

# Varianti puntuali al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico vigenti del Comune di Gaiole in Chianti

## PIANO STRUTTURALE Norme tecniche di attuazione

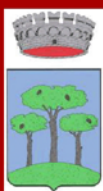


Marzo 2014

Adozione  
Approvazione

ELABORATO **DOC. 2**

SCALA



## COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI

Provincia di Siena

SINDACO - ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Michele Pescini

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Carla Santoni

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE  
Mario Nepi

UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
Mario Nepi  
Valentina Landozzi

PROGETTISTI  
Michela Chiti  
Francesca Masi

CONSULENTE SCIENTIFICO  
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA  
Università degli Studi di Firenze  
Dipartimento di Architettura  
Valeria Lingua  
Luca di Figlia

ASPETTI GEOLOGICI  
Andrea Capotorti

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	4
Art. 1 - Natura e funzioni del Piano Strutturale.....	4
Art. 2 - Efficacia del P.S.....	4
Art. 3 - Attuazione del P.S.....	5
Art. 4 - Elaborati del P.S.....	5
TITOLO II - DISCIPLINA STRUTTURALE DEL TERRITORIO E STATUTO DEI LUOGHI .....	9
Art. 5 - Sistemi territoriali .....	9
Art. 5/bis - Invarianti strutturali .....	10
Art. 5/ter - Obiettivi della parte gestionale del Piano .....	11
CAPO I - SISTEMA DEL FONDOVALLE.....	12
Art. 6 - Subsistema del territorio aperto di fondovalle .....	12
Art. 7 - UTOE fondovalle asciutto .....	12
Art. 8 - UTOE fondovalle inondabile .....	12
Art. 9 - Subsistema edificato Capoluogo .....	12
Art. 10 - UTOE centro storico .....	14
Art. 11 - UTOE espansione occidentale .....	14
Art. 12 - UTOE espansione orientale .....	15
Art. 13 - UTOE per attività produttive .....	16
Art. 14 - Subsistema degli insediamenti di fondovalle.....	16
Art. 15 - UTOE di Ponte di Pianella .....	16
Art. 16 - UTOE degli insediamenti di fondovalle .....	17
CAPO II - SISTEMA DELLA MESOCOLLINA.....	18
Art. 17 - Subsistema del territorio aperto mesocollinare .....	18
Art. 18 - UTOE mesocollina coltivata.....	18
Art. 19 - UTOE mesocollina boscata .....	19
Art. 20 - Subsistema degli insediamenti mesocollinari .....	19
Art. 21 - UTOE Castagnoli .....	20
Art. 22 - UTOE Lecchi .....	20
Art. 23 - UTOE Monti .....	20
Art. 24 - UTOE Insediamenti di crinale .....	21
CAPO III - SISTEMA SOMMITALE.....	22
Art. 25 - Subsistema del territorio aperto di montagna.....	22
Art. 26 - UTOE montagna coltivata o a pascolo.....	22
Art. 27 - UTOE montagna boscata .....	22
Art. 28 - Subsistema degli insediamenti di montagna.....	22
CAPO IV - INFRASTRUTTURE .....	24
Art. 29 - Interventi infrastrutturali .....	24
Art. 29/bis - Dimensioni massime ammissibili delle strade .....	24
CAPO V - DISCIPLINA AMBIENTALE E PAESISTICA .....	26
Art. 30 - Disciplina delle aree protette .....	26
Art. 30/bis - Norme contro il rischio idraulico.....	27
Art. 31 - Poteri sostitutivi .....	28
TITOLO III - DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	29
Art. 32 – Salvaguardie.....	29

Art. 33 - Criteri per definire e valutare piani e programmi di settore di competenza comunale .....	29
Art. 34 - Indirizzi programmatici.....	31
APPENDICE - INDIRIZZI DI BUONA CONDUZIONE DEI SUOLI.....	33
1 - Indirizzi generali per la tutela del suolo .....	33
2 - Livellamenti .....	33
3 - Nuove colture .....	34
4 - Abbandono di colture.....	35
5 - Colture in atto.....	35
Tabella: dimensioni massime ammissibili degli insediamenti.....	36

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Natura e funzioni del Piano Strutturale

1. Il Piano Strutturale (di seguito P.S.), insieme con il Regolamento Urbanistico (di seguito R.U.)<sup>1</sup> e l'eventuale Programma integrato di intervento<sup>2</sup>, costituisce il Piano Regolatore Generale del Comune (di seguito P.R.G.C.).
2. Ogni trasformazione urbanistica e/o edilizia ed ogni attività capace di incidere sulle risorse essenziali del territorio<sup>3</sup> obbedisce al P.R.G.C.
3. Il P.R.G.C. disciplina specificamente gli aspetti paesistici ed ambientali, secondo i principi e le finalità della Legge 08.08.1985, n. 431 e della Deliberazione del Consiglio Regionale 19.07.1988, n. 296, pertanto supera le salvaguardie istituite dal Capo III della stessa DCR 296/88.
4. Il P.S. definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale, quali discendono dal P.T.C. provinciale, integrati con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla comunità di Gaiole.
5. Poiché non è stato ancora approvato il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (P.T.C.), il P.S. del Comune di Gaiole in Chianti è formato ai sensi dell'art. 39, comma 3, della Legge regionale 16.01.1995, n. 5 ed è approvato con un accordo di pianificazione, con le procedure di cui all'art. 36.
6. Il P.T.C. della Provincia di Siena è stato adottato il 12.04.1999,<sup>4</sup> e pubblicato il 17.11.1999 e quindi sottoposto ad osservazioni. Il P.S. pertanto assume *in toto* il quadro conoscitivo prodotto dal P.T.C. relativamente al territorio comunale; constata l'identità degli obiettivi generali di governo del territorio espressi dal P.T.C., ed in particolare nei Capi B (Prevenzione del rischio idraulico), L (Disciplina delle dinamiche evolutive del sistema insediativo e dei beni storico-architettonici del territorio aperto, M (Disciplina delle emergenze del paesaggio agrario), P (Organizzazione degli insediamenti produttivi), con i propri e per perseguire i quali il P.S. detta questa disciplina strutturale; si riserva, se necessario, di integrare la propria disciplina secondo le indicazioni del P.T.C. approvato, assegnando al Regolamento Urbanistico ed alla pianificazione attuativa gli adempimenti di competenza.

### Art. 2 - Efficacia del P.S.

1. Le disposizioni del P.S. sono vincolanti per la parte gestionale del P.R.G., costituita dal R.U. e dall'eventuale Programma integrato di intervento.
2. Il P.S. ha carattere direttamente precettivo e operativo relativamente alla localizzazione sul territorio degli interventi di cui all'art. 16, quarto comma, lett. c), d), ed e), e sesto

---

<sup>1</sup> . Previsto dall'art. 28 della Legge regionale 16.01.1995, n. 5.

<sup>2</sup> . Previsto dall'art. 29 della Legge regionale 16.01.1995, n. 5.

<sup>3</sup> . Ai sensi dell'art. 1, commi 1 e 2, Legge regionale 16.01.1995, n. 5, sono risorse essenziali del territorio l'aria, l'acqua, il suolo, gli ecosistemi della fauna e della flora, le città e i sistemi degli insediamenti, il paesaggio, i documenti materiali della cultura, i sistemi infrastrutturali e tecnologici.

<sup>4</sup> . Cioè dopo la convocazione della conferenza dei servizi tra le strutture tecniche, di cui all'art. 36 Legge regionale 16.01.1995, n. 5.

comma, nonché alle salvaguardie di cui all'art. 24, secondo comma, lett. g) Legge regionale 16.01.1995, n. 5<sup>5</sup>.

3. Il P.S. vige a tempo indeterminato ed entra in vigore il giorno in cui il Bollettino Ufficiale della Regione Toscana pubblica l'accordo di pianificazione tra Regione, Provincia di Siena e Comune di Gaiole in Chianti.

#### **Art. 3 - Attuazione del P.S.**

1. Il P.S. si attua con il R.U. di cui all'art. 28, con i Piani attuativi di cui all'art. 31, con il Regolamento Edilizio di cui all'art. 35 della Legge regionale 16.01.1995, n. 5.
2. Il R.U. sarà formato in accordo con gli indirizzi programmatici di cui all'art. 34 in modo da assicurare l'ordinato sviluppo urbanistico del territorio.
3. Il R.U. conterrà le condizioni di fattibilità degli interventi verificate sulle risultanze delle indagini geologiche e idrologico-idrauliche che fanno parte del quadro conoscitivo del P.S.
4. L'Amministrazione Comunale può formare il Programma integrato di intervento di cui all'art. 29 della Legge regionale 16.01.1995, n. 5, se ne riconosce l'utilità per l'ordinato sviluppo urbanistico.

#### **Art. 4 - Elaborati del P.S.**

1. Formano il P.S. questi elaborati:
  - il quadro conoscitivo;
  - la relazione;
  - questa disciplina del territorio;
  - la tavola di progetto - sistemi territoriali, in scala 1:10.000 (Tavv. 1 A e 1 B).
2. Il quadro conoscitivo si compone di questi elaborati, formati appositamente per il P.S. e ad esso allegati:

Tavole in scala 1:10.000, se non diversamente indicato:

- A.1. Carta geolitologica (Tavv. 1 A e 1 B) e sezioni geologiche (Tav. 1 C);
- A.2. Carta geomorfologica (Tavv. 2 A e 2 B);
- A.3. Carta litotecnica (Tavv. 3 A e 3 B);
- A.4. Carta idrogeologica (Tavv. 4 A e 4 B);
- A.5. Carta delle pendenze (Tavv. 5 A e 5 B);
- A.6. Carta degli aspetti particolari per le zone sismiche (Tavv. 6 A e 6 B);
- A.7. Carta dell'uso del suolo (Tavv. 7 A e 7 B);
- A.8. Carta della pericolosità idraulica (Tavv. 8 A e 8 B);
- A.9. Carta della pericolosità (Tavv. 9 A e 9 B);
- A.10. Relazione geologica.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup>. Art. 27 Legge regionale 16.01.1995, n. 5

<sup>6</sup>. Gli elaborati fin qui descritti in questo paragrafo, escluse le carte A.3, A.4, A.5 ed A.10, costituiscono le indagini geologico-tecniche previste dall'art. 1 della Legge regionale 17.04.1984, n. 21 e dalle direttive regionali approvate con Deliberazione del Consiglio

- B. Relazione al progetto preliminare per la messa in sicurezza idraulica del t. Massellone e degli affluenti principali (Proint Ingegneria srl);
- C. Relazione al progetto definitivo ed esecutivo degli interventi previsti per la messa in sicurezza idraulica del t. Massellone e degli affluenti principali nel tratto urbano di Gaiole in Chianti (Proint Ingegneria srl);
- D. Carta di analisi dello stato di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale vigente, al 31.12.1998, in scala 1:2.000;
- E. Verifica degli standard urbanistici, al 31.12.1998;
- F. Carta di sintesi della crescita storica del Capoluogo in scala 1:2.000;
- G. Carte dei vincoli (Tavv. 1 A, 1 B, 2 A e 2 B) ;
- H. Carta altimetrica, dei bacini idrografici e del reticolo idrografico (Tav. 1) 1:25.000;
- Popolazione residente al 31 Dicembre anni 1971-1995, nati, morti, immigrati, emigrati, saldo naturale, migratorio e demografico, dimensione media dei nuclei familiari. Occupazione (tabella e grafici);
- L. Elenco degli edifici notificati con D.M. ai sensi della Legge 01.06.1939, n. 1089;
- M. Progetto Chianti, 2ª fase, coordinamento degli strumenti urbanistici, documento finale e tavole, Siena, Ottobre 1995;
- Il quadro conoscitivo assume questi elementi conoscitivi, prodotti al di fuori del P.S., che rimangono nella loro collocazione originaria e non sono allegati:
- Progetto preliminare per la messa in sicurezza idraulica del t. Massellone e degli affluenti principali (Proint Ingegneria srl);
- Progetto definitivo ed esecutivo degli interventi previsti per la messa in sicurezza idraulica del t. Massellone e degli affluenti principali nel tratto urbano di Gaiole in Chianti (Proint Ingegneria srl);
- Bibliografia ragionata, a cura del Centro di Studi Storici Chiantigiani;
- Atlante dei siti archeologici della Toscana;<sup>7</sup>
- Carta archeologica della provincia di Siena, volume I, il Chianti Senese, Amministrazione Provinciale di Siena, 1995;
- Catasto Leopoldino;
- Catasto Italiano;
- Nuovo Catasto Terreni, fogli di impianto, 1936 circa;
- Nuovo Catasto Terreni, stato al 1950 circa;
- Nuovo Catasto Terreni, stato attuale, aggiornato a vista dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- Catalogo beni ambientali, artistici e architettonici;

---

Regionale n. 94 del 12.02.1985, integrate dal comma 6° dell'art. 7 della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 230 del 21.01.1994 (rischio idraulico).

