

Piano Operativo

Relazione illustrativa

aprile2024

Comune di Gaiole in Chianti

Piano Operativo

progetto:

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, Idp studio

Massimiliano Rossi, Davide Giovannuzzi, ProGeo Engineering s.r.l.

Monica Coletta

Valentina Vettori

Sindaco e Assessore alla Pianificazione territoriale: Michele Pescini

Garante dell'informazione e della partecipazione: Alessio Bucciarelli

Responsabile del procedimento: Lisa Franceschini

Comune di Gaiole in Chianti

Introduzione.....	6
Il progetto del Piano Operativo.....	8
Previsioni e dimensionamento.....	8
Discipline generali.....	13
Gestione degli insediamenti esistenti.....	16
Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.....	22

Introduzione

Questa relazione ha lo scopo di chiarire l'impostazione del Piano Operativo ed i punti salienti che lo caratterizzano e di guidare alla sua lettura e ad una sua più facile interpretazione da parte di abitanti ed operatori, visto anche il suo carattere "direttamente conformativo". Alla base del piano stanno gli indirizzi elaborati dall'Amministrazione ed i contributi pervenuti dagli organi istituzionali e dai cittadini, avendo come riferimento costante i contenuti statutari e strategici del nuovo Piano Strutturale, la cui redazione è stata portata avanti in parallelo a quella del PO.

Il Comune di Gaiole in Chianti ha infatti intrapreso la revisione generale dei propri strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale con un unico procedimento, avviato a fine 2019. Il lavoro ha dunque previsto il completo adeguamento al rinnovato quadro normativo, conseguente all'entrata in vigore della nuova legge regionale per il governo del territorio, la L.R. 65/2014 – con i relativi regolamenti di attuazione – e all'approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico regionale (PIT-PPR), oltre alla definizione di un nuovo quadro di riferimento per il rischio geologico, idraulico e sismico, sulla base del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale e delle ulteriori modifiche intervenute nelle disposizioni sulle indagini geologiche, idrauliche e sismiche.

Gli **obiettivi generali** dell'Amministrazione Comunale per i nuovi strumenti sono stati delineati con l'Avvio del procedimento sintetizzandoli nei seguenti punti:

1. integrazione delle conoscenze sui molteplici aspetti di carattere territoriale
2. individuazione condivisa degli elementi costitutivi dello Statuto del territorio
3. sviluppo sostenibile
4. contrasto al consumo di nuovo suolo
5. riuso e recupero dei luoghi e del patrimonio edilizio esistente
6. innalzamento della qualità urbana, del decoro, dell'efficienza e aumento della resilienza rispetto ai rischi ambientali e ai cambiamenti climatici
7. maggiore flessibilità.

Ad essi si collegano **obiettivi specifici**, articolati per i diversi ambiti, da declinare in riferimento ai singoli contesti:

- a. per gli insediamenti urbani e i centri abitati
 1. sviluppo equilibrato dell'economia turistica
 2. recupero e sviluppo delle attività produttive
 3. recupero della residenza
- b. per il territorio rurale
 1. conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio di pregio
 2. tutela e rafforzamento degli ecosistemi naturali e dell'economia agricola
- c. mobilità e infrastrutture
 1. potenziamento dei collegamenti infrastrutturali
 2. miglioramento e implementazione della viabilità ciclopedonale.

I nuovi strumenti urbanistici perciò sono pensati per contribuire ad uno sviluppo equilibrato del territorio indirizzato alla sua valorizzazione e al contrasto al consumo di nuovo suolo, privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente e il suo miglioramento, sia per quanto riguarda le prestazioni (energetiche, sismiche, funzionali...) sia per quanto riguarda la rispondenza alle esigenze dell'abitare contemporaneo, e favorendo innanzitutto la residenza

stabile, sapendo che un luogo è ospitale innanzitutto per la sua comunità, e rafforzando le reti e le molteplici identità e valenze che compongono il territorio.

