la riqualificazione del sistema delle percorrenze dolci tra l'insediamento storico e il suo contesto;
  - b. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei castelli e nuclei, in particolare quello di Volpaia, di alto valore iconografico e identitario, e gli ampi scenari da essi percepiti;
  - c. Assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;
  - d. Limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
4. I P.O., inoltre, dettano specifiche disposizioni volte ad ammettere interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei castelli e nuclei storici e dell'intorno territoriale ad esse adiacente a condizione che perseguano le seguenti prescrizioni:
- a. siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con la tipologia storica di riferimento;
  - b. siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi storici ai castelli e nuclei e le relative opere di arredo.
5. Gli interventi di trasformazione edilizia, previsti dai P.O., dovranno perseguire le seguenti prescrizioni e garantire che:
- a. siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
  - b. siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines);
  - c. sia assicurata l'armonia per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
  - d. sia assicurata qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
  - e. sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.
6. I P.O. non potranno ammettere previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.
7. Resta comunque fermo il perseguimento delle direttive e delle prescrizioni della Scheda di Vincolo di cui all'elaborato 3B del PIT/PPR denominato Sezione 4 - Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni.





**Art. 23. Zona del centro abitato ed area circostante del comune di Castellina in Chianti (DM 56-1971)**

1. La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce un tradizionale continuo paesaggio delle alte terre Chiantigiane, dominate dalla mole della Rocca e dal nucleo medioevale, in cui si alternano armoniosamente vigneti e oliveti, con antichi e caratteristici insediamenti rurali, formando il tutto un quadro naturale assai suggestivo ricco di punti di vista accessibili al pubblico, dai quali si gode la visuale di una serie di panorami di eccezionale bellezza.
2. Il P.S.I. individua il centro storico di Castellina in Chianti (TS1 - Tessuto storico compatto di cui all'art. 9) e il relativo intorno territoriale (ambito periurbano di cui all'art. 17) da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e, storicamente, su quello funzionale.
3. Il P.S.I., in coerenza alla codifica dello statuto del territorio, riconosce: i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e architettonici di Castellina e le sue relazioni con il contesto paesaggistico; le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi negli elaborati di cui all'art. 21, c.1.
4. I P.O., in coerenza al P.S.I., provvedono a perseguire le seguenti direttive:
  - a. Orientare:
    - I. gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici architettonici, cromatici e coerenti con la tradizione dei luoghi;
    - II. gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri storici, morfologici, architettonici e cromatici; Assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;
    - III. gli interventi, nell'intorno territoriale del nucleo storico di Castellina in Chianti, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico;
  - b. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro di Castellina, in particolare dell'emergenza storica di valore iconografico della Rocca e delle mura medievali;
  - c. Limitare:
    - I. i processi di urbanizzazione orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva del centro storico, la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati; Garantire la conservazione dell'immagine storica dell'insediamento attraverso interventi di recupero e di riqualificazione degli elementi di degrado della matrice insediativa identitaria;
    - II. all'interno delle aree di massima visibilità, trasformazioni morfologiche ed edilizie, prevedendo per quelle ammissibili, una valutazione dell'impatto visivo; Evitare lo

sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani;

d. Assicurare:

- I. il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso.
- II. la qualità progettuale degli interventi con linguaggi architettonici che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:
  - al corretto dimensionamento in rapporto alla consistenza dell'insediamento storico;
  - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico;
  - all'armonioso rapporto e alla contestuale integrazione del progetto con gli elementi di valore naturalistico, ambientale, paesaggistico, testimoniale ed identitario presenti.

e. Privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari) anche al fine di garantirne la fruizione collettiva alle comunità locali;

f. Garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri del centro storico;

g. Impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico;

h. Prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.

5. I P.O., inoltre, dettano specifiche disposizioni volte ad ammettere interventi di trasformazione del patrimonio edilizio storico dell'insediamento di Castellina in Chianti a condizione che perseguano le seguenti prescrizioni:

- a. siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con la consuetudine edilizia dei luoghi;
- b. sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- c. sia conservato lo skyline dell'insediamento storico di crinale;
- d. siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi e le relative opere di arredo storico;



- e. le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.
6. Gli interventi di trasformazione edilizia, previsti dai P.O., dovranno perseguire le seguenti prescrizioni e garantire che:
- a. siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
  - b. siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines);
  - c. sia assicurata l'armonia per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
  - d. sia assicurata qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
  - e. sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.
7. I P.O. non potranno ammettere previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.
8. Resta comunque fermo il perseguimento delle direttive e delle prescrizioni della Scheda di Vincolo di cui all'elaborato 3B del PIT/PPR denominato Sezione 4 - Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni.

### **CAPO III – AREE TULATE PER LEGGE (D.LGS. 42/2004, ART. 142)**

#### **Art. 24. Territori contermini ai laghi**

1. Sono i "territori contermini ai laghi, compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi" (Dlgs 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera b).
2. Nei territori contermini ai laghi i P.O. perseguono i seguenti obiettivi:
  - a. salvaguardare la continuità ecologica delle rive e le relazioni ecosistemiche, funzionali e percettive con i territori limitrofi;
  - b. tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi specificatamente individuati, salvaguardando, altresì, la varietà e la tipicità dei paesaggi lacustri ed evitandone l'omologazione a modelli esogeni e standardizzati;
  - c. evitare processi di estesa artificializzazione delle rive e delle aree contermini, garantendo comunque, pure a fronte di interventi di trasformazione, l'integrità degli ecosistemi e dei rapporti figurativi consolidati dei paesaggi lacustri;
  - d. garantire il mantenimento e favorire la creazione di accessi pubblici e/o di varchi visuali che consentano l'accessibilità e la fruizione, funzionale e percettiva, delle rive;
  - e. incentivare la rinaturalizzazione dei terreni interessati da processi di antropizzazione reversibili, nonché il recupero e la riqualificazione delle aree compromesse e degradate.

3. I P.O., in coerenza con il P.S.I., provvedono pertanto a:

- a. riconoscere le componenti geomorfologiche, vegetazionali, ecosistemiche e paesaggistiche più significative e identitarie dei territori per lacuali, garantendone la conservazione; in particolare, devono essere riconosciute le aree che presentano significativi valori ecosistemici, paesaggistici e storico-culturali, nelle quali escludere interventi di trasformazione urbanistica e infrastrutturale;
- b. individuare e conservare le formazioni vegetali autoctone e le relative funzioni di collegamento ecosistemico e paesaggistico tra ambiente lacustre ed entroterra, contrastando la diffusione di specie aliene invasive; in particolare, devono essere individuati e conservati gli ecosistemi lacustri di rilevante valore naturalistico e paesaggistico, nonché le aree caratterizzate da habitat di interesse conservazionistico, prevedendo specifiche misure di tutela e di valorizzazione tese a relazionare specchio d'acqua, rive ed entroterra;
- c. identificare gli invasi artificiali realizzati per finalità aziendali agricole, sottoponendoli a specifiche disposizioni paesaggistiche e gestionali;
- d. individuare le aree sottoposte a pressioni antropiche e soggette a criticità paesaggistiche-ambientali, prevedendo misure di contenimento e di compensazione delle pressioni, nonché interventi di tutela e di riqualificazione, anche attraverso il recupero o la delocalizzazione dei manufatti esistenti; in particolare, si devono contenere i nuovi carichi insediativi entro il perimetro del territorio urbanizzato e si devono individuare e tutelare le visuali ad elevato valore estetico percettivo verso il lago e dalle rive verso l'entroterra;
- e. favorire la realizzazione di percorsi per la mobilità dolce lungo le rive, nonché la manutenzione, l'adeguamento e il potenziamento di quelli esistenti.

4. Interventi di trasformazione

Fatti salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica e fermo restando quanto disposto dal successivo punto 5, gli interventi di trasformazione consentiti dai P.O., compresi quelli urbanistici ed edilizi, sono ammessi a condizione che:

- non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici e paesaggistici, nonché la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria, con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
- si inseriscano nel contesto per lacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
- non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;
- non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

5. Opere e interventi infrastrutturali



Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture, viarie e a rete, pubbliche o di interesse pubblico, sono ammessi a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici ed ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile.

6. Manufatti temporanei e removibili

La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e removibili consentite dai P.O., ivi incluse quelle connesse alle attività agricole e turistico-ricreative, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, nonché l'accessibilità e la fruibilità delle rive, prevedendo, altresì, il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili e garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

7. Ingegneria naturalistica

Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico e idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

8. Divieti

Fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti degli edifici o delle infrastrutture esistenti consentiti dai P.O. alle condizioni di cui ai punti precedenti del presente articolo, fuori dal perimetro del territorio urbanizzato non sono ammesse nuove previsioni di: attività produttive industriali/artigianali; medie e grandi strutture di vendita; depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere; discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento.

**Art. 25. Fiumi, torrenti e corsi d'acqua con le relative sponde o piedi degli argini**

9. Sono *"i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna"* (Dlgs 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera c).

10. Lungo i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde i P.O. perseguono i seguenti obiettivi:

- a. tutelare la qualità delle acque e degli ecosistemi fluviali, con particolare riguardo per la vegetazione ripariale, evitando processi di artificializzazione degli alvei e delle sponde, nonché interventi di trasformazione che possano compromettere i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali; garantire, di contro, che gli interventi volti a favorire la funzionalità del reticolo idraulico superficiale siano realizzati nel rispetto dei caratteri morfologici, ecosistemici, percettivi e identitari del contesto fluviale;
- b. tutelare e migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale, soprattutto lungo le direttrici di connessione principali e secondarie individuate dal P.S.I., promuovendo una gestione sostenibile della vegetazione ripariale che garantisca, al contempo, la funzionalità idraulica e la qualità ecologica;
- c. tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri morfologici, naturalistici, storico-identitari ed estetico percettivi dei corsi d'acqua e delle sponde, salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali;
- d. limitare i processi di antropizzazione e favorire, ove modificata, il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle rive (con la relativa vegetazione ripariale),

riqualificando i paesaggi fluviali degradati e promuovendo, se del caso, la delocalizzazione degli insediamenti non compatibili con la qualità ambientale e paesaggistica; contenere, al contempo, i nuovi carichi insediativi entro il territorio urbanizzato, evitando che gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica compromettano il contesto paesaggistico e le visuali con elevato valore estetico percettivo;

- e. tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi del contesto fluviale, con le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde verso i corsi d'acqua e, in particolare, dai ponti che li attraversano; favorire la rimozione degli elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da elevato valore estetico-percettivo;
- f. favorire l'accesso ai corsi d'acqua e alle rive, promuovendone altresì forme di fruizione sostenibile.

11. I P.O., in coerenza con il P.S.I., provvedono pertanto a:

- a. riconoscere i corsi d'acqua che presentano rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento per quelli che presentano habitat fluviali di interesse conservazioni stico e/o caratteri geomorfologici peculiari (cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali);
- b. riconoscere gli ecosistemi fluviali con le relative formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali), individuando le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento per quelle interne alle direttrici di connessione principali e secondarie individuate dal P.S.I.;
- c. riconoscere il sistema di valore storico testimoniale costituito dalle opere idrauliche e dai manufatti edilizi connessi alla presenza del corso d'acqua, promuovendone il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione;
- d. individuare i tratti fluviali con sponde accessibili al pubblico, definendo altresì i percorsi ciclopedonali e le aree di sosta per la fruizione delle rive e incentivando il recupero dei manufatti di valore storico-culturale legati ai corsi d'acqua (briglie, vasche, chiuse, ponti, mulini, ecc.);
- e. individuare i principali punti di vista e le principali visuali connotate da elevato valore estetico-percettivo.

12. Interventi di trasformazione:

Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi consentiti dal P.O., compresi quelli urbanistici ed edilizi, sono ammessi a condizione che:

- non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- non impediscano l'accesso al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- non impediscano la divagazione dell'alveo, onde consentire condizioni di equilibrio dinamico e configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi;
- mantengano la relazione tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza;



- siano coerenti con le caratteristiche morfologiche del contesto, garantendo una efficace integrazione paesaggistica;
- non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- non occludano i varchi e le visuali panoramiche (da e verso il corso d'acqua) che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

13. Interventi per la mitigazione del rischio idraulico

Le trasformazioni del sistema idrografico, dovute a interventi per la mitigazione del rischio idraulico non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici.

14. Opere e interventi infrastrutturali

Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture, viarie e a rete, pubbliche e di interesse pubblico, anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che:

- il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico;
- garantiscano l'integrazione paesaggistica e minimizzino gli impatti visuali.

15. Aree destinate a parcheggio

Le nuove aree destinate a parcheggio, fuori dal perimetro del territorio urbanizzato e degli insediamenti accentrati a prevalente carattere residenziale o produttivo del territorio rurale, sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

16. Manufatti temporanei e rimovibili

La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili consentite dai P.O., ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non compromettano la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, non comportino l'impermeabilizzazione del suolo e prevedano il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

17. Divieti

Fuori dal perimetro del territorio urbanizzato non sono ammesse nuove previsioni di:

- Edifici a carattere permanente, ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura ad eccezione di quelli esito di soluzioni progettuali integrate e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento.

A condizione di garantire una efficace integrazione paesaggistica, di non modificare i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo storico e identitario e di non compromettere le visuali panoramiche sono ammessi:

- impianti per la produzione di energia, ad esclusione di quelli idroelettrici;
- impianti per smaltimento dei rifiuti e per la depurazione di acque reflue; ad eccezione di quelli realizzati con sistemi di affinamento delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione
- interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste.

Non è altresì ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.

**Art. 26. Parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna ai parchi**

1. Sono *“i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna ai parchi”* (Dlgs 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera f).
2. Nel territorio intercomunale ricade la Riserva Regionale denominata Bosco di S. Agnese (RPSI07).
3. Nel territorio del Bosco di S. Agnese, il P.O. persegue i seguenti obiettivi in coerenza con la riserva:
  - a. garantire la permanenza, la riconoscibilità, la gestione e la tutela integrata dei caratteri idrogeomorfologici, ecosistemici, paesaggistici e identitari;
  - b. promuovere il mantenimento e il potenziamento della continuità ecosistemica e paesaggistica tra le riserve naturali e le aree di protezione della riserva
  - c. sostenere il recupero delle attività produttive tradizionali e promuovere la fruizione sostenibile del patrimonio territoriale;
  - d. evitare che gli interventi di trasformazione compromettano i caratteri identitari e l'integrità percettiva dei luoghi, riqualificando, al contempo, le aree di compromissione paesaggistica;
  - e. evitare nuovi carichi insediativi, favorendo il recupero e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;
4. Il P.O., in coerenza con il P.S.I., identifica i valori idrogeomorfologici, ecosistemici, paesaggistici e identitari delle aree che ricadono nel perimetro del parco e ne verifica le disposizioni di tutela in coerenza con il Piano della riserva. Individua, altresì, le principali visuali panoramiche dalle strade e dai punti di belvedere accessibili al pubblico.
5. Divieti  
Nel perimetro dell'area non è consentito:
  - il consumo di suolo per nuove attività industriali-artigianali, medie strutture di vendita, campi da golf;
  - aprire nuove cave o miniere;





- prevedere interventi di trasformazione e inserire manufatti (compresa cartellonistica e segnaletica stradale non indispensabile per la sicurezza della circolazione) che possano compromettere in modo significativo i valori paesaggistici e interferire o limitare le visuali panoramiche di maggiore valore estetico percettivo.

6. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si rimanda all'articolato della L.R. 30/2015, al Regolamento del sistema delle Riserve Naturali di Grosseto e Siena, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 144 del 27/09/1999 e al Piano di Gestione della Riserva Naturale approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 191 del 4 maggio 1999.

#### **Art. 27. Territori coperti da foreste e da boschi**

1. Sono *“i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227”* (Dlgs 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera g).
2. Nei territori coperti da boschi e foreste i P.O., in coerenza con il P.S.I., perseguono i seguenti obiettivi:
  - a. promuovere una gestione forestale sostenibile per migliorare la qualità e l'efficienza dei sistemi forestali in funzione degli equilibri idrogeologici del territorio, nonché della prevenzione e della protezione da valanghe e caduta massi; promuovere, altresì, il recupero e la manutenzione delle sistemazioni idraulico agrarie e forestali per favorire il drenaggio e il convogliamento delle acque di pioggia (terrazzamenti, ciglionamenti, lunette, acquidocci, scoline, fossi, ecc.);
  - b. salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riguardo per quelli che presentano specie e habitat di interesse conservazionistico o che ricoprono il ruolo di nodi primari e secondari nella rete ecologica forestale individuata dal P.S.I. promuovendo, al contempo, tecniche selvicolturali volte a contenere/contrastare la diffusione delle specie aliene invasive; tale misure devono riguardare prioritariamente le proprietà forestali pubbliche (regionali e comunali);
  - c. incentivare, anche mediante idonee misure economiche, il mantenimento dei boschi ad uso produttivo;
  - d. promuovere la conoscenza, la fruizione e la valorizzazione del patrimonio naturale e storico-culturale e a rischio di abbandono, anche attraverso il recupero e il potenziamento di reti della mobilità dolce;
  - e. evitare che gli interventi di trasformazione alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali compromettendone i valori ecosistemici, storico-culturali ed estetico-percettivi;
  - f. tutelare gli elementi forestali di versante e di fondovalle, favorendone la continuità con le matrici forestali collinari e montane.
3. I P.O., in coerenza con il P.S.I., provvedono pertanto a riconoscere:
  - a. i paesaggi rurali e forestali storici con riferimento al PIT/PPR e alla legislazione nazionale e regionale in materia;

- b. i sentieri esistenti o suscettibili di recupero per una rete della mobilità dolce capace di favorire la conoscenza, la fruizione e la valorizzazione del patrimonio boschivo, soprattutto nelle aree montane più periferiche;
- c. le visuali panoramiche di maggiore pregio estetico percettivo che si aprono sulle aree forestali dalla viabilità pubblica e dai punti di belvedere accessibili al pubblico.

#### 4. Interventi di trasformazione

Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti dai P.O., sono ammessi a condizione che:

- I. non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di valore naturalistico e ambientale e alle formazioni boschive che caratterizzano figurativamente), nonché dei valori culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- II. non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie);
- III. garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

#### 5. Divieti

Nelle aree boscate non è consentito l'inserimento di manufatti che possano interferire con le visuali panoramiche individuate dai P.O., ovvero limitarle: fatte salve le esigenze legate alla sicurezza della circolazione, tale divieto è esteso alla cartellonistica e alla segnaletica stradale.

### **Art. 28. Zone di interesse archeologico**

1. Sono "*le zone di interesse archeologico*" di cui al Dlgs 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera m).
2. Nelle zone di interesse archeologico i P.O. tutelano e valorizzano, compatibilmente con le esigenze di conservazione, i beni archeologici e il relativo contesto di giacenza; ne favoriscono, conseguentemente, la fruizione in relazione alla vulnerabilità di ciascun sito e alle esigenze di manutenzione e di sicurezza dei beni.
3. I P.O., in coerenza con il P.S.I., provvedono a definire specificatamente i beni e i valori che ricadono all'interno delle zone di interesse archeologico, individuando altresì le sinergie e le criticità nei confronti delle altre componenti patrimoniali ed evitando nuovi impegni di suolo rurale per trasformazioni territoriali non connesse alle attività agrosilvopastorali. I P.O. individuano inoltre:
  - a. i beni, con le relative aree di sedime, nonché i percorsi della viabilità antica, con le relative permanenze, che costituiscono il patrimonio archeologico, provvedendo ad articolare il suddetto patrimonio per epoca e tipologia;
  - b. gli interventi non correttamente inseriti nel contesto paesaggistico, e gli elementi di disturbo delle visuali da e per il patrimonio archeologico, prevedendo, se del caso, opere di mitigazione e di riqualificazione paesaggistica;
  - c. le aree dove, per gli interventi che necessitino di scavi, la suddetta Soprintendenza potrà motivatamente prescrivere al committente indagini archeologiche preventive. In caso di



interventi da realizzarsi da parte di soggetti giuridici sottoposti alle norme del Codice dei Contratti di cui al DLgs 163/2006 e s.m.i., resta salva l'applicazione delle procedure previste dal suddetto decreto.

