

Piano Strutturale

Relazione illustrativa

dicembre 2022

con le modifiche introdotte in sede di controdeduzione alle osservazioni · novembre 2024

Comune di Castelnuevo Berardenga

Piano Strutturale

progetto:

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, Idp studio

Alberto Tomei

David Malossi

Paolo Gandi

Leonardo Lombardi e Alberto Chiti Batelli, NEMO Nature and Environment Management Operators s.r.l.

Martina Romeo

Valentina Vettori

Massimo Tofanelli

Maria Rita Cecchini

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: Fabrizio Nepi

Garante dell'informazione e della partecipazione: Giacomo Demurtas

Responsabile del procedimento: Paola Dainelli

Comune di Castelnuovo Berardenga

La costruzione del nuovo Piano Strutturale.....	6
Gli strumenti di pianificazione comunale vigenti.....	7
Piano Strutturale.....	7
Regolamento Urbanistico.....	9
Il PIT con valenza di piano paesaggistico.....	15
Il Piano Territoriale di Coordinamento di Siena.....	20
Il progetto.....	22
Statuto del territorio.....	22
Strategia dello sviluppo sostenibile.....	29
Il Territorio Urbanizzato.....	32
Le Unità Territoriali Organiche Elementari.....	35

La costruzione del nuovo Piano Strutturale

Il Comune di Castelnuovo Berardenga ha intrapreso un percorso complessivo di aggiornamento della propria strumentazione urbanistica generale alla luce del mutato quadro normativo, con la nuova disciplina regionale di governo del territorio (L.R. 65/2014) e il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR), e che comprende la revisione generale del Piano Strutturale, approvato nel 2009, e la redazione del primo Piano Operativo che sostituirà il Regolamento Urbanistico, approvato nel 2014 e ora decaduto per le parti soggette a scadenza quinquennale cioè quelle relative alla disciplina delle trasformazioni.

La formazione del nuovo Piano Strutturale pone quindi le basi per una rinnovata politica di governo del territorio che trova una prima fase di concretizzazione, dal punto di vista urbanistico ed edilizio, con il Piano Operativo redatto contestualmente al PS, per attivare il programma strategico definito dall'Amministrazione Comunale.

Il primo passo è stato fatto a fine 2019 con l'Avvio del procedimento, nel quale sono stati preliminarmente individuati gli aspetti salienti e le problematiche emergenti del territorio, dando inizio alle attività di consultazione e dei contributi che hanno proficuamente integrato gli studi e le valutazioni. Nonostante l'irrompere della pandemia nel 2020, il percorso partecipativo ha potuto svilupparsi in modo abbastanza continuativo soprattutto attraverso la presentazione di istanze e contributi da parte di cittadini e *stakeholder*, a cui si sono aggiunti gli incontri pubblici che, nell'ultimo periodo, sono stati svolti anche in presenza.

Un passaggio molto importante è stato quello della Conferenza di Copianificazione che ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 ha esaminato le proposte di trasformazione all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato pervenute nella fase di raccolta dei contributi che l'Amministrazione ha ritenuto compatibili con gli obiettivi e coerenti con le strategie assunte per la revisione della pianificazione comunale; la Conferenza con la Regione e la Provincia di Siena si è svolta nelle sedute del 22/02/2021 e del 10/05/2021.

Il lavoro per i nuovi piani è affidato a un gruppo multidisciplinare che comprende, insieme agli urbanisti, specifiche competenze per gli aspetti naturalistici ed ecosistemici e sulle attività agricole, oltre agli esperti per le indagini geologiche, idrauliche e sismiche; per tutti questi temi si rinvia alle relazioni di approfondimento specialistico. Questa relazione dà quindi spazio soprattutto alle tematiche che attengono al sistema insediativo e porta a sintesi le componenti e i contributi descrivendo l'impostazione e la struttura del piano e il progetto proposto; descrive inoltre le metodologie adottate per la messa a punto degli elaborati e dei contenuti del piano. A ciò si aggiungono le analisi e gli approfondimenti più specificamente attinenti agli aspetti paesaggistici che sono riportati nella Relazione di conformazione al PIT/PPR.

Completano la documentazione del piano la Valutazione Ambientale Strategica e lo Studio di Incidenza che restituiscono lo stato dell'ambiente, inteso in senso ampio, le criticità riscontrate e le strategie conseguentemente assunte.

Molto si deve anche alle tante conoscenze accumulate nella formazione dei piani urbanistici precedenti (Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico), che hanno costituito una base imprescindibile per lo svolgimento del lavoro.

Gli strumenti di pianificazione comunale vigenti

Piano Strutturale

Il primo Piano Strutturale del Comune di Castelnuovo Berardenga, approvato ad aprile 2009, si articola in due parti: una prima parte definita Statuto del Territorio e contenente le Invarianti Strutturali, i criteri di uso e tutela del Patrimonio Territoriale (in una accezione non molto dissimile da quella che sarà poi la definizione della L.R. 65/2014) e i Sistemi con le relative disposizioni; una seconda parte relativa alle Strategie per il Governo del Territorio, che delinea l'uso delle risorse nei Sistemi Territoriali e definisce le Unità Territoriali Organiche Elementari e le relative discipline.

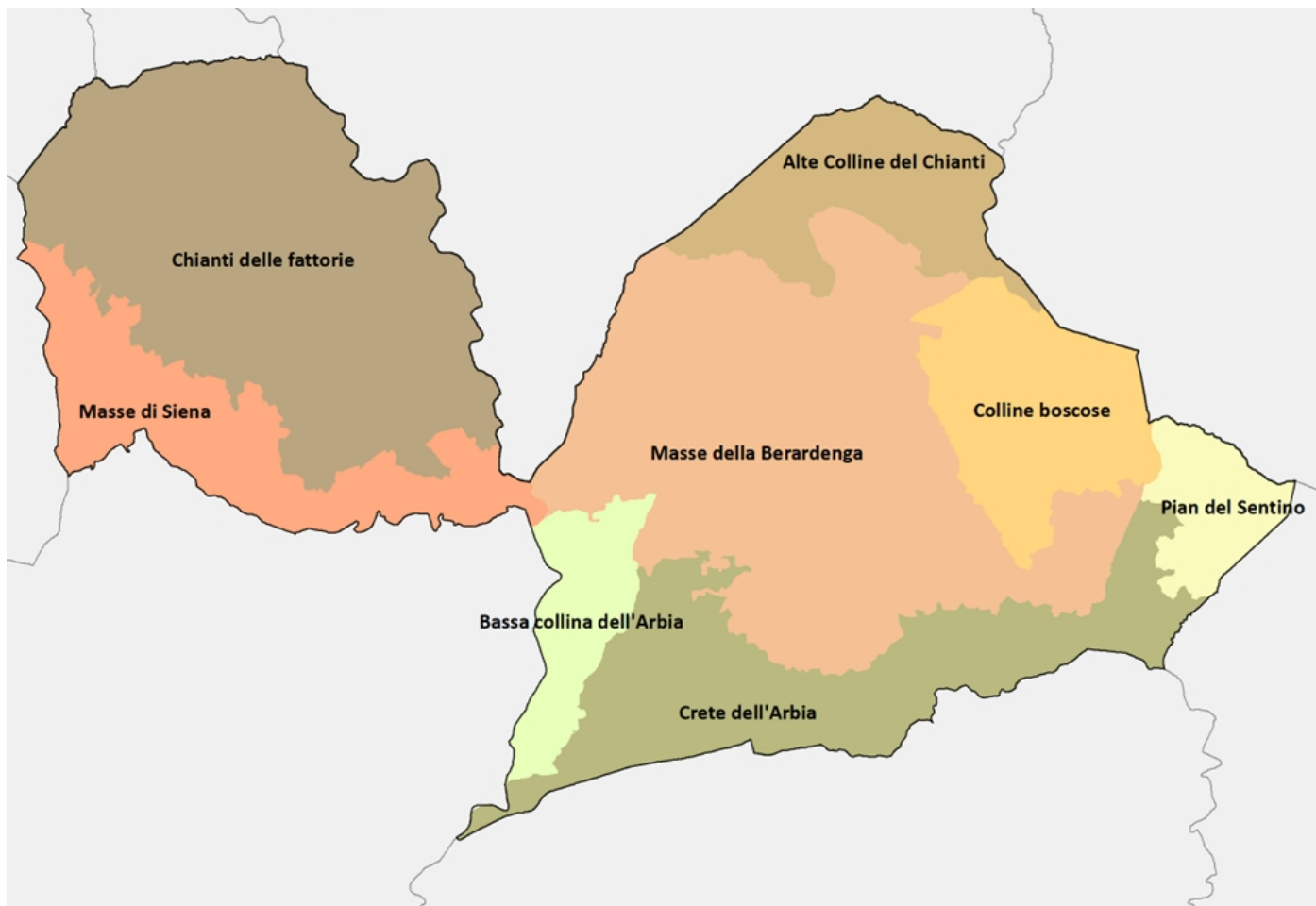
Lo Statuto identifica tre gruppi di Invarianti strutturali:

- A. Invarianza storico-insediativa, caratterizzata dalla ricognizione di siti e aree di interesse archeologico, edifici e beni storico-architettonici, patrimonio edilizio presente al 1954, tracciati viari fondativi, viabilità vicinale, spazi pubblici e centrali, tracciato e opere ferroviarie;
- B. Invarianza paesaggistica e ambientale, comprendente il sito di interesse regionale "Crete di Camposodo e Crete di Leonina", il sito di interesse regionale "Monti del Chianti", l'infrastrutturazione ecologica, le aree con sistemazioni agrarie storiche (muri a secco), gli ambiti per l'istituzione di ANPIL – riserve e parchi, boschi di rilevanza vegetazionale e/o ambientale, dai parchi storico-culturali – giardini e formazioni arboree, le formazioni calanchive e biancane, le pertinenze paesaggistiche dei centri, degli aggregati e dei beni storico-architettonici, i patriarchi vegetali, le fonti-sorgenti e i pozzi, i siti e i percorsi di eccezionale apertura visuale, gli acquiferi strategici, le sorgenti e i pozzi termali, i siti di interesse mineralogico e le aree tartufigene;
- C. Invarianza culturale e sociale, determinata dalla presenza sul territorio del Chianti Classico, della Città del Vino, delle sagre, feste, mercati, fiere e dai siti della memoria.

Sono quindi assunti come elementi costitutivi del Patrimonio territoriale le manifestazioni visibili delle azioni di trasformazione delle risorse locali di lungo periodo da parte della società insediata, che abbiano comunque prodotto incremento di valori intrinseci e relazionali delle risorse stesse collettivamente riconosciuti e condivisi. Tali elementi costituiscono riferimento fondamentale per la definizione delle regole di uso e tutela delle risorse.

Sistemi e Sub-Sistemi Territoriali – coerenti con le unità di Paesaggio del PTCP di Siena – corrispondono poi agli ambiti caratterizzati da una specifica e riconoscibile modalità di rapporto costitutivo tra gli elementi fisici naturali e le trasformazioni introdotte dal protrarsi di attività umane di lungo periodo; attraverso di essi il PS descrive i caratteri territoriali, definisce gli obiettivi di governo del territorio e le strategie di pianificazione per il loro perseguimento. Essi sono così articolati:

- Sistema della Infrastrutturazione Ambientale
- Sistema delle Masse di Siena e della Berardenga
 - Sub-sistema delle Masse di Siena
 - Sub-sistema delle Masse della Berardenga
 - Sub-sistema delle Colline Boscosi
- Sistema del Chianti
 - Sub-sistema Chianti delle Fattorie
 - Sub-sistema delle Alte Colline del Chianti
- Sistema del Pian del Sentino
- Sistema delle Crete dell'Arbia
 - Sub-sistema delle Crete dell'Arbia
 - Sub-sistema delle Basse Colline dell'Arbia.



In estrema sintesi il PS individua a scala complessiva come obiettivi/temi caratterizzanti:

- tutela e conservazione delle identità, delle tradizioni, la peculiarità dei luoghi, della cultura;
- esclusione della formazione di nuovi centri e/o nuclei urbani;
- attuazione di una puntuale ed estesa riqualificazione, rinnovo, consolidamento ed eventuale ampliamento del patrimonio edilizio esistente, in particolare quello formatosi negli anni '50-'60;
- per ogni nuovo intervento contestuale riqualificazione del contesto fisico e sociale esistente;
- indirizzo per le addizioni residenziali verso una politica sociale della casa con particolare riguardo alla locazione a canone controllato al fine di intercettare la domanda di giovani, immigrati e anziani che il mercato non può soddisfare;
- mantenimento del popolamento dei nuclei e dei centri con il potenziamento del ruolo urbano e di centro di servizi per il capoluogo;
- individuazione della S.G.G. Grosseto-Fano nel tratto Siena-Bettolle come infrastruttura di appoggio per gli insediamenti produttivi per i quali deve essere comunque evitato l'insediamento diffuso;
- assunzione di criteri di risparmio energetico e di tecnologie di bioedilizia per ogni trasformazione.

A livello di singole UTOE il PS entra poi in dettaglio della definizione di obiettivi e prescrizioni che spesso si spingono fino all'individuazione di interventi puntuali e previsioni specifiche che anticipano già i contenuti del Regolamento Urbanistico.

Nelle tabelle del dimensionamento vengono riepilogate le quantità esistenti, quelle del Piano Regolatore Generale vigente (il residuo da attuare, gli interventi in salvaguardia e quelli in corso di attuazione) e le nuove previsioni, distinte

in recupero e nuova realizzazione, per la destinazione residenziale, turistico-ricettiva, industriale-artigianale, terziaria direzionale, commerciale (medie strutture di vendita), agricola (agriturismo) e per attività sportive.

									Previsioni PS				Aggiuntivo all'esistente = residuo di prg (escluse le salvaguardie) + interventi in corso di attuazione + recupero + previsioni PS				
									Recupero		Nuova realizzazione						
	Esistente		Residuo di PRG		Interventi in salvaguardia		In corso di attuazione										
	quantità	unità di misura	quantità	unità di misura	quantità	unità di misura	quantità	unità di misura	quantità	unità di misura	quantità	unità di misura	quantità	unità di misura			
RESIDENZIALE rurale e urbano, comprensivo degli esercizi di vicinato, del terziario direzionale e dei garage ad uso delle abitazioni	3579	alloggi	68	alloggi			400	alloggi	110	alloggi	675	alloggi	1253	alloggi			
	322110	mq di SUL		5291			mq di SUL	10774	mq di SUL	29660	mq di SUL	8450	mq di SUL	53875	mq di SUL	97276	mq di SUL
																2930	abitanti teorici
TURISTICO - RICETTIVO															11777	abitanti totali	
			150	posti letto							599	posti letto	749	posti letto			
			709	posti letto							7000	mq di SUL	8750	mq di SUL			0
INDUSTRIALE ARTIGIANALE, comprensivo delle attività commerciali all'ingrosso e depositi	22134	mq di SUL	19985	mq di SUL	8780	mq di SUL	0	mq di SUL	0	mq di SUL	15470	mq di SUL	35455	mq di SUL			
TERZIARIO DIREZIONALE	0	mq di SUL	0	mq di SUL	0	mq di SUL	0	mq di SUL	0	mq di SUL	4720	mq di SUL	4720	mq di SUL			
COMMERCIALE, relativo alle medie strutture di vendita	200	mq di SUL	0	mq di SUL	0	mq di SUL	0	mq di SUL	0	mq di SUL	2720	mq di SUL	2720	mq di SUL			
AGRICOLA, agriturismo	228	posti letto	0	posti letto	0	posti letto	0	posti letto	0	posti letto	0	posti letto	0	posti letto			
ATTIVITA' SPORTIVE	269	mq di SUL	0	mq di SUL	2000	mq di SUL	0	mq di SUL	0	mq di SUL	0	mq di SUL	0	mq di SUL			

Il primo PS consente complessivamente un massimo di 785 nuovi alloggi, corrispondenti a 62.325 mq. di Superficie Utile Lorda (con un parametro di 75 mq. per alloggio), che si aggiungono a 468 alloggi già previsti negli interventi in corso di realizzazione o comunque individuati dal PRG e ancora da attuare (pari a 34.951 mq. di SUL), prefigurando un possibile incremento complessivo stimato in 2.930 nuovi abitanti teorici (considerando 33,2 mq. per abitante). Le quantità indicate comprendono residenziale rurale e urbano, esercizi di vicinato e garage ad uso delle abitazioni.

Per le attività turistico-ricettive il PS ammette in totale 599 nuovi posti letto, corrispondenti a 23.560 mq. di SUL, che si sommano agli 80 posti letto da previsioni residue del PRG: ciò significa più che raddoppiare la dotazione esistente, pari a 709 posti letto.

Anche per quanto riguarda le attività industriali e artigianali (comprese attività commerciali all'ingrosso e depositi) il dimensionamento consente una significativa crescita, aggiungendo complessivamente 15.470 mq. di SUL, oltre i 19.985 mq. ancora disponibili dal PRG, ai 22.133 mq. di SUL esistente.

Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico è stato approvato nel 2014 e successivamente oggetto di varianti specifiche, che in parte hanno portato anche alla modifica contestuale del PS:

- variante al RU per la ridefinizione della pericolosità e fattibilità idraulica delle zone Et5 e Ed2 in loc. Molino di Canonica, approvata nel 2015;
- variante al RU finalizzata alla modifica delle NTA vigente per l'inserimento nelle aree produttive e commerciali D1c, D1m, D1p, D2c e D2m di attività definite "pubblici esercizi", approvata nel 2016;
- variante al RU per la ridefinizione della pericolosità e fattibilità idraulica della zona Et7 in loc. Casino - San Piero in Barca, approvata nel 2016;
- variante al RU finalizzata all'inserimento della scheda norma Et "Complesso immobiliare Monastero d'Ombrore" con cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettivo, approvata nel 2017;
- variante al RU finalizzata alla modifica della scheda norma Et8 "Complesso immobiliare Podere Le Fontanelle", approvata nel 2017;

- variante al PS e al RU finalizzata alla modifica dell'art. 45 del Piano Strutturale e contestuale modifica dell'art. 24.12 del Regolamento Urbanistico, approvate nel 2018;
- variante al PS e al RU finalizzata alla modifica delle previsioni insediative di Casetta, approvata nel 2018;
- variante al PS e al RU finalizzata alla modifica del comparto n. 1 zona C2 posto nel Capoluogo – via dell'Aia, approvata nel 2018;
- variante al RU finalizzata alla modifica della scheda Et7 “Complesso immobiliare in località San Piero in Barca”, approvata nel 2018;
- variante al RU finalizzata alla modifica di un'area a destinazione pubblica nel Capoluogo, approvata nel 2019;
- variante semplificata al RU finalizzata alla modifica di un'area a destinazione pubblica in loc. Vagliagli, approvata nel 2019;
- variante al RU per la Scheda Et16 “Dievole”, approvata nel 2019;
- variante semplificata al RU per la trasformazione dell'area destinata a zona F3 “aree destinate a verde privato”, adiacente al parcheggio pubblico con accesso da via Bonci, in zona P “parcheggi pubblici o a uso pubblico”, finalizzata all'ampliamento del parcheggio esistente, con trasferimento del parcheggio pubblico previsto lungo la strada provinciale”, approvata nel 2019;
- variante al PS e al RU per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, approvata nel 2019.