Superati precedenti paradigmi di espansione urbana diffusa – che oggi possiamo ritenere fortunatamente non completamente realizzati –, si intende soprattutto favorire la riqualificazione dell'esistente e il completamento della struttura insediativa, supportando la diversificazione delle attività economiche, purché compatibili con le caratteristiche e le risorse presenti. Allo stesso modo nell'ambito rurale si vuole sostenere non soltanto le produzioni agricole di punta, ma anche altre attività che contribuiscono al presidio e alla tutela del territorio, in un'ottica di multifunzionalità estesa anche a soggetti diversi dalle aziende agricole, coniugando competitività economica con ambiente e paesaggio e assicurando insieme la salvaguardia e il rafforzamento della rete ecologica.

Finalità primaria dei piani è dunque conservare e consolidare la struttura insediativa di lunga durata, migliorando la qualità delle parti più recenti e rendendone più funzionale l'assetto, anche attraverso forme di integrazione tra costruito e rurale nelle aree di margine, ed evitando interventi che interferiscano negativamente con gli elementi del sistema insediativo storico. È inoltre essenziale favorire l'accessibilità, nelle sue diverse forme, anche attraverso la valorizzazione della rete della viabilità minore e dei sentieri.

Nella redazione del PO si è inoltre tenuto conto dei contributi pervenuti da parte di cittadini e *stakeholder* che si inquadrano anche nelle attività di partecipazione effettuate durante il percorso di formazione dei nuovi strumenti. Si tratta generalmente di istanze proposte da soggetti privati e riferite a contesti localizzati di specifico interesse, che richiedono per la maggior parte modifiche alle discipline vigenti per interventi ed esigenze puntuali.

Tra i contributi presentati rientrano due proposte legate al tema della ricettività che riguardano aree appartenenti al territorio rurale. Si tratta di proposte di realizzazione di campeggi – tipologia di struttura ricettiva attualmente assente a Gaiole –, localizzati uno al Mulino delle Bagnaie, nella parte sud del Comune, verso il confine con Castelnuovo Berardenga, e l'altro nel sito dell'ex cava di Montegrossi, all'estremità opposta del territorio comunale, a nord, non lontano dal capoluogo. Inquadrandosi coerentemente nell'obiettivo di uno sviluppo equilibrato dell'economia turistica, attraverso l'ampliamento e la diversificazione delle tipologie di offerta ricettiva presenti a Gaiole in Chianti, l'Amministrazione Comunale ha deciso di farle proprie e sottoporle alla valutazione da parte della Conferenza di Copianificazione, come stabilito all'art. 25 della L.R. 65/2014 in quanto previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato; ciò non preclude naturalmente l'opportunità di attivare anche forme di ospitalità in spazi aperti – agricampeggio o agrisosta camper – connesse alle attività agricole, condotte dagli imprenditori agricoli, che il Piano Operativo disciplina in funzione della compatibilità con la tutela dei valori paesaggistici e naturalistici.

La prima area è adiacente al complesso denominato Mulino delle Bagnaie, legato appunto alla vicina presenza del torrente, oggi recuperato a fini residenziali; il complesso è di antica formazione e comprende alcuni edifici di rilevante valore storico-documentale, oltre a una rimessa di costruzione recente che, insieme a un altro fabbricato, fa parte dell'intervento proposto. La struttura ricettiva ipotizzata è un campeggio con piazzole per i mezzi propri di pernottamento e piazzole con strutture già allestite per utenti sprovvisti di mezzi propri, con integrazione dei volumi di supporto; piazzole e manufatti sono pensate posizionate nelle radure e al margine del bosco, compatibilmente con la prioritaria salvaguardia delle alberature e con sistemazioni di minimo impatto, utilizzando per l'accessibilità i sentieri esistenti.

Nel caso dell'ex sito estrattivo l'intenzione è recuperare un'area pesantemente trasformata e poi abbandonata valorizzandone l'attuale conformazione che si presta ad accogliere forme di ospitalità all'aria aperta distribuendo gli spazi destinati al pernottamento e alla permanenza degli utenti lungo il pendio a gradoni della cava e nella zona pianeggiante in basso, anche qui con piazzole per i mezzi propri di pernottamento e piazzole con strutture già allestite, oltre a locali per servizi, accoglienza e ristoro; fra l'altro va notato che la cava, proprio per la sua conformazione, rimane praticamente invisibile dai percorsi principali, mentre la panoramicità dall'interno verso l'intorno e il territorio aperto è senz'altro un pregio da mettere in valore.