#### 4. Interventi di trasformazione

Le attrezzature, gli impianti e le strutture necessarie alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi e devono assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico. Gli interventi sulla viabilità antica sono ammessi a condizione che:

- siano conservati i tracciati nella loro consistenza materiale e configurazione, evitando modifiche degli sviluppi longitudinali e trasversali;
- siano conservate le opere e i manufatti di corredo di valore storico culturale e documentale;
- sia mantenuto l'assetto figurativo delle aree a margine dei tracciati antichi e le alberature a corredo di valore paesaggistico, verificandone la compatibilità con la conservazione della stratificazione archeologica.

L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita a condizione che sia conforme alle "Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs. 42/2004".

I tracciati delle infrastrutture e gli impianti tecnologici non diversamente localizzabili devono essere sottoposti a specifiche valutazioni di impatto sul paesaggio, onde evitarne/minimizzarne le interferenze visive con il patrimonio archeologico e con il contesto paesaggistico<sup>1</sup>.

#### 5. Divieti

Non sono ammesse le trasformazioni territoriali, comprese quelle urbanistiche ed edilizie, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto territoriale di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.

Non sono ammessi nuovi siti estrattivi e l'ampliamento di quelli esistenti nei beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla parte seconda del DLgs 42/2004.

## **TITOLO IV - LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE**

### ***CAPO I - DISCIPLINA DELLE POLITICHE E DELLE STRATEGIE***

#### **Art. 29.           Disciplina generale**

1. Il P.S.I. in coerenza alle strategie dell'Agenda 2030 e del Green Deal europeo persegue una politica di valorizzazione e differenziazione socio-economica del territorio intercomunale al fine

---

<sup>1</sup> Anche ricorrendo a soluzioni tecnologiche innovative che ne riducano il dimensionamento, rimuovendo gli elementi obsoleti, privilegiando la condivisione delle strutture di supporto (impianti per la telefonia e/o per le teletrasmissioni), ricorrendo a un design accurato e maggiormente compatibile con i caratteri del paesaggio locale

di garantire un equilibrio tra mantenimento dei servizi e presidio della popolazione residente, in coerenza al riconoscimento del patrimonio territoriale rispetto al quale configurare scenari prospettici capaci di mantenere o riattivare le regole co-evolutive del quadro territoriale durevole.

2. Il P.S.I. individua le politiche e le strategie di area vasta in coerenza con il PIT/PPR e il PTCP di Siena di seguito enumerate:
  - a. strategie per il sistema infrastrutturale e la mobilità, finalizzate al miglioramento del livello di accessibilità dei territori, anche attraverso la promozione dell'intermodalità, funzionali e necessarie al mantenimento del presidio della popolazione residente e come supporto di un integrato e sostenibile sviluppo del turismo e delle attività produttive (di cui al successivo art. 30);
  - b. strategie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi fondate sul riconoscimento del patrimonio identitario storico culturale, materiale e immateriale, e sul riconoscimento del valore sociale dello spazio pubblico (di cui al successivo art. 31);
  - c. strategie per il territorio rurale fondate sul riconoscimento del ruolo di tutela idro-geomorfologica dei versanti attraverso la produzione agroalimentare di qualità (di cui al successivo art. 32);
  - d. strategie per la razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale in relazione alla valorizzazione delle filiere corte e dei sistemi economici circolari (di cui al successivo art. 33);
  - e. strategie per la perequazione territoriale (di cui al successivo art. 34).

#### **Art. 30. Miglioramento del livello di accessibilità dei territori con strategie per il sistema infrastrutturale e la mobilità**

1. L'obiettivo di questo asse strategico è la pianificazione dell'intermodalità tra i diversi sistemi di trasporto per il miglioramento dell'accessibilità alle diverse parti del territorio (parti marginali e poli attrattori) che incentivi modalità alternative all'uso dell'autoveicolo privato.
2. Azioni
  - a. AZ. A1 - Razionalizzare il sistema di TPL attraverso l'integrazione con sistemi privati nelle varie forme di car pooling, car sharing, servizi a chiamata, anche ai fini della copertura dei servizi ultimo miglio.
  - b. AZ. A2 - Pianificare l'intermodalità attraverso l'integrazione con un sistema di parcheggi scambiatori auto/bici/TPL con possibilità di ricarica dei mezzi elettrici, anche in relazione ai sistemi infrastrutturali del Valdarno e della Val d'Elsa ed in particolare con le rispettive reti ferroviarie.
  - c. AZ. A3 – Integrare la sviluppata rete ciclistica con una diffusa distribuzione capillare sul territorio anche mediante la promozione della mobilità sostenibile delle persone, attivando un sistema di nodi e reti di bike sharing anche in rafforzando gli itinerari di interesse turistico consolidati.
3. Il P.S.I. assume come percorsi accessibili fondamentali la rete del trasporto pubblico locale (TPL) e individua i percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane nell'elaborato ATL\_SI – Atlante del sistema insediativo.



### **Art. 31. Le strategie per il recupero e la riqualificazione del sistema insediativo**

1. La strategia progettuale del P.S.I. è orientata a consolidare e qualificare l'esistente prevalentemente attraverso interventi sullo spazio e le attività pubbliche o di interesse pubblico finalizzati al conseguimento di una maggiore diversificazione funzionale e dei ruoli.
2. Azioni
  - a. AZ. B1 - Rispondere ad una domanda abitativa complessa, differenziando l'offerta in base ai percorsi di vita e ai bisogni specifici (giovani, anziani, studenti e lavoratori temporanei, giovani coppie, immigrati), e garantendo standard di qualità abitativa in riferimento alla mixité funzionale e sociale, alla differenziazione tipologica, alla connessione con i diversi sistemi della città.
  - b. AZ. B2 - Confermare e sviluppare la corrispondenza tra centro storico e centralità attraverso il mantenimento e il rafforzamento delle funzioni di pregio e rappresentative dal punto di vista culturale, sociale e istituzionale, e salvaguardare tale corrispondenza tra la rilevanza funzionale, culturale e sociale delle attività insediate e insediabili nel centro e la rilevanza storico-architettonica e simbolica degli edifici e dei complessi che le ospitano è da assumere come un elemento strategico della identità della città e, contemporaneamente, un fattore di crescita economica.
  - c. AZ. B3 - Mantenere, ripristinare e incrementare la natura sistemica dello spazio pubblico e dei servizi pubblici della città, costruiti e non, di pietra e di verde, quale valore durevole, anche individuando i percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane.
  - d. AZ. B4 - Garantire la riqualificazione o la rigenerazione degli ambiti degradati attraverso specifici progetti di trasformazione ed in coerenza alle invarianti territoriali.
3. Ambiti caratterizzati da condizioni di degrado.
  - a. Ai fini del presente comma, sono stabilite le seguenti definizioni:
    - I. per aree caratterizzate da degrado urbanistico si intendono le aree con presenza di un patrimonio edilizio e connotate da un impianto urbano di scarsa qualità sotto il profilo architettonico e morfotipologico, associata alla carenza di attrezzature e servizi, alla carenza e al degrado degli spazi pubblici e delle aree libere, nonché le aree caratterizzate da attrezzature ed infrastrutture dismesse;
    - II. per aree caratterizzate da degrado socio-economico si intendono le aree connotate da condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, o con presenza di strutture non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto urbano di riferimento.
  - b. Il P.S.I. identifica tali aree all'interno della strategia del piano rappresentandoli negli elaborati STR\_sce in scala 1:25.000.
  - c. Ai fini di cui al precedente comma i P.O. dovranno garantire la riqualificazione o la rigenerazione degli ambiti di cui al presente comma attraverso specifici progetti di trasformazione ed in coerenza allo statuto del territorio di cui al Titolo II della presente disciplina.

### **Art. 32. Le strategie per la razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale**

1. Linee e opzioni strategiche devono essere correlate alle dotazioni di risorse materiali e immateriali presenti nel territorio, in modo da proiettarle in uno spazio molto ampliato di valorizzazione attraverso funzioni sistemiche, tra cui primarie sono quelle del coordinamento stabile e dinamico delle dotazioni attuali e al tempo stesso e della creazione di meccanismi propulsivi di queste ultime nell'ambiente competitivo sempre più globale.
2. Azioni
  - a. AZ. C1 - Riqualificare le zone artigianali-industriali promuovendo interventi, anche di rigenerazione urbana, indirizzati al potenziamento delle previsioni di sviluppo delle piccole industrie artigianali e produttive in prossimità delle aree esistenti e al miglioramento della compatibilità paesaggistica delle aree, attraverso il recupero di edifici poco o male utilizzati o dismessi e la ricucitura delle aree al sistema agricolo circostante.
  - b. AZ. C2 – Potenziare la dotazione nelle aree produttive di standard di qualità urbanistica: spazi e servizi di supporto alle attività e per chi opera (centri integrati per le aziende insediate, dotazioni di verde, servizi collettivi), aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo, sistemi integrati per la mobilità di persone e di merci, e promuovere forme integrate di gestione delle reti di servizi pubblici, con particolare riferimento al ciclo delle acque, ai rifiuti e all'energia.

### **Art. 33. Le strategie per la valorizzazione del territorio rurale**

1. L'obiettivo principale inquadra una gestione del territorio che si adatti alle esigenze delle aziende ed alle modificate situazioni climatiche e che inquadri in un'ottica territoriale gli interventi di valorizzazione del paesaggio, che consideri il ruolo multifunzionale delle aziende agricole, proponga soluzioni e prospettive per l'introduzione degli equilibri biologici, preveda la pianificazione degli interventi di ripristino e di prevenzione dei rischi ambientali.
2. Azioni
  - a. AZ. D1 – Tutelare e favorire tutte le attività effettivamente agricole e quelle integrative e ad esse connesse, inibendo massimamente quelle che sono di fatto antagoniste e che portano ad una devitalizzazione e all'abbandono del contesto rurale e quindi all'alterazione dei valori paesaggistici incorporati.
  - b. AZ. D2 - Mantenere e potenziare una agricoltura economicamente vitale, in grado di produrre beni alimentari e servizi di qualità, nonché di concorrere alla generale riqualificazione agroambientale e paesaggistica del territorio aperto, in sinergia e continuità con l'insediamento urbano e con gli spazi aperti presenti al suo interno.
  - c. AZ. D3 - Promuovere la salvaguardia attiva del territorio rurale e delle porzioni di mosaico agrario le cui regole sono rimaste inalterate nel tempo per la qualificazione del territorio dal punto di vista ambientale, paesaggistico, culturale e agroalimentare.
  - d. AZ. D4 - Valorizzare i legami culturali e identitari con il territorio rurale attraverso nuove opportunità e servizi di fruizione (sentieri, percorsi ciclabili, ippovie, ambienti per il relax e la didattica, ricettività).



- e. AZ. D5 - Incentivare la qualità e la differenziazione dell'offerta del territorio (agricoltura biologica, prodotti tipici, filiera corta, ospitalità, turismo escursionistico) anche la fine di destagionalizzarne i flussi.
  - f. AZ. D6 - Valorizzare il turismo legato alla fruizione lenta del territorio: circuiti enogastronomici, ospitalità in eccellenze dell'architettura rurale e dei complessi di matrice agricola, turismo naturalistico, turismo giovanile legato a momenti di formazione e ad ospitalità a basso costo.
  - g. AZ. D7 - Identificazione di "sequenze" territoriali sostenute da itinerari e percorsi, in grado di offrire esperienze culturalmente complesse relative ad aspetti storici insediativi, archeologici, paesaggistici e agroambientali.
  - h. AZ. D8 - Mantenere e creare i corridoi ecologici al fine di collegare il sistema delle aree naturali protette e dei nodi primari e secondari della rete ecologica, anche attraverso la promozione di azioni di rinaturalizzazione volti alla realizzazione di un sistema di reti ecologiche da attuarsi mediante l'allargamento delle fasce riparie, la costituzione di siepi, alberature, boschetti, ecc.
  - i. AZ. D9 - Favorire l'utilizzazione produttiva della risorsa forestale attraverso la costituzione di forme associate di gestione dei boschi attraverso la costituzione di consorzi forestali, reti di imprese, altre forme di associazione, come elemento per superare l'abbandono produttivo.
  - j. AZ. D10 - Favorire l'integrazione delle attività forestali con le altre attività produttive, attraverso il ripristino, la manutenzione, la realizzazione di nuovi sentieri e strade forestali anche per differenziare l'offerta escursionistica e turistica, e l'utilizzazione a fini energetici dei prodotti del bosco e la valorizzazione degli assortimenti legnosi attraverso filiere legno - energia.
3. Azione specifica - Interventi ambientali nel territorio rurale.
- a. Le caratteristiche morfologiche dei terreni in relazione ai cicli ambientali, alle condizioni climatiche e alla conduzione dei suoli, in particolare nel territorio rurale, evidenziano importanti criticità in relazione ai servizi ecosistemici analizzati dal piano, quali a titolo esemplificativo la presenza di ampi terreni coltivati a rittochino su aree fortemente pendenti, con evidenti problematiche di erosione dei suoli.
  - b. Le criticità di cui al precedente punto sono rappresentate negli elaborati del quadro conoscitivo afferenti al tema degli "Aspetti dei servizi ecosistemici" (di cui al rispettivo corpo degli elaborati cartografici del quadro conoscitivo denominato *4. Aspetti dei servizi ecosistemici*) e agli aspetti vincolistici "Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli" in scala 1:25.000 e 1:10.000.
  - c. Il P.S.I. riconosce le "aree di emergenza ambientale del territorio rurale" nell'elaborato STR\_sce - Scenario strategico dello sviluppo sostenibile – Scala 1:25.000 e nell'elaborato della valutazione ambientale strategica VAS\_cri - Criticità territoriali – Scala 1:25.000 e 1:10.000.
  - d. Al fine di tutelare e valorizzare il territorio rurale, le trasformazioni previste nelle "aree di emergenza ambientale del territorio rurale" dovranno essere legate al miglioramento delle componenti dei servizi ecosistemici rappresentati negli elaborati cartografici di cui alla lett. b).

- e. Il P.O. potrà individuare e prescrivere prioritariamente gli interventi ambientali mirati a migliorare le specifiche criticità analizzate negli elaborati di cui alla lett. b), ovvero a titolo esemplificativo:
- I. Protezione dall'erosione e protezione da frane:
    - Introduzione / potenziamento / ripristino delle sistemazioni idraulico–agrarie con particolare riferimento ai terrazzamenti/cigionamenti ed ogni altra opera utile a ridurre la pendenza dei suoli sopra al 20%;
    - Potenziamento della rete scolante artificiale finalizzato alla corretta gestione delle acque dei singoli campi riducendo eventuali aggravii sulle proprietà contermini e a tutela della pubblica viabilità;
    - Introduzione di strade fosso al fine di ridurre la lunghezza dei coltivi sui versanti;
    - Inerbimento dei terreni su versanti con pendenze non superiori al 20%.
  - II. Permeabilità ecologica e sequestro del carbonio:
    - Introduzione / potenziamento delle formazioni lineari arboree e/o arbustive;
    - Mantenimento / valorizzazione e potenziamento delle formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena.
  - III. Redditività agroforestale:
    - Recupero di aree incolte in abbandono;
    - Manutenzione / potenziamento dello stato di efficienza della viabilità rurale.
- f. In relazione alle finalità del presente comma, non possono essere considerati interventi di miglioramento ambientale:
- I. gli interventi obbligatori di manutenzione ordinaria (ripulitura fossette, manutenzione e ripristino di muretti a secco o cigionamenti esistenti);
  - II. gli interventi obbligatori disposti dalle vigenti normative statali e regionali in materia di prevenzione incendi, difesa idrogeologica, difesa del patrimonio boschivo, della flora e della fauna.
- g. Gli interventi ambientali previsti alla lett. e) sono obbligatori nelle aree riconosciute "aree di emergenza ambientale del territorio rurale" e nelle aree in relazione ai BSA e agli aggregati del PTCP, nonché nelle pertinenze dei nuclei storici e negli ambiti periurbani, e nelle aree ricadenti nel vincolo idrogeologico.
- h. Il P.O. per le trasformazioni sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola previste dall'art. 83 L.R. 65/2014, c. 5, potrà individuare ulteriori interventi ambientali quali a titolo esemplificativo:
- I. Piantumazione di alberature segnaletiche di confine e di arredo;
  - II. Mantenimento e valorizzazione di:
    - piante camporili o a carattere monumentale in genere
    - dei manufatti di rilevanza storica, culturale o testimoniale, inclusi i manufatti minori





- i. L'individuazione degli interventi ambientali costituisce contenuto obbligatorio, ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2014, del programma aziendale (P.A.P.M.A.A.) e l'assenza di tale contenuto comporterà la mancata approvazione del programma. Sono esclusi dall'applicazione del presente comma i P.A.P.M.A.A. per frazionamento di aziende in assenza di opere e/o di impianti arborei produttivi agricoli poliennali.
- j. In riferimento al precedente punto, il P.O., nel rispetto dei contenuti obbligatori di cui all'art. 7 del DPGR 63/R/2016 (Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della L.R. 65/2014 contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale), dovrà individuare gli elaborati minimi ed i contenuti dei progetti per gli interventi ambientali, che dovranno essere corredati, almeno, dai seguenti elaborati:
  - relazione agronomico – paesaggistica descrittiva delle opere di sistemazione ambientale;
  - repertorio fotografico delle criticità ambientali rilevate;
  - relazione geologica a supporto degli interventi previsti;
  - planimetria in scala adeguata con indicazione delle criticità rilevate e degli interventi previsti;
  - sezioni ambientali in scala adeguata;
  - computo metrico estimativo relativo all'esecuzione e successiva manutenzione delle opere di sistemazione ambientale previste.
- k. L'individuazione degli interventi ambientali costituisce contenuto obbligatorio, ai sensi dell'art. 70 della L.R. 65/2014, per l'installazione dei manufatti temporanei e di ulteriori manufatti a uso agricolo in assenza di programma aziendale.
- l. L'individuazione degli interventi ambientali costituisce contenuto obbligatorio, ai sensi dell'art. 83 della L.R. 65/14 e ss.mm.ii., per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola, ovvero degli edifici che hanno già perduto l'originaria destinazione agricola, e sono sottoposti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, nelle aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro.
- m. I P.O. potranno individuare specifica normativa per i contenuti dei progetti di sistemazione ambientale per gli interventi di cui al precedente comma, che dovranno garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, evitando l'introduzione di fattori estranei al territorio rurale perseguendo gli obiettivi di cui alla lett. d).
- n. Il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi urbanistico – edilizi, individuati nei precedenti punti lett. h-o), potrà essere prevista dai P.O. in subordine alla stipula di un'apposita convenzione o atto d'obbligo, corredati da idonee garanzie, circa la corretta esecuzione e manutenzione degli interventi ambientali programmati.