Le discipline del Regolamento Urbanistico sono principalmente gestite attraverso la definizione delle Zone Territoriali Omogenee, articolate in sottozone a carattere estensivo e sottozone che individuano aree e interventi specifici.

All'interno degli ambiti urbani e di influenza urbana gli insediamenti sono classificati attraverso le seguenti zone e sottozone:

- A. insediamenti storici di particolare interesse architettonico e urbanistico;
- B. parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, con
 - B1 insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria;
 - B2 aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette ad intervento diretto convenzionato;
- C. parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, con
 - C1 aree destinate a insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi convenzionati in corso;
 - C2 aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi convenzionati;
- D. parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilabili, con
 - D1c insediamenti a carattere commerciale muniti delle opere di urbanizzazione primaria;
 - D1m insediamenti a carattere commerciale e/o produttivo muniti delle opere di urbanizzazione primaria;
 - D1p insediamenti a carattere produttivo muniti delle opere di urbanizzazione primaria;
 - D2c aree destinate a nuovi insediamenti a carattere commerciale soggette a piani attuativi convenzionati;
 - D2m aree destinate a nuovi insediamenti a carattere commerciale e/o produttivo soggette a piani attuativi convenzionati;
 - D2p aree destinate a nuovi insediamenti a carattere produttivo soggette a piani attuativi convenzionati;
- E. aree agricole, con

- E3 aree agricole integrative degli insediamenti ;
- E4 aree agricole periurbane;
- F. parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, con
 - F1 aree destinate a verde pubblico;
 - F2 aree destinate ad attrezzature pubbliche;
 - F4 aree destinate a servizi privati di interesse generale;
- T. aree destinate a servizi turistico-ricettivi interne agli ambiti urbani;
- P. aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- R. aree e/o immobili soggetti a recupero urbanistico interni agli ambiti urbani.

Le aree R e T sono disciplinate attraverso "Schede norma" riferite a singoli contesti:

- complesso immobiliare in Castelnuovo Berardenga, Via del Chianti (R1), complesso immobiliare "La Vigna" in Castelnuovo Berardenga (R2), complesso immobiliare in Monteaperti, Via dei Ghibellini (R3), scuola di San Gusmè (R4), circolo Filarmonica di Pianella (R5), ex scuola di Pievasciata (R6) e ex bocciodromo in Castelnuovo Berardenga (R7);
- complesso immobiliare in Castelnuovo Berardenga, Via del Paradiso (T1), complesso immobiliare "Podere Acqua Borra" (T2) e complesso immobiliare in Monteaperti, Piazza Violante di Baviera (T3).

Il territorio aperto è classificato attraverso le seguenti sottozone:

- E1 aree agricole extraurbane che ricomprendono la maggior parte del territorio rurale;
- E2 aree agricole extraurbane di tutela degli insediamenti, poste in prossimità di essi;
- Ed attività produttive e/o estrattive nel territorio aperto, che rappresentano piccole parti di territorio destinate transitoriamente a cave di prestito o dove sono presenti attività produttive, comprese quelle di trasformazione di prodotti agricoli, che necessitano di interventi di trasformazione;
- Er aree e/o immobili soggetti a recupero ambientale e/o urbanistico, cioè aree o immobili soggetti a recupero ambientale in quanto in stato di degrado o dismissione della precedente attività;
- Et attività turistico-ricettive nel territorio aperto, che corrispondono agli immobili dove sono previsti interventi di incremento di attività legate al turismo rurale diverse dall'agriturismo.

Per le sottozone Ed, Er e Et il RU contiene "Schede norma" che disciplinano ciascun contesto:

- complesso immobiliare in località Arginano (Ed1), area addestramento cavalli "Molino di Canonica" (Ed2), orto sociale di San Felice (Ed3), cava Pancole (Ed4), cava Castelnuovo Scalo (Ed5) e area antenne in località Cignano (Ed6);
- complesso immobiliare "Molino di Capraia" (Er1), complesso immobiliare "Podere Ambra I" (Er2), complesso immobiliare "Podere Il Burrone" (Er3), complesso immobiliare "Podere Ambra II" (Er4), complesso immobiliare "Villa Arceno" (Er5), complesso immobiliare "Sant'Ansano a Dofana" (Er6), complesso immobiliare "Podere Bagnaccio" (Er7), cava Pianella (Er8), complesso immobiliare "Podere Carnano" – "Podere Santa Cecilia" (Er9), complesso immobiliare "Podere Scandelaia" (Er10) e complesso immobiliare "Podere Arceno di Sopra" (Er11);
- complesso immobiliare "Villa Curina" (Et1), ex cava San Carlo (Et2), complesso immobiliare "Scuderia Andy Capp" in località San Piero in Barca (Et3), complesso immobiliare in località "Maciallina" (Et4), complesso immobiliare "Molino di Canonica" (Et5), complesso immobiliare "Podere Monteropoli" (Et6), complesso immobiliare in località San Piero in Barca (Et7), complesso immobiliare "Podere Le Fontanelle" (Et8), ex fornace in località Scheggiolla (Et9), complesso immobiliare "Podere Valdipicciola" (Et10), complesso turistico-ricettivo in località Colonna del Grillo (Et11), area di sosta e ristoro in località Lodoline (Et12), Parco d'Arte in località

Pievasciata (Et13), complesso turistico-ricreativo in località Mulino di Quercegrossa (Et14) e complesso alberghiero in località Monastero d'Ombrone (Et15).

Il territorio aperto è suddiviso in “Aree ad esclusiva funzione agricola” e in “Aree a prevalente funzione agricola”.

Le Aree ad esclusiva funzione agricola sono quelle dove si riscontra la presenza di miglioramenti fondiari che caratterizzano in modo permanente l'assetto del territorio, il sistema produttivo agrario e il contesto economico, storico e culturale legato alla tradizione agricola. In tali aree, che evidenziano chiaramente la loro vocazione per la produzione di vini ed altri prodotti tipici di alta qualità, sono prioritariamente da salvaguardare e favorire l'agricoltura e le attività ad essa connesse. Sono ad esclusiva funzione agricola le aree ricomprese nei Sub-sistemi Chianti delle Fattorie, Alte Colline del Chianti e Masse della Berardenga.

Le Aree a prevalente funzione agricola sono le parti di territorio aperto la cui connotazione paesistica, ambientale, insediativa ed economica risulta legata storicamente ed attualmente all'attività di coltivazione dei suoli ed in cui a tale attività ne sono state affiancate o integrate altre di natura extra-agricola che ne hanno in parte mutato la ragione economica ed insediativa. Sono a prevalente funzione agricola le aree ricomprese nel Sistema della Infrastrutturazione Ambientale, nel Sistema del Pian del Sentino e nei Sub-sistemi delle Masse di Siena, delle Colline Boscosi, della Bassa Collina dell'Arbia e delle Crete dell'Arbia. Per le Aree agricole è quindi previsto il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni relativi a Sistemi e Sub-sistemi territoriali e alle Invarianti Strutturali del Piano Strutturale.

Il Piano Strutturale individua fra le Invarianti Strutturali storico-insediative gli edifici, i beni storico-architettonici e il patrimonio edilizio presente al 1954, rimandando al RU la definizione degli interventi ammissibili in relazione alla classe di valore storico-architettonico degli immobili e dei tessuti edilizi, che scaturisce dalla schedatura puntuale effettuata per l'intero patrimonio edilizio.

In particolare, per ciascun edificio è attribuita una classe di valore secondo la seguente successione:

- patrimonio edilizio presente al 1954
 - classe 1 – edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico; di particolare rilevanza storica, architettonica e ambientale, vincolati con decreto ministeriale, costituiscono il patrimonio edilizio “di pregio”;
sono consentiti Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico e Risanamento Conservativo, estesi anche al resede di pertinenza;
 - classe 2 – edifici e/o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico; di alta rilevanza storica, architettonica e ambientale, catalogati nell'archivio della Soprintendenza per i Beni Storici Artistici ed Etnoantropologici di Siena e Grosseto, costituiscono il patrimonio edilizio “di alto valore”;
sono consentiti Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico e Risanamento Conservativo, estesi anche al resede di pertinenza;
 - classe 3 – edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico; edifici che presentano elementi parziali di riconoscibilità storica e architettonica nei fregi, nelle facciate, nei particolari delle modanature, negli elementi tipologici;
sono consentiti Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico e Risanamento Conservativo; particolare cura deve essere data al recupero delle pertinenze coperte e scoperte, ai giardini, alberature, recinzioni storicizzate degli accessi, edicole e quanto altro di pregio e degno di salvaguardia nell'ambito del resede;
 - classe 4 – edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale; edifici che possono rivestire un'importanza testimoniale e documentaria o conservano esteriormente alcuni particolari di pregio e/o sono costruiti in posizioni strategiche da un punto di vista paesaggistico e ambientale;
sono consentiti Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia, estesi anche al resede di pertinenza;

- classe 5 – edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano; edifici che rivestono una importanza testimoniale e documentaria, che conservano esteriormente alcuni particolari di pregio e di riferimento all'epoca storica di costruzione oppure che sono costruiti in posizioni strategiche all'interno del contesto degli insediamenti urbani, pertanto la loro protezione appare essenziale per la valorizzazione delle peculiarità degli spazi urbani;
sono consentiti Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia; ogni proposta di intervento deve espressamente contenere interventi sugli aspetti più fragili del sistema ambientale di corredo così che il puro e semplice intervento edilizio costituisca in realtà un più vasto ed importante intervento di valorizzazione del contesto ambientale;
- classe 6 – edifici e/o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale;
sono consentiti Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia; nel caso di edifici posti all'interno dei Piani Attuativi o dei Piani di Recupero ovvero nel caso di edifici che hanno perduto i caratteri originari in seguito a manomissioni sostanziali è consentita la Sostituzione Edilizia;
- Patrimonio edilizio posteriore al 1954
 - classe 7 – edifici non aggregati di interesse architettonico o morfologico;
 - classe 8 – edifici non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico;
 - classe 9 – edifici aggregati privi di interesse architettonico o morfologico;
 - classe 10 – edifici aggregati privi di interesse architettonico o morfologico;
 - classe 11 – edifici di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento;
 - classe VS – volumi secondari;
 - classe TL – edifici e manufatti a trasformabilità limitata;
 - classe IP – edifici specialistici pubblici o di interesse pubblico di recente origine.

Il dimensionamento del RU stanZIA una percentuale molto alta rispetto alle potenzialità definite dal PS, in particolare per quanto riguarda la nuova edificazione a destinazione residenziale nella UTOE 1 (capoluogo).

(A) RESIDENZIALE	PS		RU		PS	RU
	Nuova realizzazione		Nuova realizzazione		Recupero	
	SUL	Alloggi	SUL	Alloggi	Alloggi	Alloggi
UTOE 1	16.000	200	15.799	197	40	47
UTOE 2	2.400	30	2.042	26	10	28
UTOE 3	16.000	200	11.338	142	0	0
UTOE 4	12.000	150	10.362	130	10	9
UTOE 5	3.200	40	1.345	17	30	0
UTOE 6	3.150	40	1.990	25	10	16
UTOE 7	1.125	15	739	9	10	29
TOTALE	53.875	675	43.615	546	110	129

(B) INDUSTRIALE ARTIGIANALE	PS	RU	RU
	SUL	SUL nuova realizzazione	SUL nel territorio aperto
(1) UTOE 1	0	2.183	0
UTOE 2	0	0	50
UTOE 3	11.360	10.487	300
UTOE 4	3.610	925	0
UTOE 5	0	0	1.700
UTOE 6	0	0	100
UTOE 7	500	0	300
TOTALE		11.412	2.450
	15.470	13.862	

Nota (1): La SUL prevista dal RU per l'UTOE 1 deriva dal trasferimento di SUL produttiva agricola residua demolita nel Podere Camano (scheda norma Er9) pertanto la stessa non viene contabilizzata nel presente dimensionamento.

(C) COMMERCIALE	PS	RU
	SUL	SUL ⁽²⁾
UTOE 1	800	800
UTOE 2	0	0
UTOE 3	800	800
UTOE 4	800	800
UTOE 5	0	0
UTOE 6	0	0
UTOE 7	0	0
TOTALE	2.400	2.400

Nota (2): Il dimensionamento commerciale è assegnato dal RU alle singole UTOE come previsto dal PS ed è lasciato come potenzialità funzionale attribuita alle Zone D1m e D2m; esso verrà contabilizzato in occasione del suo utilizzo durante la gestione del RU.

(E) TURISTICO RICETTIVA	PS		RU			
	Nuova realizzazione		Nuova realizzazione		RECUPERO	
	SUL	Posti Letto	SUL	Posti Letto	SUL	Posti Letto
UTOE 1	7.400	185	640	16	10.200	224
UTOE 2	2.880	72	800	20	0	0
(3) UTOE 3	8.600	200	0	0	2.400	48
UTOE 4	2.080	52	0	0	0	0
UTOE 5	1.440	36	0	0	3.630	90
UTOE 6	2.080	52	1.450	0	2.816	71
UTOE 7	6.080	152	0	0	6.000	150
(4) TOTALE	30.560	749	2.890	36	25.046	583

Nota (3): Previsioni PS: (SUL 1.600 mq; 50 PL) + Residuo PRG (SUL 7.000 mq; PL 150) = 8.600 mq; 200 PL

Nota (4): Previsioni di PS: PL di nuova realizzazione massimi = 150 PL pari al 20% dei PL totali.

(F) DIREZIONALE	PS	RU
	SUL	SUL
UTOE 1	1.600	0
UTOE 2	0	0
UTOE 3	1.600	4.016
UTOE 4	1.200	704
UTOE 5	320	0
UTOE 6	0	0
UTOE 7	0	0
(5) TOTALE	4.720	4.720

Nota (5): Nelle previsioni di RU sono ricomprese, oltre alla funzione direzionale, anche le funzioni a servizio pubbliche e private.

Per quanto concerne lo stato di attuazione si registra in generale un livello molto basso di realizzazione delle previsioni negli insediamenti urbani, anche se recentemente sono state attivate diverse operazioni che interessano principalmente la zona di Ponte a Bozzone. Mentre nel capoluogo le previsioni non hanno trovato attuazione, si sono avuti interventi principalmente a Casetta (comparti produttivi o commerciali e di servizio), a Quercegrossa (B2 e D1c) e in parte a Pianella e Vagliagli (B2), oltre alla riconversione della ex scuola di Pievasciata (R6).

Più significativa l'attuazione delle previsioni nel territorio aperto, che comprendono molti interventi a destinazione turistico-ricettiva – Molino di Canonica (Et5), Podere Monteropoli (Et6) e Podere Le Fontanelle (Et8) –, oltre alla realizzazione dell'area addestramento cavalli Molino di Canonica (Ed2), il recupero del Podere Bagnaccio (Er7), l'Orto sociale di San Felice (Ed3) e il Parco d'Arte in località Pievasciata (Et13) (escluse le strutture edificate previste).

Il PIT con valenza di piano paesaggistico

Per la disamina dei contenuti del Piano Strutturale riferiti alle discipline del PIT/PPR e la ricognizione dei beni paesaggistici si rinvia alla Relazione di conformazione. A seguire si riportano sinteticamente soltanto alcuni dei principali contenuti del PIT/PPR in riferimento al territorio di Castelnuovo Berardenga, come espressi in particolare nelle Schede d'Ambito (il Comune infatti ha la particolarità di ricadere per la parte a ovest nell'Ambito n. 10 Chianti e per la parte est nell'Ambito n. 14 Colline di Siena).

L'Ambito 10 Chianti comprende anche i Comuni di Castellina in Chianti, Gaiole in Chianti e Radda in Chianti – sempre in provincia di Siena – e Barberino Val d'Elsa, Greve in Chianti, San Casciano in Val di Pesa e Tavarnelle Val di Pesa – in provincia di Firenze –.

Il Chianti, tra le immagini archetipiche più note della Toscana, consacrata quale icona paesistica a livello mondiale, è contraddistinto da una struttura profonda, resistente e di lunga durata, in buona parte ancora integra e leggibile, fondata su specifiche e caratterizzanti relazioni territoriali: il rapporto tra sistema insediativo storico, colture e morfologia del rilievo, tra manufatti edilizi e paesaggio agrario, tra caratteri geomorfologici e disposizione del bosco, tra la rete degli elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica. Un paesaggio storicamente modellato dalla diffusione della mezzadria e dai processi di modificazione territoriale a essa legati, capillarmente connesso con gli insediamenti che, dai centri abitati fino ai poderi, reca ovunque l'impronta di una pervasiva opera dell'uomo. Il succedersi e compenetrarsi di formazioni sociali e modi di produzione diversi ha strutturato versanti, sommità e crinali con un'edificazione compatta o isolata, localizzandovi centri abitati, complessi edificati, viabilità strategiche. A separare l'ambito dal Valdarno Superiore i Monti del Chianti, dorsale montana caratterizzata da densi boschi di latifoglie (cerrete, querceti di roverella, castagneti), rimboschimenti di conifere, piccoli nuclei agricoli montani e un sistema di crinale a dominanza di arbusteti, quali testimonianza della passata presenza di ambienti pascolivi montani oggi in via di scomparsa. Oltre alla porzione montana e all'estesa compagine collinare, significativo il ruolo strutturante il territorio svolto dalle zone di fondovalle dei principali corsi d'acqua (Pesa e Greve).

Patrimonio territoriale e paesaggistico

Il Chianti costituisce un esempio straordinario di paesaggio rurale plasmato pervasivamente dall'opera dell'uomo secondo modalità rispettose delle regole ambientali e paesaggistiche implicite nel territorio. La sua struttura fondativa è in gran parte ancora integra e leggibile e poggia su alcune relazioni territoriali caratterizzanti: il rapporto tra sistema insediativo e morfologia del rilievo, tra caratteri geomorfologici e disposizione del bosco e dei coltivi, tra manufatti edilizi e paesaggio agrario, tra la rete degli elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica, le colture e il sistema insediativo storico. Questa struttura paesaggistica, storicamente modellata dalla diffusione della mezzadria e dai processi di modificazione territoriale a essa legati, è diventata attraverso processi di estetizzazione relativamente recenti una delle immagini archetipiche della Toscana, consacrata come icona paesistica a livello mondiale. Il Chianti comprende una parte montana – coincidente con la dorsale dei Monti omonimi che separa l'ambito dal Valdarno Superiore, una estesa compagine collinare intensamente coltivata e insediata, i fondovalle dei principali corsi d'acqua (Pesa e Greve).

I Monti del Chianti, catena dai lineamenti ben definiti e tuttavia articolata in numerosi valli strette e profonde incise dai corsi d'acqua, sono caratterizzati dalla prevalenza della copertura boschiva di latifoglie (cerrete, querceti di roverella, castagneti) e rimboschimenti di conifere su terreni che per altitudine, assolazione e composizione del suolo non si sono storicamente prestati a usi agricoli. Sulle aree di crinale, macchie di arbusteti testimoniano della passata presenza di ambienti pascolivi, oggi in via di scomparsa e quasi rinaturalizzati.