La richiesta di convocazione della Conferenza è stata trasmessa alla Regione a febbraio 2024 ma non è risultato possibile svolgerla nei tempi utili a recepirne gli esiti nel Piano Operativo da proporre al Consiglio Comunale per l'adozione. La procedura potrà in ogni caso essere completata successivamente ed eventualmente essere integrata nelle successive fasi del processo di formazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali.

Il progetto del Piano Operativo

Come evidenziato all'Avvio del procedimento, con la formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo l'Amministrazione Comunale ha inteso integrare la propria strumentazione urbanistica secondo i contenuti previsti dalla L.R. 65/2014 e adeguare gli atti di governo del territorio comunali al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, provvedendo contestualmente ad aggiornare per tutto il territorio comunale le conoscenze e le analisi relative alle pericolosità geomorfologiche, idrauliche e sismiche.

Il Piano Operativo ha quindi sviluppato due aspetti principali, tra loro sinergici: la definizione delle strategie specifiche in riferimento a luoghi e situazioni puntuali e l'individuazione delle regole per il governo delle parti con caratteristiche omogenee e ricorrenti.

In generale nelle aree urbane le regole attengono prevalentemente alla disciplina per gli interventi e gli usi del patrimonio edilizio esistente, con l'obiettivo primario di favorire il recupero e promuovere l'adeguamento dei fabbricati meno recenti, per i quali appare opportuno intervenire soprattutto per migliorarne l'efficienza energetica e più in generale le prestazioni per l'abitare e per le attività economiche e i servizi.

Sono quindi ammessi quegli interventi che possono migliorare le prestazioni degli edifici, dove carenti, ed integrare la dotazione di spazi accessori e di supporto all'uso residenziale e non. Norme di tutela più stringenti sono naturalmente previste per gli edifici ed i complessi di particolare pregio o di valore storico-documentale, secondo la classificazione attribuita sulla base del quadro conoscitivo disponibile costituito da una schedatura di dettaglio estesa all'intero patrimonio edilizio esistente e piuttosto recente (2017).

Le destinazioni d'uso sono regolate in riferimento alle caratteristiche insediative e a posizione e ruolo nel contesto urbano, anche rispetto alle dotazioni presenti nell'intorno; differenti usi implicano diverse dotazioni in termini di spazi pubblici e di spazi pertinenziali, ad esempio per la sosta.

La disciplina del territorio rurale è principalmente riferita alla caratterizzazione delle parti che lo compongono, individuate a partire dal riconoscimento dei morfotipi della II e della IV Invariante del PIT-PPR operato dal Piano Strutturale e dei contesti fluviali lungo i principali elementi del reticolo idrografico, ed alla differente attitudine a sostenere eventuali interventi determinata dalla presenza di elementi di pregio e/o da fattori di peculiare criticità e/o fragilità; ciò comporta una specifica declinazione delle norme che governano in particolare le possibilità di realizzazione di nuovi edifici e manufatti rurali.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente oltre alla disciplina per gli edifici con destinazione agricola, per quelli che non hanno destinazione agricola e per quelli che mutano la destinazione d'uso agricola, il Piano Operativo fornisce indicazioni specifiche per gli edifici e i complessi di matrice antica, per gli aggregati e per i nuclei rurali.

Previsioni e dimensionamento

La legge regionale 65/2014 ed i relativi regolamenti di attuazione impostano la formulazione del quadro previsionale degli strumenti urbanistici sulla fondamentale distinzione tra territorio urbanizzato e territorio rurale.

La definizione delle dimensioni massime sostenibili è riferita esclusivamente agli interventi localizzati all'interno del territorio urbanizzato; le quantità sono articolate oltre che secondo le categorie funzionali anche per tipologia di intervento cioè distinguendo la nuova edificazione dal riuso.

Nel caso di Gaiole in Chianti il quadro previsionale quinquennale del Piano Operativo, in coerenza con il quadro previsionale del Piano Strutturale, comprende Piani Attuativi e Interventi Convenzionati con interventi di nuova edificazione o di riuso posti esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato.