**Art. 34. Strategie per la perequazione territoriale**

1. L'istituto della perequazione territoriale è lo strumento finalizzato a ridistribuire e compensare i vantaggi e gli oneri di natura territoriale e ambientale derivanti dalle scelte di pianificazione del P.S.I..
2. La previsione del ricorso alla perequazione territoriale disciplina:
  - a. l'indicazione di massima della provenienza e della destinazione delle risorse attraverso la previsione di un accordo procedimentale attuativo e rinvio alle disposizioni che saranno ivi pattuite e degli atti consequenziali;
  - b. la predisposizione e sottoscrizione di un accordo procedimentale attuativo sul modello degli accordi di cui all'art. 15 della legge n. 241 del 1990 tra i Comuni di Castellina in Chianti e di Radda in Chianti con la previsione di un fondo comune;
  - c. il regolamento di gestione del fondo comune.

Forme della perequazione territoriale: provenienza e destinazione delle risorse.

3. Le misure di perequazione territoriale possono essere definite in ordine:
  - a. agli effetti indotti dalla previsione comportante impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, sulla base del parere reso dalla conferenza di co-pianificazione, e gli Enti stipulano al riguardo uno specifico accordo;
  - b. alla previsione della localizzazione delle medie strutture di vendita per cui almeno il 10 per cento degli oneri di urbanizzazione sono destinati ad interventi volti alla rivitalizzazione di aree commerciali quali centri commerciali naturali, centri storici e aree mercatali;
  - c. alle strategie di area vasta di cui al presente Titolo.
4. L'istituto della perequazione territoriale, che costituisce parte contenutistica obbligatoria del P.S.I. si attua attraverso la formalizzazione di accordi tra gli enti locali, nella forma degli accordi procedimentali, che possono prevedere l'istituzione di apposti fondi nei quali far confluire risorse da destinare non già ad indennizzare puramente i comuni colpiti da tali scelte, bensì a realizzare interventi a carattere strategico sovracomunale e a natura compensativa.
5. Il contenuto degli accordi (quali risorse destinare, quali interventi finanziare) di cui al precedente comma è rimesso alla volontà dei sottoscrittori, a meno del limite riscontrabile nei casi di scelte progettuali sottoposte a co-pianificazione (nelle quali il parere della Conferenza è vincolante) e negli insediamenti commerciali, in cui almeno il 10% degli oneri di urbanizzazione debbono essere rivolti alla rivitalizzazione dei centri commerciali naturali, centri storici e aree mercatali.

Disciplina dell'accordo procedimentale e regolamento di gestione del fondo comune.

6. La disciplina della perequazione territoriale prevede la definizione di un fondo comune da istituirsi mediante accordo procedimentale in attuazione dell'art. 102 LR 65/14 ed avere il seguente contenuto minimo, da individuare all'esito del confronto delle volontà dei singoli comuni:
  - a. individuazione (anche non esaustiva) delle risorse che alimenteranno il fondo (ENTRATE)  
Sub a) (ENTRATE)
    - I. individuazione dell'ambito oggettivo di applicazione con specificazione degli ambiti territoriali soggetti a contribuzione.



- ambiti soggetti a compensazione (es. zone produttive, commerciali e terziarie localizzate negli ambiti di nuova previsione);
- II. Individuazione delle risorse da allocare e delle rispettive eventuali quote percentuali.
  - oneri di urbanizzazione primaria (in quota parte);
  - risorse derivanti contributo straordinario per gli interventi di rigenerazione urbana individuati aggiuntivi rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria (in quota parte);
  - oneri di urbanizzazione secondaria e contributo di costruzione (in quota parte);
  - ulteriori risorse derivanti dalla tassazione, decise dai comuni membri;
- b. individuazione degli interventi cui saranno dirottate le suddette risorse (USCITE)  
*Sub b)* (USCITE)
  - I. individuazione degli impieghi delle risorse del fondo di perequazione territoriale:
    - realizzazione di opere di carattere infrastrutturale di interesse dei due territori comunali, previste nel P.S.I.;
    - redistribuzione e compensazione degli effetti ambientali sui territori dei comuni.

#### **Art. 35. Previsione esterne al perimetro del territorio urbanizzato**

1. La conferenza di co-pianificazione conclusa in data 04/02/2022 ha dato esito positivo per 11 previsioni di trasformazioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 25 della L.R. 64/2014, come protocollo n. 3953/2022 del 9/05/2022.
2. Le previsioni individuate dalla conferenza di copianificazione sono di seguito enumerate per destinazione d'uso:
  - a. destinazione pubblica per servizi, attrezzature di interesse collettivo e residenza sociale
    - I. RADDA R\_PR EX CANTINE
  - b. previsioni a destinazione turistico ricettiva
    - I. CASTELLINA C\_T TRASQUA
    - II. RADDA R\_T1 CAMPO DI MAGGIO
    - III. RADDA R-T3 MULINO DI RADDA
  - c. previsioni di parcheggi pubblici
    - I. CASTELLINA C\_Pa FONTERUTOLI parch
    - II. RADDA R\_Pa1 PALAGIO parch
    - III. RADDA Pa\_2 AREA parch TIR
    - IV. RADDA R\_Pa3 RADDA parch
    - V. RADDA R\_Pa4 SELVOLE parch
    - VI. RADDA R\_Pa5 VOLPAIA parch
  - d. previsioni di viabilità pubblica
    - I. CASTELLINA C\_V1 viabilità
    - II. CASTELLINA C\_V2 viabilità

3. Le previsioni di cui al precedente comma sono soggette a perseguire le seguenti precisazioni, indicazioni e prescrizioni:

- a. RADDA R\_PR EX CANTINE: l'area oggetto di demolizione degli edifici è destinata al ripristino ambientale in coerenza all'ambito fluviale in cui si colloca. Gli interventi ricadenti nella frazione de La Villa, da destinare alla realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico, residenza sociale, provenienti dal riutilizzo delle volumetrie derivanti dalla demolizione delle ex-cantine, dovranno essere sottoposti a VIncA in fase di redazione del P.O e/o in fase propedeutica al rilascio del titolo abilitativo. A tal fine si prescrive che il Piano operativo definisca la scheda norma (indicazioni e prescrizioni) di approfondimento progettuale il cui contenuto paesaggistico renda conto della declinazione degli obiettivi direttive e prescrizioni dell'elaborato 8B del PIT/PPR.

Gli interventi dovranno applicare le seguenti direttive:

- garantire la conservazione dei territori perilacuali nelle loro componenti geomorfologiche, vegetazionali, ecosistemiche e paesaggistiche;
- conservare le formazioni vegetali autoctone e le loro funzioni di collegamento ecologico e paesaggistico tra l'ambiente lacustre e il territorio contermina, contrastando la diffusione di specie aliene invasive;
- tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dell'ambito fluviale della Pesa anche in relazione alla sua area di pertinenza;
- tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici della Pesa;
- tutelare le formazioni vegetali autoctone e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento al corridoio ripariale individuato nell'elaborato STA\_st2h ed in coerenza alla disciplina dell'art. 9, c. 1, lett. c).

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- mantenere l'assetto idrogeologico e garantire la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici dell'ambito perilacuale;
- rispettare le caratteristiche morfologiche anche attraverso l'utilizzo di materiali e tecnologie con esse compatibili;
- non compromettere la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale della Pesa e i loro livelli di continuità ecologica;
- garantire l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- garantire la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili.

- b. CASTELLINA C\_T TRASQUA: si prescrive lo sviluppo di un progetto in un quadro di conformità al PIT/PPR e coerenza alle disposizioni di cui al Titolo II e al Titolo III della presente disciplina. A tal fine si prescrive che il Piano operativo definisca la scheda norma (indicazioni e prescrizioni) di approfondimento progettuale il cui contenuto paesaggistico renda conto della declinazione degli obiettivi direttive e prescrizioni dell'elaborato 8B del PIT/PPR.

Gli interventi dovranno applicare le seguenti direttive:



- evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storico-culturali ed estetico percettivi, escludendo l'opzione della compensazione di parte dell'area boscata.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- escludere l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici, e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- garantire che le nuove edificazioni siano collocate in adiacenza alle preesistenze;
- garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;
- vietare l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

- c. RADDA R\_T1 CAMPO DI MAGGIO: si prescrive lo sviluppo di un progetto in un quadro di conformità al PIT/PPR e coerenza alle disposizioni di cui al Titolo II e al Titolo III della presente disciplina, anche al fine di garantire la permanenza e l'aumento delle dotazioni ecologiche (nucleo boscato, alberature, siepi ecc.). A tal fine si prescrive che il Piano operativo definisca la scheda norma (indicazioni e prescrizioni) di approfondimento progettuale il cui contenuto paesaggistico renda conto della declinazione degli obiettivi direttive e prescrizioni dell'elaborato 8B del PIT/PPR.

Gli interventi dovranno applicare le seguenti direttive:

- evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storico-culturali ed estetico percettivi.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- escludere l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici, e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;
- vietare l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche;
- favorire la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici riconosciuti dal PSI nel patrimonio territoriale con particolare riguardo alla disciplina di cui all'art. 18 - Pertinenze degli aggregati e dei beni storico architettonici.

- d. RADDA R-T3 MULINO DI RADDA: si prescrive lo sviluppo di un progetto in un quadro di conformità al PIT/PPR e coerenza alle disposizioni di cui al Titolo II e al Titolo III della

presente disciplina; in particolare si prescrive che il perimetro dell'insediamento si attesti ad una adeguata distanza dal fiume Pesa al fine di perseguire gli indirizzi di riqualificazione della fascia riparia stabiliti dal PIT/PPR per il corso d'acqua. A tal fine si prescrive che il Piano operativo definisca la scheda norma (indicazioni e prescrizioni) di approfondimento progettuale il cui contenuto paesaggistico renda conto della declinazione degli obiettivi direttive e prescrizioni dell'elaborato 8B del PIT/PPR.

Gli interventi dovranno applicare le seguenti direttive:

- tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dell'ambito fluviale della Pesa anche in relazione alla sua area di pertinenza;
- tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici della Pesa;
- tutelare le formazioni vegetali autoctone e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento al corridoio ripariale individuato nell'elaborato STA\_st2h ed in coerenza all'art. 9, c. 1, lett. c) della presente disciplina.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- rispettare le caratteristiche morfologiche anche attraverso l'utilizzo di materiali e tecnologie con esse compatibili;
- non compromettere la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale della Pesa e i loro livelli di continuità ecologica;
- garantire l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- garantire la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- favorire la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici riconosciuti dal PSI nel patrimonio territoriale con particolare riguardo all'art. 18 - Pertinenze degli aggregati e dei beni storico architettonici della presente disciplina.

- e. CASTELLINA C\_Pa FONTERUTOLI parch: si prescrive lo sviluppo di un progetto in un quadro di conformità al PIT/PPR e coerenza alle disposizioni di cui al Titolo II (artt. 8, c. 1, lett. b), 17 e 18) e al Titolo III (art. 20) della presente disciplina. A tal fine si prescrive che la soluzione progettuale garantisca il corretto inserimento paesaggistico della previsione, il mantenimento della funzionalità ecologica dell'area, evitando l'impermeabilizzazione del suolo e prevedendo il mantenimento e il miglioramento delle dotazioni ecologiche (alberature, fasce boscate ecc.). Il P.O. dovrà altresì approfondire il tema del Rischio archeologico.
- f. RADDA R\_Pa1 PALAGIO parch: si prescrive lo sviluppo di un progetto in un quadro di conformità al PIT/PPR e coerenza alle disposizioni di cui al Titolo II (in particolare art. 9, c.1, lett. a), punto IV) della presente disciplina. A tal fine si prescrive che la soluzione progettuale garantisca il corretto inserimento paesaggistico della previsione, il mantenimento della funzionalità ecologica dell'area, evitando l'impermeabilizzazione del suolo e prevedendo il mantenimento e il miglioramento delle dotazioni ecologiche (alberature, fasce boscate ecc.).



- g. RADDA Pa\_2 AREA parch TIR: si prescrive lo sviluppo di un progetto in un quadro di conformità al PIT/PPR e coerenza alle disposizioni di cui al Titolo II e al Titolo III della presente disciplina. A tal fine si prescrive che il Piano operativo definisca la scheda norma (indicazioni e prescrizioni) di approfondimento progettuale il cui contenuto paesaggistico renda conto della declinazione degli obiettivi direttive e prescrizioni dell'elaborato 8B del PIT/PPR

Gli interventi dovranno applicare le seguenti direttive:

- tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dell'ambito fluviale della Pesa anche in relazione alla sua area di pertinenza;
- tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici della Pesa;
- tutelare le formazioni vegetali autoctone e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare attenzione al corridoio ripariale individuato nell'elaborato STA\_st2h ed in coerenza all'art. 9, c. 1, lett. c) della presente disciplina.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- garantire una distanza dal corso d'acqua di almeno 20-30 m, da destinare alla libera evoluzione della vegetazione riparia;
- garantire la permeabilità del suolo attraverso l'utilizzo di tecniche e materiali ecocompatibili ed evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura;
- prevedere tutti gli accorgimenti atti ad evitare inquinamento diretto e indiretto dell'ecosistema fluviale, ciò anche tramite un congruo ridimensionamento dell'area di intervento;
- rispettare le caratteristiche morfologiche anche attraverso l'utilizzo di materiali e tecnologie con esse compatibili;
- non compromettere la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale della Pesa e i loro livelli di continuità ecologica;
- garantire l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- garantire la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- escludere l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici, e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

- h. RADDA R\_Pa3 RADDA parch: si prescrive lo sviluppo di un progetto in un quadro di conformità al PIT/PPR e coerenza alle disposizioni di cui al Titolo II e al Titolo III della presente disciplina. A tal fine si prescrive che il Piano operativo definisca la scheda norma (indicazioni e prescrizioni, restituzioni grafiche relative a sezioni ambientali e livelli di intervisibilità) di approfondimento progettuale in relazione al tematismo della corretta configurazione del margine urbano e che:

- I. nella definizione della strategia di dotazione di parcheggi pubblici sia perseguita e disciplinata la contestuale migliore integrazione paesaggistica di entrambi i parcheggi a servizio del centro abitato di Radda in Chianti, parcheggio esistente e di nuova previsione;
  - II. la progettazione non dovrà alterare la qualità morfologica e percettiva del contesto, dovrà tenere conto delle visuali e degli scorci paesistici, mantenere la funzionalità ecologica dell'area evitando l'impermeabilizzazione del suolo e prevedendo il mantenimento e il miglioramento delle dotazioni ecologiche esistenti.
- i. RADDA R\_Pa4 SELVOLE parch: l'intervento dovrà porsi l'obiettivo di tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando il rapporto tra il margine urbano e il contesto fluviale da un punto di vista percettivo, fruitivo ed ecosistemico, evitando artificializzazione degli ambiti fluviali. Si prescrive lo sviluppo di un progetto in un quadro di conformità al PIT/PPR e coerenza alle disposizioni di cui al Titolo II e al Titolo III della presente disciplina, al rispetto della disciplina della scheda del DM 23/05/1972 G.U. 15 del 1973dec e dell'Elaborato 8B. A tal fine si prescrive che il Piano operativo definisca la scheda norma (indicazioni e prescrizioni, restituzioni grafiche relative a sezioni ambientali e livelli di intervisibilità) di approfondimento progettuale di contenuto paesaggistico. Si prescrive inoltre che il progetto sia sottoposto a VInCA in fase di redazione del P.O e/o in fase propedeutica al rilascio del titolo abilitativo.

Gli interventi dovranno applicare le seguenti direttive:

- tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dell'ambito fluviale dell'affluente della Pesa anche in relazione alla sua area di pertinenza;
- tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici del reticolo idrografico;
- tutelare le formazioni vegetali autoctone e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento al corridoio ripariale individuato nell'elaborato STA\_st2h ed in coerenza all'art. 9, c. 1, lett. c) della presente disciplina;
- favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storico-culturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua, al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume;
- promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- non compromettere la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale della Pesa e i loro livelli di continuità ecologica;
- garantire l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;





- garantire la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
  - garantire la permeabilità del suolo e la realizzazione degli interventi con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura;
  - escludere l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici, e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
  - favorire la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici riconosciuti dal PSI nel patrimonio territoriale;
  - perseguire le misure di conservazione di cui alle specifiche norme in materia definite per il SIR/SIC 88 "Monti del Chianti";
  - garantire che la previsione assicuri i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
  - garantire che la previsione sia armonica per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale ed in relazione allo spazio pubblico della centralità urbana posta ad un livello più alto rispetto a quello dell'intervento.
- j. RADDA R\_Pa5 VOLPAIA parch: si prescrive lo sviluppo di un progetto in un quadro di coerenza alle disposizioni di cui al Titolo II e al Titolo III della presente disciplina e di rispetto della disciplina della scheda del DM 23/05/1972 G.U. 15 del 1973dec. A tal fine si prescrive che il Piano operativo definisca la scheda norma (indicazioni e prescrizioni, restituzioni grafiche relative a sezioni ambientali e livelli di intervisibilità) di approfondimento progettuale di contenuto paesaggistico.
- Gli interventi dovranno applicare le seguenti direttive:

- in coerenza alla disciplina degli ambiti periurbani di cui all'art. 17, gli interventi dovranno promuovere un progetto capace di integrarsi paesaggisticamente con il parcheggio esistente a servizio del centro abitato di Volpaia;
- promuovere interventi che assicurino il mantenimento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- garantire, sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, la non compromissione dell'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze;
- garantire la permeabilità del suolo e la realizzazione degli interventi con tecniche e materiali ecocompatibili;
- escludere l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici, e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- favorire la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici riconosciuti dal PSI nel patrimonio territoriale;

- garantire che la previsione assicuri i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- garantire che la previsione sia armonica per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale ed in relazione all'esistente area a parcheggio posta lungo il versante ad un livello più alto rispetto a quello dell'intervento;
- garantire il mantenimento dell'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- garantire il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere;
- garantire una stretta relazione morfologica con le forme del versante in cui si colloca al fine di mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

k. CASTELLINA C\_V1 viabilità: individuazione di una viabilità di collegamento tra l'area a parcheggio pubblico e sosta camper posta a nord dell'abitato con l'area a parcheggio adiacente al centro storico, attraverso l'adeguamento di una viabilità poderale esistente in un quadro di conformità al PIT/PPR e coerenza alle disposizioni di cui al Titolo II e al Titolo III della presente disciplina. L'intervento dovrà essere sviluppato nel rispetto delle disposizioni della scheda di vincolo DM 01/02/1971 - G.U. n. 56 / 1971 "Zona circostante l'antico centro sita in comune di Castellina in Chianti" e dovrà essere condiviso con la competente Soprintendenza. Il PO dovrà effettuare i dovuti approfondimenti utili a valutare innesti, interferenze o correlazioni con la S.R.222 Chiantigiana.