La continuità e l'estensione della matrice forestale caratterizza il paesaggio della dorsale chiantigiana sul piano morfologico e percettivo e rappresenta un importante valore ecologico, segnatamente nei boschi a maggiore maturità e caratterizzazione inclusi nei nodi primari e secondari della rete ecologica forestale. In questo contesto, di particolare interesse sono i rari nuclei di castagneto da frutto come quelli che si trovano, ad esempio, nei pressi di Lucolena. In certi punti della montagna, isole di coltivi di assetto tradizionale (mosaici colturali e particellari complessi e tessuti a prevalenza di oliveto e vigneto) disposte attorno a nuclei insediativi storici, interrompono la continuità del manto boschivo, diversificandolo sul piano morfologico ed ecologico. (...)

Il territorio collinare comprende paesaggi di eccezionale valore per l'integrità della loro struttura fondativa, la densità e articolazione del sistema insediativo storico, l'intensità delle coltivazioni e in particolare di quelle d'impronta tradizionale, la presenza di sistemazioni idraulico-agrarie storiche ancora ben mantenute e dall'importante ruolo di presidio idrogeologico, l'articolazione del sistema di infrastrutturazione rurale con il suo reticolo di strade poderali e interpoderali e la vegetazione di corredo della trama dei coltivi (siepi, siepi alberate, filari, alberi isolati). Il paesaggio collinare presenta, al contrario di quello montano dominato dal bosco, la prevalenza dei tessuti coltivati, in particolare dei mosaicocolturali connotati dall'alternanza tra oliveti e vigneti, variamente inframmezzati da superfici boscate. (...) Nel Chianti senese, invece, i tessuti coltivati sono concentrati attorno ai principali insediamenti (Radda, Castellina, Gaiole in Chianti) e immersi in un contesto prevalentemente boscoso. I mosaici a oliveto e vigneto presentano varianti dipendenti dall'ampiezza della maglia agraria (che può essere fitta, media o medio-ampia) e dalla presenza di un particolare rapporto fra colture e forme del suolo. In certe zone dell'ambito, infatti, gli oliveti (in genere d'impronta tradizionale) si dispongono regolarmente lungo la viabilità di crinale e nella fascia alta dei versanti, fungendo così da corredo del sistema insediativo storico e costituendo con esso un'unità morfologico-percettiva molto caratterizzante; i vigneti si estendono nella porzione sottostante dei versanti mentre le aree poste più in basso sono occupate alternativamente dai seminativi o dal bosco a seconda che i suoli siano fondovalle ampi, o forre strette e scarsamente vocate allo sfruttamento agricolo. (...) In generale in questi contesti, il disegno della maglia agraria, malgrado sia esito anche di riorganizzazioni recenti, si presenta ancora minuto e con un buon grado di complessità interna, dato dalla presenza di una certa varietà colturale, di forme e confini dei campi morbidi, di appezzamenti di dimensione contenuta in cui le piante si dispongono secondo le giaciture tradizionali, di sistemazioni idraulico-agrarie storiche.

Dal punto di vista della strutturazione dell'insediamento storico, i principali sistemi sono quello policentrico a maglia e quello a pettine della villa-fattoria. Del primo sistema fanno parte i maggiori insediamenti del territorio chiantigiano (San Casciano e Tavarnelle Val di Pesa, Castellina in Chianti, Panzano in Chianti, Radda in Chianti, Gaiole in Chianti), generalmente di origine medievale, sorti lungo la viabilità principale di crinale e dunque in posizione di controllo del territorio circostante e di reciproca interscambiabilità.

I centri principali e la viabilità di crinale sono collegati alle principali aste fluviali della Greve e della Pesa e alle strade di fondovalle da una viabilità "a pettine" disposta lungo i crinali secondari, con ulteriori ramificazioni verso le piccole valli intercluse. Sui crinali secondari sorge la villa-fattoria (o il castello) a sua volta connessa, attraverso il suddetto sistema di percorsi secondari, alle case coloniche dei poderi (posizionate solitamente a mezzacosta, luoghi di dimora dei mezzadri e di produzione dei beni agricoli) e al mulino di fondovalle. Le ville-fattoria sono tra gli elementi che hanno svolto un ruolo maggiormente strutturante, in quanto non solo luoghi di residenza e di "ozio" ma anche centri di organizzazione e controllo del territorio rurale strettamente connessi alla diffusione della mezzadria, che ha storicamente plasmato questo tipo di paesaggio. L'elevato valore paesaggistico e identitario del sistema insediativo storico è anche riconducibile alla ramificazione e articolazione della viabilità minore e poderale, sistema ancora oggi ben conservato e riconoscibile. Aspetti di criticità per la tutela e riproduzione di questo patrimonio territoriale derivano oggi dai pervasivi cambiamenti di destinazione d'uso che investono la gran parte dei manufatti edilizi (ville, case coloniche, mulini) trasformandoli in residenze spesso di tipo turistico, e separando la proprietà (e non di rado) la gestione degli edifici da quella dei terreni, con conseguente alterazione dei rapporti morfologici tradizionalmente caratterizzanti insediamento e paesaggio rurale.

Le aree di fondovalle sono per lo più molto strette, a eccezione di quelle della Pesa e della Greve (e, in parte, dell'Arbia), fiumi che hanno svolto un ruolo strutturante il territorio chiantigiano. In genere i fondovalle, in particolare quello della Pesa, mostrano alterazioni della struttura paesistica dovute a espansioni residenziali, insediamenti produttivi e infrastrutture, e a semplificazione del tessuto dei coltivi. I...) Sempre nelle aree di fondovalle, alcuni tratti del Fiume Greve, dei torrenti Pesa, Ema e Arbia, ma soprattutto dei corsi minori (ad es. i torrenti Sezzate, Borro del Cesto, Drove, Massellone, ecc.), ospitano formazioni ripariali a salici e pioppi, o cenosi a galleria a dominanza di ontano nero (soprattutto negli alti corsi), quali corridoi ripariali della rete ecologica ed elementi del target regionale degli Ambienti fluviali e torrentizi.

Criticità

Le principali criticità dell'ambito sono legate ai processi di artificializzazione del territorio, particolarmente rilevanti nei fondovalle, e ai processi di abbandono e di ricolonizzazione arbustiva di ambienti agricoli e pascolivi nelle zone alto collinari e montane.

Il territorio di fondovalle, nella sua limitata estensione all'interno dell'ambito, si contraddistingue in generale per estesi processi di urbanizzazione (infrastrutture e insediamenti residenziali, produttivi, artigianali), con conseguente riduzione delle aree agricole e della rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica, particolarmente significativi nei fondovalle della Pesa e della Greve.

Anche se in misura minore rispetto ad altri ambiti, tali processi derivano anche dal progressivo spostamento a valle dei pesi insediativi. In particolare, le espansioni sviluppatasi a partire dai centri medievali di altura si sono allargate nella piana alluvionale, insinuandosi lungo le valli secondarie.

Le realtà di fondovalle mostrano, inoltre, criticità conseguenti allo sviluppo di insediamenti industriali e degli assi viari a loro servizio che è andato spesso a sovrapporsi alla viabilità storica esistente, compromettendo i caratteri e le funzioni originarie. (...) Locali criticità sono, inoltre, legate alla presenza di siti estrattivi (attivi e dismessi), e relativi impianti di trasformazione, che producono impatti notevoli.

La pressione insediativa degli ultimi decenni ha causato fenomeni di considerevole urbanizzazione anche in aree collinari.

In particolare, nelle zone confinanti con Firenze e nei centri maggiori si è avuta un'espansione delle aree residenziali (talvolta di dimensioni considerevoli) con tipologie e scelte localizzative che hanno prodotto la perdita della riconoscibilità del sistema insediativo storico dovuta, in particolare, alle urbanizzazioni lungo i crinali e alle lottizzazioni ai margini degli aggregati. Lottizzazioni che si inseriscono nel territorio modificando gli equilibri paesistici rispetto al contesto circostante di grande pregio. Pur nella sostanziale permanenza, in gran parte dei casi, dell'impianto territoriale storico, i processi di deruralizzazione hanno comportato una perdita di leggibilità anche dell'organizzazione villa-fattoria e del suo complesso di manufatti.

Gli elettrodotti aerei si segnalano, in particolare nei contesti collinari di pregio paesaggistico, quali fattori di forte criticità visuale.

Nel territorio collinare, alcune criticità, anche se tendenzialmente in diminuzione, sono legate alla realizzazione di grandi appezzamenti di vigneto con rimodellamenti che hanno talvolta determinato l'eliminazione del corredo arboreo, modificando le discontinuità morfologiche e la maglia agraria preesistente. Strutturalmente critica, per l'insostenibilità economica delle colture, è la situazione in alcune aree in cui predomina l'olivo e i vigneti sono rari o praticamente assenti.

Questo tipo di paesaggio caratterizza zone dove sono ancora diffusi terrazzi con sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali in stato di scarsa manutenzione o di abbandono, gli oliveti sono poco curati e, nelle parti più impervie dei rilievi, invasi da rovi, arbusti e vegetazione forestale.

La perdita di agroecosistemi tradizionali costituisce la più rilevante criticità anche per il territorio dei Monti del Chianti, ove gli ambienti agropastorali hanno assunto una presenza relittuale e in via di scomparsa, sostituiti per lo più da impianti di conifere e da arbusteti di ricolonizzazione.

Nell'ambito forestale montano si segnalano, infine, fenomeni di abbandono dei castagneti da frutto oltre a ed alterazioni delle pinete (situate al confine con le colline fiorentine) per diffusione di fitopatologie e incendi boschivi, con rapidi processi di modifica del paesaggio forestale.

All'Ambito 14 Colline di Siena appartengono anche i Comuni di Buonconvento, Chiusdino, Monteriggioni, Monteroni d'Arbia, Monticiano, Murlo, Rapolano Terme, Siena e Sovicille, tutti in provincia di Siena.

Tre tipologie di paesaggio strutturano l'ambito delle Colline di Siena. La caratterizzazione principale è data dalle Crete, un vasto territorio – prevalentemente agricolo – situato nella Collina dei bacini neo-quaternari; circondano le Crete le colline sabbiose o stratificate (la porzione meridionale del Chianti ed i rilievi al limite orientale dell'ambito), con mosaici di aree forestali, seminativi e diffusi vigneti; nella parte sud ovest si trova un sistema collinare e alto collinare densamente boscato, segnato da un generale aumento dei livelli di naturalità e dalla conservazione di paesaggi agropastorali tradizionali. Il territorio delle Crete disegna uno dei paesaggi di maggior pregio dell'intera regione, con

fenomeni di straordinario valore scenico e geologico, quali balze, calanchi, biancane. L'importanza strategica che l'erosione ha avuto nel modellare questo paesaggio e nel costituirne l'identità ci pone di fronte ad un "conflitto" tra esigenze diverse. Da un lato, quella di tutelare forme straordinarie ed uniche, dall'altro la necessità di contenere i processi di erosione del suolo, allo scopo di conservare la risorsa e di non sovraccaricare un sistema idrologico con aspetti di criticità. L'impianto insediativo ha al centro la città di Siena, la cui localizzazione sullo spartiacque ha determinato una posizione chiave nel sistema di comunicazioni. Attraversata dalla Francigena, asse generatore del sistema insediativo e dello sviluppo urbano ed economico-politico della città e dei borghi di origine medievale (Monteriggioni, Monteroni d'Arbia, Buonconvento), da Siena si diramano in modo radiocentrico le strade principali, lungo il cui tracciato si è sviluppata la maggior parte degli insediamenti residenziali e industriali. Particolarmente accentuata, in direzione della Val d'Elsa e della Val d'Arbia, l'espansione delle frazioni e dei nuclei urbani posti a corona intorno al capoluogo; in buona parte caratterizzati da sfrangiamento dei margini urbani e con tendenza alla dispersione insediativa, le espansioni residenziali e produttive dei centri lungo la SS2 e nella Montagnola senese.

Patrimonio territoriale e paesaggistico

Il territorio dell'ambito racchiude paesaggi estremamente diversificati relativamente agli aspetti geomorfologici, alla forma e alla scansione del sistema insediativo, alla prevalenza della copertura forestale o di tessuti agricoli, al tipo di colture caratterizzanti, alla presenza di una rete di infrastrutturazione rurale più o meno articolata. Le relazioni che legano reciprocamente questi aspetti hanno dato luogo a strutture paesistiche dotate di una notevole coerenza interna, che le rende riconoscibili ancora oggi malgrado il portato delle modificazioni occorse. La prima struttura coincide con la Montagnola Senese e con parte della Valle della Merse, e definisce un territorio densamente boscato, sporadicamente interrotto da tessuti agro-pascolivi, attraversato da un importante sistema fluviale e torrentizio costituito dai fiumi Merse, Farma e dai loro affluenti. La seconda struttura paesaggistica è l'estesa area collinare delle Crete Senesi, delimitata a ovest dalle propaggini della dorsale di Montalcino e a est dalla dorsale Rapolano-Monte Cetona, caratterizzata dagli ampi orizzonti dei seminativi estensivi tipici dei suoli argillosi, da un sistema insediativo a maglia rada che comprende elementi di grande valore storico ed estetico-percettivo, e da fenomeni erosivi talvolta spettacolari (calanchi, balze). Il territorio delle Colline di Siena e delle Masse della Berardenga definisce il terzo tipo di paesaggio, all'interno del quale un mosaico agricolo a prevalenza di colture legnose in parte d'impronta tradizionale, si combina con un sistema insediativo denso e ramificato, punteggiato di ville e case coloniche e dominato dalla straordinaria emergenza storico-architettonica ed estetico-percettiva di Siena.

(...) Il territorio delle Crete rappresenta uno dei paesaggi di maggiore pregio dell'intera regione, in special modo dal punto di vista estetico-percettivo. I suoli argillosi che costituiscono il supporto geomorfologico prevalente in quest'area, materiali quasi impermeabili e facilmente erodibili, hanno conformato colline di modesta estensione e rilievo, dalle forme alquanto arrotondate, inserite in una trama data dal reticolo idrografico, molto denso e fortemente gerarchizzato in un modello dendritico. Sfavorevoli alle colture arboree, le argille hanno ospitato storicamente cereali e pascoli che definiscono orizzonti uniformi estremamente ampi ed estesi, solo raramente interrotti da elementi vegetazionali di origine naturale o antropica (formazioni riparie presenti negli impluvi, isole di bosco dette "banditelle" collocate sui terreni a più forte pendenza, filari arborati posti a corredo di alcuni tratti viari, siepi arbustive e arboree a segnare il confine degli appezzamenti, piccole corone di colture legnose poste attorno ai nuclei edilizi rurali). Fenomeni erosivi talvolta di grande effetto scenografico (balze e calanchi) interrompono bruscamente le morfologie addolcite delle Crete, come nel territorio di Asciano e San Giovanni d'Asso, caratterizzato da una maggiore acclività dei versanti. Alcune di queste formazioni sono inserite all'interno di Siti Natura 2000 ("Crete di Camposodo e di Leonina", "Monte Oliveto maggiore", "Crete di Asciano") e caratterizzate da preziosi habitat di interesse regionale per le importanti specie vegetali e animali presenti ("Biancane del senese"). La natura geomorfologica dei suoli e la scarsità di risorse idriche hanno limitato notevolmente le opportunità di insediamento. I centri principali (Isola d'Arbia, Ponte a Tressa, Cuna, Monteroni d'Arbia, Lucignano d'Arbia, Ponte d'Arbia e Buonconvento) sono sorti in epoca medievale lungo il percorso matrice che si è sviluppato nel fondovalle dell'Arbia, che ha accolto anche importanti complessi religiosi, ospedali, stazioni di posta. Da esso si diparte un sistema di viabilità trasversale disposta a pettine verso la dorsale Rapolano-Monte Cetona e che prosegue fino alla direttrice per Chiusi (la Siena-Bettolle - ex SS326). Nel cuore delle Crete, compreso tra il fondovalle dell'Arbia e le colline di Castelnuovo Berardenga-Rapolano, l'insediamento rurale è molto rarefatto, con episodi edilizi posti prevalentemente sul colmo dei poggi o dei crinaletti secondari, secondo il tipico ordine impresso dal latifondo mezzadrile (appoderamento di tipo estensivo nell'ambito di grosse

concentrazioni fondiaria). Di grande valore estetico-percettivo e testimoniale la relazione tra tessuti agro-pascolivi a maglia ampia e il profilo netto e definito di alcuni insediamenti storici (Lucignano d'Arbia e Buonconvento), degli aggregati rurali (Serravalle, fattoria Piana, villa-fattoria Chigi-Saracini) e dei complessi monumentali (Abbazia di Monte Oliveto Maggiore, la Grancia di Cuna). Notevoli sono pure le valenze naturalistiche comprese in parte del territorio delle Crete, in particolare in corrispondenza dei nodi degli agroecosistemi della zona interna o limitrofa al Sito Natura 2000 di "Monte Oliveto Maggiore e Crete di Asciano" (con la presenza di seminativi e pascoli mosaicati con formazioni forestali e con il caratteristico habitat di interesse regionale delle biancane del senese) e nelle Crete di Camposodo (anche se caratterizzate dalla prevalenza di colture cerealicole e dalla natura relittuale delle biancane).

Il territorio delle Colline di Siena e delle Masse della Berardenga definisce significative discontinuità di natura geomorfologica, culturale, insediativa rispetto a quello delle Crete e della Montagnola Senese. Un complesso sistema radiale di percorsi, che uscendo da Siena la collegavano storicamente al suo contado (Masse-Berardenga, Montagnola-Val di Merse, Crete e Valdorcia) e alle principali polarità regionali (Arezzo, Firenze, Grosseto), innerva il territorio. Lungo queste strade si trovano allineati i principali borghi di origine medievale: Monteriggioni; Sovicille e Rosia, sulla strada di connessione Arezzo-Siena (SS n. 73 bis Senese-Aretina); Sant'Andrea a Montecchio e San Rocco a Pilli, sulla strada di connessione Siena-Grosseto (via Grossetana-ex SS n. 223 di Paganico); Colonna del Grillo e Castelnuovo Berardenga, sulla SP n. 484; Montelisca, San Giovanni a Cerreto e San Giovanni, sulla SP n. 408 di Montevarchi; Querciagrossa sulla SR n. 222 via Chiantigiana. Suoli caratterizzati da elevata fertilità combinati con morfologie piuttosto acclivi hanno permesso lo sviluppo di un sistema fortemente orientato alle colture arboree e promiscue, in particolare oliveti, ora associati ai seminativi ora ai vigneti. L'intelaiatura del paesaggio rurale si contraddistingue per una maglia agraria ancora fitta o medio-fitta, riccamente equipaggiata dal punto di vista del corredo vegetazionale, della rete della viabilità podere e interpodere, e, in alcuni casi, di quella delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante. Il sistema insediativo rurale è denso e ramificato, poiché storicamente legato a forme di sfruttamento agricolo del territorio più simili alla mezzadria "classica". Da segnalare, attorno alla città Siena, il sistema di paesaggi agrari di straordinario valore percettivo, testimoniale e ambientale caratterizzato da una relazione stretta e strutturante tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi. Tale relazione è leggibile non solo alla scala del grande nodo urbano (Siena e i suoi contorni coltivati), ma anche con riferimento alle numerosissime ville-fattoria presenti in questa parte del territorio senese e in quello di Castelnuovo Berardenga, e alla rete delle case coloniche collocate ognuna sul proprio podere.