Le quantità indicate nel dimensionamento comprendono quelle dei Piani Attuativi vigenti e degli interventi diretti convenzionati in corso di attuazione (identificati con la sigla PV) e cioè:

- PV1.01 (residenziale - SE 9.167 mq.) - zona C1-C2 a Gaiole est; piano attuativo convenzionato in data 19/05/2009 (approvazione progetto definitivo opere di urbanizzazione D.G.C. 75 del 12/05/2009; atto SUAP per opere di urbanizzazione 1° stralcio del 27/09/2021; inizio lavori opere di urbanizzazione 1° stralcio 26/09/2022);

- PV1.02 (residenziale – SE 148 mq.) · zona B2–2 e B2–3 a Gaiole nord; permesso di costruire 2015/021 con ultima variante del 21/07/2023.

territorio comunale	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	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	11.477	148	0	160		0	
industriale–artigianale	0	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico–ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	150	0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	11.477	298	0	160	0	0	0

territorio comunale	Territorio urbanizzato			Territorio rurale			
				con Copianificazione			senza Copianificazione
	Nuova edificazione	Riuso	Totale (NE+R)	Nuova edificazione	Riuso	Totale (NE+R)	Nuova edificazione
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	11.625	160	11.785		0	0	
industriale–artigianale	0	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico–ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	150	0	150	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	11.775	160	11.935	0	0	0	0

Sono proprio le quantità “impegnate” dai Piani Attuativi vigenti e dagli interventi diretti convenzionati in corso di attuazione a rappresentare la maggior parte – oltre 80% – delle potenzialità di nuova edificazione, essenzialmente riferite alla destinazione residenziale. Tra queste spicca per dimensione la lottizzazione denominata Il Piano (zona C1–C2 a Gaiole est), mentre il Piano Operativo è orientato piuttosto verso il semplice completamento del tessuto edificato esistente, con interventi di portata estremamente contenuta.

Della significativa incidenza dei progetti in fase di attuazione si deve dunque tenere conto nella lettura del quadro previsionale strategico del primo Piano Operativo, che mette in gioco per il quinquennio successivo all’approvazione gran parte delle potenzialità definite dal Piano Strutturale nel territorio urbanizzato: per l’intero territorio comunale, considerando tutte le categorie funzionali, per la nuova edificazione la quota è pari circa a 84% del totale di PS e complessivamente la quota ammonta quasi a 67%.

Il dimensionamento complessivo del PO per la destinazione residenziale (pari a quasi 79% del totale stabilito dal PS) si traduce in circa 147 nuovi alloggi (considerando una dimensione standard di 80 mq. di SE), pari al 6% del numero

complessivo di unità immobiliari residenziali risultanti dai dati dell’Agenzia delle Entrate a marzo 2024 (2.397 unità abitative); solo una trentina di alloggi sono previsioni del primo Piano Operativo.

Del resto se confrontiamo il numero di alloggi esistenti con il numero di famiglie residenti risulta non occupata oltre la metà dello stock abitativo e più in generale l’andamento demografico è in decrescita nell’ultimo decennio; inoltre rimangono ancora più che discrete possibilità di recupero a fini abitativi di fabbricati rurali non più utilizzati a fini agricoli, spesso costituiti da edifici di rilevante valore architettonico e storico-documentale. D’altro canto va tenuto conto anche della straordinaria attrattività di questo territorio dal punto di vista turistico – sia per quanto riguarda le seconde case che per quanto riguarda la ricettività extralberghiera con le caratteristiche della civile abitazione (B&B, affitti brevi ecc.) – che penalizza fortemente il mercato della residenza stabile, certamente molto meno remunerativo. È anche per questo motivo che, nel quadro di una modesta previsione aggiuntiva, il piano introduce negli interventi di trasformazione più significativi (ma comunque molto contenuti) una quota di potenzialità edificatoria specificamente riservata all’edilizia residenziale con finalità sociali, come azione per favorire l’accesso alla casa attraverso l’offerta di alloggi a canone sostenibile anche con possibilità di riscatto.

Il quadro previsionale strategico del Piano Operativo, applicando il parametro di 27 mq. di Superficie Edificabile ad abitante, determina un incremento teorico di popolazione derivante dall’attuazione degli interventi di progetto di circa 92 unità. Applicando lo stesso parametro alle previsioni in corso di attuazione, si ottiene un totale di 436 nuovi abitanti teorici.