Gli interventi dovranno applicare le seguenti direttive:

- in coerenza alla disciplina degli ambiti periurbani di cui all'art. 17, gli interventi dovranno promuovere un progetto capace di integrarsi paesaggisticamente con il parcheggio esistente, adiacente agli edifici commerciali del capoluogo, a servizio del centro storico di Castellina in Chianti rispetto al versante collinare in cui si colloca;
- promuovere interventi che prediligano il mantenimento delle superfici permeabili incentivandone un progetto finalizzato alla valorizzazione della viabilità minore anche interpodereale in relazione agli assetti figurativi del paesaggio agrario in cui si colloca.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- garantire, sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, la non compromissione dell'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze;
- favorire la permeabilità del suolo e la realizzazione degli interventi con tecniche e materiali ecocompatibili;
- escludere l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici, e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- favorire la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici riconosciuti dal PSI nel patrimonio territoriale in coerenza alla disciplina delle invariati di cui agli artt. 8-11;
- garantire che la previsione assicuri i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);



- garantire che la previsione sia armonica per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale ed in relazione all'esistente area a parcheggio posta lungo il versante ad un livello più alto rispetto a quello dell'intervento;
- garantire il mantenimento dell'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- garantire il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere;
- garantire una stretta relazione morfologica con le forme del versante in cui si colloca al fine di mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche da e verso la città storica.

I. CASTELLINA C\_V2 viabilità: riqualificazione di una viabilità esistente di collegamento tra l'area sportiva del campo da calcio e quella della piscina a sud dell'abitato di Castellina in Chianti, attraverso l'adeguamento di una viabilità minore in un quadro di conformità al PIT/PPR e coerenza alle disposizioni di cui al Titolo II e al Titolo III della presente disciplina. L'intervento dovrà essere sviluppato nel rispetto delle disposizioni della scheda di vincolo DM 01/02/1971 - G.U. n. 56 / 1971 "Zona circostante l'antico centro sita in comune di Castellina in Chianti" e dovrà essere condiviso con la competente Soprintendenza. Il PO dovrà effettuare i dovuti approfondimenti utili a valutare innesti, interferenze o correlazioni con la S.R.222 Chiantigiana.

Gli interventi dovranno applicare le seguenti direttive:

- promuovere interventi che prediligano il mantenimento delle superfici permeabili incentivando un progetto finalizzato alla valorizzazione della viabilità esistente in relazione agli assetti figurativi del paesaggio agrario in cui si colloca.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- garantire, sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, la non compromissione dell'integrità della percezione visiva da e verso il crinale;
- favorire la permeabilità del suolo e la realizzazione degli interventi con tecniche e materiali ecocompatibili;
- escludere l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici, e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti;
- favorire la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici riconosciuti dal PSI nel patrimonio territoriale in coerenza alla disciplina delle invariati di cui agli artt. 8-11;
- garantire che la previsione assicuri i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- garantire che la previsione sia armonica per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale ed in relazione alle esistenti aree sportive poste lungo il versante a monte e a valle rispetto alla localizzazione dell'intervento;
- garantire il mantenimento dell'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- garantire il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere;

- garantire una stretta relazione morfologica con le forme del versante in cui si colloca al fine di mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche da e verso la città.

## **CAPO II - DISCIPLINA DELLE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI**

### **Art. 36. Unità territoriali organiche elementari**

1. In ragione dello statuto del territorio di cui al Titolo II, il P.S.I. individua le seguenti unità territoriali organiche elementari (di seguito indicate con l'acronimo U.T.O.E.) e nelle relative sub U.T.O.E.:
  - a. U.T.O.E. 1 – I rilievi ripidi delle arenarie della Val di Pesa
  - b. U.T.O.E. 2 – Le colline drenanti calcaree
    - I. Sub U.T.O.E. 2a – Le colline drenanti calcaree della vallecola del Cerchiaio;
    - II. Sub U.T.O.E. 2b – della Valle dell'Arbia;
  - c. U.T.O.E. 3 – Le colline morbide dei depositi e delle sabbie della Valle dell'Elsa.
2. Le U.T.O.E. individuate al comma 1 sono rappresentate nell'elaborato STR\_sce - Scenario strategico dello sviluppo sostenibile in scala 1:25.000.
3. Il P.S.I. individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio intercomunale per le U.T.O.E. e per le sub U.T.O.E. definendo:
  - a. la descrizione;
  - b. gli obiettivi e azioni in coerenza alle strutture statutarie riconosciute;
  - c. le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni;
  - d. i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche;
  - e. gli indirizzi e le prescrizioni per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti.
4. Il P.S.I. assume la dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq/abitante, quale parametro complessivo minimo di riferimento, anche alla luce del livello qualitativo e quantitativo già conseguito nel territorio comunale.
5. Tale quantità discende da:
  - a. opportunità di trasformare le eventuali eccedenze quantitative rispetto ai minimi fissati dalla normativa statale in miglioramento e diversificazione qualitativa;
  - b. necessità di aumentare le dotazioni relative a funzioni amplificate dai comportamenti sociali recenti, come i servizi alla collettività (ed in particolare alla popolazione anziana ed ai giovani), le attrezzature sportive ed il tempo libero.
6. In relazione agli standard di cui al precedente comma le articolazioni quantitative di riferimento assunte sono:
  - a. verde pubblico: 12 mq/ab
  - b. parcheggi pubblici: 5 mq/ab
  - c. istruzione: 4,5 mq/ab
  - d. attrezzature collettive: 2,5 mq/ab.



## **Art. 37. U.T.O.E. 1 – I rilievi ripidi delle arenarie della Val di Pesa**

1. Il territorio della U.T.O.E. 1 interessa un ambito territoriale con andamento est-ovest rispetto all'asse di scorrimento, in destra e sinistra, delle acque del fiume Pesa, fino ai crinali dei Monti del Chianti al confine verso il Valdarno ad est. Il fondovalle è caratterizzato dal corso del fiume Pesa e dalla strada provinciale 2 bis, che attraversa l'abitato di Lucarelli sul confine a nord-ovest. Le due pendici collinari sono caratterizzate da insediamenti di crinale che si fronteggiano nella vallata: sistema insediativo di Radda in Chianti, La Croce, La Villa in sinistra idrografica e Volpaia e Badia a Montemuro in destra idrografica. Un sistema di poderi e ville si distribuiscono lungo le viabilità collinari in particolare di crinale e spesso rappresentano i nodi del sistema agricolo produttivo delle colture intensive prevalentemente a vite. La vallata assume presenta un sistema dei rilievi verso est con acclività importanti ed una copertura dei suoli prevalentemente boscata.

2. L'interpretazione delle regole statutarie relative all'U.T.O.E. 1 ha consentito di individuare il seguente sistema di obiettivi e azioni specifico, in coerenza al Titolo II, Capo II della presente disciplina:

### la struttura idro-geomorfologica

a. Contenimento del dissesto idrogeologico:

- I. definire e incentivare pratiche agricole e forestali virtuose con particolare attenzione alla realizzazione, al mantenimento e al recupero della microrete di strutture e opere di regimazione delle acque superficiali;
- II. incentivare le sistemazioni ambientali, con particolare riguardo ai versanti collinari delle colture arboree intensive per garantire la stabilità e la sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra corsi d'acqua, insediamenti e infrastrutture;
- III. incentivare il recupero delle aree agricole abbandonate promuovendo politiche colturali non idroesigenti e che recuperino le opere di regimazione delle acque dei versanti soggetti a colonizzazione della vegetazione arbustiva.

b. Protezione e salvaguardia della risorsa idrica:

- I. proteggere la risorsa idrica mediante una riduzione anche drastica degli emungimenti agricoli, introducendo colture a bassa esigenza idrica e applicando opportunamente le norme di prevenzione e salvaguardia demandate alla pianificazione operativa;
- II. ridurre e controllare l'inquinamento delle falde mediante una realistica riduzione e attenuazione delle sorgenti di inquinamento attraverso una campagna di informazione sul corretto uso di prodotti, specialmente da parte di utilizzatori dilettanti;
- III. adeguare gli impianti di trattamento dei reflui negli insediamenti sparsi non serviti da fognatura pubblica;
- IV. sensibilizzare gli utilizzatori di pozzi per uso potabile al controllo chimico delle acque mediante analisi periodiche;
- V. adottare norme contenenti metodologie costruttive corrette per le captazioni (p. es. ubicazione in sicurezza rispetto a fonti di inquinamento, cementazione dei primi metri di perforazione);

- VI. promuovere progetti e azioni di carattere territoriale che migliorino la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei fenomeni erosivi, anche attraverso la realizzazione di invasi collinari, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico e soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica;
- VII. proteggere e tutelare le aree di ricarica degli acquiferi presenti sulla dorsale dei Monti del Chianti.

#### la struttura ecosistemica

- a. Tutela dei valori ecologici e paesaggistici dei sistemi agricoli collinari:
  - I. promuovere interventi di mitigazione degli effetti di frammentazione degli ecosistemi forestali;
  - II. promuovere programmi e azioni volti a favorire, ove possibile, soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (cespuglieti, siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica ed il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica, data da viabilità minore, rete scolante, vegetazione di corredo;
  - III. promuovere l'inserimento di coltivazioni e metodologie diversificate verso nuovi scenari produttivi che comportino una riduzione degli input energetici, un minor fabbisogno idrico;
  - IV. valorizzare il sistema delle aree naturali protette dei Monti del Chianti.
- b. Tutela dei valori ecologici e paesaggistici dei sistemi di fondovalle:
  - I. riprogettare le aree di verde fluviale e le aree golenali con interventi di riforestazione e di sistemazione idraulica compatibili con la prevenzione del rischio idraulico, con particolare riguardo alle aree produttive dismesse da riqualificare;
  - II. promuovere politiche volte alla definizione di un Parco Fluviale del Fiume Pesa, quale volano della riconnessione ecologica e fruitiva della valle verso le pendici montuose del Chianti.

#### la struttura insediativa

- a. Riorganizzazione della struttura morfologica e della qualità dei sistemi urbani:
  - I. salvaguardare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio di crinale attraverso il mantenimento delle relazioni paesaggistiche tra sistemi insediativi maggiori, nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali e i tracciati di valore culturale;
  - II. ridefinire i margini urbani, anche attraverso l'incremento dell'offerta di edilizia sociale (housing sociale, ecc);
  - III. riqualificare/recuperare l'abitato di La Villa a partire dal sistema infrastrutturale inadeguato e dalla ridefinizione della città pubblica;
  - IV. creare e potenziare la centralità simbolica e funzionale dell'abitato di Radda in Chianti mediante una riorganizzazione/riqualificazione di spazi/edifici pubblici qualificati all'uso sociale, a partire da quelli del sistema scolastico;



- V. ridefinire il tema della città pubblica, con particolare considerazione del ruolo e della qualità dello spazio pubblico in sinergia con la promozione di politiche di rilancio delle attività commerciali nei centri minori anche attraverso forme di incentivazione;
  - VI. valorizzare i tessuti edilizi storici e identitari;
  - VII. riqualificare gli insediamenti a prevalente *specializzazione* turistica anche mediante la promozione di un uso 'destagionalizzato' delle strutture residenziali.
- b. Sviluppo di un sistema industriale artigianale sostenibile:
- I. riorganizzare, riqualificare e rigenerare le aree produttive/artigianali con particolare riguardo a quelle esistenti a La Croce, Radda in Chianti e La Villa, anche attraverso l'individuazione di nuove aree di trasformazione, in prossimità di quelle esistenti;
  - II. rafforzare la dotazione di standard di qualità urbanistica quali: spazi e servizi di supporto alle attività e per chi opera (centri integrati per le aziende insediate, dotazioni di verde, servizi collettivi), aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo, sistemi integrati per la mobilità di persone e di merci. In particolare riqualificare l'area industriale artigianale di La Villa in coerenza alle azioni già in atto, legate al recupero delle aree dismesse o sottoutilizzate;
  - III. promuovere forme integrate di gestione delle reti di servizi pubblici, con particolare riferimento al ciclo delle acque, ai rifiuti e all'energia;
  - IV. promuovere sistemi artigianali legati a strategie di filiere corte agroalimentari e/o di economia circolare.
- c. Pianificazione dell'intermodalità tra i diversi sistemi di trasporto per il miglioramento dell'accessibilità alle diverse parti del territorio:
- I. valorizzare la rete locale delle infrastrutture ed in particolare delle strade vicinali;
  - II. razionalizzare il sistema di TPL anche mediante la predisposizione di un sistema di parcheggi scambiatori auto/bici/TPL;
  - III. potenziare e mettere in sicurezza i percorsi pedonali per gli spostamenti fermata TPL/lavoro e fermata TPL/scuola, a partire dalla riqualificazione dell'accessibilità pedonale all'area produttiva a La Villa in via di sviluppo;
  - IV. sviluppare una rete ciclistica diffusa capillarmente sul territorio anche mediante la promozione della mobilità sostenibile delle persone, attivando un sistema di nodi e reti di bike sharing;
  - V. valorizzare e potenziare la rete degli itinerari di connessione con la direttrice della Francigena, anche in relazione a diverticoli tematici su elementi patrimoniali di interesse paesaggistico, ambientale ed enogastronomico, anche al fine di promuovere una destagionalizzazione del turismo.
- d. Incremento della sostenibilità ambientale dei sistemi urbani:
- I. promuovere la riqualificazione energetica degli edifici con l'introduzione di nuove politiche come quelle legate alle comunità energetiche in cui identificare prosumer in sinergia tra sistema residenziale e produttivo;
  - II. recuperare la stabilità idraulica ed idrogeologica del sistema insediativo, con particolare riguardo al versante nord dell'abitato di Radda in Chianti e di La Villa;

- III. promuovere politiche per il controllo dello sfruttamento della risorsa idrica per un uso corretto, incentivando il risparmio idrico, la raccolta ed il reimpiego di acque meteoriche e reflue ed il miglioramento della capacità depurativa degli impianti esistenti.

la struttura agro-forestale

- a. Favorire l'integrazione delle attività forestali con le altre attività produttive:
    - I. promuovere l'utilizzazione a fini energetici dei prodotti del bosco e la valorizzazione degli assortimenti legnosi attraverso filiere legno - energia.
    - II. promuovere il ripristino, la manutenzione, la realizzazione di nuovi sentieri e strade forestali anche per differenziare l'offerta escursionistica e turistica.
  - b. Valorizzare il sistema agro-forestale e favorire una filiera agroalimentare locale:
    - I. rinnovare e differenziare l'offerta ricettiva a partire dal recupero di situazioni quali i borghi-fattoria e i nuclei rurali volti all'integrazione tra produzione agricola di qualità e turismo e sua connessione con le risorse patrimoniali (naturalistiche, culturali e storico-architettoniche);
    - II. incentivare lo sviluppo di un'agricoltura multifunzionale per la fornitura di servizi ecosistemici, ovvero di un'agricoltura che affianchi alla propria funzione produttiva, la produzione di paesaggio (tutela e gestione dei paesaggi agrari, mitigazione del rischio idrogeologico) e la fornitura di servizi culturali, sociale e ricreativi, legata al sistema agriturismo e strutturata sulla rete della viabilità dolce (sentieri, ippovie, ciclabili), anche attraverso il riconoscimento di forme di sgravio fiscale;
    - III. potenziare la rete di mobilità dolce (sentieri, ciclovie) volta ad integrare e connettere le principali risorse locali in termini di paesaggio, ambiente, agricoltura, archeologia, architettura, cultura e sistema ricettivo.
3. Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, comprensive delle previsioni esito della conferenza di copianificazione, sono di seguito individuate:





CATEGORIE FUNZIONALI  di cui all'art.99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (mq SE)			Subordinate a conferenza di copianificazione			Non subordinate a conferenza di copianificazione (mq SE)
	(art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5, c. 2) (mq SE)			(Reg. Titolo V art. 5, c. 3)			
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (art. 25, c. 1; art. 26-27, art. 64, c. 6)	R - Riuso (art. 64, c.8)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (art. 25, c. 2)
RESIDENZIALE (*)	6200	260	6460		0	0	
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	800	1500	2300	0	0	0	500
COMMERCIALE al dettaglio	700	200	900	0	0	0	0
TURISTICO - RICETTIVA	800	800	1600	950	4489	5439	800
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	800	500	1300	0	0	0	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>9300</b>	<b>3260</b>	<b>12560</b>	<b>950</b>	<b>4489</b>	<b>5439</b>	<b>1300</b>
ALTRO	Parcheggio TIR (**)	0	0	0	6200	0	6200
	Viabilità (***)						
STANDARD URBANISTICI	Parcheggio (**)				4550		
	Parcheggio e verde pubblico attrezzato (**)				2700		
	Istruzione	2000					

(\*) comprensivo del recupero delle ex Cantine Estaf in TR in ordine alla conferenza di copianificazione  
(\*\*) superficie territoriale  
(\*\*\*) lunghezza in metri

4. In relazione agli standard urbanistici e ai servizi sono individuati i seguenti obiettivi finalizzati ad una valorizzazione della qualità degli esistenti:
  - a. potenziare l'area sportiva di Radda in Chianti con servizi di supporto e percorsi adeguati di collegamento tra il parcheggio e il campo sportivo;
  - b. valorizzare/potenziare il sistema delle attrezzature per l'istruzione a Radda in Chianti;
  - c. realizzare un sistema di parcheggi nei punti di accesso agli insediamenti (Volpaia, Radda in Chianti, La Villa, Selvole) per favorire la rete di intermodalità e l'accessibilità pedonale ai medesimi.
5. In relazione agli indirizzi e prescrizioni per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, per quanto non contemplato al presente Titolo, si demanda alla specifica disciplina di cui al Titolo II, Titolo III, Titolo V e Titolo VI.

#### Art. 38. U.T.O.E. 2 – Le colline drenanti calcaree

1. Il territorio della U.T.O.E. 2 interessa un ambito territoriale con andamento nord-ovest sud-est rispetto alla dorsale collinare che definisce non solo il confine tra le due amministrazioni comunali, ma anche lo spartiacque tra il bacino della Pesa e quello dell'Elsa. La dorsale collinare è caratterizzata da un insediamento puntuale sparso e da alcuni nuclei di origine agricola. La particolare struttura idro-geomorfologica definisce una importante area di ricarica degli acquiferi in cui insistono pozzi ad uso potabile e la definizione dei due bacini del Cerchiaio e dell'Arbia. Il complesso collinare è caratterizzato da una copertura dei suoli prevalentemente boscata.
2. L'interpretazione delle regole statutarie relative all'U.T.O.E. 2 ha consentito di individuare le seguenti due sub U.T.O.E. in relazione ai due bacini idrografici:
  - a. Sub U.T.O.E. 2a – Le colline drenanti calcaree della vallecchia del Cerchiaio;

b. Sub U.T.O.E. 2b – della Valle dell’Arbia.

3. L’interpretazione delle regole statutarie relative all’U.T.O.E. 2 ha consentito di individuare il seguente sistema di obiettivi e azioni specifico, rispetto alle due sub U.T.O.E., e in coerenza al Titolo II, Capo II della presente disciplina:

la struttura idro-geomorfologica

a. Contenimento del dissesto idrogeologico:

I. incentivare il recupero delle aree agricole abbandonate promuovendo politiche colturali non idroesigenti e che recuperino le opere di regimazione delle acque dei versanti soggetti a colonizzazione della vegetazione arbustiva.

b. Protezione e salvaguardia della risorsa idrica:

I. proteggere la risorsa idrica mediante una riduzione anche drastica degli emungimenti agricoli, introducendo colture a bassa esigenza idrica e applicando opportunamente le norme di prevenzione e salvaguardia demandate alla pianificazione operativa;

II. ridurre e controllare l’inquinamento delle falde mediante una realistica riduzione e attenuazione delle sorgenti di inquinamento attraverso una campagna di informazione sul corretto uso di prodotti, specialmente da parte di utilizzatori dilettanti;

III. adeguare gli impianti di trattamento dei reflui negli insediamenti sparsi non serviti da fognatura pubblica;

IV. sensibilizzare gli utilizzatori di pozzi per uso potabile al controllo chimico delle acque mediante analisi periodiche;

V. adottare di norme contenenti metodologie costruttive corrette per le captazioni (p. es. ubicazione in sicurezza rispetto a fonti di inquinamento, cementazione dei primi metri di perforazione);

VI. promuovere progetti e azioni di carattere territoriale che migliorino la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei fenomeni erosivi, anche attraverso la realizzazione di invasi collinari, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico e soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica

VII. proteggere e tutelare le aree di ricarica degli acquiferi presenti sullo spartiacque tra il Cerchiaio e l’Arbia.

la struttura ecosistemica

a. Tutela dei valori ecologici e paesaggistici dei sistemi agricoli collinari:

I. promuovere interventi di tutela dei nodi primari e secondari della rete ecologica;

II. promuovere azioni volte al miglioramento della gestione complessiva degli habitat forestali;

III. promuovere l’inserimento di coltivazioni e metodologie diversificate verso nuovi scenari produttivi che comportino una riduzione degli input energetici e un minor fabbisogno idrico.

b. Tutela dei valori ecologici e paesaggistici dei sistemi di fondovalle:



- I. promuovere azioni di rinaturalizzazione volti alla realizzazione di un sistema di reti ecologiche da attuarsi mediante l'allargamento delle fasce riparie, la costituzione di siepi, alberature, boschetti, ecc.