Criticità

Dinamiche di trasformazione eterogenee, con fenomeni che si muovono – spesso – in direzioni opposte, caratterizzano buona parte dell'ambito delle Colline di Siena.

Lo sviluppo delle urbanizzazioni rappresenta la principale criticità dei territori di fondovalle. Da segnalare, in particolare, intense urbanizzazioni sviluppatasi lungo le principali infrastrutture viarie, spesso con tendenze alla saldatura o alla saturazione degli spazi interclusi. (...) Di una certa entità i processi di espansione urbana delle frazioni e dei nuclei posti a corona di Siena, cui si è sommato lo sviluppo di grandi infrastrutture stradali. Nelle aree di fondovalle, si registra una relativa perdita di naturalità delle aree di pertinenza fluviale.

Tra le pressioni caratterizzanti il paesaggio delle colline si segnalano due principali fenomeni: da una parte, l'abbandono delle tradizionali colture agrarie con l'espansione della superficie boschiva e della vegetazione spontanea, e la conseguente riduzione dei livelli di diversificazione paesistica ed ecologica; dall'altra, l'intensificazione delle attività agricole con alcuni casi di semplificazione dei caratteristici agroecosistemi tradizionali.

(...) Ulteriori criticità, soprattutto per quel che riguarda i contesti collinari e fluviali, sono conseguenti alla sviluppata industria estrattiva, con la presenza di ampi bacini marmiferi nella Montagnola Senese e di travertino a Rapolano, oltre a diffusi siti estrattivi nelle aree di pertinenza fluviale che interessano anche siti di interesse naturalistico e paesaggistico.

Criticità di un certo peso, infine, è rappresentata dalla crescente pressione turistica, con le relative trasformazioni indotte quali nuove volumetrie ricettive, campi da golf ecc. non sempre adeguatamente contestualizzati.

Il Piano Territoriale di Coordinamento di Siena

Il PTCP di Siena è strumento di indirizzo e finalizzato al coordinamento della pianificazione di livello comunale e, per quanto precedente sia alla L.R. n. 65/2014 che al PIT/PPR, rimane un importante riferimento per la verifica di coerenza. Il PTCP 2010 – attualmente vigente, mentre a agosto 2020 è stato dato avvio al procedimento per l'aggiornamento e l'adeguamento al PIT/PPR – si sviluppa in continuità con il precedente (PTCP 2000) da cui mutua molti degli studi paesaggistici e ambientali, integrandoli e aggiornando la struttura del Piano sulla base dei nuovi strumenti della pianificazione regionale e del contesto normativo e di pianificazione allora vigenti, con una peculiare attenzione e sensibilità per la salvaguardia del patrimonio territoriale e dei caratteri identitari da questo espressi che anticipa di fatto i canoni di tutela e disciplina del PIT/PPR.

Il Piano ha tre componenti: la base – il Quadro Conoscitivo –, la struttura – lo Statuto, con i sistemi territoriali, le unità di paesaggio, i sistemi funzionali –, e il programma – la Strategia, che apre a un progetto di governo, affidato ad azioni perequative, prassi di *governance* e politiche coordinate –.

Il Quadro Conoscitivo rappresenta il territorio provinciale, quale universo “urbano” e “rurale”, attraverso quattro assi tematici principali: la sostenibilità ambientale (acqua, aria, energia, rifiuti, biodiversità, suolo), il policentrismo insediativo e le infrastrutture, il paesaggio, la capacità produttiva.

Su questa base il PTCP individua le invarianti, cioè risorse, beni e regole da sottoporre a tutela per garantire lo sviluppo sostenibile del territorio, con possibile limitazione delle possibilità di godimento privato dei beni, in quanto elementi patrimoniali di interesse collettivo, che sono:

- invarianti puntuali o areali fisicamente riconoscibili quali i beni paesaggistici, storici, architettonici e archeologici formalmente riconosciuti, la viabilità storica, che comprende la via Francigena, le emergenze del paesaggio, le aree dedicate alla tutela dell'integrità fisica del territorio, i corridoi ecologici, i corridoi infrastrutturali principali
- invarianti strutturali prestazionali quali le visuali panoramiche da viabilità, centri abitati ed emergenze orografiche, i rapporti ordinati significativi, dotati di permanenza, tra morfologia, visuali privilegiate e edificio o complesso in territorio aperto e rurale, la permanenza permanenza, in quantità e qualità, di componenti naturalistiche e di territorio agricolo quali “dotazioni infrastrutturali” di valenza ecologica, il rango di città svolto dal sistema urbano (capoluogo, centri urbani) diffuso sul territorio, caratterizzato da valori quali la riconoscibilità storicamente consolidata, l'attrattività, la capacità produttiva.

Le Unità di Paesaggio sono poi gli *ambiti territoriali complessi e articolati per morfologia, forme d'uso del suolo e maglia insediativa, dotati di una specifica identità storico-culturale e caratterizzati da specifiche problematiche in ordine alle risorse naturali e antropiche e ai temi della riqualificazione del sistema insediativo e dello sviluppo sostenibile*. Le singole unità di paesaggio sono riferibili ad ambiti territoriali che interessano porzioni di territori comunali diversi e si articolano in sistemi ambientali e tipi di paesaggio, con puntuale disciplina delle emergenze naturali, paesaggistiche, ecologico, ambientali e storico-architettoniche. Il territorio comunale di Castelnuovo Berardenga intercetta tre Unità di Paesaggio, ciascuna delle quali è a sua volta articolata in più tipi di paesaggio, determinati dall'incrocio di categorie morfologiche e di forme del paesaggio agrario:

- a nord il Chianti Senese (3), caratterizzato principalmente dal paesaggio delle colture arboree con appoderamento fitto nelle strutture dei rilievi appenninici, che corrisponde a tutta la zona da Vagliagli a Pievasciata, e la fascia da Villa a Sesta a San Gusmè;
- al centro Siena e le Masse di Siena e della Berardenga (5), con una complessa sequenza di paesaggi tra i quali predominano quello dei seminativi con appoderamento rado a est, intorno al capoluogo, e quello delle colture arboree con appoderamento fitto alternato a quello dei seminativi con appoderamento fitto, nelle diverse declinazioni legate alle morfologie collinari, a ovest, da Pianella a Quercegrossa;
- a sud est le Crete d'Arbia (8), connotato dal paesaggio dei seminativi con appoderamento rado.

Il sistema insediativo provinciale è classificato in *sistema urbano provinciale*, costituito dalla rete dei capoluoghi di comune e dalle frazioni maggiori, in ragione della consistenza demografica ed un datazione di servizi tali da assicurare

connotati urbani, *centri minori, aggregati e nuclei e beni storico architettonici* del territorio aperto (comunemente "BSA"), cioè ville, giardini, castelli, fattorie e edifici specialistici quali chiese, pievi, monasteri, mulini; per aggregati e BSA il PTCP individua aree di pertinenza del bene generatore, con specifiche discipline di tutela paesistica, che il Piano Strutturale recepisce integralmente.

Le emergenze del paesaggio comprendono elementi naturali e seminaturali e elementi antropici. Tra i primi rientrano i caratteri e gli elementi geomorfologici e orografici (quali le pianure bonificate, il susseguirsi delle colline, i coni vulcanici, i rilievi carsici, i ripiani di travertino, le gole e i meandri dei corsi d'acqua, i calanchi, le biancane, le balze, gli impluvi, i fenomeni carsici, gli affioramenti rocciosi e le relative formazioni vegetazionali arbustive ed erbacee), il sistema idrografico, superficiale e sotterraneo, le sorgenti, le risorse termali e le aree umide, le diverse tipologie di associazioni vegetazionali dotate di interesse naturalistico, in particolare le faggete, i castagneti, le leccete, i querceti, la vegetazione rupestre, le garighe, la vegetazione palustre e riparia, i prati-pascolo. Tra i secondi sono compresi la tessitura agraria, la viabilità rurale in genere e le strade bianche, il sistema insediativo di impianto storico, con il sistema degli opifici e dei mulini legati al sistema del corso delle acque, le opere idrauliche connesse alla bonifica, il sistema delle cave e delle attività estrattive di valore storico culturale del territorio senese, la toponomastica, il linguaggio architettonico dell'edificato storico. Particolare rilievo è dato alla tessitura agraria, costituita dalle sistemazioni idraulico-agrarie quali terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, dalla scansione dei campi e dalla rete scolante, dalle solcature, dalle colture arboree e dalle piante arboree non colturali, filari ornamentali, frangivento, alberi isolati o a gruppi, siepi vive, e dalla viabilità campestre, risorsa essenziale sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quello della difesa del suolo.

A livello di articolazione territoriale il PTCP assume i Circondari quali sistemi territoriali in cui si rinvencono aggregazioni di gestione e uso delle risorse, sistemi unitari di luoghi capaci di stabilire strategie territoriali e composizione complessa di economie, società, usi, morfologia, ambiente e paesaggi. Castelnuovo Berardenga fa parte del Circondario 3 Chianti Senese insieme ai Comuni di Castellina in Chianti, Gaiole in Chianti e Radda in Chianti.

Sul tema del policentrismo insediativo e delle infrastrutture la Scheda del Circondario evidenzia l'opportunità di uno sviluppo compatibile delle reti infrastrutturali, puntando non soltanto sulla viabilità ma ad esempio sul cablaggio e sottolinea l'importanza strategica del coordinamento e della coalizione tra le diverse realtà, mentre, per quanto concerne la capacità produttiva si evidenzia come il territorio abbia una propria identità a livello mondiale attraverso la produzione vitivinicola che insieme al turismo costituisce il fattore più dinamico dell'economia.

Il progetto

Come previsto dalla legge regionale per il governo del territorio il Piano Strutturale si compone di tre grandi capitoli: il Quadro Conoscitivo, lo Statuto del territorio e la Strategia per lo sviluppo sostenibile.

In particolare lo Statuto e la Strategia per lo sviluppo sostenibile, fondati sul Quadro Conoscitivo, costituiscono le due parti centrali nelle quali si articolano le discipline del piano, cioè le Norme e i corrispondenti elaborati cartografici.

La struttura delle Norme è infatti la seguente:

Parte I · Caratteri del Piano	Titolo I · Generalità	
Parte II · Statuto del territorio	Titolo II · Patrimonio territoriale: struttura idro-geomorfologica	Capo I · Elementi della struttura idro-geomorfologica
		Capo II · Invarianti della struttura idro-geomorfologica
	Titolo III · Patrimonio territoriale: struttura ecosistemica	Capo I · Elementi della struttura ecosistemica
		Capo II · Invarianti della struttura ecosistemica
	Titolo IV · Patrimonio territoriale: struttura insediativa	Capo I · Elementi della struttura insediativa
		Capo II · Invarianti della struttura insediativa
	Titolo V · Patrimonio territoriale: struttura agraria	
	Titolo VI · Beni paesaggistici e culturali	
Parte III · Strategia dello sviluppo sostenibile	Titolo VII · Prevenzione del rischio idraulico, geologico e sismico	
	Titolo VIII · Obiettivi per il governo del territorio	
	Titolo IX · Unità Territoriali Organiche Elementari	
Titolo X · Dimensionamento del piano		

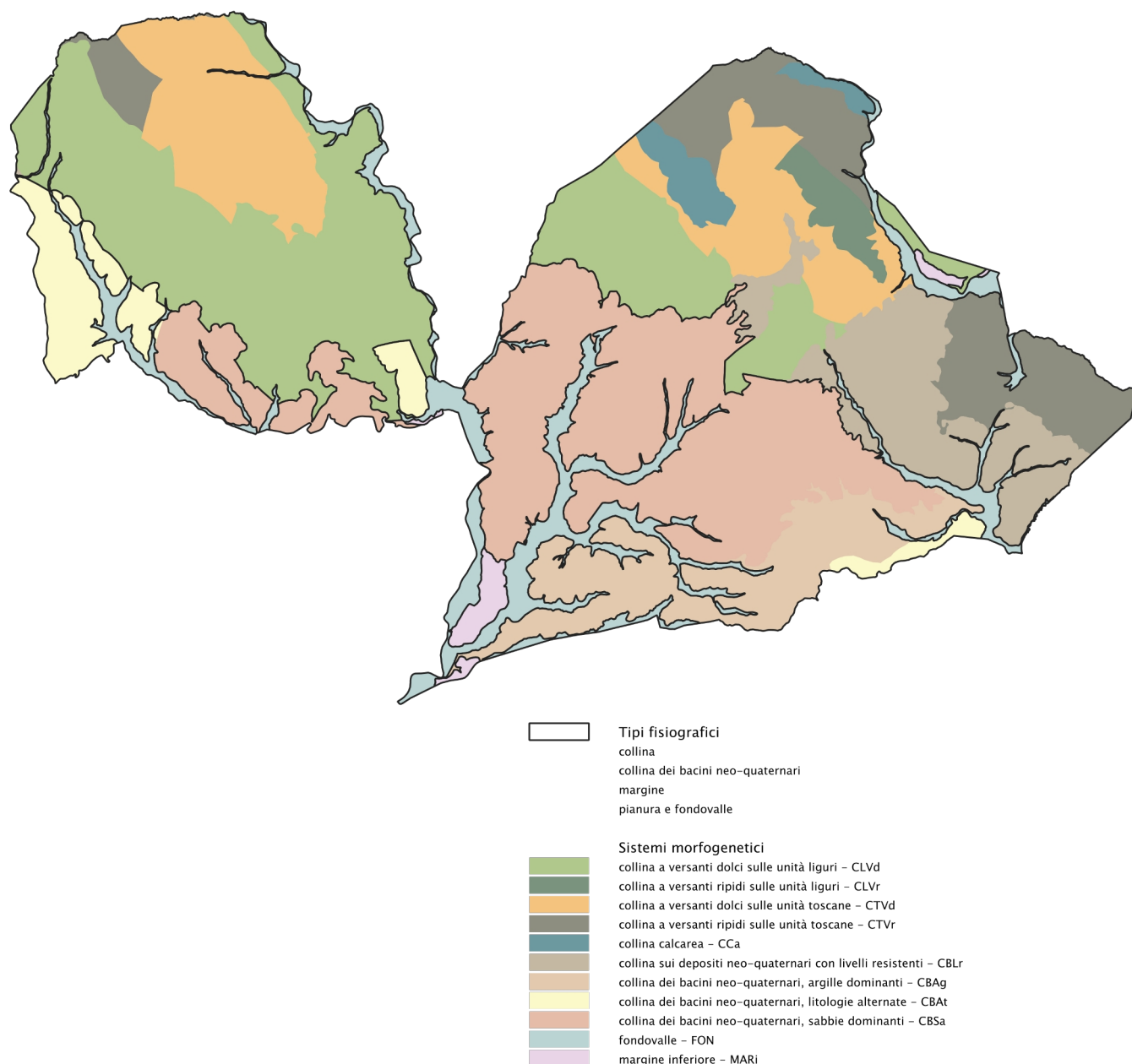
Statuto del territorio

Lo Statuto del territorio individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione del patrimonio territoriale, che viene letto e interpretato attraverso le quattro strutture – quella idro-geomorfologica, quella ecosistemica, quella insediativa e quella agro-forestale –, per ciascuna delle quali il piano individua gli elementi caratterizzanti e definisce, approfondendo alla scala locale i contenuti del PIT/PPR, le invarianti. Per gli elementi costitutivi e per le invarianti di ogni struttura il Piano Strutturale definisce un set di obiettivi ai quali conseguono le direttive, in alcuni casi anche le prescrizioni, che il Piano Operativo e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica dovranno recepire e sviluppare nelle previsioni nella gestione operativa, appunto, del territorio, ricomponendo e integrando nuovamente le quattro componenti.

Per la struttura idro-geomorfologica il PS evidenzia tra gli elementi costitutivi e caratterizzanti il reticolo idrografico superficiale, la classificazione di sensibilità degli acquiferi, le sorgenti e in particolare le sorgenti termali.

Le Invarianti recepiscono i sistemi morfogenetici del PIT/PPR, che attengono principalmente ai tipi fisiografici della Collina, della Collina dei bacini neo-quaternari e del Fondovalle e della Pianura. Agli aspetti paesaggistici (particolarmente eclatanti nell'area delle Crete) si affianca in questo caso l'interpretazione dei fattori di fragilità correlati alla conformazione e alla composizione del territorio e quindi la messa in luce di specifiche vulnerabilità che richiedono l'adozione di misure di salvaguardia e di protezione: l'instabilità idrogeologica, il rischio idraulico, l'erosione del suolo, la regimazione idraulica, l'inquinamento degli acquiferi e più in generale il consumo e il decadimento qualitativo della risorsa acqua.

Costituiscono infine invarianti i giacimenti per le attività estrattive individuati dal Piano Regionale Cave e recepiti dalla Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico di adeguamento allo stesso PRC.

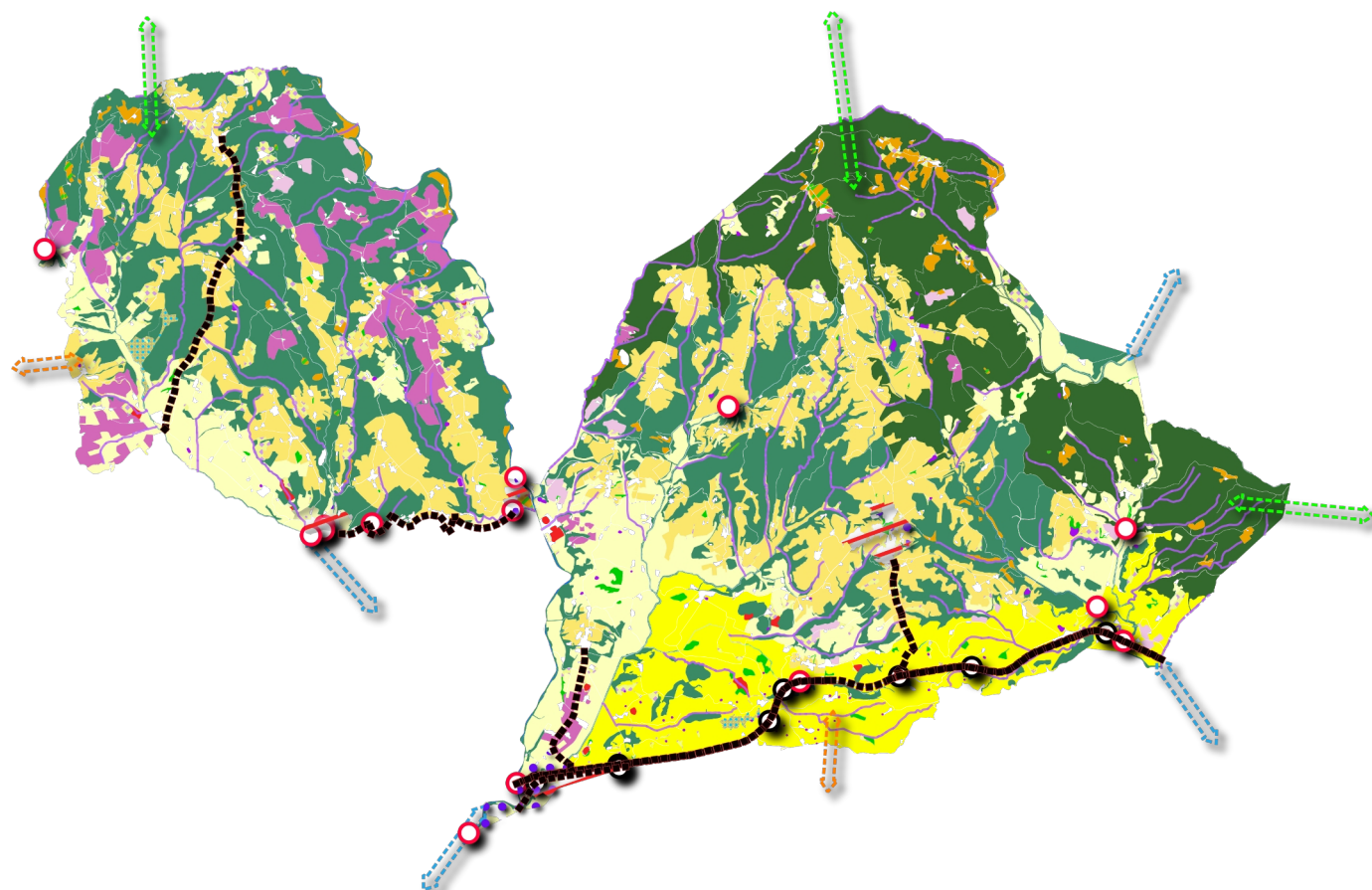


Per la struttura ecosistemica, per la quale si rimanda comunque agli approfondimenti trattati nella relazione specialistica *Analisi delle strutture ecosistemiche e agroforestali e relative invarianti*, il PS individua quali componenti essenziali gli elementi strutturali e quelli funzionali delle reti ecologiche comunali.