<sup>7</sup>. Ministero per i beni culturali e ambientali, Soprintendenza archeologica per la Toscana, Regione Toscana: Atlante dei siti archeologici della Toscana, direzione scientifica di Mario Torelli, Firenze, Giunta Regionale Toscana, 1992, 2 voll.

- Schedature degli edifici ai sensi delle Leggi regionali 19.02.1979, n. 10 e 21.05.1980, n. 59;
- Carta dell'erosione del suolo in atto in scala 1:25.000, Fogli 113 II e 114 III (G.R.T.);
- Carta del rischio potenziale d'erosione del suolo in scala 1:25.000, Fogli 113 II e 114 III (G.R.T.);
- Carta della capacità d'uso agricolo-forestale in scala 1:25.000, Fogli 113 II e 114 III (G.R.T.);<sup>8</sup>
- Carta delle aree inondabili (da fotointerpretazione del "Volo Italia" 1988-1989) in scala 1:25.000, Fogli 113 II e 114 III, edizione 1995 (G.R.T.);
- Carta guida delle aree allagate (sulla base degli eventi alluvionali significativi degli ultimi 30 anni) in scala 1:200.000 (Regione Toscana, Autorità di Bacino del Fiume Arno);
- Carta della vegetazione del Chianti in scala 1:25.000, Sergio Casini, ed. S.EL.CA. srl, Firenze, s.d.;
- Progetto Chianti, 1ª fase, classificazione e disciplina delle aree protette, relazione e tavole, Siena, Giugno 1992;
- Progetto Chianti, 1ª fase, Rapporto sugli aspetti sociali ed economici dell'area, Siena, Giugno 1992;
- Progetto Chianti, 1ª fase, Rapporto sugli aspetti sociali ed economici dell'area - dati statistici, Siena, Giugno 1992;
- Progetto Chianti, 2ª e 3ª fase, Programma di sviluppo sostenibile, Siena, Giugno 1995;
- Progetto Chianti, 2ª e 3ª fase, Programma di sviluppo sostenibile - allegato statistico, Siena, Giugno 1995;
- Progetto Chianti, 3ª fase, Progetto Suolo, Progetto Boschi, Progetto Agricoltura e Progetto Turismo, Siena, Giugno 1995;
- Giunta Regionale Toscana, Escursionismo - progetto esecutivo Chianti (Studio di una rete di viabilità minore, per la pratica di attività sportive e turistiche all'aria aperta), Firenze, Maggio 1995;
- Progetto esecutivo della sentieristica guidata nell'area del Chianti (G. Bracci, A. Bietolini, G. D'Eugenio), in scala 1: 25.000 (tipi regionali);
- Progetto della sentieristica per l'Area del Chianti;
- Piano di recupero ambientale di Montegrossi e progetto di nuova escavazione in loc. La Vigna, appr. con DCC 30.01.1986, n. 3;
- Progetto di coltivazione e riqualificazione ambientale ... della cava La Vigna, appr. con DGRT 26.07.1993, n. 6743;

---

<sup>8</sup> . Costruzione, uso e limiti di queste tre carte sono stati diffusamente illustrati in un articolo: Roberto Rossi, Riccardo Bellucci, Carlo Conedera, Paolo Nafissi, "Le carte dell'erosione del suolo e della capacità d'uso agricolo-forestale: strumenti di base per la pianificazione di bacino", in Documenti del Territorio (trimestrale), anno XI, n. 34, Roma, Gennaio-Marzo 1997.

- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, adottato il 12.04.1999, quadro conoscitivo per le parti che riguardano il Comune di Gaiole in Chianti.
- L'Ufficio Tecnico Comunale aggiorna il quadro conoscitivo ed informa l'Amministrazione Comunale dello stato d'attuazione degli strumenti urbanistici, anche per la formazione o l'aggiornamento della parte gestionale del Piano.



## TITOLO II - DISCIPLINA STRUTTURALE DEL TERRITORIO E STATUTO DEI LUOGHI

### Art. 5 - Sistemi territoriali

1. Il P.S. individua tre sistemi territoriali:
  - A. **il fondovalle** dei corsi d'acqua Arbia, Massellone, Borro Grande e Ambra e dei rispettivi affluenti minori, costituito dalle fasce altimetriche comprese tra i 200 e i 300÷350 mslm circa. In questo sistema si trova il Capoluogo, il recente insediamento produttivo del Ponte di Pianella e insediamenti sparsi nettamente meno numerosi rispetto, ad esempio, alla fascia mesocollinare e per lo più legati storicamente ai corsi d'acqua, come i mulini (es. Molinlungo), o alle strade di fondovalle, come le osterie (es. Osteria della Passera). Anche il Capoluogo nasce e si sviluppa come antico mercatale, in rapporto con la strada di fondovalle che risalendo il corso dell'Arbia e del Massellone collega Siena con la Val d'Arno.
  - B. **la fascia mesocollinare**, compresa tra i 300÷350 e i 500 mslm circa, è il sistema territoriale più intensamente utilizzato: qui è la maggior parte dei vigneti e degli oliveti, inframmezzati da boschi prevalentemente di quercia, e la maggior parte degli insediamenti (spesso pievi, ville e castelli) disposti prevalentemente lungo filamenti viari di crinale o di spartiacque tra le vallecole minori, sempre comunque in posizione elevata e dominante (Meleto, Brolio, Castagnoli, Vertine e molti altri); fa parte di questo sistema il contrafforte di Ama, che raggiunge i 500 mslm e costituisce lo spartiacque tra Arbia e Massellone.
  - C. **la fascia sommitale**, compresa tra i 500 m e le vette di M. Muro (809 m), M. Calvo (830 m), M. Luco (834 m) e M. Masseto (769 m) a est che costituiscono la dorsale dei Monti del Chianti e lo spartiacque tra l'Arbia, affluente dell'Ombrone, e l'Ambra, affluente dell'Arno. Il suolo è coperto prevalentemente da boschi, ove accanto alle querce compaiono le resinose (in gran parte per rimboschimenti relativamente recenti) e i castagneti, in stazioni circoscritte. Gli insediamenti sono più rari (Badia a Coltibuono, castello di Montegrossi, Fietri, Nusenna) ma anche in questo sistema disposti lungo filamenti viari di crinale o di spartiacque (Linari, Nusenna, Starda).
2. Il sistema territoriale fondovalle si suddivide in tre subsistemi:
  - A.1. il subsistema territorio aperto, asciutto ed inondabile;
  - A.2. il subsistema edificato Capoluogo;
  - A.3. il subsistema degli insediamenti di fondovalle.
3. Il sistema territoriale mesocollina si suddivide in due subsistemi:
  - B.1. il territorio aperto, boscato e coltivato;
  - B.2. il territorio edificato.
4. Il sistema sommitale si suddivide in due subsistemi:
  - C.1. il territorio aperto, prevalentemente boscato;
  - C.2. il territorio edificato.

5. I sistemi territoriali sono rappresentati nella Carta di progetto in scala 1:10.000. Gli aspetti fisici sono descritti nella Relazione Geologica, nella Carta geolitologica e nella Carta geomorfologica, anch'esse in scala 1:10.000, elaborati che si assumono qui *in toto*.

#### **Art. 5/bis - Invarianti strutturali**

1. Il P.S. di Gaiole considera le invarianti strutturali<sup>9</sup> non come oggetti materiali di cui tutelare la conservazione, ma essenzialmente come *obiettivi prestazionali* decisivi per la sostenibilità dello sviluppo nella gestione delle risorse essenziali.<sup>10</sup> Nel sistema delle regole dettate dal P.S. le invarianti strutturali hanno perciò il primo posto e orientano tutte le altre regole. Le invarianti strutturali sono indicate nei commi da 2 a 8.
2. La tutela e la irriducibilità del bosco e delle superfici di interesse forestale (artt. 17, 19 e 27) ed il contenimento dell'insediamento umano nel subsistema sommitale (art. 25) hanno effetti correlati alle molteplici e complementari funzioni svolte dal bosco: conservazione dell'equilibrio idrogeologico e delle risorse idriche, organizzazione del carbonio e produzione di ossigeno con la fotosintesi clorofilliana, tutela della biodiversità e costituzione di habitat per le specie selvatiche. Risorse protette: aria, acqua, suolo, ecosistemi della flora e della fauna.
3. L'identificazione delle aree soggette ad inondazione e la loro inedificabilità assoluta (artt. 6 e 8) hanno lo scopo di lasciare alla dinamica fluviale le aree necessarie, per non dover ricorrere all'arginamento ed alla messa in sicurezza *a posteriori* degli insediamenti in pericolo. Risorse protette: acqua, suolo, sistemi degli insediamenti.
4. La conversione a condizioni di sostenibilità ambientale delle sistemazioni idraulico-agrarie pur adatte alla meccanizzazione (artt. 17, comma 3, 18 e Indirizzi di buona conduzione dei suoli) ha il duplice scopo di tutelare la consistenza fisica e la capacità produttiva nel tempo dei suoli fertili, come patrimonio della collettività chiantigiana, e di contribuire sostanzialmente a ridurre il rischio idraulico, riportando i versanti a prestazioni idrogeologiche comparabili a quelle dei terrazzamenti su muri a secco, tipici della mezzadria. Risorse protette: suolo, acqua, paesaggio.
5. La scelta di mantenere un sistema insediativo policentrico e diffuso, basato, da un lato, sulla riaffermata centralità del Capoluogo e, dall'altro, sulla vitalità degli insediamenti sparsi, prevalentemente organizzati lungo filamenti viari di crinale, si propone di mantenere la regola insediativa originaria, pur nelle riconosciute mutate condizioni economiche. Risorse protette: insieme degli insediamenti, paesaggio.
6. La scelta di evitare l'ulteriore occupazione delle colline circostanti il Capoluogo induce ad indirizzare eventuali espansioni di una certa consistenza in sostituzione delle fabbriche esistenti; occorre perciò costituire un insediamento produttivo a Pianella (art. 15) con il duplice scopo di arricchire il tessuto produttivo comunale e offrire **un nuovo spazio** all'artigianato ed alla piccola industria ~~già insediati nel Capoluogo la possibilità di trasferirsi qui per espandersi e fruire di economie di scala, liberando così nel Capoluogo stesso lo spazio necessario alle future espansioni.~~ Risorse protette: insieme degli insediamenti, paesaggio.