#### la struttura insediativa

- a. Riorganizzazione della struttura morfologica e della qualità dei sistemi urbani:
  - I. salvaguardare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio di crinale attraverso il mantenimento delle relazioni paesaggistiche tra sistemi insediativi maggiori, nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali e infrastrutture di valore culturale come la via Francigena e il tracciato dell'Eroica;
  - II. riqualificare gli insediamenti a prevalente *specializzazione* turistica anche mediante la promozione di un uso 'destagionalizzato' delle strutture residenziali.
- b. Sviluppo di un sistema industriale artigianale sostenibile:
  - I. riqualificare la relazione tra le aree produttive/artigianali con particolare riguardo a quelle esistenti a Castellina in Chianti e il paesaggio rurale;
  - II. promuovere forme integrate di gestione delle reti di servizi pubblici, con particolare riferimento al ciclo delle acque, ai rifiuti e all'energia.
- c. Pianificazione dell'intermodalità tra i diversi sistemi di trasporto per il miglioramento dell'accessibilità alle diverse parti del territorio:
  - I. mantenere la rete locale delle infrastrutture;
  - II. sviluppare una rete ciclistica diffusa capillarmente sul territorio anche mediante la promozione della mobilità sostenibile delle persone, attivando un sistema di nodi e reti di bike sharing;
  - III. valorizzare e potenziare la rete degli itinerari di connessione con la direttrice della Francigena, anche in relazione a diverticoli tematici su elementi patrimoniali di interesse paesaggistico, ambientale ed enogastronomico, anche al fine di promuovere una destagionalizzazione del turismo.
- d. Incremento della sostenibilità ambientale dei sistemi urbani:
  - I. controllo dello sfruttamento della risorsa idrica per un uso corretto, incentivando il risparmio idrico, la raccolta ed il reimpiego di acque meteoriche e reflue ed il miglioramento della capacità depurativa degli impianti esistenti.

#### la struttura agro-forestale

- a. Favorire l'integrazione delle attività forestali con le altre attività produttive:
  - I. promuovere l'utilizzazione a fini energetici dei prodotti del bosco e la valorizzazione degli assortimenti legnosi attraverso filiere legno – energia;
  - II. promuovere il ripristino, la manutenzione, la realizzazione di nuovi sentieri e strade forestali anche per differenziare l'offerta escursionistica e turistica.
- b. Valorizzare il sistema agro-forestale e favorire una filiera agroalimentare locale:
  - I. rinnovare e differenziare l'offerta ricettiva a partire dal recupero di situazioni quali i borghi-fattoria e i nuclei rurali volti all'integrazione tra produzione agricola di qualità e

turismo e sua connessione con le risorse patrimoniali (naturalistiche, culturali e storico-architettoniche);

- II. incentivare lo sviluppo di un'agricoltura multifunzionale per la fornitura di servizi ecosistemici, ovvero di un'agricoltura che affianchi alla propria funzione produttiva, la produzione di paesaggio (tutela e gestione dei paesaggi agrari, mitigazione del rischio idrogeologico) e la fornitura di servizi culturali, sociale e ricreativi, legata al sistema agrituristico e strutturata sulla rete della viabilità dolce (sentieri, ciclabili), anche attraverso il riconoscimento di forme di sgravio fiscale;
- III. potenziare la rete di mobilità dolce (sentieri, ciclovie) volta ad integrare e connettere le principali risorse locali in termini di paesaggio, ambiente, agricoltura, archeologia, architettura, cultura e sistema ricettivo.

4. Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, comprensive delle previsioni esito della conferenza di copianificazione, sono di seguito individuate in relazione alla sub U.T.O.E. 2a e alla sub U.T.O.E. 2b:

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



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

5. In relazione agli standard urbanistici e ai servizi sono individuati i seguenti obiettivi finalizzati ad una valorizzazione della qualità degli esistenti:
- c. valorizzare/riqualificare il sistema delle attrezzature collettive esistenti e sparse nel territorio rurale;
  - d. realizzare un sistema di parcheggi nei punti di accesso agli insediamenti (Palagio) per favorire la rete di intermodalità e l'accessibilità pedonale ai medesimi.
6. In relazione agli indirizzi e prescrizioni per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, per quanto non contemplato al presente Titolo, si demanda alla specifica disciplina di cui al Titolo II, Titolo III, Titolo V e Titolo VI.

**Art. 39. U.T.O.E. 3 – Le colline morbide dei depositi e delle sabbie della Valle dell'Elsa**

1. Il territorio della U.T.O.E. 3 interessa un ambito territoriale che, con andamento nord est, sud ovest, dai rilievi collinari in cui predomina l'insediamento di crinale di Castellina in Chianti e quello di mezzacosta di Fonterutoli, scende digradano con i dolci versanti collinari verso la Valle dell'Elsa. Le colline caratterizzate da depositi e sabbie presentano un sistema di coltivi intensivi arborati a vite e di seminativi in cui appare critica la mancanza di una rete minima ecosistemica. L'insediamento è organizzato e distribuito lungo la rete infrastrutturale di crinale ed è caratterizzato da nuclei rurali e storici intervallati da case sparse.
2. L'interpretazione delle regole statutarie relative all'U.T.O.E. 3 ha consentito di individuare il seguente sistema di obiettivi e azioni specifico, in coerenza al Titolo II, Capo II della presente disciplina:
 

la struttura idro-geomorfologica

  - a. Contenimento del dissesto idrogeologico:
    - I. definire e incentivare pratiche agricole e forestali virtuose con particolare attenzione alla realizzazione, al mantenimento e al recupero della microrete di strutture e opere di regimazione delle acque superficiali;

- II. incentivare le sistemazioni ambientali, con particolare riguardo ai versanti collinari delle colture arboree intensive per garantire la stabilità e la sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra corsi d'acqua, insediamenti e infrastrutture;
  - III. incentivare il recupero delle aree agricole abbandonate promuovendo politiche colturali non idroesigenti e che recuperino le opere di regimazione delle acque dei versanti soggetti a colonizzazione della vegetazione arbustiva.
- b. Protezione e salvaguardia della risorsa idrica:
- I. proteggere la risorsa idrica mediante una riduzione anche drastica degli emungimenti agricoli, introducendo colture a bassa esigenza idrica e applicando opportunamente le norme di prevenzione e salvaguardia demandate alla pianificazione operativa;
  - II. ridurre e controllare l'inquinamento delle falde mediante una realistica riduzione e attenuazione delle sorgenti di inquinamento attraverso una campagna di informazione sul corretto uso di prodotti, specialmente da parte di utilizzatori dilettanti;
  - III. adeguare gli impianti di trattamento dei reflui negli insediamenti sparsi non serviti da fognatura pubblica;
  - IV. sensibilizzare gli utilizzatori di pozzi per uso potabile al controllo chimico delle acque mediante analisi periodiche;
  - V. adottare norme contenenti metodologie costruttive corrette per le captazioni (p. es. ubicazione in sicurezza rispetto a fonti di inquinamento, cementazione dei primi metri di perforazione);
  - VI. promuovere progetti e azioni di carattere territoriale che migliorino la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei fenomeni erosivi, anche attraverso la realizzazione di invasi collinari, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico e soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica.

#### la struttura ecosistemica

- a. Tutela dei valori ecologici e paesaggistici dei sistemi agricoli collinari:
- I. ricostruire la direttrice di connettività ecosistemica tra la parte sud-ovest del territorio e le pendici collinari a confine con l'U.T.O.E. 2;
  - II. promuovere interventi di mitigazione degli effetti di frammentazione degli ecosistemi forestali;
  - III. promuovere programmi e azioni volti a favorire, ove possibile, soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (cespuglieti, siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica ed il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica, data da viabilità minore, rete scolante, vegetazione di corredo;
  - IV. promuovere l'inserimento di coltivazioni e metodologie diversificate verso nuovi scenari produttivi che comportino una riduzione degli input energetici, un minor fabbisogno idrico.
- b. Tutela dei valori ecologici e paesaggistici dei sistemi di fondovalle:



- I. promuovere azioni di rinaturalizzazione volti alla realizzazione di un sistema di reti ecologiche da attuarsi mediante l'allargamento delle fasce riparie, la costituzione di siepi, alberature, boschetti, ecc.

la struttura insediativa

- a. Riorganizzazione della struttura morfologica e della qualità dei sistemi urbani:
  - I. salvaguardare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio di crinale attraverso il mantenimento delle relazioni paesaggistiche tra sistemi insediativi maggiori, nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali in relazione ai tracciati di valore culturale come la via Francigena;
  - II. ridefinire i margini urbani, anche attraverso l'incremento dell'offerta di edilizia sociale (housing sociale, ecc);
  - III. valorizzare i tessuti edilizi storici e identitari;
  - IV. riqualificazione degli insediamenti a prevalente *specializzazione* turistica anche mediante la promozione di un uso 'destagionalizzato' delle strutture residenziali.
- a. Sviluppo di un sistema industriale artigianale sostenibile:
  - I. riorganizzare, riqualificare e rigenerare delle aree produttive/artigianali con particolare riguardo a quelle esistenti a Castellina in Chianti, anche attraverso l'individuazione di nuove aree di trasformazione, in prossimità di quelle esistenti;
  - II. rafforzare la dotazione di standard di qualità urbanistica quali: spazi e servizi di supporto alle attività e per chi opera (centri integrati per le aziende insediate, dotazioni di verde, servizi collettivi), aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo, sistemi integrati per la mobilità di persone e di merci. In particolare riqualificare l'area industriale artigianale di Castellina in Chianti in relazione al recupero delle aree dismesse o sottoutilizzate;
  - III. promuovere forme integrate di gestione delle reti di servizi pubblici, con particolare riferimento al ciclo delle acque, ai rifiuti e all'energia;
  - IV. promuovere sistemi artigianali legati a strategie di filiere corte agroalimentari e/o di economia circolare.
- b. Pianificazione dell'intermodalità tra i diversi sistemi di trasporto per il miglioramento dell'accessibilità alle diverse parti del territorio:
  - I. mantenere la rete locale delle infrastrutture;
  - II. valorizzare la rete delle vicinali;
  - III. razionalizzare il sistema di TPL anche mediante la predisposizione di un sistema di parcheggi scambiatori auto/bici/TPL;
  - IV. potenziare e mettere in sicurezza i percorsi pedonali per gli spostamenti fermata TPL/lavoro e fermata TPL/scuola;
  - V. sviluppare una rete ciclistica diffusa capillarmente sul territorio anche mediante la promozione della mobilità sostenibile delle persone, attivando un sistema di nodi e reti di bike sharing;
  - VI. valorizzare e potenziare la rete degli itinerari di connessione con la direttrice della Francigena, anche in relazione a diverticoli tematici su elementi patrimoniali di

interesse paesaggistico, ambientale ed enogastronomico, anche al fine di promuovere una destagionalizzazione del turismo.

c. Incremento della sostenibilità ambientale dei sistemi urbani:

- I. promozione della riqualificazione energetica degli edifici con l'introduzione di nuove politiche come quelle legate alle comunità energetiche in cui identificare prosumer in sinergia tra sistema residenziale e produttivo;
- II. controllo dello sfruttamento della risorsa idrica per un uso corretto, incentivando il risparmio idrico, la raccolta ed il reimpiego di acque meteoriche e reflue ed il miglioramento della capacità depurativa degli impianti esistenti.

#### la struttura agro-forestale

a. Favorire l'integrazione delle attività forestali con le altre attività produttive:

- I. promuovere il ripristino, la manutenzione, la realizzazione di nuovi sentieri e strade forestali anche per differenziare l'offerta escursionistica e turistica.

b. Valorizzare il sistema agro-forestale e favorire una filiera agroalimentare locale:

- I. rinnovare e differenziare l'offerta ricettiva a partire dal recupero di situazioni quali i borghi-fattoria e i nuclei rurali volti all'integrazione tra produzione agricola di qualità e turismo e sua connessione con le risorse patrimoniali (naturalistiche, culturali e storico-architettoniche);
- II. incentivare lo sviluppo di un'agricoltura multifunzionale per la fornitura di servizi ecosistemici, ovvero di un'agricoltura che affianchi alla propria funzione produttiva, la produzione di paesaggio (tutela e gestione dei paesaggi agrari, mitigazione del rischio idrogeologico) e la fornitura di servizi culturali, sociale e ricreativi, legata al sistema agriturismo e strutturata sulla rete della viabilità dolce (sentieri, ippovie, ciclabili), anche attraverso il riconoscimento di forme di sgravio fiscale;
- III. potenziare la rete di mobilità dolce (sentieri, ciclovie) volta ad integrare e connettere le principali risorse locali in termini di paesaggio, ambiente, agricoltura, archeologia, architettura, cultura e sistema ricettivo.

3. Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, comprensive delle previsioni esito della conferenza di copianificazione, sono di seguito individuate:





CATEGORIE FUNZIONALI  di cui all'art.99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (mq SE)			Subordinate a conferenza di copianificazione			Non subordinate a conferenza di copianificazione (mq SE)
	(art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5, c. 2) (mq SE)			(Reg. Titolo V art. 5, c. 3)			
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (art. 25, c. 1; art. 26-27, art. 64, c. 6)	R - Riuso (art. 64, c.8)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (art. 25, c. 2)
RESIDENZIALE (*)	2000	2420	4420	0	0	0	
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	1500	800	2300	0	0	0	500
COMMERCIALE al dettaglio	700	200	900	0	0	0	0
TURISTICO - RICETTIVA	800	800	1600	2700		2700	800
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	800	500	1300	0	0	0	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>5800</b>	<b>4720</b>	<b>10520</b>	<b>2700</b>	<b>0</b>	<b>2700</b>	<b>1300</b>
ALTR0	Parcheggio TIR (**)	0	0	0	0	0	
	Viabilità (***)				475		
STANDARD URBANISTICI	Parcheggio (**)				2370		
	Parcheggio e verde pubblico attrezzato (**)				0		
(**) superficie territoriale							
(***) lunghezza in metri							

4. In relazione agli standard urbanistici e ai servizi sono individuati i seguenti obiettivi finalizzati ad una valorizzazione della qualità degli esistenti:

- c. potenziare l'area sportiva di Castellina in Chianti con servizi di supporto e percorsi adeguati di collegamento tra le diverse aree sportive distribuite lungo il versante collinare;
- d. realizzare un sistema di parcheggi nei punti di accesso agli insediamenti (Castellina in Chianti, Fonterutoli) per favorire la rete di intermodalità e l'accessibilità pedonale ai medesimi.

5. In relazione agli indirizzi e prescrizioni per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, per quanto non contemplato al presente Titolo, si demanda alla specifica disciplina di cui al Titolo II, Titolo III, Titolo V e Titolo VI.

#### Art. 40. Dimensionamento del P.S.I.

1. In coerenza agli obiettivi e alle azioni individuati nel presente Titolo, il P.S.I. in relazione alle strategie da perseguire riconosce il seguente dimensionamento:

CATEGORIE FUNZIONALI  di cui all'art.99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (mq SE)			Subordinate a conferenza di copianificazione		Non subordinate a conferenza di copianificazione (mq SE)	
	(art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5, c. 2) (mq SE)			(Reg. Titolo V art. 5, c. 3)			
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (art. 25, c. 1; art. 26-27, art. 64, c. 6)	R - Riuso (art. 64, c.8)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (art. 25, c. 2)
RESIDENZIALE (*)	8200	2680	10880		0	0	
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	2300	2300	4600	0	(-9500 demolizione ex cantine Estaf e trasferimento in TU)	0	1000
COMMERCIALE al dettaglio	1400	400	1800	0	0	0	0
TURISTICO - RICETTIVA	1600	1600	3200	3650	4489	8139	2200
DIREZIONALE E DI SERVIZIO (*)	1600	1000	2600	0	0	0	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>15100</b>	<b>7980</b>	<b>23080</b>	<b>3650</b>	<b>4489</b>	<b>8139</b>	<b>3200</b>
ALTRO	Parcheggio TIR (**)	0	0	0	6200	0	6200
	Viabilità (***)				475		
STANDARD URBANISTICI	Parcheggio (**)				7145		
	Parcheggio e verde pubblico attrezzato (**)				2700		
(*) comprensivo del recupero delle ex Cantine Estaf in TR in ordine alla conferenza di copianificazione							
(**) superficie territoriale							
(***) lunghezza in metri							

2. In relazione agli standard urbanistici parametrati a 24 mq/ab e ai servizi, ed in coerenza delle strategie del P.S.I. sono individuati i seguenti dimensionamenti:

UTOE	abitanti	Nuovi abitanti teorici di previsione	ISTRUZIONE (mq)				DIFFERENZA
			Totale superficie esistente	Minimo	di previsione	Superficie totale necessaria per rispetto del DM 1444/68	
Utoe 1	1529	190	6.331	4,50	3,68	7.736	-1.405
Utoe 2a	335	10	0	4,50	0,00	1.553	-1.553
Utoe 2b	164	10	0	4,50	0,00	783	-783
Utoe 2	499	20	0	4,50	0,00	2.336	-2.336
Utoe 3	2528	130	8.767	4,50	3,30	11.961	-3.194
<b>Totale</b>	<b>4556</b>	<b>340</b>	<b>15.098</b>	4,50	3,08	22.032	-6.934

UTOE	abitanti	Nuovi abitanti teorici di previsione	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (mq)				DIFFERENZA
			Totale superficie esistente	Minimo	di previsione	Superficie totale necessaria per rispetto del DM 1444/68	
Utoe 1	1529	190	24219,00	3,50	14,09	6.017	18.203
Utoe 2a	335	10	2392,00	3,50	6,93	1.208	1.185
Utoe 2b	164	10	375,00	3,50	2,16	609	-234
Utoe 2	499	20	2767,00	3,50	5,33	1.817	951
Utoe 3	2528	130	22503,00	3,50	8,47	9.303	13.200
<b>Totale</b>	<b>4556</b>	<b>340</b>	<b>49489,00</b>	3,50	10,11	17.136	32.353



UTOE	abitanti	Nuovi abitanti teorici di previsione	SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PER VERDE E SPORT(mq)				DIFFERENZA
			Totale superficie esistente	Minimo	di previsione	Superficie totale necessaria per rispetto del DM 1444/68	
Utoe 1	1529	190	30692,00	12,50	17,85	21.488	9.205
Utoe 2a	335	10	0,00	12,50	0,00	4.313	-4.313
Utoe 2b	164	10	0,00	12,50	0,00	2.175	-2.175
Utoe 2	499	20	0,00	12,50	0,00	6.488	-6.488
Utoe 3	2528	130	85121,00	12,50	32,02	33.225	51.896
Totale	4556	340	115813,00	12,50	23,65	61.200	54.613

UTOE	abitanti	Nuovi abitanti teorici di previsione	PARCHEGGI (mq)				DIFFERENZA
			Totale superficie esistente	Minimo	di previsione	Superficie totale necessaria per rispetto del DM 1444/68	
Utoe 1	1529	190	9235,00	3,50	5,37	6.017	3.219
Utoe 2a	335	10	0,00	3,50	0,00	1.208	-1.208
Utoe 2b	164	10	0,00	3,50	0,00	609	-609
Utoe 2	499	20	0,00	3,50	0,00	1.817	-1.817
Utoe 3	2528	130	16313,00	3,50	6,14	9.303	7.010
Totale	4556	340	25548,00	3,50	5,22	17.136	8.412

## TITOLO V - DISCIPLINA DELLE COMPONENTI IDRAULICHE, GEOLOGICHE E SISMICHE

### CAPO I - PREVENZIONE DEI RISCHI GEOLOGICO IDRAULICO E SISMICO

#### Art. 41. Finalità ed ambito di applicazione

1. Obiettivo fondamentale del Piano Strutturale Intercomunale è conoscere e riconoscere lo stato attuale del territorio al fine di garantirne l'integrità fisica, e la sostenibilità ambientale e territoriale delle scelte strategiche per lo sviluppo dello stesso. A tale scopo, attraverso gli studi geologici idrogeologici e sismici e gli studi idraulici, il P.S.I. definisce le dinamiche idrogeologiche in essere e le relative condizioni di equilibrio rispetto alle quali valutare gli effetti delle trasformazioni previste.
2. Lo studio geologico di supporto al Piano Strutturale Intercomunale definisce, ai sensi dell'art.104 comma 2 della LR 65/2014 e del DPGR.n.5/R/20, le caratteristiche di pericolosità del territorio per gli aspetti idrogeologici, idraulici e sismici
3. Le carte della pericolosità del P.S.I. individuano le dinamiche idrogeologiche in essere e le relative condizioni di equilibrio rispetto alle quali valutare gli effetti delle trasformazioni previste, costituendo la base sulla quale determinare le fattibilità degli interventi ammessi dal Piano Operativo secondo le modalità di attuazione delle misure di mitigazione dei rischi in rapporto alle suddette trasformazioni.
4. I suddetti elaborati individuano le problematiche fisiche rispetto alle quali ciascun nuovo intervento dovrà soddisfare le necessarie condizioni di stabilità e funzionalità nel tempo, senza creare condizioni di aggravio della pericolosità nelle aree limitrofe e/o sulle strutture esistenti.