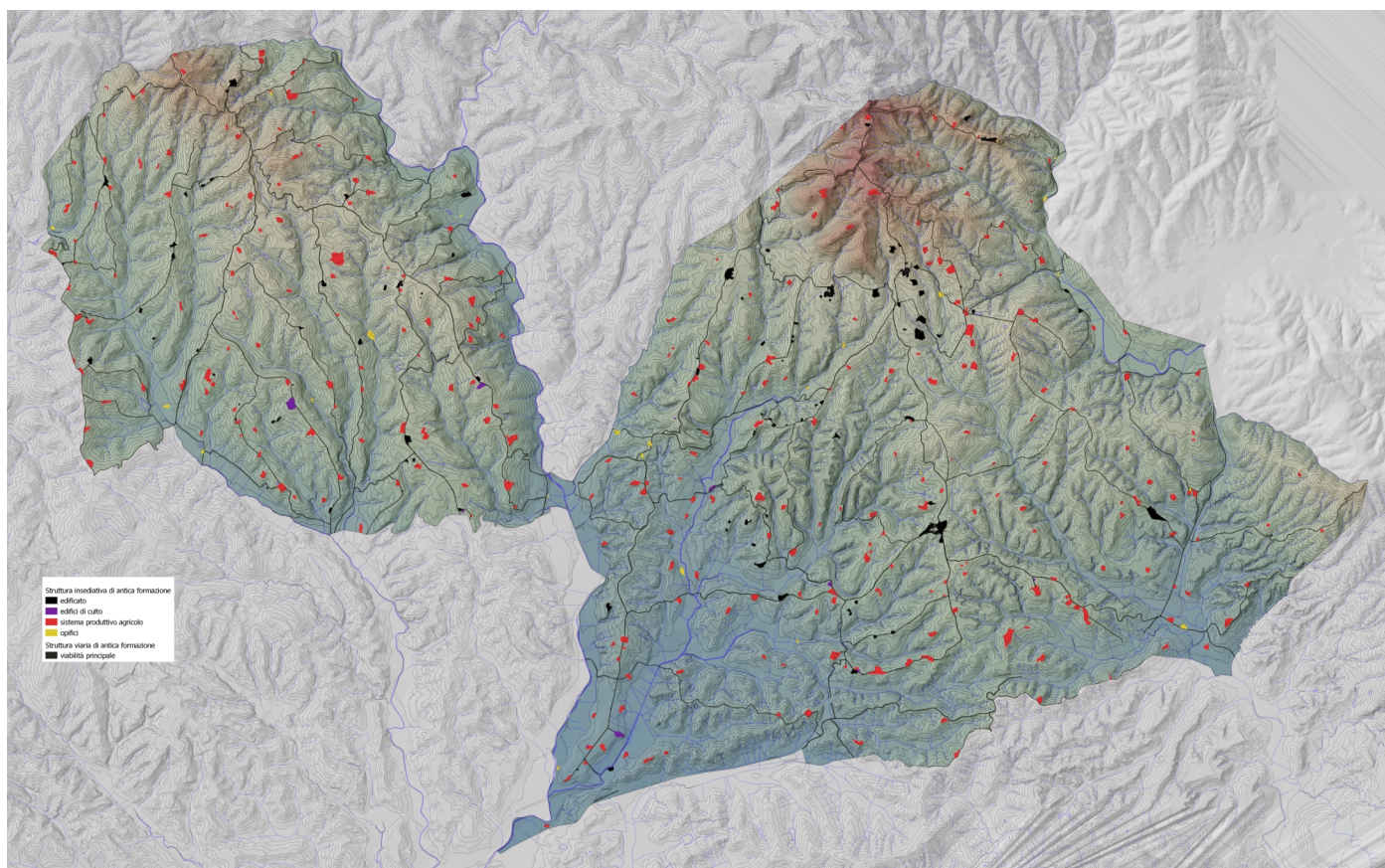
Sono elementi strutturali: la rete degli ecosistemi forestali (con nodi forestali secondari, matrici forestali di connettività ed elementi isolati di connessione dei boschi), la rete degli arbusteti (con nuclei di connessione ed elementi isolati di connessione degli arbusteti), la rete dei corsi d'acqua (con nodi dei corsi d'acqua, corsi d'acqua da riqualificare e il reticolo idrografico minore), la rete degli invasi artificiali (con nuclei di connessione ed elementi residuali di connessione degli invasi) e la rete degli agroecosistemi (con nodi degli agroecosistemi, matrici di media idoneità a prevalenza di vigenti e oliveti oppure a prevalenza di seminativi, agroecosistemi frammentato in abbandono o attivi, matrici degli agroecosistemi intensivi a prevalenza di vigneti e isolati).

Sono elementi funzionali le aree critiche per processi di artificializzazione, i varchi di connessione da riqualificare, le barriere infrastrutturali da mitigare, le direttrici di connessione e i passaggi faunistici.

La II Invariante è rappresentata da morfotipi che, per quanto riguarda gli agroecosistemi, trovano diretta corrispondenza come individuazione dei morfotipi rurali della IV Invariante.



Sono morfotipi ecosistemici riconosciuti nel territorio di Castelnuovo Berardenga: i morfotipi forestali (boschi collinari termofili a prevalenza di roverella, cerro e carpino nero), i morfotipi degli agroecosistemi a dominanza di colture erbacee (agroecosistemi collinari in abbandono a dominanza di vegetazione arbustiva e alberi sparsi; agroecosistemi a dominanza di seminativi in aree a bassa pressione insediativa; agroecosistemi intensivi delle monoculture cerealicole su colline plioceniche a bassa permeabilità ecologica; agroecosistemi a dominanza di seminativi di pianura in aree a media pressione insediativa), i morfotipi degli agroecosistemi a dominanza di colture arboree (agroecosistemi a dominanza di vigneti con macchie boscate), i morfotipi degli agroecosistemi mosaicati, anche con aree forestali (agroecosistemi a dominanza di seminativi e vigneti; agroecosistemi collinari a prevalenza di oliveti e vigneti, con significative estensioni di fasce boscate; mosaici agroforestali collinari, con caratteristiche ramificazioni delle fasce boscate degli impluvi; agroecosistemi collinari tradizionali, isolati entro la matrice forestale) e i morfotipi degli invasi collinari (invasi artificiali a prevalente uso irriguo, con prevalenti funzioni faunistiche di disomogenea importanza. Costituiscono infine Invariante della struttura ecosistemica i Siti della Rete Natura 2000 cioè la Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Crete di Camposodo e Crete di Leonina e, marginalmente, la ZSC Monti del Chianti.



La lettura della struttura insediativa parte dalla ricognizione degli insediamenti e della viabilità di antica formazione, evidenziando in particolare gli edifici di culto, che comprendono le pievi, le chiese, le cappelle e le canoniche, la rete che organizza il sistema produttivo agricolo, costituito dai poderi, dalle fattorie, dalle ville e dalle ville-fattorie e gli opifici, tra i quali rientrano i molini, i frantoi e le fornaci.

Il territorio si presentava con una forte vocazione agricola, basata sul sistema mezzadrile che si consolida nella Berardenga durante il XVI secolo, che porta a un assetto fondato sugli insediamenti sparsi e sulla presenza, accanto alle ville, di numerosi poderi, ciascuno abitato da una famiglia di mezzadri. Nei dintorni di Siena invece (nella parte ovest del territorio comunale) i terreni appartengono quasi esclusivamente ai proprietari cittadini e sono gestiti secondo le regole dell'appoderamento. Da una produzione legata sostanzialmente al grano, rafforzata soprattutto con la diffusione della mezzadria nel Trecento, si passa, dopo la crisi cerealicola tra tre e quattrocento, alla necessaria

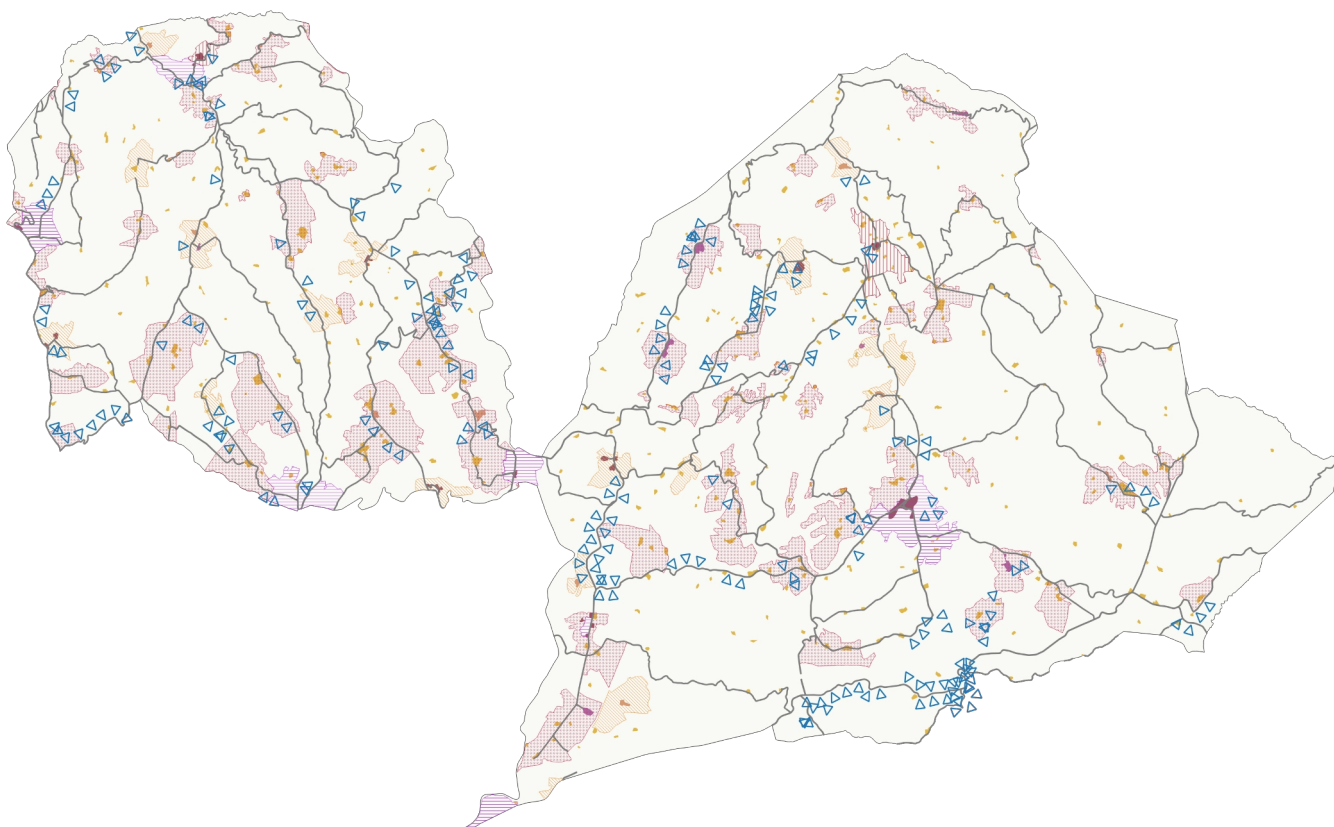
introduzione di nuove specie e infatti nella metà del XIV secolo la proprietà spinge verso un potenziamento della coltivazione della vite – vista anche la richiesta sempre maggiore del mercato – e nel secolo successivo viene introdotta e presto incrementata l'altra produzione arboricola di pregio – l'ulivo – fino ad allora non molto presente nella campagne senese.

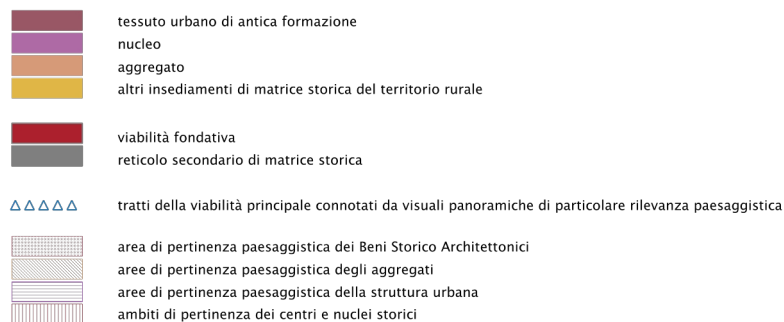
Dalla mappa si desume quindi la forte presenza di un tessuto podere localizzato, nella parte ovest, prevalentemente lungo la viabilità principale di crinale, per connettere la parte nord e la parte sud del territorio. Nell'area della Berardenga invece si trovano gli insediamenti più consistenti, come Castelnuovo, che secondo le testimonianze del Repetti contava 936 abitanti nel 1833, o San Gusmè che di abitanti ne aveva 642.

La struttura produttiva agricola è anche qui concentrata sui crinali e sui poggi e lungo la viabilità con andamento prevalentemente est-ovest e con il sistema radiale che si diparte da Siena. Se la parte ovest è piuttosto omogenea dal punto di vista della distribuzione dei poderi, nella Berardenga sembrano invece presenti aree maggiormente produttive, intorno a San Gusmè, a Castelnuovo e nell'area ricompresa tra l'Ombrone e il Torrente Malena.

La forma produttiva più diffusa all'epoca del Catasto Leopoldino è assimilabile al podere, anche se sul territorio insistevano ville-fattorie di consistenti dimensioni quali Scopeto, Villa Macia, Villa Vitignano, Catignano, Arginano, Colombaio, Villa Fagnano e Monaciano, a ovest, mentre nella Berardenga ha avuto sicuramente un ruolo di spicco Villa Chigi Saracini. La famiglia Chigi alla fine del 1700 a partire dal nucleo della preesistente fattoria, prossima al paese, dette inizio ad una profonda opera di trasformazione edificando la villa ed il complesso parco, episodio questo che ha connotato in maniera fondamentale tutto il centro urbano.

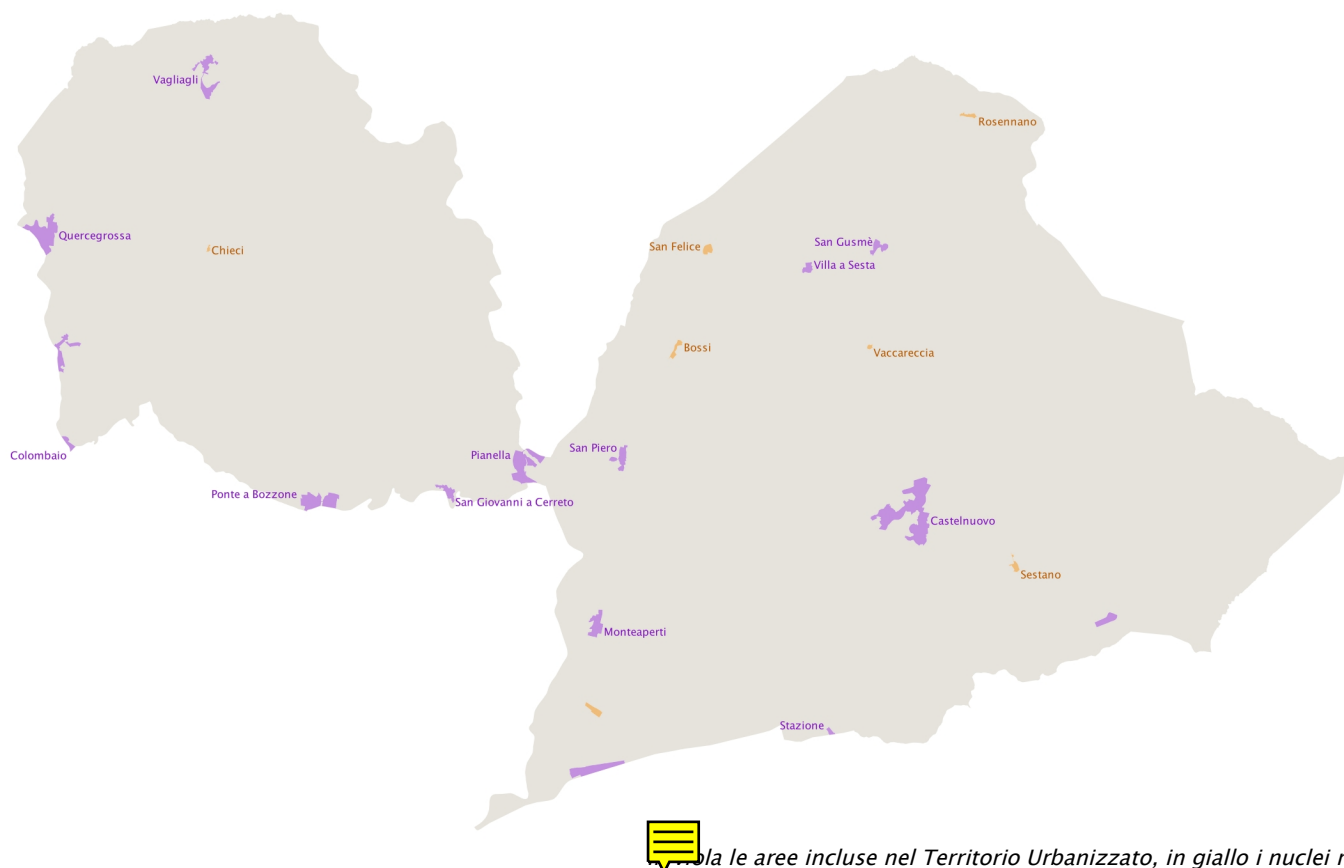
Interessante è sottolineare come nel territorio di Castelnuovo nel XVIII secolo fossero presenti numerose tenute di proprietà dell'aristocrazia, tra questi la famiglia Saracini che nel XVIII secolo costituì una grande Tenuta sommando alla propria i 13 poderi della fattoria della Madonna di Provenzano (Chiocciola, Oliviera, Scalia, Cavallara, Le Trosce, Carnano, San Quirico, Paterno, Poderuccio, San Paolo, Casale, Querce, Brandano), acquistata nel 1785 e pochi anni dopo i 6 poderi del soppresso convento di S. Domenico (Vigna, Poggio Assai, Cavallara, casa Coppi, S. Giusto, e Casino).