---

<sup>9</sup> . Art. 5, comma 6, della Legge regionale 16.01.1995, n. 5.

<sup>10</sup> . Cfr. P.T.C. della Provincia di Siena, Relazione Generale, pag. 35: "*Invariante non è dunque intesa come un elemento fisico ma come una scelta amministrativa e di governo la cui invarianza discende dal principio della coerenza amministrativa e quindi dal periodo di tempo necessario ad assicurarne la necessaria attuazione*".

7. La tutela del rapporto tra percorso generatore e insediamento generato (artt. 5, 20 e 24) vuole mantenere viva (e non solo rendere leggibile) la regola insediativa originaria per orientare gli interventi necessari. Risorse protette: sistemi infrastrutturali, insieme degli insediamenti, paesaggio.
8. La scelta di non aumentare le infrastrutture, ma di trattare l'attraversamento degli insediamenti (a cominciare dal Capoluogo), con interventi organici di moderazione del traffico (artt. 9 e 20) vuole ribadire la regola insediativa e sottolineare il carattere particolare del Chianti, regione da attraversare in sicurezza e fluidità, ma anche con "virtuosa lentezza"<sup>11</sup>.

#### **Art. 5/ter - Obiettivi della parte gestionale del Piano**

1. La parte gestionale del Piano persegue su tutto il territorio comunale questi obiettivi specifici:
  - tutelare il valore testimoniale delle parti storiche e degli episodi di pregio, anche recenti;
  - sviluppare e diversificare le attività economiche e le funzioni urbane, anche creando, attirando o potenziando funzioni di terziario pregiato (istruzione, cultura, servizi, commercio, ricettività), in particolare si istituirà il Museo della Vite e del Vino;
  - differenziare l'offerta edilizia per ubicazione, tipologia, prezzo;
  - contenere l'impermeabilizzazione del suolo.

---

<sup>11</sup>. Il Progetto Chianti, Documento di Coordinamento, 1995, esplicitamente indica per il Chianti "uno standard ... e soprattutto una *filosofia* del percorrere il Chianti che, pur non sacrificando la sicurezza e le esigenze del traffico commerciale, privilegi la percezione visiva del paesaggio, una certa virtuosa "lentezza", in armonia con un turismo diametralmente opposto al "mordi e fuggi" che consuma e avvilisce le città d'arte" (pag. 11).

## CAPO I - SISTEMA DEL FONDOVALLE

### Art. 6 - Subsistema del territorio aperto di fondovalle

1. Il territorio aperto di fondovalle è destinato all'agricoltura, pertanto è definito zona con esclusiva funzione agricola<sup>12</sup>.
2. Le nuove costruzioni consentite nel territorio rurale usano di preferenza e ovunque possibile materiali, proporzioni e criteri compositivi della tradizione locale; scelte diverse possono essere accettate solo se esaurientemente motivate in sede di progetto. Sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che per le nuove costruzioni è incentivato l'uso di tecniche della architettura biologica per ridurre il consumo di energia. Il R.U. detterà le tipologie per i nuovi edifici rurali<sup>13</sup>.
3. Il subsistema del fondovalle aperto si distingue in due unità territoriali organiche elementari: la parte asciutta e la parte inondabile.

### Art. 7 - UTOE fondovalle asciutto

1. Il fondovalle asciutto è la parte del territorio rurale in cui l'agricoltura non incontra limitazioni: vi sono consentiti tutti gli interventi disciplinati dalla Legge regionale 14.04.1995, n. 64, nonché orti amatoriali per produzioni da autoconsumo.
2. Nel fondovalle asciutto le dimensioni massime ammissibili degli edifici e delle attrezzature necessari all'agricoltura sono determinate in funzione dell'estensione delle superfici coltivate con i criteri della Legge regionale 14.04.1995, n. 64.

### Art. 8 - UTOE fondovalle inondabile

1. Il fondovalle inondabile è inedificabile, negli edifici esistenti è obbligatorio adottare misure ed accorgimenti per prevenire i danni di eventi alluvionali, in tali aree sono permessi solo:
  - le opere necessarie alla regimazione delle acque, come casse di espansione, arginamenti, sistemazione delle sponde e simili;
  - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente necessari per la sicurezza e l'efficienza, compresi limitati ampliamenti *una tantum*.
2. L'unità territoriale organica elementare fondovalle inondabile è "area soggetta a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario", individuata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1, comma 4, Legge regionale 14.04.1995, n. 64.

### Art. 9 - Subsistema edificato Capoluogo

1. Il P.S. conferma il ruolo centrale del Capoluogo, che riunisce la massima concentrazione di popolazione, funzioni, attività, memoria.

---

<sup>12</sup> . Ai sensi dell'art. 1, comma 2, Legge regionale 14.04.1995, n. 64.

<sup>13</sup> . L'art. 3, comma 8, della Legge regionale 14.04.1995, n. 64 stabilisce infatti: "Gli strumenti urbanistici comunali, o apposite varianti ad essi, provvedono a disciplinare i nuovi edifici rurali ad uso abitativo fissandone le dimensioni, i materiali e gli elementi tipologici anche in relazione alla salvaguardia delle tradizioni architettoniche, allo sviluppo della bioedilizia ed al perseguimento del risparmio energetico, disponendone anche l'eventuale motivato divieto di realizzazione in determinate aree; in via transitoria e fino a tale definizione la dimensione massima ammissibile di ogni unità abitativa è di mq 110 di superficie dei vani abitabili, così come definiti ai sensi del D.M. 5 Luglio 1975 e dei regolamenti comunali".

2. La parte gestionale del Piano persegue nel Capoluogo questi obiettivi specifici:
- riqualificare il rapporto tra l'abitato e il T. Massellone;
  - mantenere, migliorare e se possibile rendere pubblici i varchi pedonali che interrompono le cortine murarie più antiche e mettono in relazione gli spazi storici con il verde o con gli insediamenti retrostanti;
  - acquisire ed attrezzare a giardino pubblico gli orti retrostanti la cortina muraria a est di via Ricasoli, a tale scopo il R.U. individuerà una congrua fascia di verde privato da destinare a resede degli edifici esistenti, prescriverà materiali ed essenze per separare i giardini privati dal giardino pubblico, fisserà i tempi e i modi per realizzare le opere di competenza privata e per formare e realizzare il progetto di giardino pubblico;<sup>14</sup>
  - ricomporre un disegno urbano organico e coerente, privilegiando il riuso del patrimonio edilizio esistente, l'edificazione di ricucitura e di completamento, la riqualificazione delle parti degradate;
  - ~~promuovere il trasferimento delle attività produttive non integrate con la residenza nel nuovo insediamento di Pianella e creare al loro posto un quartiere residenziale di pregio che soddisfi tutta la domanda di nuova edilizia residenziale nel lungo periodo senza occupare ulteriormente le fasce collinari;~~
  - occupare aree libere solo con pianificazione attuativa estesa ad ambiti significativi;
  - migliorare i servizi, garantendo non solo il rispetto formale degli standard, ma soprattutto il soddisfacimento degli effettivi bisogni ~~(in particolare sono necessarie una nuova caserma per i Carabinieri ed una nuova stazione per il Corpo Forestale dello Stato);~~
  - migliorare la salubrità dell'ambiente urbano riducendo significativamente l'inquinamento atmosferico, acustico, luminoso;
  - mettere in sicurezza il Capoluogo dai rischi di inondazione;- adeguare la rete fognaria ed il sistema di depurazione dei reflui al carico urbanistico ed alla difesa dell'abitato dalle alluvioni;
  - moderare il traffico di attraversamento sulla S.S. 408 e riqualificare il tratto urbano di tale infrastruttura;
  - riorganizzare la viabilità urbana, soprattutto nelle intersezioni con la S.S. 408 e il traffico urbano, trattando tendenzialmente le aree urbane come *zone residenziali con velocità limitata a 30 km/h.*
3. In ciascuna UTOE il R.U. tratterà il perimetro delle aree edificabili perseguendone il contenimento, la continuità, la riconoscibilità fisica ed attuerà le linee strutturali di intervento individuando le aree da sottoporre a pianificazione attuativa e decidendo quali completamenti edilizi con funzione di ricomposizione del tessuto urbano si potranno realizzare con intervento diretto (concessione).
4. Nel subsistema edificato Capoluogo il P.S. distingue queste unità territoriali organiche elementari:

---

<sup>14</sup> . Alinea così modificato in accoglimento di osservazione.

- a) il centro storico;
- b) l'espansione storica e recente a ovest della S.S. 408;
- c) l'espansione recente orientale;
- d) l'area per le attività produttive.

#### **Art. 10 - UTOE centro storico**

1. Il centro storico, ma più in generale il tessuto edilizio consolidato, deve da un lato conservare il più alto grado possibile di testimonianza storica, sia negli edifici pubblici che in quelli privati, e dall'altro accogliere residenza e funzioni terziarie pregiate.
2. Linee strutturali di intervento: Il R.U. sceglierà gli strumenti più adatti ed efficaci per raggiungere gli obiettivi assegnati, come, ad esempio:
  - una specifica normativa d'uso del patrimonio edilizio esistente storico;
  - piani attuativi per tutto il centro storico o per parti funzionalmente autonome, valutando l'ammissibilità dell'iniziativa privata;
  - progetti coordinati per recuperare e riqualificare le facciate almeno sull'asse via Ricasoli - via Roma ed intorno alla piazza dell'Antico Mercato e lungo la riva sinistra del Massellone, strada e torrente che rappresentano insieme il generatore storico dell'insediamento del Capoluogo;
  - interventi di recupero del Massellone e del rapporto tra fiume ed abitato;
  - piani del colore per garantire il corretto ripristino delle parti storiche e il corretto inserimento delle addizioni e dei completamenti edilizi;
  - progetti di interventi specifici, anche parziali e/o di valore esemplare, come demolizioni di aggiunte deturpanti.
3. Fino all'entrata in vigore del R.U., nell'UTOE Centro Storico sono vietate nuove costruzioni, e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti dallo Strumento Urbanistico Generale vigente si attengono ai criteri del restauro, come definito dalla lettera c) dell'art. 31 della Legge 05.08.1978, n. 457.
4. Le necessità di parcheggi, di giardini pubblici e di autorimesse private, che non possono essere soddisfatte entro il centro storico, debbono essere soddisfatte nelle immediate adiacenze.