## **CAPO I - PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO**

### **Art. 42. Finalità ed ambito di applicazione**

1. Per la definizione delle aree a pericolosità geologica (Tavv. STR\_ag5 a/b/c/d/e/f/g/h/i/l – Scala 1:10.000, Tavv. STR\_ag5 m/n – Scala 1:2.000 – 1:5.000) si è tenuto conto sia degli elementi geologici in senso stretto, sia degli elementi geomorfologici e litologico/strutturali e dinamici che si configurano come predisponenti il dissesto idrogeologico.
2. Qualsiasi azione di trasformazione dei caratteri geomorfologici del suolo dovrà tenere in debita considerazione le problematiche geologiche individuate all'interno di ciascuna area secondo la seguente classificazione:

#### **I. Pericolosità geologica molto elevata Classe G.4**

Aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici attivi e relative aree di evoluzione ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo.

Sono compresi in questa classe i fenomeni morfologici attivi ed in particolare:

- Frane attive comprensive della zona di distacco, zona di scorrimento e zona di accumulo e possibile evoluzione
- Scarpate di degradazione
- Aree interessate da alvei in erosione

#### **II. Pericolosità geologica elevata Classe G.3**

Aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15°.

Le aree a pericolosità geomorfologica elevata sono soggette al rischio di riattivazione di dissenti originatisi in passato o alla evoluzione di situazioni al limite della stabilità. Sono state inserite in questa classe di pericolosità:

- aree interessate da frane quiescenti ed indeterminate, da deformazioni gravitative profonde ed aree potenzialmente instabili;
- gli orli di scarpata stabili, quiescenti ed inattivi;
- corpi detritici e terreni pliocenici e miocenici argillosi, limosi sabbiosi o conglomeratici, su versanti con pendenze superiori a 15°;
- versanti su roccia (calcari, arenarie o flysch) con pendenza superiore a 30°;
- scarpate di erosione fluviale e conoidi alluvionali;
- aree carsiche;
- aree estrattive attive ed esaurite;
- aree con terrazzamenti agricoli;
- rilevati artificiali (dighe).

#### **III. Pericolosità geologica media Classe G.2**

Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui



valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15°.

E' la classe in cui ricade genericamente tutto il territorio quando non siano presenti elementi sfavorevoli che indichino una pericolosità maggiore; rientrano in questa classe anche le frane stabilizzate ed i depositi travertinosi.

IV. Pericolosità geologica bassa Classe G.1

Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti il verificarsi di processi morfologici.

Fanno parte di questa classe le aree subpianeggianti di fondovalle; corrispondono alle zone indicate nella Carta Geologica come: Depositi alluvionali attivi ed inattivi.

**Art. 43. Condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti geologici**

1. La Carta della Pericolosità Geologica individua zone omogenee del territorio all'interno delle quali si evidenziano i fattori geologici e geomorfologici, strutturali e dinamici, che si configurano come condizioni predisponenti il dissesto idrogeologico. Qualsiasi azione di trasformazione dei caratteri geomorfologici del suolo dovrà tenere in debita considerazione le problematiche geologiche individuate all'interno di ciascuna area secondo la classificazione della Carta di pericolosità Geologica.
2. Il Piano Operativo dovrà definire:
  - una classificazione di fattibilità per tutti gli interventi ammessi dal PO sulla base del rapporto tra il grado di pericolosità dell'area di intervento e la vulnerabilità delle realizzazioni previste;
  - le necessarie prescrizioni da associare ad ogni classe di fattibilità tenendo conto degli indirizzi previsti nel DPGR.n.5/R/20 al punto 3.2;
  - la conformità delle previsioni edilizie ed urbanistiche alle NTA del PAI vigente.

**CAPO II - PREVENZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO**

**Art. 44. Finalità ed ambito di applicazione**

1. Il presente P.S.I. è corredato dalle Indagini idrauliche dirette ad individuare le condizioni di pericolosità del territorio. Per la definizione delle aree a pericolosità idraulica (Tavv. IDR\_60/61/62/63/64/65 – Scala 1:10.000) si è tenuto conto degli elementi idraulici e delle opere d'arte che influenzano le dinamiche di propagazione delle piene.
2. Per quanto riguarda la disciplina di carattere idraulico, il riferimento normativo per il presente P.S.I. è il D.P.G.R. 5/R/2020. Vengono inoltre presi a riferimento, come normative sovracomunali, i disciplinari del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020 i Piani Strutturali dovranno essere corredati dalle Indagini idrauliche atte ad evidenziare le pericolosità territoriali propedeutiche a future valutazioni sulle condizioni e i limiti di trasformabilità del territorio in studio. Gli elementi conoscitivi per la valutazione degli aspetti idraulici si riferiscono al reticolo idrografico individuato dalla Regione ai sensi dell'articolo 22, comma 2, lettera "e", della L.R.79/2012, interferente con il territorio urbanizzato e alle mappe di pericolosità di alluvione come definite dall'articolo 2 della l.r. 41/2018.

La caratterizzazione delle aree a pericolosità da alluvioni è effettuata secondo la seguente classificazione:

- a) **Aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3)**, come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera d) della l.r.41/2018, ovvero lo scenario di cui all'articolo 6, comma 2, lettera c). del d.lgs.49/2010, individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno non inferiore ai trenta anni;
- b) **Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2)**, come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della l.r.41/2018, ovvero lo scenario di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b) del d.lgs. 49/2010, individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno non inferiore a duecento anni;
- c) **Aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità (P1)**, come classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs.49/2010.
  - La l.r. 41/2018 introduce, inoltre, il concetto di magnitudo idraulica, definendola come la combinazione del battente e della velocità della corrente in una determinata area, associata allo scenario relativo alle alluvioni poco frequenti:
    - a) **magnitudo idraulica moderata**: valori di battente inferiore o uguale a 0.5 metri e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente uguale o inferiore a 0.3 metri;
    - b) **magnitudo idraulica severa**: valori di battente inferiore o uguale a 0.5 metri e velocità superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 0.5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente superiore a 0.3 metri e inferiore o uguale a 0.5 metri;
    - c) **magnitudo idraulica molto severa**: battente superiore a 0.5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 1 metro. Nei casi in cui la velocità non sia determinata battente superiore a 0.5 metri.

3. Nessun intervento nei territori comunali facenti parte dei Comuni di Castellina in Chianti e di Radda in Chianti è ammissibile se non garantisce la difesa del suolo sotto il profilo idraulico, il ripristino delle condizioni di integrità, la sicurezza degli abitanti e delle attività insediate, nel rispetto delle norme e prescrizioni in materia idraulica contenute nelle Indagini che costituiscono parte integrante del presente P.S.I., nonché nei piani ed atti sovraordinati.

- Le norme relative alla tutela dell'integrità fisica del territorio e del suolo prevalgono su ogni altra norma del presente P.S.I. e garantiscono la fattibilità degli interventi di trasformazione del territorio.
- Il P.S.I. è corredato dalle Indagini Idrauliche dirette ad individuare le condizioni di pericolosità del territorio, secondo il DPGR 5/R/2020. Tutti gli interventi di trasformazione e di cambio d'uso del suolo saranno attuati nel rispetto delle limitazioni imposte dalle rispettive condizioni di pericolosità idraulica del sito di interesse.

4. Sono definite oltre alla Carta delle pericolosità come precedentemente definite la Carta dei Battenti idraulici per tempi di Ritorno 30 anni e 200 anni, e la carta delle velocità della Corrente per Tempi di Ritorno 30 anni e 200 anni e la Carta della Magnitudo Idraulica così come precedentemente definita.



#### **Art. 45. Condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici**

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla l.r. 41/2018 e s.m.i., oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino. La fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della l.r.41/2018 e s.m.i..
2. Nei casi in cui, la fattibilità degli interventi non sia condizionata dalla l.r.41/2018 alla realizzazione delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, ma comunque preveda che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, la gestione del rischio alluvioni può essere perseguita attraverso misure da individuarsi secondo criteri di appropriatezza, coniugando benefici di natura economica, sociale ed ambientale, unitamente ai costi ed ai benefici. In particolare, sono da valutare le possibili alternative nella gestione del rischio alluvioni dalle misure maggiormente cautelative che garantiscono assenza degli allagamenti fino alle misure che prevedono eventuali allagamenti derivanti da alluvioni poco frequenti. Nel caso di interventi in aree soggette ad allagamenti, la fattibilità è subordinata a garantire, durante l'evento alluvionale l'incolumità delle persone, attraverso misure quali opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale e procedure atte a regolare l'utilizzo dell'elemento esposto in fase di evento. Durante l'evento sono accettabili eventuali danni minori agli edifici e alle infrastrutture tali da essere rapidamente ripristinabili in modo da garantire l'agibilità e la funzionalità in tempi brevi post evento.

### **CAPO III - PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO**

#### **Art. 46. Finalità ed ambito di applicazione**

1. La sintesi di tutte le informazioni derivanti dagli studi di MS di livello 1 e 2, consente la valutazione delle condizioni di pericolosità sismica locale delle aree studiate all'interno del territorio urbanizzato (STR\_ag6 m/n – Carta della Pericolosità Sismica Locale – Scala 1:2.000 – 1:5.000), secondo la seguente classificazione:
  - I. Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4)  
Ricadono in questa classe:
    - Aree interessate da instabilità di versante attiva e relativa area di evoluzione che pertanto potrebbero subire una accentuazione del movimento dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici.
  - II. Pericolosità sismica locale elevata (S.3)  
Ricadono in questa classe:
    - aree con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti rilevanti (depositi antropici);
    - zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (viene definito un buffer di 10 m. intorno al contatto stratigrafico);

- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, connesse con un alto contrasto di impedenza sismica atteso entro alcune decine di metri dal piano di campagna;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione
- $(F_x) > 1.4$ ;
- aree interessate da instabilità di versante quiescente ed indeterminate, relative aree di evoluzione, nonché aree potenzialmente instabili per deformazione superficiale e, come tali, suscettibili di riattivazione del movimento in occasione di eventi sismici;

III. Pericolosità sismica locale media (S.2):

Ricadono in questa classe:

- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione
- $(F_x) < 1.4$ ;
- zone stabili suscettibili di amplificazione topografica (pendii con inclinazione superiore a 15 gradi);
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, non rientranti tra quelli previsti nelle classi di pericolosità sismica S.3;

IV. Non viene prevista la classe (S.1) in quanto dalle indagini geofisiche di archivio e quelle effettuate per conto dello scrivente non viene verificata la presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento, evidenziando quindi la possibilità di fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

**Art. 47. Condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti sismici**

1. La Carta Della Pericolosità Sismica elaborata sulla base degli studi di MS, riporta l'articolazione delle classi di pericolosità sismica per i principali centri abitati del territorio dei due comuni.
2. Il Piano Operativo dovrà definire:
  - una classificazione di fattibilità per tutti gli interventi ammessi dal PO sulla base del rapporto tra grado di pericolosità dell'area di intervento e la vulnerabilità delle realizzazioni previste;
  - le necessarie prescrizioni da associare ad ogni classe di fattibilità tenendo conto degli indirizzi previsti nel DPGR.n.5/R/20 al punto 3.6.

**CAPO IV - PREVENZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO**

**Art. 48. Finalità ed ambito di applicazione**

1. La Carta idrogeologica (Tavv. QC\_ ags5a/b/c/d/e/f/g/h/i/l – scala 1:10.000 e QC\_ ags5m/n – scala 1:2.000 – 1:5.000) è stata realizzata secondo le direttive riportate nell'Allegato 1 ("Disciplina tecnica per la redazione delle carte di vulnerabilità degli acquiferi da utilizzarsi nei piani strutturali comunali") del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia (P.T.C.P.) di Siena. La cartografia riporta ed accorpa le unità geologiche sulla base delle caratteristiche di permeabilità attribuite e classifica gli acquiferi sotterranei in funzione della loro vulnerabilità intrinseca. Il grado di vulnerabilità indica quanto le acque sotterranee sono naturalmente protette dall'inquinamento eventualmente prodotto in superficie, e quanto può diffondersi nella





falda un inquinante che l'abbia raggiunta e risulta funzione solo delle caratteristiche naturali del sistema idrogeologico.

#### **Art. 49. Condizioni di fattibilità in relazione a problematiche idrogeologiche**

1. La Carta Idrogeologica individua differenti areali di vulnerabilità intrinseca delle acque sotterranee rispetto ai quali è necessario attuare azioni di tutela e di salvaguardia in relazione alla possibilità di inquinamento.
2. Il Piano Operativo dovrà prevedere specifiche normative per la salvaguardia della risorsa idrica mediante preventiva o contestuale esecuzione di interventi di eliminazione o mitigazione dello stato di rischio idrogeologico accertato o potenziale, tenendo conto della natura della trasformazione e delle attività ivi previste, nonché contenere i possibili rischi d'inquinamento della risorsa idrica.

#### **Art. 49bis. Aree estrattive**

1. Il Piano Regionale Cave (PRC) indica due aree come giacimenti, il comprensorio 79 Inerti naturali Poggibonsi codice giacimento 09052005014001 nel comune di Castellina in Chianti ed il comprensorio 58 Sedimentarie Chianti codice giacimento 09052023060001 nel Comune di Radda in Chianti. L'uso individuato attiene ai "Materiali per usi industriali e per costruzioni".
2. Nelle cartografie del PSI sono stati riportati i perimetri dei giacimenti di cui all'art. 8 comma 2, individuati nell'elaborato PR07 – GIACIMENTI e PR08 ATLANTE DEI GIACIMENTI del PRC che costituiscono invarianti strutturali ai sensi dell'art. 5 della L.R. 65/2014 e nella carta geomorfologica sono stati riportati anche i siti inattivi (SED) di cui all'elaborato QC10 – SITI INATTIVI del PRC.
3. La stima preventiva delle potenzialità del giacimento, finalizzata alla definizione della proposta di ripartizione delle quote di produzione sostenibile, non essendo state ancora definite tra i Comuni dei due comprensori, è rimandata alla fase di redazione del Piano Operativo.
4. **Castellina in Chianti 09052005014001- Gretole**  
L'area estrattiva, attualmente in attività interessa terreni di natura sabbioso-conglomeratica per uso industriale e costruzioni, sulla base del progetto autorizzato viene indicata una volumetria residua di 2.400.000 m<sup>3</sup>. La coltivazione della cava potrà proseguire per spianamenti orizzontali o inclinati, esauriti in ordine discendente, a formare una morfologia a gradoni con inclinazione massima di 60° rispetto all'orizzontale. Il recupero, al termine delle lavorazioni, dovrà prevedere la sistemazione dei fronti di scavo utilizzando il suolo ed il materiale sterile accantonato per il recupero morfologico. L'area potrà essere ricondotta all'uso del suolo originario, in relazione alla localizzazione ed alla morfologia finale dell'area. Il recupero dovrà prevedere la completa dismissione degli impianti di lavorazione e di tutte le infrastrutture a servizio dell'attività estrattiva, ivi compresi i bacini di sedimentazione posti a monte dell'area di cava.
5. **Radda in Chianti 09052023060001 – Caparsa**  
Il giacimento interessa per la maggior parte terreno incolto e per una piccola parte un'area coperta da bosco, che comunque in relazione alla pendenza dei versanti, la sua asportazione non determina aumento del rischio di erosione del suolo. Considerata la limitata estensione della superficie boscata lo stesso non concorre ad una diminuzione della capacità di conservazione della biodiversità ed alla capacità di tutelare la qualità dell'acqua. Il basso grado

di permeabilità delle litologie presenti nel giacimento non consentono la formazione di falde acquifere e/o di sorgenti garantendo al non interferenza dell'attività estrattiva con le stesse. L'area del giacimento come detto non presenta sistemazioni agronomiche tradizionali e colturali ne sono presenti fenomeni gravitativi attivi e/o quiescenti.

Nel giacimento sono estraibili argilliti della Formazione di Villa a Radda per uso industriale e costruzioni (laterizi), sulla base di una ricognizione planivolumetrica viene stimata una consistenza volumetrico-dimensionale di 60.000 m<sup>3</sup>. Ai fini della tutela del giacimento i terreni all'interno dello stesso, possono essere utilizzati ai soli fini agricoli.

In considerazione della morfologia dell'area interessata dal giacimento e di quelle contigue l'escavazione del materiale dovrà avvenire per sbassamenti con pendenza unica, senza la formazione di gradonature, al fine di un ripristino morfologico destinato alla riconduzione all'uso agricolo dell'area, una volta terminata l'escavazione. L'attività di escavazione dovrà essere accompagnata da una attenta gestione della rete di smaltimento delle acque in quanto per la naturale impermeabilità dei terreni oggetto di sfruttamento, il deflusso superficiale assume notevole valenza rispetto all'infiltrazione nel sottosuolo che risulta pressoché nulla. Al fine di ricondurre l'area, al termine della coltivazione, al suo uso originario del suolo (agricolo), particolare attenzione e cura dovrà essere posta nella conservazione del suolo in quanto già allo stato naturale si presenta di limitato spessore e scarsamente evoluto, e per tali motivi di notevole importanza.