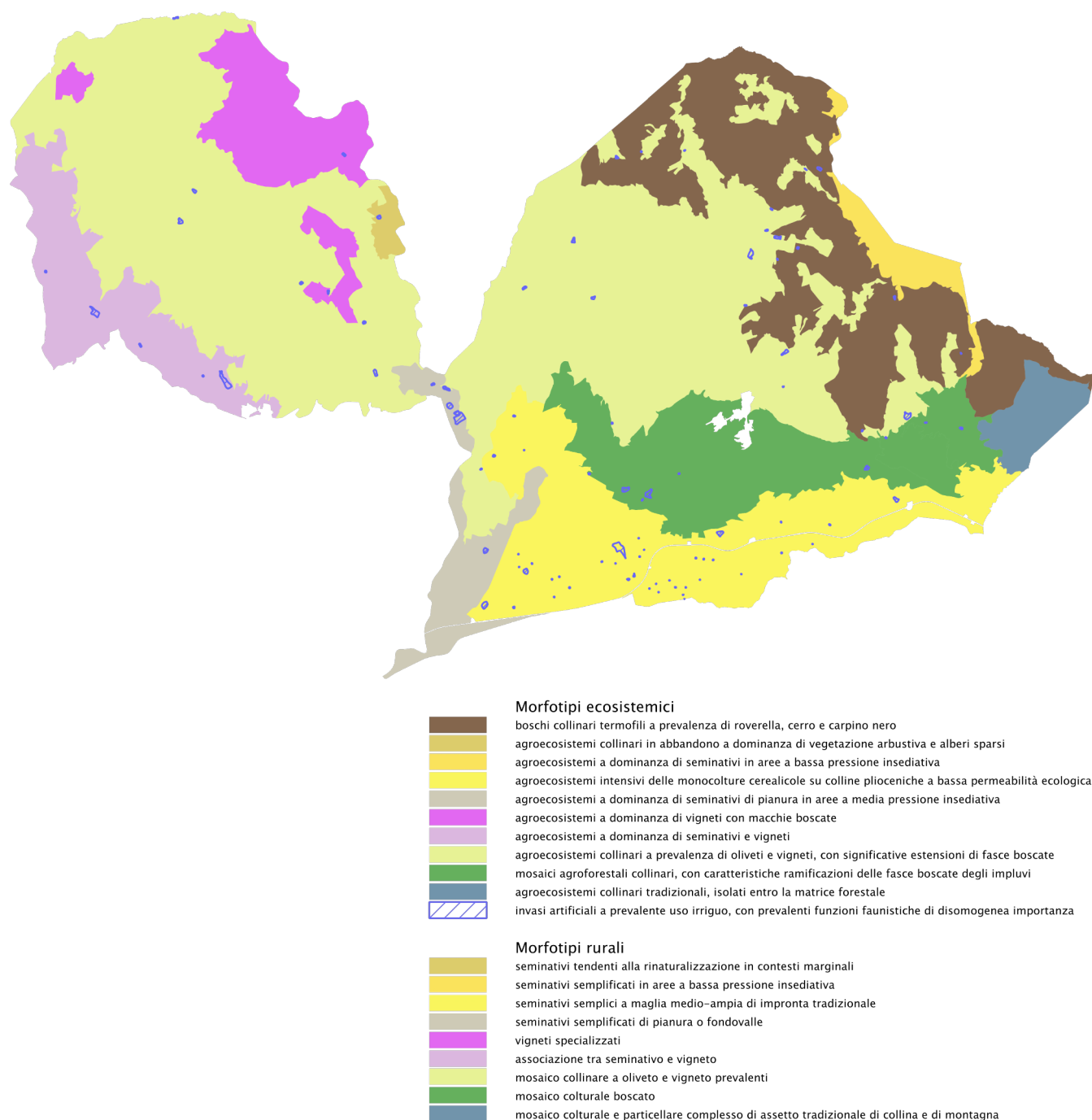


Per la struttura insediativa il PS individua dunque quali elementi costitutivi e caratterizzanti il perimetro del Territorio Urbanizzato e i nuclei rurali, i centri e nuclei storici con gli ambiti di pertinenza, i tessuti urbani di antica formazione, gli aggregati, i complessi e l'edilizia rurale di matrice storica, le aree di pertinenza paesaggistica, recepite dal PTC di Siena, la viabilità fondativa e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

In conformità al PIT/PPR il piano riconosce dunque quali Invariante il Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare, cioè la rete di centri principali e l'insieme di nuclei, aggregati e complessi diffusi che strutturano articolate relazioni territoriali, ciascuna con una peculiare qualità ambientale e storico-paesaggistica. A questa struttura generale si accompagna il riconoscimento dei morfotipi che descrivono l'urbanizzazione recente e contemporanea e sono riferiti esclusivamente al Territorio Urbanizzato, cioè i tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista (tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati, tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali, tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata, tessuto *pavillonaire*, tessuto a tipologie miste e tessuto sfrangiato di margine), i tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista – frange periurbane e città diffusa (tessuto lineare) e i tessuti della città produttiva e specialistica (tessuto a proliferazione produttiva lineare).



Per la struttura agraria, per la quale si rimanda di nuovo agli approfondimenti trattati nella relazione specialistica *Analisi delle strutture ecosistemiche e agroforestali e relative invarianti*, il PS individua quali morfotipi rurali, già richiamati in riferimento alla rete ecologica, i morfotipi delle colture erbacee – seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali, seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa, seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale e seminativi semplificati di pianura o fondovalle –, i morfotipi specializzati delle colture arboree – vigneti specializzati – e i morfotipi complessi delle associazioni colturali – associazione tra seminativo e vigneto, mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti, mosaico colturale boscato, mosaico colturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna –.



Rientrano nello Statuto anche le discipline per i Beni paesaggistici e culturali e infine quanto concerne la prevenzione dei rischi territoriali e riferite ai diversi gradi di pericolosità del territorio – idraulica, geologica e sismica –, anche in riferimento ai piani sovraordinati.

Lo Statuto dunque descrive e rappresenta il territorio riconoscendone i caratteri costitutivi e identitari e ne individua i valori e le fragilità ai fini di comprenderne le capacità di sviluppo, le attitudini e i limiti alla trasformazione e di assicurarne adeguate tutele. Dal riconoscimento di una complessità del territorio che si fa identità, sedimentata anche attraverso testimonianze materiali, deriva il riconoscimento per i valori territoriali persistenti di un ruolo che ne consenta una tutela attiva, considerandoli parte integrante dei modelli dell'abitare e del produrre proposti dal piano.

Strategia dello sviluppo sostenibile

In rapporto al quadro così delineato di elementi caratterizzanti, opportunità e “condizionamenti”, la Strategia indirizza lo sviluppo sostenibile e ne stabilisce una prefigurazione di medio/lungo termine alla quale corrisponde anche una quantificazione delle dimensioni massime sostenibili in termini di trasformazione rilevante, proponendo per il territorio e per le sue differenti parti – riconosciute attraverso le letture incrociate sopra richiamate – obiettivi e ruoli specifici.

Per il governo del territorio, in adesione alle finalità stabilite dalla L.R. 65/2014 e dal PIT/PPR, vengono assunti i seguenti obiettivi generali, riferiti agli assi portanti del progetto:

- *qualità ambientale* · superare le condizioni di rischio e potenziare le reti di connessione ecologica, tutelando l'integrità fisica e paesaggistica del territorio, al fine di contribuire al mantenimento delle condizioni di sicurezza del territorio e dei valori di naturalità e di biodiversità degli ecosistemi esistenti;
- *identità territoriale* · rafforzare e valorizzare le specifiche vocazioni ed identità territoriali, costituite dai valori paesaggistici, dai beni culturali e dai sistemi insediativi storici, dai sistemi produttivi agricoli e dalle produzioni agricole di qualità;
- *utilizzo sostenibile delle risorse e qualità dell'abitare* · accrescere la dotazione e la qualità dei servizi locali e migliorare la vivibilità per i residenti, riqualificando lo spazio pubblico e il patrimonio edilizio esistente, contribuendo ad innalzare gli standard di benessere per gli abitanti;
- *turismo sostenibile* · promuovere la valorizzazione turistica del patrimonio culturale e paesaggistico, con particolare riferimento al territorio rurale, ai beni storico-artistici diffusi e ai centri e nuclei antichi, alle funzioni culturali, alle produzioni, alla distribuzione e al consumo dei prodotti di qualità dell'agricoltura.

Per ciascuno di questi la disciplina del PS individua le azioni e le linee di indirizzo che dovranno essere portate avanti negli atti di governo del territorio e nei piani di settore e che più in generale dovranno improntare le attività legate al governo del territorio.

Per la qualità ambientale sono definiti come indirizzi e direttive:

- regolare le trasformazioni e gli usi del suolo in considerazione delle vulnerabilità e delle criticità ambientali, prevenendo gli eventuali effetti negativi e contribuendo alla loro riduzione;
- recuperare la stabilità idrogeologica del territorio, anche con adeguati interventi di ingegneria naturalistica, mantenendo e valorizzando per questo anche il reticolo idrografico superficiale;
- programmare e progettare interventi di difesa del suolo e di regimazione idraulica integrati, che coniughino gli aspetti di prevenzione del rischio idraulico e idrogeologico con il miglioramento della qualità delle acque e la fruibilità dei luoghi;
- controllare lo sfruttamento della risorsa acqua, promuovendone il corretto uso, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche, al reimpiego delle acque reflue;
- riqualificare gli agro-ecosistemi, per mantenerne e recuperare le valenze ecologiche e/o creare nuovi elementi di naturalità;
- favorire la fruibilità e la tutela attiva degli elementi costitutivi del sistema ambientale, riqualificare le aree boscate, la rete dei corridoi ecologici, valorizzare le zone ad alto valore ambientale e promuovere la loro conoscenza in modi compatibili con la conservazione degli habitat.

Per l'identità territoriale sono definiti come indirizzi e direttive:

- tutelare l'integrità fisica e l'identità paesaggistica, assunte come condizioni per ogni ipotesi di trasformazione, fisica o funzionale, del territorio comunale, mantenendo i paesaggi rurali e tutelando e valorizzando le risorse culturali e simboliche diffuse;
- mantenere la relazione consolidata tra città e campagna, ponendo particolare attenzione alla qualità delle fasce di contatto tra insediamenti urbani e territorio aperto; gestire gli spazi di pertinenza degli edifici rurali e i manufatti necessari alle attività in essi svolte; individuare forme compatibili per il recupero del patrimonio edilizio non più utilizzato a fini agricoli;
- definire modelli insediativi che siano compatibili con i prevalenti caratteri di ruralità del territorio comunale, valorizzando la storica diversità dei centri e dei nuclei e garantendo il mantenimento delle relazioni che legano paesaggio agrario e sistema insediativo;
- sostenere e valorizzare le specificità ambientali e paesaggistiche caratterizzate da sistemi produttivi agricoli sostenibili e innovativi, come il Biodistretto, tutelando e rafforzando la qualità e il prestigio del vino Chianti Classico e sostenendo le altre produzioni agro-alimentari locali anche attraverso programmi condivisi con le altre zone del Chianti da una parte e delle Crete dall'altra;
- promuovere le relazioni tra soggetti che intendono affermare le qualità del territorio del Chianti e della Berardenga, organizzando la filiera agricoltura, alimentazione, ospitalità, commercio di prodotti tipici e dell'artigianato;
- tutelare i caratteri e valorizzare il ruolo della viabilità extraurbana quale infrastruttura di supporto al presidio e allo sviluppo del territorio rurale, con interventi di adeguamento attenti ai contesti paesaggistici e alle modalità fruibili lente.

Per l'utilizzo sostenibile delle risorse e la qualità della vita sono definiti come indirizzi e direttive:

- favorire l'uso consapevole e sostenibile delle risorse territoriali, il paesaggio, i servizi ecosistemici garantiti dal suolo, il patrimonio storico culturale, contrastando il consumo di suolo, razionalizzando l'uso dell'acqua e dell'energia, riducendo la produzione dei rifiuti e promuovendo un approccio integrato ai temi della mitigazione e dell'adattamento ai cambiamenti climatici;
- mantenere e favorire la localizzazione nel centro storico di attrezzature e servizi di interesse collettivo, per rivitalizzarne il ruolo e la centralità urbana e mantenere i servizi di base e il presidio commerciale dei centri minori, anche attraverso la definizione di spazi dedicati al commercio temporaneo;
- riqualificare e potenziare le aree verdi urbane e gli spazi pubblici, introducendo criteri di compensazione urbanistica ed ecologica per gli interventi di trasformazione; riqualificare, potenziare e differenziare il sistema dei parcheggi e introdurre percorsi protetti pedonali e ciclabili nei centri abitati;
- rigenerare il patrimonio edilizio esistente in un'ottica di conservazione dei caratteri storico-architettonici, di valorizzazione della qualità urbana e di riqualificazione energetica;
- elevare la qualità delle progettazioni architettoniche e degli interventi edilizi ed urbanistici sul territorio, promuovendo anche interventi di riqualificazione urbana integrati, per la tutela ed il recupero del patrimonio edilizio di antica formazione e per la riqualificazione delle aree marginali;
- promuovere le relazioni tra soggetti per lo sviluppo di nuove iniziative integrate (sociali, culturali, economiche); in particolare sostenere le attività del mondo delle associazioni di volontariato, anche attraverso la collaborazione per la gestione di spazi pubblici o privati.

Infine per il turismo sostenibile sono definiti come indirizzi e direttive:

- promuovere azioni di sostegno alle attività produttive agricole che contribuiscono al mantenimento del paesaggio agrario tradizionale, favorendo e incentivando l'adesione a forme di agricoltura ecocompatibile;

- favorire il ruolo di presidio territoriale svolto dai centri aziendali agricoli e valorizzare il patrimonio storico architettonico dei castelli e delle ville anche ai fini del potenziamento e della qualificazione dell'offerta ricettiva;
- articolare meglio le presenze turistiche, con misure finalizzate a distribuire nel tempo e nello spazio i carichi oggi prevalentemente orientati al territorio aperto attraverso il consolidamento del turismo legato all'agricoltura e al paesaggio, del turismo culturale e del turismo eno-gastronomico e attraverso il potenziamento del turismo termale, del turismo giovanile e dell'ecoturismo e delle occasioni di visita per studio e formazione;
- diffondere la conoscenza delle identità locali e del patrimonio territoriale comunale, accrescendo la rete e la qualità dei servizi formativi, anche per nuove professionalità, riqualificando i mestieri tradizionali e identificando nuove figure di operatori turistici;
- valorizzare i principali prodotti tipici locali, con spazi espositivi temporanei e permanenti, e quelli di consumo, favorendo la creazione di centri di servizio integrati per la produzione, trasformazione, promozione e vendita tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- incentivare le attività espositive e le manifestazioni culturali di livello sovracomunale e/o internazionale.

A questa impostazione consegue un progetto che anche nei numeri del dimensionamento conferma la focalizzazione sul recupero, sulla qualificazione e tutela delle reti ecologiche e sulla conservazione e valorizzazione del territorio agro-forestale.

La tabella seguente riporta il dimensionamento complessivo del piano, espresso per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017.

territorio comunale	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione			senza Copianificazione
				Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
				artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014		artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	12.500	6.000	18.500		0	0	
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	9.500	2.500	12.000	0	0	0	2.000
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	700	0	700	5.990	1.710	7.700	3.500
direzionale e di servizio	2.000	1.000	3.000	0	0	0	3.500
totale	24.700	9.500	34.200	5.990	1.710	7.700	9.000

Le quote più significative, ancorché molto contenute, sono attribuite alla destinazione residenziale e quella industriale e artigianale e si configurano come completamento e ricucitura dei tessuti urbani contestuali al rafforzamento degli spazi e delle attrezzature pubbliche. Non sono previste potenzialità edificatorie per le attività commerciali al dettaglio (eventuali esercizi di vicinato e attività di somministrazione di alimenti e bevande sono compresi nel dimensionamento per la funzione residenziale), mentre per le attività direzionali e di servizio e le attrezzature turistico-ricettive in ambito urbano si consentono quote molto limitate e praticamente "fisiologiche".

Va evidenziato fra l'altro che circa il 30% del dimensionamento definito complessivamente per la nuova edificazione con destinazione residenziale deriva da interventi già previsti dal Regolamento Urbanistico vigente e in corso di

attuazione. Il dimensionamento del nuovo PS comporta dunque una drastica ricalibrazione delle potenzialità previste dagli strumenti vigenti, che in molti casi ammettevano interventi di espansione dei centri abitati esistenti con significativo consumo di nuovo suolo. La riduzione del dimensionamento e la stessa attribuzione di parte consistente del dimensionamento ammesso (30%) agli interventi di riuso si inquadrano come parte della strategia orientata a privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nella forma della tutela e della valorizzazione (per edifici di pregio architettonico e rilevanza storico-documentale) sia nella forma della riqualificazione (per edifici di scarso valore e/o recenti. In sede di controdeduzione alle osservazioni, sulla base delle esigenze emerse, si è reso necessario aumentare limitatamente (+1.500 mq. di SE) il dimensionamento per le attività industriali e artigianali (riferito al completamento dell'insediamento specialistico in località il Grillo) e quello per le attività turistico ricettive nell'UTOE 2 (+200 mq. di SE).

Il numero di abitanti teorici aggiuntivi, applicando un parametro di 27 mq. di SE a persona, è pari a circa 685 unità, cioè il 7,65% dell'attuale popolazione del Comune.

Le quantità definite per il territorio rurale comprendono gli interventi proposti in sede di Conferenza di Copianificazione, che rientrano tutti nella destinazione turistico-ricettiva, e le potenzialità riservate a eventuali esigenze di ampliamento non risolubili nelle pertinenze già occupate da parte di attività economiche già insediate sul territorio (con destinazione industriale e artigianale, direzionale e di servizio o ancora per attività turistico-ricettive), leggermente incrementate (+500 mq. di SE) in sede di controdeduzione alle osservazioni per tenere conto delle istanze pervenute.