#### **Art. 11 - UTOE espansione occidentale**

1. L'espansione, storica e recente, ad ovest della S.S. 408 ospita:
  - i servizi aggiunti prima della Seconda Guerra Mondiale lungo il lato occidentale della S.S. 408 (nel tratto urbano: viale Ferrucci e via Casabianca), che costituiscono tuttora, dopo ulteriori addizioni recenti, la principale concentrazione di edifici ed attrezzature ad uso pubblico: i bagni pubblici, l'ufficio postale, la chiesa, le scuole, circoli, attrezzature per lo sport e il tempo libero al coperto (la palestra della scuola, il tennis, il gioco delle bocce), la biblioteca comunale, il distretto socio-sanitario, parcheggi, verde pubblico, il consorzio agrario ed anche il lavatoio ora in disuso ed il macello;

- la fascia di edilizia abitativa immediatamente alle spalle del primo allineamento lungo la S.S. 408, aggiunta nel tempo da nord a sud, fino alla recentissima espansione edilizia che risale la collina e si spinge verso Spaltenna;
- ~~2.~~ La funzione di questa UTOE resta residenziale e per servizi. ~~Stato e destinazione d'uso del lavatoio e del macello sono incongrui.~~
3. Linee strutturali di intervento:
- la dotazione di servizi deve essere mantenuta e migliorata, con i volumi da definire in sede di progetto in funzione delle esigenze del servizio;
  - il lavatoio in disuso, anche per la posizione all'ingresso sud del Capoluogo, deve essere recuperato a funzioni legate al turismo;
  - ~~= il macello deve essere demolito e trasferito nella zona per attività produttive al Ponte di Pianella, lo spazio così liberato può essere usato per strutture o attrezzature pubbliche o di pubblico interesse;~~
  - ~~= la nuova caserma dei Carabinieri troverà posto preferibilmente nell'area dove sono concentrati i servizi o nelle immediate adiacenze, giovandosi così di spazi sufficienti, di un edificio completamente nuovo e costruito ad hoc e di una posizione centrale;~~
  - deve migliorare l'integrazione tra parcheggi e verde pubblico;
  - gli insediamenti residenziali recenti sulla collina devono essere riqualificati con un progetto organico di mitigazione e amenizzazione con arredo verde e messa a dimora di essenze tipiche del Chianti.
4. Nell'UTOE il R.U. potrà prevedere fino a ~~30.000~~ 10.000 mc di nuovi edifici residenziali, oltre quanto previsto da piani attuativi approvati.

#### **Art. 12 - UTOE espansione orientale**

1. L'espansione recente a est del centro storico ospita:
- residenza privata, distribuita prevalentemente in edifici isolati mono o bi-familiari;
  - la caserma dei carabinieri;
  - limitate quote di artigianato, di commercio e pubblici esercizi che non necessitano di edifici specializzati;
2. La funzione di questa UTOE resta residenziale e per attività produttive integrate con la residenza e che non necessitano di edifici specializzati. ~~La caserma dei Carabinieri è insufficiente al servizio e incongrua come localizzazione.~~
3. Linee strutturali di intervento:
- nelle aree interstiziali libere entro il perimetro urbano può essere previsto il completamento edilizio con funzione di riqualificazione e di riordino urbano;
  - devono essere completati gli spazi pubblici (viabilità, parcheggi, verde elementare);
  - ~~= la caserma dei Carabinieri troverà una nuova e più idonea sistemazione nell'UTOE espansione occidentale e l'edificio ora adibito a questo uso può essere riconvertito in abitazione.~~

4. Nell'UTOE il R.U. potrà prevedere fino a 30.000 mc di nuovi edifici residenziali, oltre quanto previsto da piani attuativi approvati.

#### **Art. 13 - UTOE per attività produttive**

1. L'UTOE comprende:
  - un vasto edificio in corso di recupero ~~con destinazione ricettiva~~;
  - le attrezzature sportive;
  - gli insediamenti produttivi in località Il Piano.
2. L'area ~~per le attività ricettive~~ e per le attrezzature sportive è confermata in questa funzione.
3. Linee strutturali di intervento: nell'area per attività produttive deve essere incoraggiato e sostenuto il **mantenimento** ~~trasferimento~~ delle fabbriche poste ad est di via Buonarroti ~~nel nuovo insediamento produttivo di Pianella, in occasione di ampliamenti o di ristrutturazioni che richiedano rilevanti interventi edilizi, ed al loro posto va costituito un nuovo quartiere residenziale accuratamente progettato e dello stesso volume degli edifici produttivi demoliti.~~ In questa UTOE va prevista ~~comunque~~ un'area o volumi per attività artigianali al servizio della residenza e della persona.

#### **Art. 14 - Subsistema degli insediamenti di fondovalle**

1. Il subsistema comprende realtà differenti dal punto di vista della destinazione, dello stato, delle priorità; pertanto è distinto nelle due UTOE di Pianella e degli altri insediamenti di fondovalle.

#### **Art. 15 - UTOE di Ponte di Pianella**

1. Il ruolo strutturale della piana in riva sinistra dell'Arbia in località Ponte di Pianella, anche in attuazione del Progetto Chianti, è accogliere ~~le fabbriche ed il macello che si trasferiranno dal Capoluogo,~~ le attività già insediate in zona, da riportare in condizioni di sicurezza idraulica, e nuovi insediamenti industriali, artigianali e commerciali. Le dimensioni massime dell'insediamento sono di 50.000 mq di superficie coperta, di cui la metà riservata al trasferimento ed all'ampliamento delle attività già insediate nel territorio comunale e la metà disponibile per nuove attività.<sup>15</sup>
2. All'interno dell'UTOE, il R.U., facendo propri gli obiettivi del P.T.C. della Provincia di Siena, ed in particolare il Capo P (Organizzazione degli insediamenti produttivi) ed in base a specifiche valutazioni di fattibilità, individuerà le aree per l'insediamento produttivo e ne stabilirà i parametri urbanistici, eventualmente diversi secondo l'attività da insediare, tra cui:
  - a) il rapporto di copertura, tra un minimo di 0,33 ed un massimo di 0,50;
  - b) la dotazione di viabilità, parcheggi e verde pubblico, in misura non inferiore alla metà della superficie coperta;
  - c) l'altezza massima, in funzione delle preesistenze circostanti.
3. Il R.U. disciplinerà le aree esterne all'insediamento produttivo, prevederà che l'insediamento produttivo sia disciplinato da apposita pianificazione attuativa estesa ad un'area sufficientemente vasta per definire il rapporto con le preesistenze territoriali ed

---

<sup>15</sup>. Comma così modificato in accoglimento di osservazione.



edilizie contermini, ed in particolare disciplinare la pertinenza del Molino delle Bagnaie, per perseguire i fini per i quali è stata individuata.

4. Il Piano attuativo di cui al comma 3, in base a specifici ed approfonditi studi, sul modello di quelli già compiuti per la messa in sicurezza del T. Massellone e del Borro Grande, di cui all'art. 4, commi 2 e 3, e tenuto conto dei vincoli, dovrà tra l'altro definire:
  - a) i criteri e le opere per la messa in sicurezza idraulica del sito;
  - b) il riordino e il potenziamento delle infrastrutture, evitando che la viabilità di scorrimento assolva anche a funzioni di distribuzione del traffico interno all'insediamento produttivo;
  - c) la disciplina ambientale delle aree esterne all'insediamento;
  - d) le eventuali opere e misure di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici;
  - e) la superficie minima che deve restare permeabile;
  - f) la sistemazione delle aree verdi.
5. La pianificazione attuativa di cui ai commi 3 e 4 è prioritaria, perciò l'Amministrazione può formarla ed adottarla anche contestualmente al primo R.U.

#### **Art. 16 - UTOE degli insediamenti di fondovalle**

1. Gli insediamenti agricoli del fondovalle asciutto possono essere incrementati dei volumi necessari all'agricoltura normati dalla Legge regionale 14.04.1995, n. 64 ed allo stato non quantificabili.
2. Il R.U. disciplinerà l'uso e l'eventuale ampliamento degli edifici non agricoli.

## **CAPO II - SISTEMA DELLA MESOCOLLINA**

### **Art. 17 - Subsistema del territorio aperto mesocollinare**

1. La mesocollina è elemento essenziale del paesaggio tipico del Chianti, da tutelare nelle sue componenti strutturali, morfologiche, funzionali e paesaggistiche. I tratti essenziali sono l'alternanza e l'intreccio dei coltivi e delle aree boscate.
2. La mesocollina si articola in due grandi ambienti, che tuttavia non presentano differenze tali da richiedere una diversa considerazione dal punto di vista strutturale:
  - a ovest i rilievi prevalentemente di Alberese, che formano lo spartiacque tra Arbia e Massellone, caratterizzato da pendenze medie e forme dolci;
  - a nord e ad est la fascia mesocollinare dei Monti del Chianti, prevalentemente di Macigno, che formano il bacino del Massellone e lo spartiacque tra Massellone e Ambra, caratterizzato da pendenze maggiori e forme più aspre, con vallecole laterali incise;
3. L'elemento caratterizzante dell'agricoltura è la coltura specializzata della vite e dell'olivo che ha soppiantato i promiscui caratteristici della mezzadria. La ricerca del massimo possibile risparmio di manodopera ha spinto le aziende a praticare sistemazioni agrarie adatte alla meccanizzazione, ma spesso acceleratrici di erosione (rittochino non inerbito). Con l'occasione del rinnovo dei vigneti e grazie anche alla favorevole congiuntura del prezzo del vino, devono essere introdotte sistemazioni che, pur permettendo la meccanizzazione, riducano l'erosione entro limiti sostenibili. Le superstiti sistemazioni a terrazzamenti, se non suscettibili di recupero produttivo, vanno mantenute in un progetto di respiro provinciale di documentazione dei paesaggi dell'agricoltura passata, a completamento della sezione dedicata alla vite ed al vino del Sistema Museale provinciale, da localizzare in Chianti e per la quale Gaiole pone la propria candidatura.
4. Nel subsistema del territorio aperto mesocollinare il P.S. distingue come significative le unità territoriali organiche elementari della mesocollina coltivata e della mesocollina boscata.

### **Art. 18 - UTOE mesocollina coltivata**

1. La mesocollina coltivata è la parte del territorio rurale più vulnerabile all'erosione ed al dissesto idrogeologico, dove pertanto l'agricoltura adotta le agrotecnologie idonee a ristabilire e mantenere l'equilibrio idrogeologico, ridurre l'erosione, prevenire movimenti di massa, aumentare la capacità dei versanti di trattenere l'acqua ed il terreno fertile.
2. Nella mesocollina coltivata le dimensioni massime ammissibili degli edifici e delle attrezzature necessari all'agricoltura sono determinate in funzione dell'estensione delle superfici coltivate con i criteri della Legge regionale 14.04.1995, n. 64.
3. Gli interventi edilizi necessari all'agricoltura sono consentiti solo negli ambiti edilizi tradizionali formati nel tempo lungo i filamenti viari di crinale ed individuati dalla Carta di progetto, nel rispetto dei criteri dettati dall'art. 6, comma 2, di questa disciplina.
4. Per la particolare delicatezza ambientale, nelle aree a pericolosità 3 e 4 come individuate dalla Carta della pericolosità, gli interventi modificativi del suolo sono progettati e diretti da un tecnico abilitato e si attengono agli indirizzi di buona conduzione dei suoli esposti in Appendice.

5. Il R.U. può compiere o ordinare specifici e più approfonditi studi e precisare ulteriormente la disciplina d'uso dei suoli.
6. L'unità territoriale organica elementare mesocollina coltivata è "area soggetta a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario", individuata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1, comma 4, Legge regionale 14.04.1995, n. 64.

#### **Art. 19 - UTOE mesocollina boscata**

1. La mesocollina boscata è inedificabile, vi sono permessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente necessari per la sicurezza e l'efficienza, compresi limitati ampliamenti, da disciplinare con il R.U.
2. Le pratiche forestali devono tendere alla costituzione di fustaie miste disetanee secondo le linee di intervento indicate dal Progetto Boschi prodotto nell'ambito del Progetto Chianti. E' vietato ridurre l'estensione dei boschi e delle superfici di natura forestale.<sup>16</sup>
3. L'unità territoriale organica elementare mesocollina boscata è "area soggetta a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario", individuata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1, comma 4, Legge regionale 14.04.1995, n. 64.