## **TITOLO VI – DISCIPLINA PER LE RISORSE AMBIENTALI**

### ***CAPO I - DISCIPLINA DELLE STRUTTURE IDROGEOMORFOLOGICHE***

#### **Art. 50. Tutela della risorsa idrica e regole di fattibilità idrogeologica**

1. Tutti gli interventi, di qualsiasi natura, che determinano l'uso della falda acquifera e dell'acqua superficiale devono garantire la non compromissione della stessa.
2. Gli interventi sul territorio e le azioni da mettere in campo dovranno incidere sostanzialmente sul miglioramento qualitativo (Tutela qualitativa) sia delle acque superficiali che sotterranee e contribuire ad una riduzione dello sfruttamento indiscriminato delle risorse idriche (Tutela quantitativa). Tali obiettivi trovano coerenza nella direttiva europea, nelle disposizioni di legge nazionali (DLgs 16 marzo 2009, n.30, DLgs 152/06 e ss.mm.ii.) e regionali (L.R. n. 20, 31/05/2006, DPGR 46/R, 8 settembre 2008) e nei piani di settore emanati con particolare riferimento al Piano di Tutela delle Acque della Regione Toscana, al Piano di Bacino Stralcio Bilancio Idrico. Gli obiettivi poc'anzi enunciati dovranno essere declinati in una serie di misure, adeguatamente sviluppate e trattate nei P.O., frutto di una auspicabile sinergia tra i vari soggetti istituzionali competenti.
3. Misure di protezione idrogeologica
  - a. Sono definite difese del territorio le sistemazioni storiche dei versanti come terrazzamenti, muri a secco, acquidocci rivestiti in pietra. Al fine della prevenzione dei dissesti idrogeologici potranno essere incentivati con appositi disciplinari:
    - il mantenimento delle opere di sistemazione idraulico-agrarie e idraulico-forestali quali terrazzamenti, muri a secco e canalizzazioni idriche



- le modalità di lavorazione e gli impianti finalizzati al controllo dell'erosione da parte di acque superficiali nelle aree caratterizzate da attività agricole.

- b. Il reticolo idrografico e di gestione, individuato dalla Regione attuando quanto disposto dalla Legge regionale 79/2012, è soggetto alle misure di tutela e alla salvaguardia di m 10 dalle sponde derivante dall'art. 96.f del R.D. 523/1904, oltre che ai disposti di cui alla L.R. 80/2015 e L.R. 41/2018.
- c. Ai sensi dell'art. 23 del Capo II "acque superficiali" dello stralcio "Bilancio idrico" 2008 del bacino dell'Arno, il rilascio di autorizzazioni per attingimenti e derivazioni è subordinato alla verifica di compatibilità con il bilancio idrico dell'intero bacino, a cura delle autorità competenti in relazione al mantenimento dell'equilibrio e del deflusso minimo totale.

#### 4. Misure di tutela delle acque superficiali

- a. Il sistema delle acque superficiali è costituito dal reticolo delle acque pubbliche corsi d'acqua (fiumi, torrenti e fossi), gore, laghi, specchi d'acqua artificiali, casse di espansione e di laminazione, oltre ai corsi d'acqua intubati, ad eccezione di quelli classificati come fognature in gestione al Comune e/o al Gestore unico.
- b. I P.O., dovranno predisporre specifiche norme per favorire e incentivare gli interventi finalizzati al recupero della naturalità dei corsi d'acqua prevedendo l'eliminazione del degrado e delle criticità, il miglioramento del regime idraulico, della qualità biologica, della fruizione pubblica delle sponde. Per contribuire all'incremento del deflusso idrico entro il reticolo idrografico principale soprattutto riferendosi ai corsi d'acqua che evidenziano palesi criticità nei periodi maggiormente siccitosi, e, fino a garantire stabilmente il minimo deflusso vitale, i P.O., conterranno discipline specifiche per concorrere a tale obiettivo.

#### 5. Misure di salvaguardia delle captazioni destinate al consumo umano

- a. Il sistema delle acque sotterranee è costituito dalle sorgenti, dai pozzi e dalle falde acquifere. Nei P.O. verranno disciplinate, anche attraverso il ricorso a protocolli di intesa ed accordi con i soggetti istituzionali interessati, gli usi delle aree di tutela e salvaguardia delle risorse idriche sotterranee (fasce di rispetto e tutela assoluta) nonché di ricarica dell'acquifero.
- b. Al fine di tutelare le acque sotterranee e superficiali destinate al consumo umano, in attuazione del disposto di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, sono recepite le indicazioni riportate nella norma precedente citata.
- c. Sono quindi istituite, oltre alla eventuale vincolistica sovraordinate, aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto.
- d. Relativamente alle nuove captazioni, la zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e recintata e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio. Nel caso di punti di captazione esistenti, qualora non siano rispettati i dettami precedentemente riportati, si dovrà operare al fine di migliorarne le condizioni di tutela.

- e. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata; l'estensione della zona di rispetto è di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione ed è schematicamente indicata negli elaborati cartografici QC\_av3 - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli - Scala 25.000 e 1:10.000.
- f. Nelle zone di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività in ordine all'art. 94 del D.Lgs 152/2006:
- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
  - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.
  - aree cimiteriali;
  - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
  - gestione di rifiuti;
  - stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - pozzi perdenti;
  - pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.
- È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
- g. Per gli insediamenti o le attività preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

## 6. Approvvigionamento idropotabile autonomo

- a. I P.O. potranno prevedere un approvvigionamento idropotabile autonomo perseguendo i seguenti punti:
- I. sono ammesse le opere di captazione dal sottosuolo per usi domestici e idropotabili, compreso l'approvvigionamento di complessi abitativi e ricettivi. Al fine di tutelare la risorsa idrica, dovrà essere comprovata, con adeguati studi idrogeologici, la compatibilità dei prelievi con le risorse degli acquiferi tutelati per gli usi pubblici;
  - II. le captazioni per qualsiasi utilizzo dovranno essere comunicate all'Amministrazione Comunale entro 60 giorni dalla loro realizzazione, trasmettendo altresì copia della



Relazione tecnica finale, che illustri in maniera adeguata l'ubicazione, l'utilizzatore, le caratteristiche litostratigrafiche, idrogeologiche e costruttive;

- III. i nuovi interventi edificatori dovranno essere accompagnati da specifica relazione tecnica riguardante le modalità di approvvigionamento idrico e di riutilizzo delle acque, privilegiando la restituzione delle acque non contaminate al reticolo idraulico naturale.

7. Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

- a. Indirizzare gli interventi che comportino la modifica del coefficiente di deflusso conseguente alla realizzazione di nuovi edifici, sistemazioni esterne, parcheggi e viabilità a garantire il rispetto di quanto disposto dall'art 17 del D.P.G.R. 09/02/2007 N.2/R e dall'art. 26 del D.P.G.R. 24/07/2018 n. 39/R.
- b. Indirizzare Piani attuativi, P.A.P.M.A.A. e progetti edilizi a comprendere un idoneo elaborato rappresentante la funzionale regimazione e le canalizzazioni delle acque superficiali attinenti al comparto o lotto.
- c. E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno.
- d. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata sono realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

8. Aree sensibili degli acquiferi:

- a. Sono le aree rappresentate e definite dal P.T.C.P. di Siena e sottostanno pertanto alle azioni di tutela e gestione del patrimonio territoriale a vocazione agricola.
- b. In detti ambiti è vietata la localizzazione di attività di agriturismo e agrisosta per camper.
- c. Su tutte le aree di fondovalle sono consentiti:
  - I. interventi e usi strettamente funzionali allo svolgimento delle attività esistenti e riconversioni verso funzioni che abbiano un minor impatto sull'ambito fluviale;
  - II. interventi e usi ulteriori solo se risultano compatibili con gli obiettivi di tutela sotto elencati:
    - mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica;
    - impedimento di ogni forma di degrado fisico ed estetico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità;
    - riduzione del rischio idraulico, mantenimento e miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, individuando, se necessario, casse di espansione naturali, valorizzazione ed intensificazione delle funzioni idrauliche svolte.

- d. Le pratiche colturali dovranno essere orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e agrofarmaci, nel rispetto delle buone pratiche. Nell'esercizio delle attività agricole sarà comunque da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione, nonché l'avvio di nuovi impianti zootecnici intensivi così come definiti dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152. Prestare particolare attenzione, riguardo allo sviluppo di nuove attività zootecniche ed agricole al fine di non incrementare ulteriormente l'apporto di fitofarmaci e nutrienti organici. Orientare tali produzioni verso attività a bassa intensità, biodinamiche e biologiche e/o a produzione integrata.

#### **Art. 51. Modifiche del suolo**

1. Per modifiche del suolo si intendono gli interventi di modificazione delle aree non edificate, attraverso opere di piantumazione, pavimentazione e trattamento del terreno. Comprendono la realizzazione di manufatti, infrastrutture, impianti e attrezzature in superficie e in profondità.
2. Ferme restando la normativa regionale e nazionale in materia, gli interventi di modifica del suolo, se necessari, devono essere finalizzati alla limitazione dell'erosione, del trasporto solido di materiale e dell'aumento della velocità di deflusso delle acque.
3. Il P.O. potrà ammettere o specificare, nel rispetto dei precedenti commi le eventuali opere di seguito elencate:
  - a. rinnovo, sostituzione, distruzione e nuovo impianto del manto vegetale superficiale per usi non agricoli;
  - b. rinnovo, sostituzione, distruzione e nuova posa dei materiali per la realizzazione del manto di copertura del suolo;
  - c. opere di sistemazione idraulica e forestale;
  - d. opere di difesa idraulica, comprese le casse di espansione;
  - e. realizzazione di rilevati;
  - f. movimenti di terra con sottrazione e accumulo di materiale; trincee, sbancamenti;
  - g. ripristino e realizzazione di recinzioni;
  - h. opere di consolidamento dei terreni;
  - i. opere di sostegno dei terreni;
  - j. opere per la manutenzione dei corsi d'acqua e la regimazione delle acque superficiali;
  - k. escavazione di pozzi e di serbatoi di accumulo, bacini superficiali.
  - l. opere per la raccolta e il trattamento dei rifiuti liquidi e solidi.
4. Gli interventi di cui sopra non dovranno comportare alterazioni dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi.
5. Qualsiasi intervento di iniziativa pubblica o privata che comporti modifiche della morfologia attuale del terreno dovrà essere attuato nel rispetto, per quanto possibile, dell'andamento e delle opere di sostegno originarie e dovrà tener in particolare conto delle sistemazioni agrarie, ove esistenti, e il drenaggio delle acque superficiali, ai fini di un'efficace tutela idrogeologica, ove funzionali alla stabilità complessiva ed alle finalità dell'intervento stesso.
6. Allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico, per qualunque intervento che provochi consistenti variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche significative della rete dei fossi o canali esistenti, dovrà essere opportunamente verificata, mediante analisi e studi specifici, la relativa ricaduta sull'assetto idrogeologico e sulla capacità



- di permeabilità del suolo; qualora essa sia consistente, l'intervento dovrà prevedere opportune opere di compensazione anche mediante la realizzazione di opere di raccolta temporanea delle acque.
7. Le eventuali operazioni di scavo e di riporto dovranno prevedere un rimodellamento del terreno che riprenda le linee di pendenza del terreno circostante, senza alterazioni brusche della geometria originaria. I riporti dovranno essere effettuati per strati, assicurando un adeguato costipamento dei materiali e dovranno, al termine, essere adeguatamente inerbiti e, eventualmente, piantumati.
  8. Gli interventi su terreni che comportino trasformazioni degli assetti del territorio, come movimenti di terra, modificazione dello stato e consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde, sono consentiti se realizzati in conformità delle norme di tutela del presente P.S.. Il P.O. individuerà gli indirizzi specifici per la presentazione dei titoli abilitativi.
  9. In generale, sono vietati in tutto il territorio intercomunale movimenti di terra volti all'abbattimento di terrazzamenti, ciglionamenti. I terrazzamenti dei versanti collinari dovranno essere mantenuti nella loro piena efficienza mediante opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento dell'efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali.
  10. Nel caso si prevedano operazioni di recupero e/o di riorganizzazione fondiaria sarà possibile modificare la disposizione dei terrazzamenti o prevederne la sostituzione e/o lo smantellamento solo attraverso un progetto specifico che definisca il nuovo assetto idrogeologico compatibilmente con la stabilità generale del versante.
  11. Indirizzare gli interventi interessanti viabilità pubbliche o soggette a pubblico transito ad acquisire il nulla osta da parte dell'ufficio responsabile.

## ***CAPO II - DISCIPLINA DELLE STRUTTURE ECOSISTEMICHE***

### **Art. 52. Rete ecosistemica**

1. Il P.S.I. ha come obiettivo il miglioramento della qualità ecosistemica, e pertanto indirizza il P.O. a favorire la permeabilità del territorio e realizzare opportune relazioni funzionali tra territorio rurale e territorio urbanizzato.
2. Si rimanda al Titolo II, Capo III della presente disciplina per consultare le misure specifiche delle strutture ecosistemiche.

## ***CAPO III - DISCIPLINA DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE***

### **Art. 53. Componente Aria**

1. Al fine della valutazione della qualità ambientale e della caratterizzazione dell'identità territoriale, la risorsa aria è uno degli elementi primari. Nella pianificazione e programmazione degli interventi, dovrà essere posta attenzione al miglioramento della qualità esistente che deve essere migliorata con azioni sia pubbliche che private.
2. Gli obiettivi, complementari e susseguenti sono migliorare la qualità dell'aria, favorendo la mobilità sostenibile, riducendo le emissioni e i consumi energetici e sviluppando l'uso di fonti rinnovabili, con un particolare riguardo alle attività produttive, economiche ed urbane. Tali

obiettivi sono desunti dalle direttive europee dalle disposizioni di legge nazionali e regionali esistenti in materia e dai piani di settore recentemente emanati con particolare riferimento al PAER della Regione Toscana ed al Piano Regionale per la Qualità dell’Aria Ambiente (PRQA).

3. Per il raggiungimento di tali obiettivi i P.O. dovranno articolare discipline specifiche per:
  - a. imporre ad ogni nuova iniziativa a carattere produttivo l’adozione e il mantenimento degli standard di legge relativamente all’inquinamento acustico e atmosferico;
  - b. assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l’esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici;
  - c. incentivare l’utilizzo di processi produttivi che non prevedano un elevato impiego di inquinanti quali ad esempio i composti organici volatili;
  - d. incentivare la sostituzione di vecchie caldaie con quelle a maggior efficienza energetica e promozione degli impianti centralizzati;
  - e. Incentivare la sostituzione dei vecchi impianti di riscaldamento con impianti dotati di bruciatori a bassa emissione di ossido di azoto;
  - f. Migliorare la fluidificazione del traffico e la riduzione dello stesso all’interno del centro abitato;
  - g. Favorire l’uso di veicoli di trasporto a basso o nullo livello di inquinamento mediante la realizzazione di percorsi specifici (piste ciclabili, corsie preferenziali, etc.);
  - h. Incentivare l’uso del trasporto pubblico;
  - i. Incentivare l’uso di eco-carburanti per autotrazione;
  - j. Mantenere in efficienza ed incrementare il ripristino delle aree boscate e la creazione di nuovi parchi urbani e di aree a verde diffuso all’interno dei maggiori centri abitati e delle frazioni;
4. Negli strumenti di governo del territorio e nei piani attuativi, al fine di prevenire e contenere l’inquinamento atmosferico, dovranno essere promosse politiche di contenimento del traffico veicolare, basate sull’implementazione delle seguenti azioni:
  - a. realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili;
  - b. potenziamento e revisione del servizio di trasporto pubblico, prevedendo in particolare il controllo periodico delle emissioni dei mezzi in uso.
  - c. politiche energetiche volte all’ottimizzazione del risparmio, al fine di contenere e, se possibile, ridurre la produzione e la diffusione di inquinanti atmosferici derivati dai processi di consumo energetico.
5. Nei P.O. dovranno essere previsti altresì specifici incentivi a favore delle attività che non inquinano l’aria e disincentivi a carico di quelle più inquinanti, con particolari agevolazioni per le attività che hanno adottato o intendono concretamente adottare un sistema volontario di gestione delle problematiche ambientali, in conformità alle norme vigenti. In particolare:
  - a. prevedere l’ubicazione delle nuove attività produttive che comportano emissioni inquinanti o acustiche e il trasferimento di quelle esistenti in ambiti impropri, in aree distanti da quelle prevalentemente residenziali, o altrimenti, per le piccole industrie e l’artigianato di servizio presenti in aree più prossime agli ambiti residenziali, prevedere l’utilizzo di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni;
  - b. prevedere misure di compensazione con un incremento delle aree verdi come biomassa vegetale capace di assorbire una quota delle sostanze inquinanti emesse sulla superficie





urbana. Il verde di compensazione ambientale dovrà essere costituito principalmente da barriere e da formazioni boschive dense;

- c. per la riduzione dei fenomeni di “isola di calore urbano”, i P.O. dovranno limitare l'impermeabilizzazione delle superfici urbane e il ripristino, laddove possibile, di superfici permeabili e degli scambi fisico-biologici tra terreno, acqua e atmosfera; favorire l'ombreggiatura mediante la piantumazione di appropriate specie arboree.

#### **Art. 54. Componente Elettromagnetismo**

1. In riferimento alla tutela dall'esposizione ai campi elettromagnetici, nel rispetto della normativa nazionale e regionale, le presenti disposizioni recepiscono i seguenti obiettivi strategici di tutela:
  - a. il mantenimento del modesto livello di emissioni elettromagnetiche in Provincia e comunque la loro limitazione entro i limiti normativi;
  - b. in caso di realizzazione di elettrodotti di media e alta tensione, l'individuazione di opportune fasce di rispetto (distanza di prima approssimazione) ai sensi delle norme nazionali e regionali in materia.
2. Rispetto alla situazione e alle criticità eventualmente presenti, i P.O.:
  - a. provvederà ad individuare le localizzazioni di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore in posizioni, che garantiscano una distanza maggiore della fascia di rispetto (o Distanza di prima approssimazione) dagli elettrodotti che potranno essere realizzati;
  - b. per le trasformazioni urbanistiche che prevedano la realizzazione di siti destinati a permanenze umane prolungate, in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti, dovrà prescrivere preventive valutazioni dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, al fine di ridurre le nuove esposizioni al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche;
  - c. nella scelta della collocazione degli edifici, occorrerà verificare preventivamente, tramite misurazione e simulazione, il livello dei campi elettrici e magnetici a 50 Hz eventualmente presenti;
  - d. articolerà prescrizioni atte ad evitare la localizzazione di stazioni e cabine primarie in aree adiacenti o all'interno al sito di progetto e delle cabine secondarie (MT/BT) in spazi esterni in cui è prevedibile la presenza di individui per un significativo periodo di tempo.
3. La realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione è finalizzata a garantire la copertura e l'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale tenendo conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori paesaggistici e storici.
4. Fatto salvo quanto specificamente stabilito dalle vigenti norme statali e regionali, si definiscono aree idonee all'installazione degli impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione, pubblici o di pubblico interesse: le rotatorie stradali e i parcheggi di ampie dimensioni, le aree agricole, preferibilmente in adiacenza ai centri abitati e/o alle arterie di grande traffico, nonché le aree agricole residuali.