Per quanto concerne le aree pubbliche il Piano Strutturale intende mantenere e se possibile incrementare lo standard di dotazioni già raggiunto nel territorio comunale con parametri complessivamente ben superiori ai minimi del Decreto Ministeriale – pari a circa 32 mq. totali per abitante –; si stabilisce pertanto che tale parametro comunque debba essere garantito come minimo e che attraverso il primo e i successivi Piani Operativi si incrementino in particolare a livello generale le dotazioni di aree per l'istruzione, con l'obiettivo di raggiungere il parametro minimo di 4,5 mq. per abitante (l'unico attualmente non pienamente soddisfatto) e, a livello locale, le dotazioni di aree per attrezzature di interesse comune e aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport nelle UTOE 6 e 7 per una più omogenea distribuzione delle attrezzature.

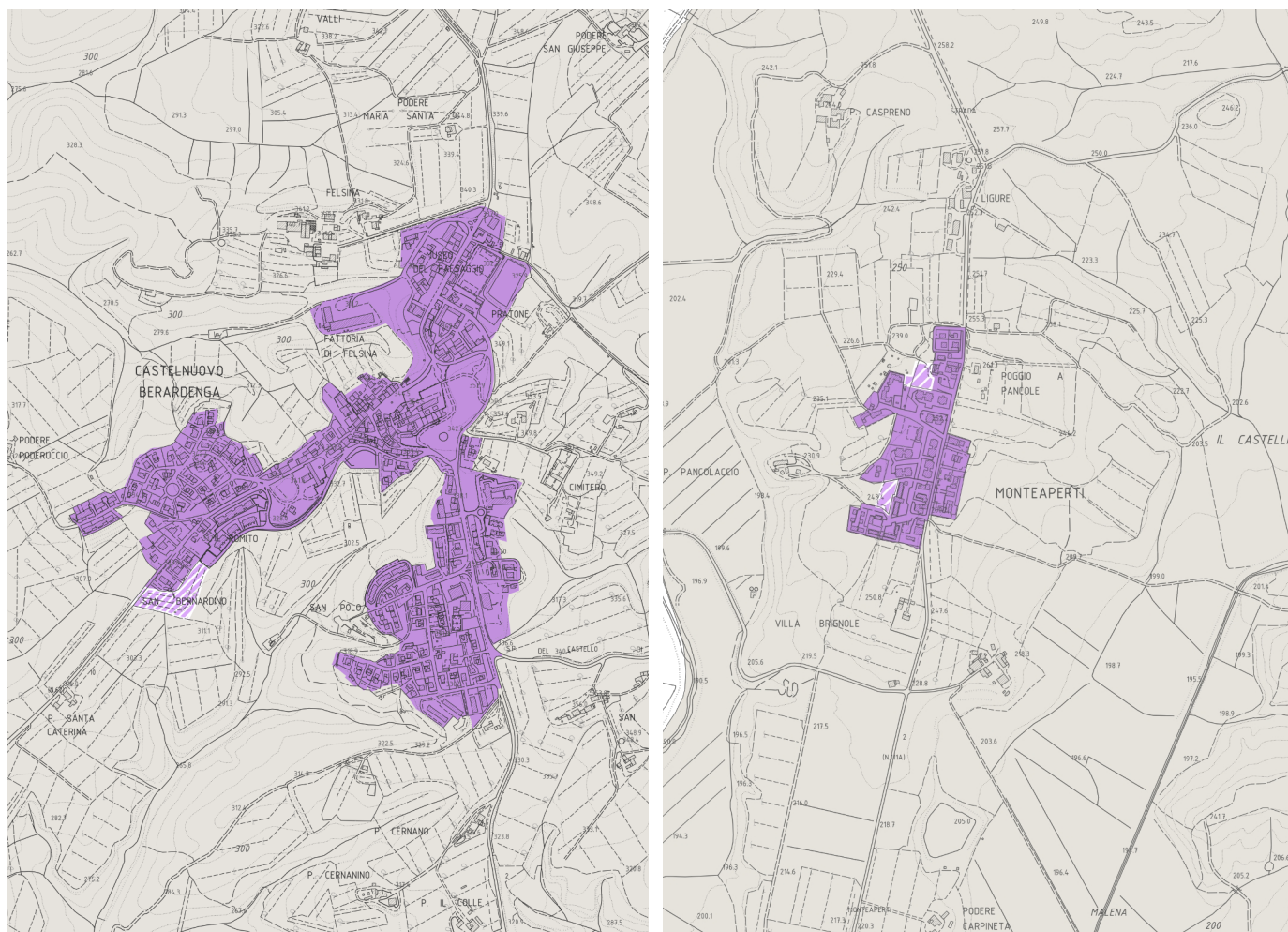
La definizione delle dimensioni massime ammissibili, per l'intero territorio comunale e per le singole UTOE, è dunque una delle componenti strategiche del piano, che rispecchia gli obiettivi generali e specifici proposti dal PS.

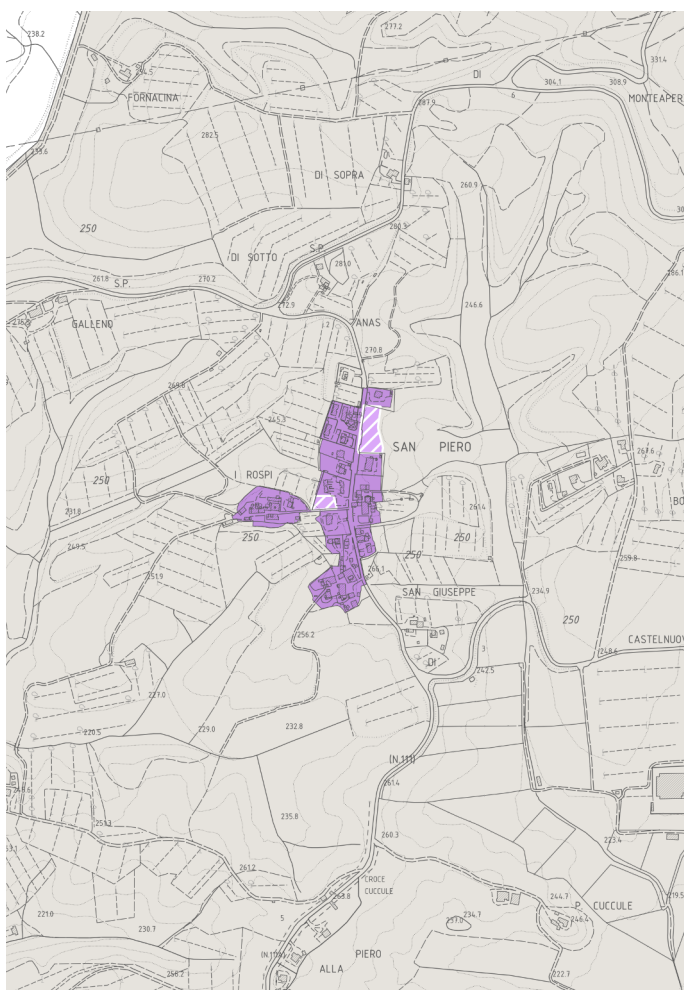
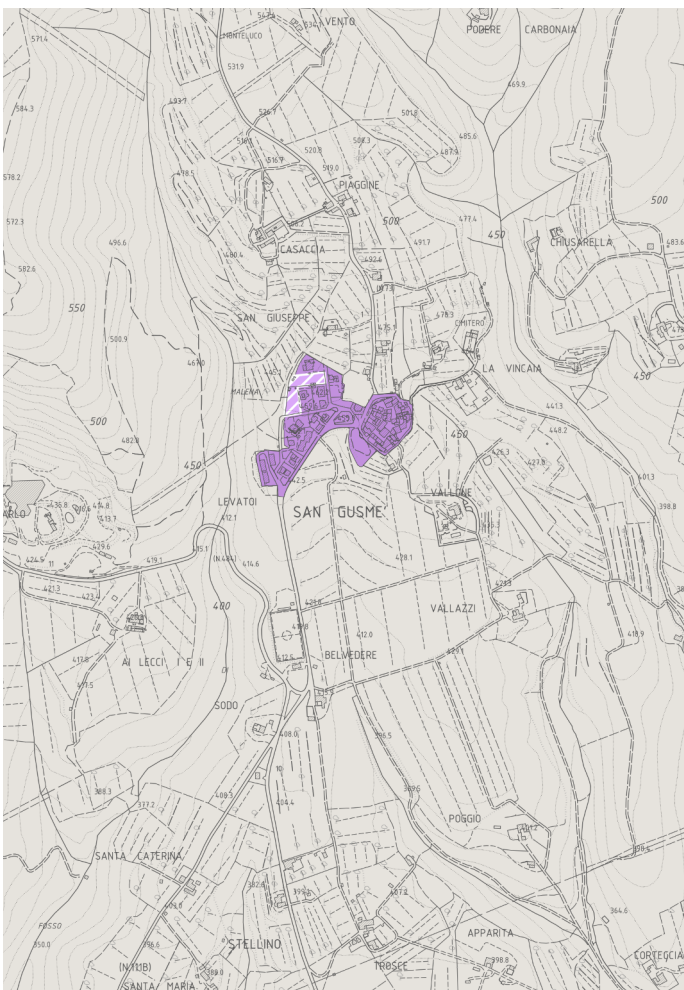
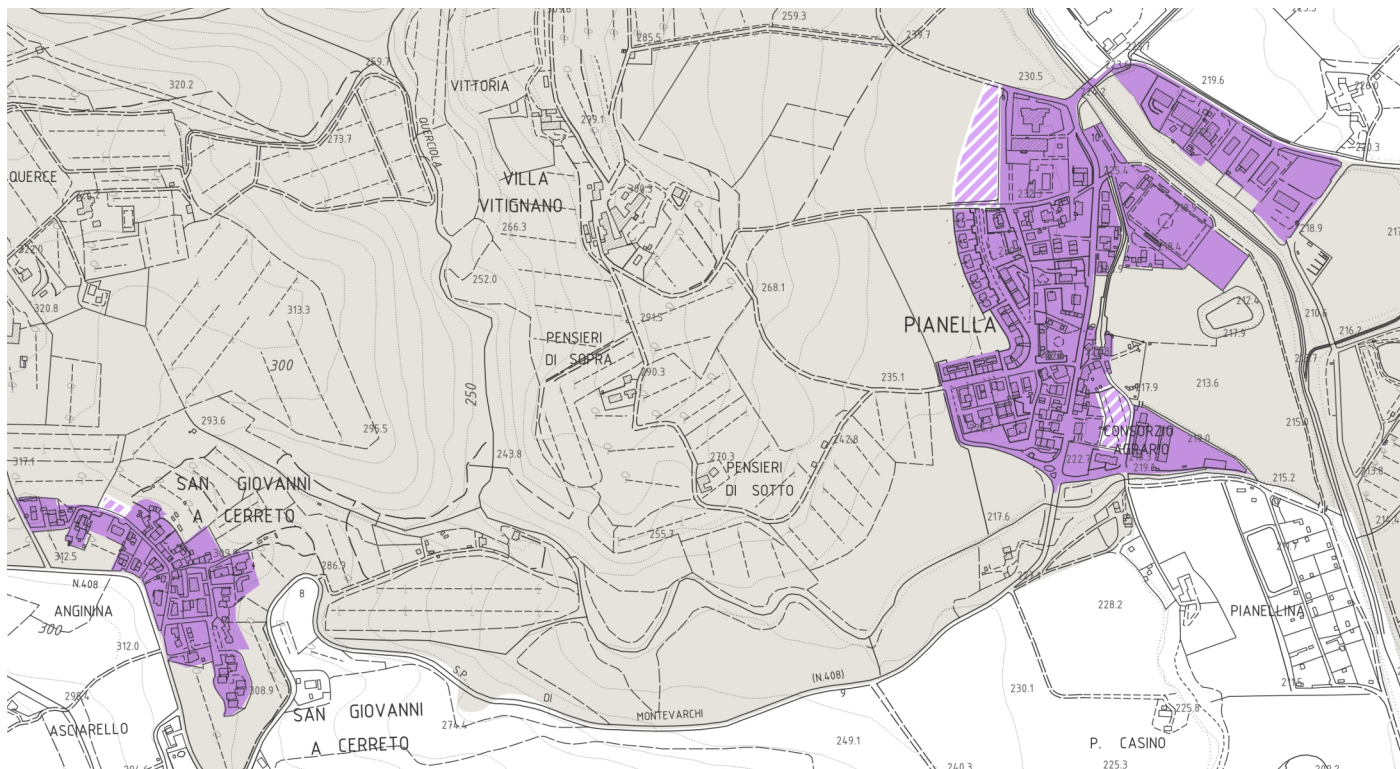
Il Territorio Urbanizzato

Il sistema insediativo del Comune di Castelnuovo Berardenga, come sopra ricordato, è costituito da una struttura policentrica formata da ambiti urbani con alcune zone specialistiche di dimensione modesta, nuclei e aggregati rurali, oltre a una rete di edifici e complessi diffusa nel territorio rurale. La struttura policentrica è molto articolata, con una ampia gamma di aggregazioni, differenti per conformazione, posizione e dimensione, soprattutto nel territorio aperto. Gli insediamenti urbani principali sono generalmente esito dello sviluppo recente di centri comunque di matrice storica, anche se alcuni di essi sono rimasti invece quasi intatti nel loro impianto "antico" (come Villa a Sesta) e altri nascono praticamente come "quartieri satellite" di Siena (come Ponte a Bozzone o in parte Casetta), dunque il Territorio Urbanizzato rispecchia la struttura profonda ma anche la polarizzazione che in tempi più vicini a noi ha determinato o sviluppo insediativo.

Appartengono quindi al Territorio Urbanizzato oltre al capoluogo Castelnuovo Berardenga, Quercegrossa, Poggiarello-la Ripa e Colombaio che sono parte del sistema insediativo sviluppato a cavallo del confine con Monteriggioni lungo la Chiantigiana, Ponte a Bozzone, San Giovanni a Cerreto e Pianella che seguono la provinciale per Montevarchi a confine con Siena, Vagliagli nelle colline del Chianti, San Piero e Monteaperti sul crinale parallelo al corso dell'Arbia, Casetta e Castelnuovo Stazione in prossimità del tracciato ferroviario a confine con Asciano, Villa a Sesta e San Gusmè nell'area altocollinare a nord-est e infine la zona industriale artigianale in località il Grillo vicino al Raccordo Siena-Bettolle.

Gli ambiti urbani comprendono naturalmente gli spazi aperti attrezzati e verdi complementari all'edificato, oltre alle aree che, pur non ancora urbanizzate, sono interessate da Piani Attuativi o permessi di costruire convenzionati in corso di attuazione. Il Territorio Urbanizzato include inoltre alcune aree di dimensione limitata definite in base alle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana (ai sensi del comma 4 dell'art. 4 della L.R. 65/2014) e che contribuiscono a qualificare il disegno dei margini urbani nel caso del capoluogo, di Monteperti, di Pianella, di San Giovanni a Cerreto, di San Gusmè e di San Piero. La loro individuazione è direttamente collegata alla realizzazione di dotazioni e/o infrastrutture pubbliche di fondamentale interesse collettivo, per il completamento della rete viaria e per il potenziamento delle attrezzature a servizio dei centri abitati; con eccezione dell'area posta a sud di Pianella e dell'area di San Giovanni a Cerreto, il Piano Operativo vi potrà prevedere anche interventi di nuova edificazione ma esclusivamente se finalizzati alla realizzazione delle dotazioni e/o infrastrutture pubbliche sopra richiamate.



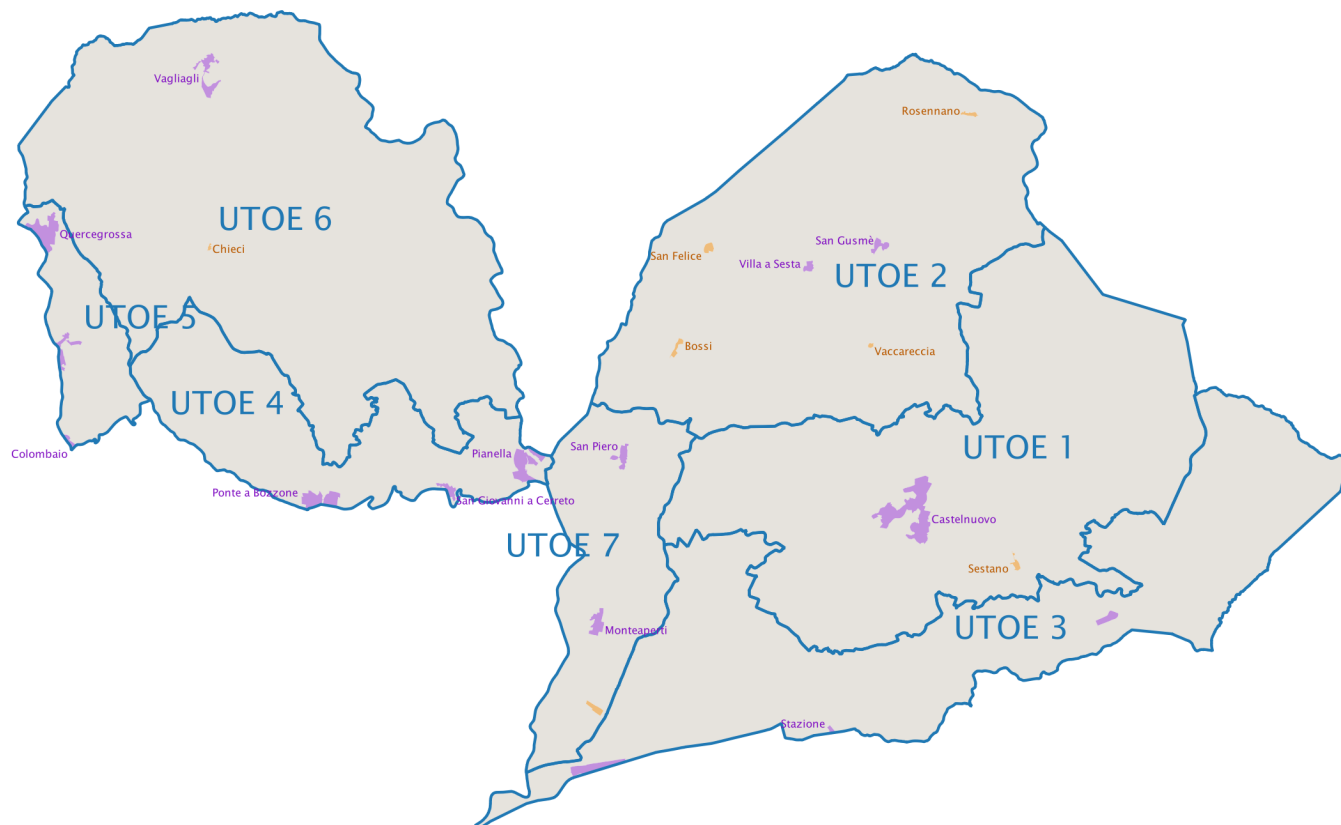
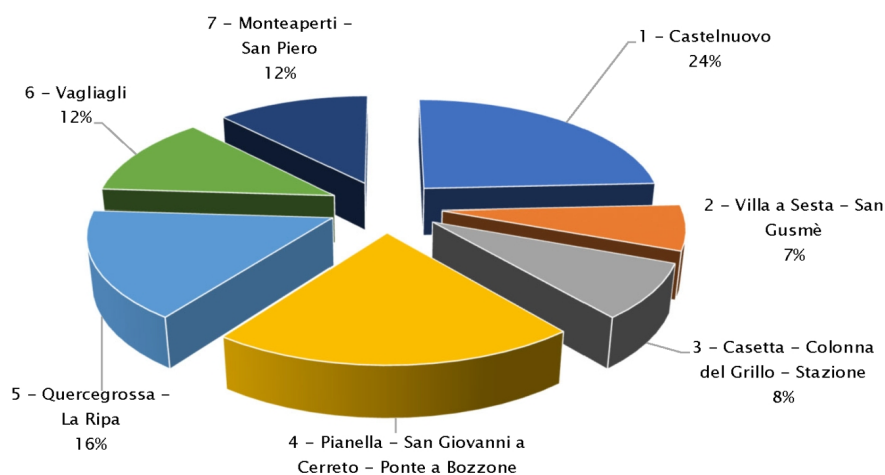


- territorio urbanizzato
- piani attuativi approvati e progetti convenzionati in corso
- aree incluse in base alle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana (c. 4 art. 4 L.R. 65/2014)
- territorio rurale
- nuclei rurali

Le Unità Territoriali Organiche Elementari

Per l'individuazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari si è ritenuto opportuno confermare la definizione operata dal primo Piano Strutturale che riflette l'articolazione del territorio in parti con differenti caratterizzazioni tenendo conto della trama di relazioni che legano queste parti e degli elementi identitari e che rappresenta una buona sintesi tra caratteristiche fisico-morfologiche dei luoghi e degli insediamenti, attività che vi si svolgono, percezione degli abitanti e connotazioni di paesaggio anche nella rilettura secondo la struttura delle quattro Invarianti del PIT/PPR. L'unica modifica sostanziale apportata consiste nell'inserimento di San Piero nell'UTOE 7 insieme con Monteaperti, mentre nel primo PS la frazione era apparentata al capoluogo e quindi parte dell'UTOE 1: si è ritenuto infatti che sia per motivi di omogeneità paesaggistica sia per intensità di relazioni Monteaperti e San Piero siano effettivamente parte di un medesimo ambito e possano anzi trovare mutue sinergie da consolidare.