#### **Art. 20 - Subsistema degli insediamenti mesocollinari**

1. Gli insediamenti mesocollinari completano il paesaggio tipico del Chianti e ne sono elemento strutturale.
2. Caratterizzano gli insediamenti mesocollinari:
  - la grande varietà tipologica: borghi, castelli, pievi, ville e gli edifici agricoli di varia epoca e destinazione;
  - il valore storico, formale e testimoniale, in genere alto e indipendente dall'età e dalla destinazione d'uso dei manufatti;
  - la prevalente disposizione lungo filamenti viari di crinale o di spartiacque.
3. Il P.S. persegue il mantenimento degli insediamenti mesocollinari, come presidio irrinunciabile del territorio, in un quadro di tutela ambientale e di vitalità economica,

---

<sup>16</sup> . "Una determinata superficie, per poter essere considerata di natura forestale, deve possedere tutte le seguenti caratteristiche:

a) tipo di superficie: boschi (sia governati a ceduo che a fustaia) in qualsiasi stadio di sviluppo; superfici a bosco attualmente (ma temporaneamente) prive del soprassuolo (eventuali individui rilasciati o superstiti determinano una copertura inferiore al 20%) a causa di utilizzazione o a causa di evento accidentale (in questo caso occorre altresì che l'evento non abbia pregiudicato la capacità della stazione di tornare ad ospitare, in un tempo ragionevole, un soprassuolo simile a quello preesistente); popolamenti arborei a produzione legnosa accelerata come pioppeti, impianti di latifoglie o resinose a rapido accrescimento (purché non si tratti di semplici rimboschimenti non specializzati), se prive di soprassuolo (perché utilizzato) queste superfici *non* vengono considerate di tipo forestale; popolamenti a produzione forestale prevalentemente non legnosa come castagneti da frutto e sugherete; formazioni forestali particolari come formazioni riparie (arbustive, arboree o composite), formazioni rupestri (arbustive, arboree o composite), arbusteti (eventualmente con presenza di individui arborei); superfici incluse (in una o più delle precedenti) aventi qualsiasi natura, diversa da quella forestale ma solo se estese per meno di 2.000 mq e/o non più larghe di 20 m: in caso contrario esse non sono considerate incluse e quindi devono ritenersi *non* forestali;

b) estensione: deve essere almeno pari a 2.000 mq ed inoltre, ma solo nel caso che la superficie sia sviluppata secondo una direzione prevalente, deve essere larga almeno 20 m.

c) copertura: deve essere maggiore del 20%, con ulteriori precisazioni per alcuni tipi di superficie.

L'IFNI non prende invece in considerazione:

- formazioni arboree od arbustive di specie forestali nell'ambito di parchi, giardini e orti botanici;
- vivai forestali, commerciali e coltivazioni di alberi di Natale;
- noceti e nocioleti specializzati a produzione da frutto;
- frassineti da manna e piantagioni di carrubo a produzione di frutto.

legata all'agricoltura, all'artigianato, all'ospitalità, al piccolo commercio e ad una dotazione minima vitale di servizi, come parcheggi, verde elementare, attrezzature per il tempo libero.

4. Gli insediamenti mesocollinari sono zone residenziali con velocità limitata a 30 km/h
5. Nel subsistema degli insediamenti mesocollinari il P.S. distingue come significative le unità territoriali organiche elementari di Castagnoli, Monti e Lecchi, che il P.S. intende promuovere al ruolo di centri urbani minori, e degli altri insediamenti di crinale.

#### **Art. 21 - UTOE Castagnoli**

1. L'UTOE comprende i nuclei di Rietine, Castagnoli e San Martino (San Martino al Vento), posti a corona del bacino imbrifero del fosso di Rietine; risultano insediati 95 abitanti suddivisi in 37 famiglie; vi è un ufficio postale, un circolo e un ristorante.
2. Linee strutturali di intervento: i tre nuclei devono rimanere ben distinti e riconoscibili, pertanto va evitata la saldatura lungo la strada; la Rocca di Castagnoli va recuperata ad usi pubblici o collettivi.
3. Il R.U., con piani attuativi o singoli progetti pubblici o privati, riordinerà la viabilità di attraversamento, costituirà riconoscibili centri della vita collettiva, organizzerà i servizi essenziali e normerà le nuove costruzioni ammissibili entro il volume massimo di 5.000 mc, pari a circa 15 nuovi alloggi.

#### **Art. 22 - UTOE Lecchi**

1. Risultano insediati 111 abitanti suddivisi in 46 famiglie; vi è un ufficio postale, una bottega, un ristorante, un bar, un circolo ricreativo e il servizio di trasporto pubblico; vi sono poi attività artigianali ( falegnami, fabbri, restauratori).
2. Linee strutturali di intervento: ricompattare il nucleo, riducendo le previsioni incongrue di spazi pubblici (verde), risolvere la strettoia nel tratto in cui la strada provinciale n. 114 Traverse del Chianti attraversa l'abitato.
3. Il R.U., con piani attuativi o singoli progetti pubblici o privati, riordinerà la viabilità di attraversamento, potrà prevedere una piccola tangenziale, costituirà un riconoscibile centro della vita collettiva, organizzerà i servizi essenziali e normerà le nuove costruzioni ammissibili entro il volume massimo di 5.000 mc, pari a circa 15 nuovi alloggi.

#### **Art. 23 - UTOE Monti**

1. L'UTOE comprende la Pieve di San Marcellino, Monti di Sopra, Monti di Mezzo e Monti di Sotto; risultano insediati 195 abitanti suddivisi in 81 famiglie
2. Linee strutturali di intervento: evitare la saldatura dei nuclei lungo la strada, completare la realizzazione delle previsioni urbanistiche, ridurre le previsioni incongrue di spazi pubblici (verde), risolvere la strettoia della Pieve di San Marcellino eventualmente con una piccola tangenziale, reperire spazi per un nuovo campo di inumazione in ampliamento del cimitero esistente e per ampliare il parcheggio.
3. Il R.U., con piani attuativi o singoli progetti pubblici o privati, riordinerà la viabilità di attraversamento, potrà prevedere una piccola tangenziale alla Pieve di San Marcellino, costituirà un riconoscibile centro della vita collettiva, organizzerà i servizi essenziali e normerà le nuove costruzioni ammissibili entro il volume massimo di 7.500 mc, pari a circa 25 nuovi alloggi, in aggiunta alla lottizzazione approvata.

#### **Art. 24 - UTOE Insedimenti di crinale**

1. Gli insediamenti organizzati lungo filamenti viari di crinale, spesso nobilitati da edifici di gran pregio, sono un carattere distintivo del Chianti, dove l'accentuata pendenza dei versanti ha consigliato di disporre strade e case nei siti più stabili. Non vi sono ragioni per contraddire oggi questa regola insediativa secolare, pertanto il rapporto tra insediamento e tracciato viario è assunto come "invariante strutturale", con la conseguenza che i tracciati viari rurali, indipendentemente dalla classificazione della strada, possono essere variati ed eventualmente parzialmente spostati all'esterno dell'insediamento solo per risolvere specifici e circoscritti problemi di attraversamento di borghi abitati, nei casi esplicitamente previsti dal P.S. (Lecchi e la Pieve di San Marcellino), in tutti gli altri casi vanno mantenuti, migliorando eventualmente la pavimentazione (sostituzione dell'asfalto con pietra locale, consolidamento del fondo con tecniche non impermeabilizzanti) e il contorno (restauro di muretti, canali di scolo, ecc.). Lungo i filamenti viari di crinale o di spartiacque possono inserirsi, con l'attenzione che ambiente e paesaggio esigono, le eventuali nuove costruzioni necessarie all'agricoltura consentite e normate dalla Legge regionale 14.04.1995, n. 64.
2. Linee strutturali di intervento: per il mantenimento e il miglioramento degli insediamenti mesocollinari si perseguiranno questi obiettivi:
  - a) tutelare il valore testimoniale delle parti storiche, con una gestione del patrimonio edilizio esistente ispirata ai criteri del restauro e contemporaneamente attenta alle esigenze dell'uso;
  - b) migliorare l'attraversamento dell'insediamento con azioni di moderazione del traffico sulla strada principale, ricorrendo a piccole tangenziali solo dove l'insufficiente larghezza della strada principale impone di istituire la marcia a senso unico, per ragioni di sicurezza, in ogni caso in tutti gli insediamenti mesocollinari la velocità massima è di 30 km/h;
  - c) reperire e realizzare parcheggi pubblici sufficienti a mantenere sgombre le strade dalla sosta delle auto;
  - d) ripristinare o creare spazi pedonali arredati, tra cui in particolare una piazzetta che costituisca il centro riconoscibile della vita sociale, verde elementare con panchine e giochi per i bambini, passaggi e collegamenti pedonali possibilmente distinti dalle strade aperte al traffico;
  - e) lastricare in pietra la strada principale e la piazzetta, per sottolineare il valore di tali spazi, anche se esigui;
  - f) riordinare le fognature.
3. Il R.U. potrà prevedere l'edificazione di ~~10.000~~ **7.000** mc distribuita negli insediamenti sparsi, preferibilmente a Poggio S. Polo, S. Regolo - La Madonna e San Sano, con funzione di riordino dell'abitato e di rafforzamento del presidio territoriale.

## **CAPO III - SISTEMA SOMMITALE**

### **Art. 25 - Subsistema del territorio aperto di montagna**

1. Il ruolo strutturale del territorio aperto di montagna è la conservazione e la riproduzione di condizioni essenziali per la sopravvivenza umana: organicazione del carbonio, tutela idrogeologica, conservazione della biodiversità.
2. L'antropizzazione di questo ambiente deve essere mantenuta solo negli insediamenti storici e non ulteriormente estesa. Il territorio aperto di montagna è pertanto inedificabile, vi sono permessi gli interventi necessari per la sicurezza e l'efficienza del patrimonio edilizio esistente, compresi limitati ampliamenti disciplinati dal R.U.; il R.U. potrà prevedere campeggi e attrezzature leggere per la pratica di sport non motorizzati e per la ricreazione all'aperto.
3. Il subsistema territorio aperto di montagna è "area soggetta a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario", individuata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1, comma 4, Legge regionale 14.04.1995, n. 64.

### **Art. 26 - UTOE montagna coltivata o a pascolo**

1. I pascoli o i prati saldi devono essere mantenuti come tali.
2. Le aree già coltivate e in abbandono possono essere rimesse a coltura, previa approvazione di un programma di miglioramento agricolo-ambientale che dimostri l'idoneità delle aree a produzioni di qualità e si attenga agli indirizzi di buona conduzione dei suoli esposti in appendice.

### **Art. 27 - UTOE montagna boscata**

1. Le pratiche forestali devono tendere alla costituzione di fustaie miste disetanee secondo le linee di intervento indicate dal Progetto Boschi prodotto nell'ambito del Progetto Chianti. E' vietato ridurre l'estensione dei boschi e delle superfici di natura forestale.<sup>17</sup>

### **Art. 28 - Subsistema degli insediamenti di montagna**

1. Gli insediamenti di montagna completano il paesaggio tipico dei Monti del Chianti e ne sono elemento strutturale.
2. Caratterizzano gli insediamenti di montagna:
  - la grande varietà tipologica: borghi, castelli, pievi, ville e gli edifici agricoli di varia epoca e destinazione;
  - il valore storico, formale e testimoniale, in genere alto e indipendente dall'età e dalla destinazione d'uso dei manufatti;
  - la prevalente disposizione lungo filamenti viari di crinale o di spartiacque;
  - la rarefazione rispetto agli insediamenti mesocollinari.
3. Il P.S. persegue il mantenimento degli insediamenti di montagna, come presidio irrinunciabile del territorio, in un quadro di tutela ambientale e di vitalità economica, legata alla selvicoltura, alla pastorizia, all'agricoltura, all'artigianato, all'ospitalità, al

---

<sup>17</sup> . Vedi nota 16.

piccolo commercio e ad una dotazione minima vitale di servizi, come parcheggi, verde elementare, attrezzature per il tempo libero.