5. Indirizzare il divieto di installazione di impianti di radiodiffusione radiotelevisivi e per telefonia mobile su ospedali, case di cura e di riposo, scuole di ogni ordine e grado, asili nido e relative pertinenze.
6. Indirizzare le limitazioni di cui al precedente comma nei tessuti urbanizzati di valore storico, architettonico o testimoniale di cui all'art. 10 con l'installazione esclusivamente mediante l'introduzione di soluzioni tecnologiche tali da mitigare l'impatto visivo e previa acquisizione di specifica autorizzazione paesaggistica, e N.O. della competente S.B.A.A. nel caso di interventi su edifici tutelati per legge.
7. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, in ottemperanza a quanto disposto dai precedenti commi, indirizzare la progettazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti, in subordine alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.
8. Indirizzare l'installazione di antenne in coerenza con i valori paesaggistici e le prescrizioni dei vincoli da decreto individuati dal P.S.I..

#### **Art. 55. Componente Energia**

1. Gli obiettivi, complementari e susseguenti sono ridurre i consumi energetici e sviluppare l'uso di fonti rinnovabili, con un particolare riguardo alle attività produttive, economiche ed urbane. Tali obiettivi sono desunti dalle direttive europee dalle disposizioni di legge nazionali (D.Lgs. 199/2021) e regionali esistenti in materia e dai piani di settore recentemente emanati con particolare riferimento al PAER della Regione Toscana e alla disciplina di cui al PIT/PPR.
2. L'obiettivo di sfondo di tutte le politiche del PAER è il contrasto ai cambiamenti climatici e la promozione dell'efficienza energetica e le fonti rinnovabili. La sfida della Toscana deve soprattutto essere orientata a sostenere ricerca e innovazione tecnologica per favorire la nascita di nuove imprese della green economy.
3. Gli obiettivi specifici di questo macro-obiettivo, sono:
  - a. obiettivo specifico A.1 Ridurre le emissioni di GAS serra;
  - b. obiettivo specifico A.2 Razionalizzare ridurre i consumi energetici;
  - c. obiettivo specifico A.3 Aumentare la percentuale di energia proveniente da fonti rinnovabili.
4. Il PAER prevede anche degli obiettivi speciali, 4 in particolare, di cui uno è la Filiera agri-energetica. I progetti speciali riguardano ambiti di intervento che non possono essere affrontati "settorialmente" ma richiedono un'integrazione tra più ambiti. Nel caso particolare della filiera agri-energetica il Piano richiama all'integrazione tra le politiche ambientali ed energetiche con quelle territoriali e per l'agricoltura e lo sviluppo economico.
5. A questo scopo l'obiettivo A.3 del Piano "Aumentare la percentuale di energia proveniente da fonti rinnovabile e il livello di innovazione tecnologica nella produzione energetica", individua nella filiera del legno un settore di primario interesse.
6. I successivi atti di governo del territorio declineranno, sulla scorta di tali direttive, ed in base alle indicazioni e strategie contenute nel contributo specialistico sugli Aspetti Energetici del Territorio.



7. Indirizzare gli interventi necessari per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili nelle aree di speciale valore di natura urbanistica, paesaggistica, ambientale, idrogeologica, sismica etc., in subordine ai relativi atti di assenso, autorizzazioni o nulla osta, quali autorizzazioni ambientali, paesaggistiche, di tutela del patrimonio storico-artistico, della salute o della incolumità, obbligatorie ai sensi delle normative di settore.
8. Indirizzare la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra in conformità ai criteri localizzativi stabiliti dagli atti regionali in attuazione delle Linee Guida nazionali. E' comunque sconsigliata l'installazione di centrali fotovoltaiche in area agricola. Dovranno essere comunque da prediligere soluzioni tecniche che non compromettano l'uso agricolo dei terreni in cui si collocano.
9. Indirizzare gli impianti a biomasse per produzione energetica nel territorio aperto, compresi quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali.
10. Indirizzare i nuovi impianti di illuminazione sia pubblica che privata alle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso.
11. Indirizzare le trasformazioni edilizie al rispetto dei criteri progettuali dell'edilizia sostenibile nonché ai dettami del documento "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana", in tutte le tipologie d'intervento, e della direttiva sugli immobili a "energia quasi zero".
12. Indirizzare l'eventuale utilizzo di pannelli fotovoltaici di tipo integrato nelle trasformazioni edilizie.
13. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è disciplinata dalla L.R. n. 11/2011 "Disposizioni di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia" del 21 marzo 2011. Eventuali, successive modifiche alla Legge sulle energie rinnovabili integreranno la disciplina del presente atto di governo del territorio anche in difetto di espresso recepimento e senza necessità di apposita variante.
14. In coerenza con il PIT con valore di Piano Paesaggistico, è vietata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro/nucleo storico.
15. Le misure da intraprendere per la riduzione e razionalizzazione dei consumi saranno volte soprattutto ad incentivare soluzioni tecnologiche nella costruzione di nuovi edifici o nella ristrutturazione di quelli esistenti per perseguire la ridurre il consumo energetico. In particolare i P.O. dovranno:
  - a. promuovere i più moderni ed efficaci sistemi di progettazione e realizzazione degli interventi di costruzione e ristrutturazione, in termini di efficienza energetica, sia per la parte strutturale che impiantistica, secondo quanto previsto dalle vigenti normative, perseguendo la finalità del risparmio energetico;
  - b. incentivare adeguatamente il "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, Energy cascading);
  - c. promuovere politiche per la costituzione delle comunità energetiche;
  - d. promuovere strategie volte all'incentivazione, nel comparto produttivo, all'interno delle quali si possa prevedere un sistema di gestione unitario con una dotazione di infrastrutture e servizi comuni di area per minimizzare e gestire in modo integrato le pressioni sull'ambiente; ciò significa dovranno offrire elevate prestazioni ambientali, in

termini di uso efficiente delle risorse (energetiche, idriche, naturali), riduzione degli impatti ambientali, gestione delle interazioni tra ambiente e comunità circostanti.;

- e. perseguire la riduzione dell'uso di combustibili fossili nei vari comparti, anche conducendo a tal fine un'adeguata valutazione dell'uso potenziale di fonti rinnovabili. Le misure da intraprendere per lo sviluppo delle energie alternative e rinnovabili per il riscaldamento o l'elettificazione degli edifici esistenti, nonché le prescrizioni minime nel caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni rilevanti, saranno volte soprattutto all'incentivazione ed al sostegno della diffusione di tali tecnologie, con particolare attenzione alla vocazione territoriale ed al tessuto insediativo esistente, nel rispetto del quadro legislativo vigente, nazionale e regionale, e dei piani di settore sovraordinati.

#### **Art. 56. Componente acqua, reflui e reti di adduzione e reti di smaltimento**

1. In riferimento alle nuove costruzioni e alle distanze minime di rispetto alle infrastrutture del Servizio Idrico Integrato è prescritta l'acquisizione del parere dell'A.I.T. (Autorità Idrica Toscana) e del Gestore Unico al fine di evitare eventuali interferenze con la risorsa.
2. Indirizzare le previsioni con aumento dei carichi urbanistici, alla verifica del dimensionamento e del funzionamento complessivo dei sistemi di smaltimento urbani ed in caso di insufficienza di questi subordinare gli stessi interventi all'adeguamento dei collettori urbani principali o agli altri interventi necessari, con particolare attenzione alla separazione dei reflui produttivi o domestici, dalle acque meteoriche e di dilavamento superficiale. In tali aree, i nuovi collettori fognari di smaltimento delle acque meteoriche dovranno essere opportunamente dimensionati sulla base di un tempo di ritorno adeguato.
3. Dovranno essere adeguati funzionalmente potenziati se necessario e mantenuti nel miglior stato di efficienza gli impianti di depurazione ed i sistemi di collettamento dei reflui fognari.
4. In caso di previsione di nuovi insediamenti produttivi, si dovranno valutare attentamente gli effetti qualitativi e quantitativi sulla risorsa idrica, prevedendo, in raccordo con il soggetto istituzionale competente, le migliori soluzioni e strategie per la significativa riduzione dell'impatto sulla risorsa acqua, sia in termini di approvvigionamento, tramite l'uso di acque di riciclo, che in termini di sostanze allo scarico, garantendo la messa in atto delle migliori soluzioni tecniche per il monitoraggio degli scarichi industriali e la depurazione.
5. Indirizzare l'attività edilizia, compatibilmente agli spazi disponibili, e compatibilmente con le specifiche caratteristiche dell'area, a prevedere la realizzazione di sistemi tipo rain gardens da realizzare:
  - a. nei punti di raccordo tra i pluviali e l'ingresso nella pubblica fognatura al fine di regolarizzare e rendere costante l'afflusso fognario e apportare una prima depurazione alle acque;
  - b. all'interno della pertinenza al fine di reimmettere le acque nel circuito del sottosuolo.
6. Indirizzare le trasformazioni edilizie all'utilizzo di tecniche costruttive rivolte al risparmio idrico prevedendo misure che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa ai sensi dell'art. 98 del D.Lgs 152/06.
7. Indirizzare l'attività edilizia alla preventiva realizzazione della rete fognaria e all'allacciamento all'impianto di depurazione esistente e/o eventuali di progetto. Nei casi in cui l'allacciamento non fosse possibile e/o economicamente sostenibile, si potrà indirizzare alla realizzazione di sistemi individuali di smaltimento dei reflui, condizionando gli interventi alla effettiva



dimostrazione della depurazione a piè d'utenza. Tale soluzione dovrà tener necessariamente conto della vulnerabilità idrogeologica nonché della sensibilità degli acquiferi. Attuare pertanto le vigenti disposizioni normative relative all'obbligo di autorizzazione allo scarico di reflui domestici o assimilabili non recapitanti in pubblica fognatura (D.Lgs 152/06, L.R. 20/06 e ss.mm.ii., D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/09/08).

8. Indirizzare gli impianti di trattamento di fitodepurazione esistenti e di progetto ad ottemperare al D.M. n. 185 del 12/06/2003 e ss.mm.ii..
9. Subordinare gli interventi di realizzazione di nuove attività turistico – ricettive alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento ed alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico.
10. Perseguire la riduzione della quantità di acqua dispersa da tubazioni acquedottistiche. L'obiettivo potrà essere perseguito dal P.O., quando possibile, attraverso azioni di gestione delle pertinenze e dei giardini privati.
11. Indirizzare le attività artigianali e produttive al risparmio ed al riutilizzo idrico (art. 99 D.Lgs.152/2006) anche mediante l'istituzione di appositi incentivi
12. Incrementare il ricorso a sistemi di stoccaggio ed accumulo a piè d'utenza tipo laghetti collinari, serbatoi interrati etc.
13. Al fine di perseguire gli indirizzi di cui al presente articolo, i P.O. dovranno preliminarmente approfondire il quadro delle conoscenze sulle risorse con particolare riguardo alla disponibilità idrica residua e alla disponibilità residua di depurazione, al fine di specificare le indicazioni in riferimento al complesso previsionale periodicamente individuato.

#### **Art. 57. Componente rifiuti**

1. Al fine di favorire la corretta gestione dei rifiuti, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi del presente articolo, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione dei rifiuti (Regione, Provincia, Comunità di Ambito Territoriale Ottimale, Comune) nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione (Piano regionale per la gestione dei rifiuti, Piano provinciale per la gestione dei rifiuti, Piani d'Ambito).
2. I rifiuti rappresentano oggi uno dei principali fattori di pressione ambientale, nonostante, negli ultimi anni, la produzione di rifiuti, con modalità differenti nell'ambito del territorio non ha visto crescita di produzione ma, anzi, un sensibile decremento che tuttavia, non ha comportato univocamente un incremento significativo della raccolta differenziata.
3. Alla luce di quanto sopra, gli obiettivi prioritari sono la riduzione della produzione a monte e il recupero di materia ed energia; in tal senso gli interventi sul territorio e le azioni da mettere in campo dovranno incidere sostanzialmente cercando di ridurre i quantitativi prodotti e garantendo uno smaltimento in sicurezza e che punti al recupero di materia e di energia. Tali obiettivi trovano coerenza nelle direttive europee, nelle disposizioni di legge nazionali e regionali e nei piani di settore emanati.
4. In un'ottica di gestione dei rifiuti, che considera in modo complesso e composto il problema rifiuto, dalla produzione fino al suo riutilizzo per il reinserimento sul mercato, si evidenzia la necessità di individuare azioni coerenti con la pianificazione locale e sovraordinata in un'ottica di gestione dell'intero sistema di riduzione nella produzione complessiva dei rifiuti sia a livello di utenze domestiche che industriali che derivanti dal settore turistico, che può essere perseguita con una serie di azioni differenziate a partire da azioni a livello locale ma non solo.

5. Gli obiettivi enunciati possono essere declinati in una serie di misure, che andranno adeguatamente sviluppate e trattate nei singoli atti di governo del territorio:
  - a. proseguire e potenziare, in accordo con il gestore, i servizi di raccolta differenziata e di raccolta porta a porta per conseguire gli obiettivi individuati nei piani e nei programmi di settore;
  - b. prevedere, in accordo con il gestore, un sistema capillare di raccolta del rifiuto differenziato, con un progressivo adeguamento del numero di cassonetti e delle isole ecologiche, in base all'incremento del numero degli abitanti (raggiungimento dello standard minimo per la raccolta differenziata e di quello ottimale per l'indifferenziata) ampliando ed estendendo il sistema di raccolta porta a porta.

#### **CAPO IV - DISCIPLINA DELLE STRUTTURE AGRO-FORESTALI**

##### **Art. 58. Assetto fondiario**

1. I programmi di miglioramento agricolo ambientale e i progetti di sistemazione ambientale devono porre attenzione agli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, che dovranno essere restaurati e ripristinati, quali: terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari, emergenze geologiche con valore paesaggistico, assetti morfologici paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale.
2. Il P.O. potrà definire un abaco relativo ai caratteri costruttivi e alle modalità esecutive, ai fini della compatibilità paesaggistica, per le opere minori da realizzarsi in territorio agricolo quali, a titolo esemplificativo, recinzioni, annessi amatoriali, sistemazioni viabilità poderali, annessi minori, piccoli invasi per la raccolta dell'acqua.
3. E' demandata alla disciplina del P.O. l'integrazione dei contenuti obbligatori dei P.A.P.M.A.A. anche attraverso la definizioni di misure incentivanti e/o premiali, ai fini dello sviluppo del distretto biologico.

#### **TITOLO VII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE, DI SALVAGUARDIA E FINALI**

##### **CAPO I – SALVAGUARDIE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

##### **Art. 59. Salvaguardie ordinarie**

1. Ai sensi dall'art. 12 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 103 della l.r. 10/11/14, n. 65, a far data dalla deliberazione di adozione delle disposizioni del P.S.I. e sino all'approvazione dello stesso P.S.I. e comunque non oltre tre anni dal provvedimento di adozione, è sospesa l'attuazione di previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica dei comuni associati che siano in contrasto con il P.S.I. adottato oppure con le misure cautelari di cui all'art.13 della L.R. 65/2014.
2. Il comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando siano in contrasto con il P.S.I. adottato oppure con le misure cautelari di cui all'art.13 della L.R. 65/2014.
3. Non sono ammessi interventi soggetti a SCIA in contrasto con le norme di salvaguardia del P.S.I. adottato oppure con le misure cautelari di cui all'art.13 della L.R. 65/2014.



## **Art. 60. Disciplina transitoria e salvaguardie straordinarie**

1. In conformità alla presente disciplina del P.S.I. i P.O. disciplineranno l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale.
2. A far data dalla pubblicazione dell'avviso di adozione del presente P.S.I. e fino all'approvazione o all'adeguamento, da parte dei Comuni associati, dei rispettivi P.O. in conformità al presente P.S.I. e comunque per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del P.S.I. le Direttive di cui ai Titolo II e III della presente Disciplina, unitamente alle prescrizioni d'uso contenute al Titolo IV e alle prescrizioni dettate dal P.I.T. prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi contenute nei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica (generale e attuativa) e/o in altri atti di governo del territorio adottati o approvati dall'Amministrazione comunale, nessuno escluso e costituiscono disciplina di riferimento per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e per gli atti abilitativi di natura edilizia.
3. Nel periodo di cui al precedente comma, non sono comunque ammessi:
  - a. interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia e significative alterazioni della morfologia dei luoghi, all'interno delle aree di pertinenza dei nuclei storici, come individuati nell'elaborato STA\_6 -- Individuazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale – Scala 1:25.000 e 1:10.000;
  - b. interventi di nuova edificazione in corrispondenza delle direttrici di connettività da ricostituire e delle aree con ruolo alto e molto alto nella visibilità indicate nell'elaborato STR\_sce - Scenario strategico dello sviluppo sostenibile – Scala 1:25.000.
4. Sono fatti salvi e dunque consentiti:
  - gli interventi, non in contrasto con il P.S.I. relativi alle previsioni non decadute dei R.U. vigenti;
  - gli interventi previsti da piani attuativi e da altri strumenti attuativi convenzionati vigenti;
  - gli interventi previsti dai P.A.P.M.A.A..
5. Le tavole dei beni paesaggistici contenute nel Quadro conoscitivo del P.S.I. evidenziano le aree di cui al DLgs. 42/2004, articolo 142, che, pur comparando sugli elaborati grafici del P.I.T., secondo le informazioni reperite in loco non risultano vincolate.  
Nelle more della Conferenza paesaggistica di cui alla L.R. 65/2014, articolo 21, che ne verificherà il perimetro, per tali aree, valgono i criteri di individuazione definiti dal P.I.T. e al loro interno si applica la Disciplina dei Beni paesaggistici di cui al Titolo III, Capo V della presente disciplina.

## **CAPO II – NORME FINALI**

### **Art. 61. Aggiornamento del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali**

1. Il P.S.I. può essere variato, in tutto o in parte, nel rispetto delle procedure previste dalle leggi vigenti in materia, per effetto della modifica di parti sostanziali del quadro conoscitivo o dei contenuti dello statuto del territorio e per l'adeguamento e l'implementazione degli obiettivi strategici.
2. Non danno luogo a varianti al P.S.I., ma devono comunque essere approvati dal Consiglio Comunale:

- a. gli aggiornamenti del quadro conoscitivo derivanti dalle attività di monitoraggio o dal suo approfondimento o verifica ad una scala di maggior dettaglio;
- b. le correzioni di errori materiali.

La deliberazione di aggiornamento è trasmessa alla Regione ed alla Provincia ed il relativo avviso è pubblicato sul B.U.R.T..

3. Il Quadro Conoscitivo del P.S.I. deve essere costantemente aggiornato dai competenti uffici comunali, in particolare attraverso:
  - a. l'analisi e l'interpretazione degli atti di pianificazione e di programmazione regionale e provinciale che contengono elementi di rilievo per il territorio comunale;
  - b. l'aggiornamento delle cartografie del quadro conoscitivo per importanti variazioni intercorse rispetto allo stato del territorio e delle sue risorse;
  - c. la verifica dello stato di attuazione del P.S.I. e dei P.O..
4. Ogni adeguamento degli elaborati del Quadro conoscitivo dovuti a studi e analisi più approfonditi che evidenzino la sussistenza di meri errori materiali è compiuto con deliberazione dei Consigli dei singoli comuni senza che ciò costituisca variante al presente P.S.I..