Come evidenziato anche dal grafico successivo la popolazione residente è distribuita principalmente nell'UTOE 1 del capoluogo e nell'UTOE 4 che comprende i centri di Ponte a Bozzone e Pianella. Anche Quercegrossa e Poggiarello-la Ripa sono centri abitati popolosi ma ricadenti in parte in Comune di Castelnuovo in parte in Comune di Monteriggioni. Più rarefatta la residenza nel Chianti e nell'alta collina, in proporzione all'estensione degli ambiti, dove gli abitati sono meno numerosi e dimensionalmente meno significativi, così come nella fascia sud-est delle crete.



L'UTOE 1 occupa la fascia collinare centrale nella parte est del territorio comunale, che appartiene alle Masse della Berardenga, dal torrente Malena fino al fondovalle dell'Ambra, ed è connotata da un'articolata rete insediativa di matrice storica e di rilevante valore paesistico che comprende anche il nucleo rurale di Sestano, con al suo centro l'insediamento urbano del capoluogo.

Gli obiettivi specifici che il PS stabilisce per questa UTOE sono:

- completamento e riqualificazione dei tessuti recenti del capoluogo e valorizzazione del suo centro storico e del tessuto di antica formazione, incrementando e migliorando le attrezzature e gli spazi pubblici e collettivi;
- riordino e completamento della viabilità e delle aree di sosta a supporto dell'abitato, anche al fine di un compiuto e qualificato disegno del margine urbano;
- valorizzazione della risorsa termale individuata nel fondovalle dell'Ambra;
- miglioramento delle condizioni di pericolosità geomorfologica e riduzione del rischio idraulico nel fondovalle.

Da essi derivano le seguenti direttive per il Piano Operativo:

- favorire la fruizione pedonale del centro e dei tessuti storici attraverso l'integrazione degli spazi per la sosta carrabile al contorno, anche in funzione del consolidamento della residenzialità, e con il completamento della viabilità perimetrale a segnare il passaggio tra urbano e rurale;
- potenziare e migliorare i servizi e le attrezzature di uso pubblico privilegiando il recupero e la rifunzionalizzazione delle parti in condizioni di abbandono o di sottoutilizzazione;
- completare il tessuto recente con interventi commisurati e omogenei al contesto, anche a sostegno delle attività economiche presenti, con soluzioni che valorizzino il contesto paesaggistico definendo coerentemente il margine urbano;
- favorire la tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e di interesse storico-documentale anche in ambito urbano attraverso funzioni compatibili e coerenti con gli elementi caratterizzanti;
- individuare i contesti assimilabili ad ambiti periurbani nei quali promuovere usi compatibili con quelli propriamente agricoli e con la valorizzazione delle caratteristiche rurali dei luoghi e integrativi all'insediamento urbano, quali la coltivazione di orti, le attività ricreative e culturali all'aperto, l'attività fisica e la pratica sportiva informali, con particolare riguardo all'estensione degli spazi di aggregazione per la comunità.

Il dimensionamento per l'UTOE 1, insieme all'UTOE 4, prevede le quote più significative nel territorio comunale, con prevalenza in questo caso della destinazione residenziale e di quella industriale-artigianale, anche grazie a operazioni di riuso. Si assume un incremento teorico di 148 nuovi abitanti (considerando un parametro di 27 mq. di SE per abitante).

Nell'UTOE 1 ricade l'intervento in località Muricce comportante impegno di nuovo suolo all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato oggetto di Conferenza di Copianificazione: la previsione è relativa ad una nuova struttura termale e ricettiva.

L'UTOE 2 corrisponde alla parte altocollinare della dorsale del Chianti, a nord-est del territorio comunale, ed è caratterizzata da boschi e aree coltivate, con insediamenti piuttosto rarefatti, tra i quali emergono soltanto i piccoli centri urbani di San Gusmè e Villa a Sesta e alcuni nuclei quali Rosennano, San Felice, Bossi e Vaccareccia.

Gli obiettivi specifici che il PS stabilisce per questa UTOE sono:

- tutela e valorizzazione dei centri storici di San Gusmè e di Villa a Sesta e dei nuclei storici rurali;
- potenziamento delle dotazioni di spazi di sosta e delle attrezzature a supporto della residenzialità;
- sviluppo dell'offerta turistico-ricettiva fortemente integrata all'attività agricola e alla valorizzazione del contesto naturalistico;
- miglioramento delle condizioni di pericolosità geomorfologica.

Da essi derivano le seguenti direttive per il Piano Operativo:

- favorire una equilibrata presenza e mescolanza di funzioni non residenziali nei centri storici, in modo che siano di supporto alla residenza stabile oltre che alla valorizzazione turistica, individuando contestualmente spazi di sosta a supporto della fruizione pedonale che si inseriscano in modi paesaggisticamente corretti al margine tra urbano e territorio rurale;
- rigualificare e potenziare gli spazi e le attrezzature pubbliche in particolare nel tessuto recente di San Gusmè, ridefinendo compiutamente l'ambito urbano;

- consolidare le strutture turistico-ricettive e promuovere nuove iniziative nel settore attraverso il recupero del patrimonio edilizio di antica formazione, nel rispetto degli elementi caratterizzanti e dei valori storico-documentali e paesaggistici riconosciuti, anche per quanto riguarda le sistemazioni esterne e le relazioni con il contesto rurale.

Il dimensionamento per l'UTOE 2 prevede nel Territorio Urbanizzato una minima quota destinata ad eventuali completamenti dei tessuti residenziali recenti (+19 nuovi abitanti teorici) e per attività turistico ricettive. Nel territorio rurale, il consolidamento della vocazione turistico-ricettiva che si concretizza sostanzialmente nei tre interventi comportanti impegno di nuovo suolo oggetto di Conferenza di Copianificazione: l'ampliamento della struttura ricettiva esistente nel complesso di Villa Arceno, la nuova struttura ricettiva e centro di formazione con recupero di Villa La Pagliaia e Podere La Madonna e la nuova struttura ricettiva nel complesso della Villa di Barbaione.

L'UTOE 3 comprende la fascia sud-est del territorio comunale tra il torrente Malena e il Rio Coggia, dominata dal paesaggio delle Crete e attraversata dal Raccordo Siena-Bettolle; è un ambito con insediamenti molto rarefatti e di modesta dimensione, se si escludono le aree recentemente urbanizzate di Casetta e di Stazione, per la parte ricadente nel Comune di Castelnuovo Berardenga, e la zona produttiva in località Colonna del Grillo.

Gli obiettivi specifici che il PS stabilisce per questa UTOE sono:

- tutela dell'identità geomorfologica dell'area collinare e in particolare di calanchi e biancane;
- valorizzazione della zona produttiva in località Colonna del Grillo, vista anche la favorevole collocazione per l'accessibilità;
- completamento e qualificazione dell'abitato di Casetta, rafforzando le attrezzature e gli spazi pubblici e collettivi e favorendo il consolidamento della compresenza di funzioni e l'insediamento di nuove attività compatibili;
- gestione sostenibile delle attività estrattive, con ripristino completo delle aree non più utilizzate;
- miglioramento delle condizioni di pericolosità geomorfologica e riduzione del rischio idraulico nei fondovalle.

Da essi derivano le seguenti direttive per il Piano Operativo:

- consolidare la zona produttiva in località Colonna del Grillo e la zona artigianale mista di Casetta, con caratterizzazione più propriamente di tipo terziario, anche come luogo di supporto della rete turistica e di fruizione territoriale;
- migliorare e integrare i servizi pubblici e di interesse collettivo nell'insediamento di Casetta, valorizzandone la multifunzionalità;
- individuare in prossimità di Casetta i contesti assimilabili ad ambiti periurbani nei quali promuovere usi compatibili con quelli propriamente agricoli e con la valorizzazione delle caratteristiche rurali dei luoghi e integrativi all'insediamento urbano, quali la coltivazione di orti, le attività ricreative e culturali all'aperto, l'attività fisica e la pratica sportiva informali, con particolare riguardo all'estensione degli spazi di aggregazione per la comunità;
- adeguare l'impianto del circuito di go kart in località Val di Biena, in coordinamento con il Comune di Asciano che ha inserito l'ampliamento della pista tra gli interventi del nuovo Piano Strutturale Intercomunale; l'attivazione del progetto complessivo che coinvolge entrambi i Comuni (ampliamento dell'area, prolungamento della pista, nuova area paddock, parcheggi per il pubblico e nuovo ingresso, nuovi volumi complementari), previa verifica di fattibilità idraulica, è subordinata al preventivo o contestuale completamento dello svincolo dal Raccordo Siena-Bettolle con il nuovo ponte sulla linea ferroviaria.

Il dimensionamento per l'UTOE 3 prevede una quota destinata al completamento dei tessuti misti recenti, prioritariamente industriali e artigianali, con una minima potenzialità a destinazione residenziale (+19 nuovi abitanti teorici).

L'UTOE 4 corrisponde alla fascia basso-collinare a sud-ovest del territorio comunale, con il fondovalle del Bozzone, fino al corso del torrente Arbia, a est. Sul margine verso il territorio comunale di Siena, lungo la S.P. 408 di Montevarchi, si allineano i centri abitati di Pianella, Ponte a Bozzone e San Giovanni a Cerreto.

Gli obiettivi specifici che il PS stabilisce per questa UTOE sono:

- potenziamento e riqualificazione degli spazi pubblici e collettivi;

- valorizzazione delle connessioni fluviali, in particolare in corrispondenza delle aree urbane, e tutela dei varchi inediti di rilievo per la rete ecosistemica;
- valorizzazione della zona artigianale di Pianella;
- riduzione del rischio idraulico nei fondovalle.

Da essi derivano le seguenti direttive per il Piano Operativo:

- integrare le dotazioni di attrezzature e spazi pubblici nelle aree urbane, in particolare completando il sistema dei luoghi centrali nel caso di Pianella, riqualificando gli impianti sportivi e gli spazi ricreativi a Ponte a Bozzone e migliorando le dotazioni a San Giovanni a Cerreto, con una compiuta definizione del margine tra urbano e rurale e con soluzioni che valorizzino le forme e i materiali caratterizzanti il paesaggio tradizionale del contesto;
- dare compiutezza ai tessuti urbani recenti, compresa la zona produttiva di Pianella, anche con interventi puntuali di sostituzione in contesti da riqualificare;
- individuare intorno a Pianella e Ponte a Bozzone i contesti assimilabili ad ambiti periurbani nei quali promuovere usi compatibili con quelli propriamente agricoli e con la valorizzazione delle caratteristiche rurali dei luoghi e integrativi all'insediamento urbano, quali la coltivazione di orti, le attività ricreative e culturali all'aperto, l'attività fisica e la pratica sportiva informali, con particolare riguardo all'estensione degli spazi di aggregazione per la comunità.

Il dimensionamento per l'UTOE 4, come sopra anticipato, rappresenta una quota rilevante del totale, ma per la maggior parte derivante da previsioni vigenti e in corso di attuazione; oltre al completamento della zona industriale-artigianale questo determina un incremento teorico di 296 nuovi abitanti.

Nell'UTOE 4 ricade l'intervento in località Argiano comportante impegno di nuovo suolo all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato oggetto di Conferenza di Copianificazione: la previsione è relativa a nuove strutture ricettive a integrazione dell'attività esistente nel complesso rurale.

L'UTOE 5 si estende sulla dorsale compresa tra le valli dello Staggia e del Bozzone, lungo la viabilità storica di crinale (S.R. n. 222 Chiantigiana) che rappresenta anche il confine con il Comune di Monteriggioni; l'insediamento urbano, prevalentemente residenziale, si è sviluppato lungo il tracciato principale con abitati che interessano entrambi i territori comunali contermini a Quercegrossa, a Poggiarello-La Ripa e a Colombaio.

Gli obiettivi specifici che il PS stabilisce per questa UTOE sono:

- riduzione delle criticità legate al traffico di attraversamento dei centri abitati;
- riqualificazione e integrazione degli spazi pubblici e collettivi, anche in coordinamento con il Comune di Monteriggioni, insieme al completamento dell'insediamento di Quercegrossa;
- miglioramento delle condizioni di pericolosità geomorfologica nell'area di Poggiarello-La Ripa.

Da essi derivano le seguenti direttive per il Piano Operativo:

- adottare misure per la circolazione finalizzate a rafforzare la sicurezza nei tratti urbani della Chiantigiana, anche attraverso opportuni interventi sul disegno della sezione stradale;
- incrementare le dotazioni di spazi pubblici e migliorare i collegamenti tra le attrezzature e le aree di più intensa fruizione collettiva, in particolare nel caso di Quercegrossa;
- individuare un disegno urbano compiuto per l'abitato di Quercegrossa, qualificando opportunamente le aree di margine e i rapporti tra i differenti tessuti.

Il dimensionamento per l'UTOE 5 prevede una quota modesta con destinazione residenziale, in buona parte derivante da previsioni vigenti e in corso di attuazione, e con possibilità di operazioni di riuso, per un incremento teorico di 111 nuovi abitanti.

L'UTOE 6 occupa la vasta area collinare della parte ovest, che appartiene alla dorsale dei Monti del Chianti, ambito fortemente vocato all'agricoltura, con coltivazioni di rilevante valore e numerosi complessi rurali di pregio, ai quali si aggiungono il nucleo di Chieci e alcuni aggregati minori come Pievasciata, Cignano, Carpineto e Corsignano; l'unico insediamento qualificabile come urbano è Vagliagli.

Gli obiettivi specifici che il PS stabilisce per questa UTOE sono:

- tutela e valorizzazione del centro storico di Vagliagli e dei nuclei storici minori, nonché del tessuto di antica formazione di Pievasciata;

- qualificazione e integrazione degli spazi pubblici e collettivi, anche attraverso il supporto alla componente pedonale lungo la viabilità principale all'interno degli abitati e tra la parte antica e quella recente di Vagliagli;
- valorizzazione della vocazione di ricettività e accoglienza che caratterizza quest'ambito, soprattutto in sinergia con l'attività e la produzione agricola;
- consolidamento dell'offerta turistico-ricettiva e promozione di itinerari di fruizione turistica e di tempo libero;
- miglioramento delle condizioni di pericolosità geomorfologica.

Da essi derivano le seguenti direttive per il Piano Operativo:

- favorire il mantenimento e l'insediamento di funzioni integrative a quella residenziale in particolare nel centro storico di Vagliagli, individuando contestualmente spazi di sosta a supporto della fruizione pedonale;
- consolidare le strutture turistico-ricettive e promuovere nuove iniziative nel settore privilegiando il recupero del patrimonio edilizio di antica formazione, nel rispetto degli elementi caratterizzanti e dei valori storico-documentali e paesaggistici riconosciuti, anche per quanto riguarda le sistemazioni esterne e le relazioni con il contesto rurale.

Il dimensionamento per l'UTOE 6 prevede nel Territorio Urbanizzato una minima quota destinata ad eventuali completamenti dei tessuti residenziali recenti attraverso operazioni di riuso (+19 nuovi abitanti teorici) e, nel territorio rurale, il consolidamento della vocazione turistico-ricettiva che è particolarmente forte in quest'ambito, anche attraverso gli interventi comportanti impegno di nuovo suolo oggetto di Conferenza di Copianificazione: la nuova area sosta camper in località Calcaia e il recupero dell'area di un'ex fornace, poi utilizzata come impianto di bitume e da tempo dismessa, con destinazione turistico-ricettiva in località Scheggiolla.

L'UTOE 7 infine comprende la fascia collinare tra l'Arbia e il torrente Malena, ambito di grandi valenze paesaggistiche, correlate anche alla caratterizzazione geomorfologica, e connotato da importanti testimonianze storiche, dove il sistema insediativo è formato dai centri urbani di crinale, Monteaperti e San Piero, e dal nucleo di Santa Maria a Dofana.

Gli obiettivi specifici che il PS stabilisce per questa UTOE sono:

- potenziamento degli spazi pubblici e collettivi e mantenimento e introduzione di funzioni integrative a supporto della residenza stabile nei centri urbani, conferendo un assetto compiuto all'abitato e qualificando paesaggisticamente il margine rispetto alla campagna;
- valorizzazione della risorsa termale dell'Acqua Borra;
- gestione sostenibile delle attività estrattive, con ripristino completo delle aree non più utilizzate.

Da essi derivano le seguenti direttive per il Piano Operativo:

- riordinare e riqualificare i centri abitati, anche attraverso una compiuta definizione dei margini, integrando le dotazioni di servizi e attrezzature pubbliche e con particolare attenzione alla componente pedonale;
- tutelare e valorizzare in particolare il nucleo e il sistema di complessi storici di notevole valore nella zona di Dofana, anche attraverso un'opportuna disciplina delle funzioni per garantire la conservazione degli elementi caratterizzanti e dell'unitarietà dei luoghi.

Il dimensionamento per l'UTOE 7 prevede nel Territorio Urbanizzato una quota prioritariamente destinata alla ridefinizione del margine sfrangiato degli insediamenti attraverso interventi per attività direzionali e di servizio e ad uso residenziale, con un incremento teorico pari a 74 nuovi abitanti. Non sono ammesse potenzialità edificatorie all'esterno del Territorio Urbanizzato.