4. Gli insediamenti organizzati lungo filamenti viari di crinale, spesso nobilitati da edifici di gran pregio, sono un carattere distintivo del Chianti, dove l'accentuata pendenza dei versanti ha consigliato di disporre strade e case nei siti più stabili. Non vi sono ragioni per contraddire oggi questa regola insediativa secolare, pertanto il rapporto tra insediamento e tracciato viario è assunto come "invariante strutturale", con la conseguenza che i tracciati viari rurali, indipendentemente dalla classificazione della strada, possono essere variati ed eventualmente parzialmente spostati all'esterno dell'insediamento solo per risolvere specifici e circoscritti problemi di attraversamento di borghi abitati, nei casi esplicitamente previsti dal P.S. (Lecchi e la Pieve di San Marcellino), in tutti gli altri casi vanno mantenuti, migliorando eventualmente la pavimentazione (sostituzione dell'asfalto con pietra locale, consolidamento del fondo con tecniche non impermeabilizzanti) e il contorno (restauro di muretti, canali di scolo, ecc.).
5. Al valico dei Monti del Chianti, dove confluiscono la S.S. 408, la S.S. 429 e la strada di accesso a Montegrossi, sarà formato un progetto di riordino viario e di amenizzazione di una delle principali "porte" del Chianti, per dare la percezione dell'ingresso in un territorio di alto pregio.

## CAPO IV - INFRASTRUTTURE

### Art. 29 - Interventi infrastrutturali

1. La viabilità statale comprende: la strada statale n. 408, la strada statale n. 429, la strada statale 484. La viabilità provinciale comprende: strada provinciale n. 2 del Molinlungo, n. 73 di Montelucio, n. 77 di S. Martino, n. 114 Traverse del Chianti.
2. In materia di viabilità e trasporti il P.S. intende:
  - a) agevolare la mobilità per ridurre tempi e costi, migliorando e razionalizzando le infrastrutture principali;
  - b) migliorare la sicurezza del traffico di scorrimento e specularmente dell'abitato;
  - c) ridurre l'inquinamento atmosferico e acustico prodotti dal traffico di scorrimento nell'abitato.
3. Sarà formato un progetto organico di moderazione del traffico per adattare il tratto urbano della S.S. 408 all'esigenza di diminuire l'impatto da traffico e di aumentare la sicurezza dei pedoni e la funzionalità della strada anche come spazio urbano di relazione, nell'ambito di questo progetto andrà studiato in particolare l'ingresso sud del Capoluogo;
4. Gli incroci sono risolti di norma con rotatorie con precedenza all'anello.
5. Su tutte le strade statali e provinciali su cui transitano mezzi pubblici di trasporto e di servizio (autobus, scuolabus, mezzi attrezzati per la raccolta di R.S.U., e simili) devono essere realizzati golfi di fermata, ove tali mezzi possano fermarsi al di fuori della carreggiata, senza ostacolare il traffico.
6. Le fermate delle autolinee sono attrezzate con marciapiede, pensiline di ricovero, sedute, illuminazione pubblica, telefono pubblico, cestino per i rifiuti, verde elementare di abbellimento. Gli attraversamenti pedonali sono disposti di preferenza in corrispondenza o in prossimità delle fermate delle autolinee e sempre adeguatamente segnalati e illuminati.
7. I parcheggi urbani sono realizzati preferibilmente con consolidamenti del fondo non impermeabilizzanti,<sup>18</sup> sono alberati con essenze che ombreggino e non rilascino resine, zuccheri, succhi o altre sostanze dannose per la carrozzeria delle auto e sono illuminati e arredati con panchine, telefoni pubblici, verde elementare di abbellimento, ecc.
8. Per la disciplina dei sentieri il P.S. assume il *"Progetto esecutivo della sentieristica guidata nell'area del Chianti"*, di cui all'art. 4, comma 5, Quadro conoscitivo.
9. Le fasce di rispetto stradale non possono essere usate per colture destinate direttamente o indirettamente all'alimentazione umana.<sup>19</sup>

### Art. 29/bis - Dimensioni massime ammissibili delle strade

1. I tratti extraurbani delle strade statali ovunque possibile avranno una sezione stradale con piattaforma di m 10,50, con due corsie di m 3,75 e due banchine di m 1,50, adatta a

---

<sup>18</sup> . Secondo i criteri di cui all'art. 4, comma 10, della D.C.R. 21.06.1994, n. 230

<sup>19</sup> . Le fasce di rispetto stradale sono "aree soggette a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario", individuate ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1, comma 4, Legge regionale 14.04.1995, n. 64.



velocità da 80 a 100 km/ora.<sup>20</sup> In corrispondenza degli innesti a T la piattaforma si allargherà a m 13,50, per far posto alla corsia di accumulo per la svolta a sinistra e di accelerazione per l'immissione.

- 2.** I tratti extraurbani delle strade provinciali ovunque possibile avranno piattaforma di m 9,50, con due corsie di m 3,50 e due banchine di m 1,25, adatta a velocità da 60 a 80 km/ora,<sup>21</sup> possono avere dimensioni inferiori se imposto dai luoghi; in alternativa all'asfaltatura, possono essere adottate tecniche anche innovative di indurimento del fondo a bassa impermeabilizzazione.
- 3.** Le dimensioni indicate dai commi 1 e 2 sono orientative ed identificative della tipologia delle strade, sono perciò da specificare ed adattare ai luoghi in sede di R.U. e di progetto.

---

<sup>20</sup> . Strada di "tipo IV" definita dal Consiglio Nazionale delle Ricerche con le "Norme sulle caratteristiche geometriche delle strade extraurbane", Norme tecniche n. 78 del 28.07.1980.

<sup>21</sup> . Strada di "Tipo V" secondo le Norme tecniche 78/1980 del CNR.

## CAPO V - DISCIPLINA AMBIENTALE E PAESISTICA

### Art. 30 - Disciplina delle aree protette

1. Sono tutelati i manufatti minori, come:
  - tabernacoli, cippi, steli e più in generale tutti gli elementi che testimoniano la storia del territorio;
  - la rete idrografica superficiale minuta;
  - la viabilità minore;
  - gli alberi in filari, o isolati o posti a indicare viabilità minore;
  - le formazioni vegetali di ripa e di golena, sulle quali vanno eseguiti regolarmente interventi di regolazione e ripulitura per facilitare il deflusso delle acque.
2. Gli interventi sugli edifici di particolare valore paesistico ed ambientale, indicati nelle Carte dei vincoli di cui al Capo G del quadro conoscitivo, si attengono ai criteri del restauro, come definito dalla lettera c) dell'art. 31 della Legge 05.08.1978, n. 457.<sup>22</sup> Per tali interventi non è ammessa la denuncia di inizio attività.<sup>23</sup>
3. Sugli edifici diversi da quelli di cui al comma 2 sono consentiti interventi di ristrutturazione fino alla completa demolizione e ricostruzione, sulla base di un attento progetto che ne dimostri la correttezza metodologica.
4. I progetti di nuove costruzioni curano particolarmente l'inserimento paesistico, preferendo sempre materiali, proporzioni e criteri compositivi della tradizione locale ed attenendosi alle tipologie dettate dal R.U. in attuazione dell'art. 3, comma 8, della Legge regionale 14.04.1995, n. 64.
5. Il cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali è normato dalla Legge regionale 14.04.1995, n. 64.
6. Nelle aree di particolare valore paesistico ed ambientale, perimetrare come "aree protette" nelle Carte dei vincoli di cui al Capo G del quadro conoscitivo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le nuove costruzioni e comunque gli interventi che influiscano sull'esteriore aspetto dei luoghi sono sottoposti al parere della commissione edilizia. L'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità di sottoporre tali aree a vincolo paesistico di cui alla Legge 29.06.1939, n. 1497.
7. Le aree protette indicate nelle Carte dei vincoli di cui al Capo G del quadro conoscitivo sono "aree soggette a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario", individuate ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1, comma 4, Legge regionale 14.04.1995, n. 64.
8. L'attività estrattiva è consentita solo nel complesso di Montegrossi, nelle aree perimetrare dal Piano regionale delle attività estrattive (P.R.A.E.),<sup>24</sup> approvato con DCR 07.03.1995, n. 200. Il R.U. stabilirà le regole per proseguire la coltivazione e per il

---

<sup>22</sup> . In Toscana il restauro è definito anche dalla Legge regionale 21.05.1980, n. 59.

<sup>23</sup> . In quanto tali immobili "sono assoggettati a disciplina espressamente volta alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico architettoniche e storico-testimoniali" (art. 4, comma 8, lett. a), Legge 04.12.1993, n. 493 e s.m.).

<sup>24</sup> . La D.C.C. n. 71 del 30.11.1995 riconosce la previsione del P.R.A.E. coincidente con quella del PRG previgente e col Piano di recupero approvato in conseguenza.

recupero ambientale, in base alla verifica degli strumenti vigenti. Fino all'approvazione del R.U. si attua il Piano di recupero ambientale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 30.01.1986 e l'attività estrattiva può proseguire in località La Vigna, secondo il Progetto di coltivazione e riqualificazione ambientale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 6743 del 26.07.1993.

9. Entro trecento metri dal perimetro del centro abitato è vietato spargere con qualunque mezzo sostanze che possono essere manipolate solo con specifiche autorizzazioni o abilitazioni.
10. Il R.U. potrà ulteriormente articolare e specificare la disciplina ambientale e paesistica, sulla base dei criteri ed indirizzi dettati da questo articolo.

#### **Art. 30/bis - Norme contro il rischio idraulico**

1. Il P.S. conforma le sue previsioni e prescrizioni alla complessiva riduzione del rischio idraulico nel territorio comunale e contribuisce a quella dei bacini dei fiumi Arno (T. Ambra) ed Ombrone (T. Arbia), anche accogliendo e sviluppando le direttive dei piani di bacino e prevedendo le aree necessarie per la messa in sicurezza dei corsi d'acqua che interessano il territorio comunale (Torrenti Arbia e Massellone e Borro Grande) recependo altresì gli interventi idraulici già previsti (ed in parte già eseguiti: vedi tratto urbano del T. Massellone) per la messa in sicurezza dell'abitato di Gaiole in Chianti.
2. Per l'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli per la prevenzione del rischio idraulico, ai sensi degli articoli 3 e 4 della DCR 230/94 e delle direttive ai sensi degli articoli 6 e 7 della stessa deliberazione, gli ambiti A1 e B sono individuati nella Carta della Pericolosità Idraulica (Tavv. 8A e 8B).
3. A prescindere dalle specifiche previsioni di subsistema e di UTOE, nell'ambito A1 sono esclusi tutti gli interventi che comportino concessione ed autorizzazione edilizia, autorizzazione per attività estrattive, decreto di approvazione di accordi di programma (art. 27, L. 142/90) e deliberazione di approvazione della G.R. e della G.P. in attuazione dell'articolo 3/bis D.L. 361/87 convertito con modifiche nella Legge 441/87, salvo quanto disposto per le opere idrauliche e per gli attraversamenti dall'articolo 3 comma 1 della DCR 230/94.
4. Il R.U., per la localizzazione dei nuovi insediamenti assimilabili a zone C, D e F per le attrezzature generali e delle nuove infrastrutture a rete e puntuali, applicherà le direttive di cui all'articolo 7 della DCR 230/94. Tali localizzazioni saranno comunque conseguenti alla individuazione delle aree da destinare ai previsti interventi di regimazione idraulica dei torrenti Arbia e Massellone e del Borro Grande. Tali interventi, per le zone circostanti il tratto urbano del T. Massellone e per quelle relative al Borro Grande, sono già stati progettati ed in parte già eseguiti (Tratto urbano del Massellone).
5. Le nuove previsioni ricadenti nelle Classi 3 e 4 di Pericolosità Idraulica (Cfr. Tavv. 8A e 8B) sono ammesse rispettivamente solo in ottemperanza delle prescrizioni di cui ai commi 6.3 e 6.4 dell'articolo 7 della DCR 230/94.
6. Il P.S. fa proprie le salvaguardie della DCR 230/94,<sup>25</sup> dando loro efficacia fino all'approvazione del R.U.

---

<sup>25</sup> . I vincoli e le prescrizioni di cui agli artt. 2, 3 e 4 della DCR 230/94, che con la Legge regionale 16.01.1995, n. 5 hanno acquisito il valore di salvaguardia operante fino all'approvazione del Piano Strutturale.

7. L'art. 15 (Pianella) indica le specifiche analisi e gli approfondimenti riguardo i fenomeni alluvionali nell'unica UTOE. in cui il P.S. prevede nuove destinazioni di particolare carico urbanistico. Per il capoluogo, tali analisi ed approfondimenti sono già contenuti nello "Studio idrologico-idraulico del bacino del Torrente Massellone e dei suoi affluenti all'interno del centro urbano ai sensi della D.C.R. 21/06/1994 n. 230" (Proint Ingegneria srl, 1995) e del successivo "Progetto di rimodellamento dell'alveo del T. Massellone nel tratto che attraversa il centro urbano di Gaiole in Chianti. 1°, 2° e 3° stralcio" (Proint Ingegneria srl, 1996), di cui all'art. 4, comma 5, primo e secondo alinea, che pertanto costituiscono riferimento per la parte gestionale del Piano.
8. Il Regolamento Urbanistico ridelimiterà su cartografia adeguata le tematiche sul rischio idraulico. A tale scopo dalla carta della pericolosità idraulica (tavv. 8A e 8B) si rileva che le aree a pericolosità media ed elevata coincidono con i fondovalle dei corsi d'acqua; in tali aree sono previsti interventi edilizi solo nell'UTOE Capoluogo e nell'UTOE Pianella; per queste aree il Regolamento Urbanistico preciserà le tematiche del rischio idraulico sulla cartografia in scala 1:2.000 in allestimento. Le indagini da compiere per Pianella sono indicate al comma 7. Per le parti del territorio al di fuori delle UTOE Capoluogo e Pianella sono sufficienti le analisi rappresentate nella cartografia specifica in scala 1:10.000, salva specifica disciplina per gli immobili ricadenti in aree a rischio idraulico, da definire in sede di R.U.<sup>26</sup>

#### **Art. 31 - Poteri sostitutivi**

1. In considerazione del prevalente interesse pubblico alla conservazione dell'equilibrio idrogeologico e della capacità produttiva nel tempo dei suoli, ovunque l'Amministrazione comunale riscontri situazioni di degrado delle fasce collinari, può ordinare agli aventi titolo di formare ed eseguire in un congruo termine di tempo un progetto di sistemazione idrogeologica del versante adeguato a sanare i fenomeni degenerativi riscontrati.
2. Per situazioni di degrado si intendono frane, smottamenti, soliflussi, colate di fango, erosione accentuata e gli indizi evidenti di tali fenomeni.
3. In caso di inerzia degli aventi titolo, l'amministrazione li diffida assegnando loro un ulteriore termine, trascorso inutilmente il quale, l'amministrazione esegue le opere necessarie a spese degli aventi titolo inadempienti.

---

<sup>26</sup>. Comma aggiunto in accoglimento di osservazione.

## TITOLO III - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

### Art. 32 – Salvaguardie

- ~~1. Fino all'approvazione del R.U. e comunque non oltre tre anni dall'entrata in vigore del P.S. su tutto il territorio comunale sarà sospesa ogni determinazione sulle richieste di intervento in contrasto con previsioni del P.S. o che ne impediscano o rendano più onerosa la realizzazione, e in particolare:
  - = nelle aree a pericolosità 3 e 4 sono vietati interventi che non riducano efficacemente l'erosione;
  - = sono vietate edificazioni o interventi che ostacolino la realizzazione delle infrastrutture urbane o che insistano su aree che il P.S. destina ad usi specifici, in particolare l'area destinata ad insediamenti produttivi in località Ponte di Pianella è assolutamente inedificabile fino all'approvazione del piano attuativo, nell'area per insediamenti produttivi nel Capoluogo (loc. Il Piano) non possono essere edificati nuovi corpi di fabbrica e sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi necessari alla sicurezza degli impianti, compresi limitati ampliamenti finalizzati esclusivamente alla sicurezza ed alla razionalizzazione produttiva;
  - = sono vietate edificazioni o interventi che ostacolino la realizzazione delle infrastrutture territoriali o occupino in modo incongruo le aree destinate alle infrastrutture e ad usi pubblici;
  - = è ammissibile il completamento degli insediamenti e delle urbanizzazioni previsti da piani attuativi approvati.~~
- ~~2. L'Amministrazione Comunale, a norma di legge, sospende ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia, quando riconosca che gli interventi proposti siano in contrasto con il progetto di atto di pianificazione territoriale adottato dal Comune e con le salvaguardie contenute nel P.I.T., ai sensi dell'art. 11, e nel P.T.C., ai sensi dell'art. 21 della Legge regionale 16.01.1995, n. 5.~~
- ~~3. La sospensione opera fino alla data di approvazione e di efficacia del P.S. e comunque non oltre cinque anni dalla data di adozione dell'atto.~~
- ~~4. In attesa dell'Accordo di Pianificazione, ai sensi degli artt. 21, 22, 23 della L.R. 1/2005, sotteso al riallineamento della disciplina del P.T.C.P. al P.S., in merito all'U.T.O.E. di Pianella, è sospesa ogni determinazione in seno alla pianificazione attuativa ai fini della nuova edificazione. Sono consentiti altresì gli interventi edilizi sino alla ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 79 della L.R. 1/2005 e s.m.i., nonché gli interventi necessari alla messa in sicurezza degli impianti produttivi esistenti.~~

### Art. 33 - Criteri per definire e valutare piani e programmi di settore di competenza comunale

1. I Programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 4 della Legge regionale 14.04.1995, n. 64 per gli interventi sui suoli, il controllo dell'erosione, la tutela dell'equilibrio idrogeologico e la prevenzione delle alluvioni si attengono agli indirizzi per la buona conduzione dei suoli esposti in Appendice.
2. Le nuove costruzioni necessarie all'agricoltura sono consentite solo nella mesocollina coltivata, solo negli ambiti edilizi tradizionali formati nel tempo lungo i filamenti viari di crinale ed individuati dalla Carta di progetto, e nel fondovalle asciutto secondo le norme specifiche dettate da questa disciplina.

3. Sono preferiti i programmi di miglioramento agricolo-ambientale che prevedano il rinnovo di vigneti e oliveti, in aree sicuramente adatte, l'aumento dei boschi e/o la conversione dei cedui in fustaie miste disetanee, la tutela e/o l'incremento delle formazioni vegetali spontanee ai margini dei coltivi, che favoriscano la biodiversità e la riproduzione della fauna selvatica, il mantenimento o il restauro delle sistemazioni fondiarie storiche e della viabilità minore.
4. Per l'agriturismo sono preferiti piani e programmi che leghino fortemente il turismo alla conoscenza della storia e delle tradizioni locali, alla diffusione dei prodotti tipici locali e più in generale alla valorizzazione della specificità e della tipicità chiantigiane.
5. Il Piano di zona per l'edilizia economica e popolare, nel rispetto delle proporzioni di legge, perseguirà anzitutto il recupero del patrimonio edilizio esistente, curerà particolarmente la qualità progettuale e la scelta dei materiali, evitando il ricorso a soluzioni estranee alla cultura edilizia tradizionale locale o comunque non adeguatamente motivate; nella scelta dei siti, eviterà che si formino quartieri dormitorio.
6. Il Piano per insediamenti produttivi perseguirà la migliore utilizzazione delle aree pianeggianti al Ponte di Pianella, ~~faciliterà il trasferimento delle attività produttive dal Capoluogo~~, studierà le tipologie, i materiali e gli elementi di arredo che meglio armonizzino economia ed inserimento ambientale.
7. Il Piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita distribuirà gli esercizi commerciali nel centro storico, lungo l'asse nord-sud costituito da via Ricasoli e dal tratto urbano della S.S. 408, agevolerà il mantenimento del commercio a servizio della residenza nelle frazioni; eviterà e correggerà la dispersione in altre parti del territorio comunale.
8. I piani infrastrutturali di settore si adegueranno alle previsioni infrastrutturali del P.S.
9. Il Piano Urbano del Traffico riordinerà il traffico veicolare in funzione della moderazione del traffico di attraversamento e classificherà il Capoluogo e le frazioni come zone residenziali, con velocità limitata a 30 km/h.
10. Il Piano per la distribuzione dei carburanti confermerà l'unico impianto ora in funzione a sud del Capoluogo, lungo la S.S. 408 e valuterà la necessità di un secondo impianto.<sup>27</sup> In almeno un esercizio dovrà essere prevista la vendita, anche automatica ed anche nelle ore notturne, di tutti i carburanti per autotrazione, compreso il gas di petrolio liquefatto (GPL).
11. I piani ed i programmi per il recupero delle cave di Montegrossi si attengono ai criteri generali di recupero di cui ai commi 12, 13 e 14 ad integrazione di quelli contenuti nel P.R.A.E.
12. Nel recupero e sistemazione di cave e discariche è velleitario ed inutilmente costoso tentare di trasformare situazioni di degrado in situazioni di alto pregio ambientale. Perciò, ad eccezione di particolari situazioni in cui sia possibile realizzare a basso costo ed in sicurezza attrezzature per la pratica di particolari sport (come palestre di roccia e di *free climbing*), le cave abbandonate o in dismissione non sono le aree in cui indirizzare prioritariamente "utilizzazioni produttive o ricreative".

---

<sup>27</sup> . Eventualmente al Ponte di Pianella, tenuto conto degli insediamenti posti sia in Comune di Gaiole, sia in Comune di Castelnuovo Berardenga e delle eventuali necessità di potenziamento e di rilocalizzazione dell'impianto ora funzionante in Comune di Castelnuovo Berardenga.

**13.** Sono preferibili forme di recupero "leggero" per:

- a) mettere in sicurezza eventuali dissesti o rischi di frana;
- b) eliminare dissesti idrogeologici ed interferenze negative con acque superficiali o profonde;
- c) rimodellare i fronti di cava per creare gradonate atte ad accogliere sedimenti;
- d) ricostituire la continuità con le coperture vegetali circostanti;
- e) innescare processi spontanei di rinaturalizzazione e di "riassorbimento" ambientale, anche lenti;
- f) favorire l'insediamento di specie pregiate (predatori), anche con la realizzazione di nicchie di nidificazione.

**14.** Vanno invece escluse forme di esasperata sottolineatura o di enfattizzazione dei "segni" lasciati sul territorio dalle attività estrattive, e comunque forme di recupero ad alto costo a carico della collettività o che richiedano ulteriori spese dopo l'iniziale intervento di rimodellamento e rinaturalizzazione.

**Art. 34 - Indirizzi programmatici**

1. Per gli aspetti ambientali hanno priorità la progettazione e la realizzazione delle opere di sistemazione e regimazione idraulica per la prevenzione delle alluvioni, come casse di espansione, opere di consolidamento delle sponde, arginamenti, sostituzione di ponti ed opere d'arte di insufficiente sezione, messa in sicurezza di tratti stradali inondabili.
2. Per gli aspetti edilizi sono prioritari il recupero del patrimonio edilizio esistente, il completamento degli interventi previsti in piani attuativi approvati, il completamento delle aree di frangia, le sostituzioni. Di norma solo dopo l'esaurimento di questi interventi e sulla base di piani attuativi potranno essere edificate le aree libere interne al perimetro urbano che il R.U. destinerà ad usi edificatori.
- ~~3. Il trasferimento degli insediamenti produttivi al Ponte di Pianella è subordinato solo all'approvazione della pianificazione attuativa necessaria.~~
- ~~4. La realizzazione del nuovo quartiere residenziale in località Il Piano è subordinato all'esaurimento di tutte le altre possibilità edificatorie nel Capoluogo ed al persistere di una sufficiente domanda, da verificare attentamente in sede di pianificazione attuativa. In ogni caso il nuovo quartiere residenziale nel Capoluogo deve offrire un'alta qualità urbanistica e architettonica.~~
5. L'Amministrazione Comunale doserà attentamente l'offerta edilizia decidendo, eventualmente anche con programmi pluriennali di attuazione, la quota di domanda da soddisfare di volta in volta.
6. Per gli aspetti infrastrutturali è prioritario realizzare gli interventi di moderazione del traffico sul tratto urbano della S.S. 408 e sugli attraversamenti delle frazioni, nonché le infrastrutture ed i parcheggi previsti da piani attuativi approvati.
7. Per i servizi e le attrezzature di interesse generale le priorità che richiedono interventi di pianificazione o di progettazione sono:
  - a) la realizzazione del Museo della Vite e del Vino;
  - b) la riqualificazione dei lavatoi;

e) ~~la realizzazione della nuova caserma dei Carabinieri.~~



## APPENDICE - INDIRIZZI DI BUONA CONDUZIONE DEI SUOLI

### 1 - Indirizzi generali per la tutela del suolo

1. Nelle aree a pericolosità 3 e 4 gli interventi capaci di incidere sulla consistenza, sulla stabilità, sull'equilibrio idrogeologico, sulla capacità produttiva dei suoli, come sradicamento o abbattimento di alberi, disfacimento di muri a retta di qualsiasi tipo, disfacimento di terrazzamenti, movimenti di terra, livellamenti, scassi, arature e rippature a profondità maggiore di 80 cm o della metà dello spessore del suolo se inferiore, realizzazione o modifica di opere di irrigazione o di drenaggio, formazione di bacini artificiali, apertura o modifica di strade, e comunque gli interventi che esulano dalle lavorazioni agricole superficiali ordinarie si attengono agli indirizzi esposti in questa Appendice.
2. In ogni caso gli interventi sul suolo devono essere eseguiti sotto la responsabilità di un tecnico abilitato, che alla fine dei lavori ne assevererà la corretta esecuzione.
3. L'intervento sul suolo avviene sulla base di un progetto, redatto da tecnico abilitato, che contiene: l'inquadramento nella Carta Tecnica Regionale (CTR) in scala 1:5.000, i rilievi topografici, le indagini geognostiche sul sito, i criteri ed i risultati delle misure fisiche eseguite, la dimostrazione che gli interventi richiesti non causeranno fenomeni di dissesto macroscopico e che l'erosione del suolo sarà contenuta entro i valori compatibili con la rinnovabilità del suolo, l'erosione di progetto<sup>28</sup> deve risultare inferiore a 2,0 (due) tonnellate/ettaro/anno; un'erosione superiore è ammissibile solo se il progetto dimostra che l'erosione prevista è comunque inferiore a quella tollerabile nel sito specifico. Nei casi più semplici (come ad esempio interventi su aree  $\frac{3}{4}$  1 ha, non influenti sull'equilibrio di falda, in versanti assolutamente stabili, su terreni con pendenza  $\frac{3}{4}$  10,0%, al di fuori dell'ambito A1,<sup>29</sup> distanti più di cinquanta metri da strade comunali o superiori), può bastare il controllo di tecnico abilitato, che si assicuri che gli interventi previsti non causino dissesti e non aumentino l'erosione del suolo.
4. Fermi restando questi principi, gli interventi dovranno conformarsi alle regole specifiche dettate dagli articoli seguenti.

### 2 - Livellamenti

1. Il livellamento è consentito solo se risulta impossibile formare terrazzamenti o ciglionamenti collegati.
2. Per i livellamenti il progetto contiene anche:
  - a) il calcolo dei volumi di sterro e di riporto;
  - b) la rappresentazione grafica a curve isopache dello spessore del suolo prima e dopo il livellamento;
  - c) il piano di consolidamento previsto (inerbimento o geotessile);

---

<sup>28</sup> . Dedotta dalla equazione universale per le perdite di suolo di Wischmeier e Smith.

<sup>29</sup> . Ambito definito "di assoluta protezione del corso d'acqua", che corrisponde agli alvei, alle golene, agli argini dei corsi d'acqua di cui all'elenco n. 1 [allegato alla DCR 230/1994] nonché alle aree comprese nelle due fasce della larghezza di ml. 10 adiacenti a tali corsi d'acqua, misurate a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda [art. 2, comma 1, D.C.R. 21.06.1994, n. 230 recante "Provvedimenti sul rischio idraulico ai sensi degli artt. 3 e 4 della Legge regionale 31.12.1984, n. 74 **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**" (Supplemento Ordinario al B.U. n. 46 del 06.07.1994)].

- d) un conto economico che dimostri che con il livellamento si otterrà un aumento del reddito non inferiore a quello ritenuto minimale in caso di proposta di un piano di miglioramento fondiario;
  - e) la dimostrazione che sulle zone di sterro non si raggiungeranno le falde acquifere profonde e superficiali, anche se temporanee;
  - f) la possibilità di irrigare le superfici livellate.
3. Il livellamento va assolutamente evitato:
- a) in aree franose, instabili o potenzialmente instabili;
  - b) per spessore del suolo arabile inferiore a m 1,50;
  - c) se lungo il profilo del suolo sono presenti orizzonti "argillosi" o "argillo-limosi" a profondità inferiori a metri 1,50<sup>30</sup> dalla superficie sia prima che dopo il livellamento.
4. Il suolo fertile superficiale, asportato dalle zone di sterro, dovrà essere accumulato a parte e ridistribuito uniformemente sull'intera superficie al termine del livellamento.
5. Il livellamento dovrà essere immediatamente seguito da inerbimento della superficie con graminacee a rapido accrescimento (*Festuca ovina*, *Festuca arundinacea*, *Festuca rubra*, *Agrostis tenuis*, *Poa pratensis*). La semina va completata entro sette giorni dall'inizio dei lavori di movimento di terra, assistendo la crescita del manto erboso con l'irrigazione e la concimazione. Se non è possibile l'irrigazione sulle superfici livellate, in alternativa è consentito solo l'uso di geotessile.

### 3 - Nuove colture

1. Per la messa a coltura di aree incolte, il progetto contiene anche:
- a) la rappresentazione grafica dell'allineamento o degli allineamenti dei filari e l'angolo formato con la linea di massima pendenza,
  - b) la lunghezza dei filari,
  - c) le opere di canalizzazione e di drenaggio,
  - d) le opere di rottura del pendio (fosse livellari, etc.),
  - e) le eventuali opere per il deposito dei sedimenti a monte dei corpi idrici,<sup>31</sup>
  - f) in caso di colture legnose, il piano agrotecnico di inerbimento dell'interfilare,
  - g) ogni accorgimento atto a ridurre significativamente l'erosione.
2. E' vietata la messa a coltura di aree boscate o di interesse forestale.<sup>32</sup>
3. Nelle aree immediatamente adiacenti il nuovo impianto deve essere favorita la rapida ricostituzione della vegetazione spontanea.
4. Per la conduzione dei nuovi impianti vanno attuati almeno programmi di lotta guidata alle fitopatologie, per ridurre al minimo l'uso di fitofarmaci; la conduzione esclusivamente biologica è incoraggiata.

---

<sup>30</sup> Questa misura, pur prudenziale, è obbligatoria.

<sup>31</sup> Ad esempio colmate di monte, sbarramenti in materiale vegetale morto come graticciati e simili.

<sup>32</sup> Per le caratteristiche che una determinata superficie deve possedere per essere considerata di natura forestale, vedi nota 14.

#### 4 - Abbandono di colture

1. E' da evitare il puro e semplice abbandono, se ne derivano o possono derivare danni o situazioni di degrado: il terreno oggetto di espianto deve essere riconsolidato:
  - se con pendenza > 25% con rimboschimento graduale con essenze tipiche;
  - se con pendenza  $\leq$  25% con appratimento; in tal caso è consentita, se idonea al riconsolidamento del versante, la semina di colture destinate alla fauna selvatica.
2. Sono ammesse le forme di *set aside* coerenti con l'esigenza primaria di conservare il suolo indicata sopra. Vengono incoraggiate destinazioni colturali alternative quali: allevamenti bradi e semibradi di selvaggina, rimboschimenti con specie autoctone e, limitatamente alle aree di fondo valle, impianti legnosi a rapida crescita.

#### 5 - Colture in atto

1. Le imprese che abbiano coltivazioni su aree a pericolosità 3 e 4, come evidenziate dalla Carta della pericolosità, entro due anni formano ed attuano un progetto di sistemazione idrogeologica dei siti.
2. Tutte le imprese riducono significativamente l'erosione del suolo con l'inerbimento dell'interfilare,<sup>33</sup> con opere di canalizzazione e di drenaggio, con opere di rottura del pendio (fosse livellari, etc.) e con ogni altro accorgimento utile.
3. Tutte le imprese riducono significativamente l'apporto di sedimenti ai corpi idrici con opere che ne provochino il deposito prima del recapito e con ogni altro accorgimento utile; i sedimenti depositati sono periodicamente ridistribuiti sul versante di provenienza.
4. Nelle aree immediatamente adiacenti il coltivo deve essere favorita la rapida ricostituzione della vegetazione spontanea.
5. Per la conduzione delle colture in atto vanno attuati almeno programmi di lotta guidata alle fitopatologie, per ridurre al minimo l'uso di fitofarmaci; la conduzione esclusivamente biologica è incoraggiata.

---

<sup>33</sup> . In caso di colture legnose.

**Tabella: dimensioni massime ammissibili degli insediamenti**

UTOE	Superficie Coperta mq	Volume mc	Volume %
<b>INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE</b>			
Centro storico	-	-	-
Espansione occidentale	-	<del>30.000</del> 10.000	<del>34,3</del> 11,4
Espansione orientale	-	30.000	34,3
Per attività produttive	-	-	-
<b>capoluogo</b>	-	<del>60.000</del> 40.000	<del>68,6</del> 47,5
Ponte di Pianella	50.000	-	-
Insedimenti sparsi	-	-	-
<b>pianura</b>	<b>50.000</b>	-	-
Castagnoli	-	5.000	5,7
Lecchi	-	5.000	5,7
Monti	-	7.500	8,6
Altri insediamenti di crinale	-	<del>10.000</del> 7.000	<del>11,4</del> 7,98
<b>mesocollina</b>	-	<del>27.500</del> 24.500	<del>31,4</del> 27,98
<b>DERURALIZZAZIONI</b>	-	<b>23.000</b>	<b>24,52</b>
Sistema territoriale fondovalle			
Sistema territoriale mesocollina			
Sistema sommitale			
<b>TOTALE COMUNE</b>	<b>50.000</b>	<b>87.500</b>	<b>100,0</b>