Per quanto riguarda le dotazioni di aree pubbliche il Piano Strutturale stabilisce come obiettivo per gli insediamenti residenziali parametri in linea con quelli già raggiunti complessivamente a scala comunale, che sono ampiamente sopra i minimi fissati dal Decreto Ministeriale del 1968, cioè oltre 40 mq. ad abitante, con la finalità di promuovere una distribuzione delle attrezzature e dei servizi più omogenea nel territorio, in particolare per le aree verdi pubbliche.

	standard esistenti									
	istruzione		attrezzature		parcheggi		verde		totale	
	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.
UTOE 1	12.491	8,02	25.837	16,59	12.559	8,07	31.650	20,33	82.537	53,01
UTOE 2	0	0,00	2.269	6,60	2.175	6,32	2.521	7,33	6.965	20,25
UTOE 3	0	0,00	1.649	2,80	3.114	5,30	17.962	30,55	22.725	38,65
territorio comunale	12.491	5,02	29.755	11,95	17.848	7,17	52.133	20,95		
	112.227									
	45,09									

	standard esistenti e di progetto									
	istruzione		attrezzature		parcheggi		verde		totale	
	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.
UTOE 1	12.491	6,37	25.837	13,18	18.926	9,65	36.544	18,64	93.798	47,83
UTOE 2	0	0,00	2.269	6,22	5.410	14,82	2.771	7,59	10.450	28,63
UTOE 3	0	0,00	1.649	2,75	3.959	6,60	18.567	30,95	24.175	40,29
territorio comunale	12.491	4,27	29.755	10,17	28.295	9,67	57.882	19,78		
	128.423									
	43,89									

Il quadro di progetto, derivante dall’attuazione delle previsioni del Piano Operativo comprese le dotazioni pubbliche aggiuntive derivanti dai progetti in corso di attuazione, rapportato alla popolazione attuale incrementata degli abitanti teorici calcolati per la nuova SE, in realtà comporta una leggera diminuzione dei parametri complessivi.

Ciò è dovuto essenzialmente al fatto che la lottizzazione Il Piano (zona C1-C2 a Gaiole est), ancora vigente, determina un cospicuo aumento di abitanti teorici al quale non corrisponde un altrettanto consistente potenziamento delle aree a

standard, appena sopra ai minimi del D.M. 1444/1968 – 9 mq. di verde pubblico e 2,5 mq. di parcheggio pubblico per abitante –.

Di conseguenza non risulta più pienamente soddisfatto il parametro riferito alle aree per l'istruzione (4,27 mq. per abitante rispetto ai 4,5 mq. di legge), attualmente pari a 5 mq. per abitante per l'intero territorio comunale (tutte le scuole sono in realtà localizzate nella UTOE 1), ma ciò è comunque largamente compensato dalle dotazioni di attrezzature (10,17 mq. ad abitante rispetto ai 2 mq. di legge).

Ma, come evidente anche dai numeri in gioco, le trasformazioni del quadro previsionale strategico del primo Piano Operativo hanno in realtà poco a che fare con l'incremento dell'edificazione. Il tema che coinvolge la parte più ampia del territorio comunale è quello che riguarda il potenziamento delle dotazioni di spazi pubblici a servizio dei centri abitati e dei nuclei, da attuare attraverso interventi di iniziativa privata – contestuali al completamento o alla ridefinizione dei tessuti urbani esistenti – o, principalmente, con opere pubbliche.

Sono per questo individuate una serie di **aree soggette a vincolo espropriativo**, da acquisire al patrimonio comunale in vista della realizzazione di spazi di parcheggio a raso o di aree verdi attrezzate, venendo incontro ad esigenze molto sentite dalla comunità.

Nel capoluogo sono così previste due nuove aree di parcheggio, una a nord, in via Aldo Moro (AE1.01), e una accanto alla zona artigianale, in via Marconi (AE1.02), finalizzata anche a supportare le necessità di spazi per la Protezione Civile. Analogamente a Lecchi è prevista la sistemazione di un piccolo slargo lungo la S.P. 114A (AE2.01) per la collocazione dei cassonetti e la sosta in sicurezza dei mezzi, a cui si aggiunge l'allestimento di una nuova area di parcheggio in via degli Artigiani (OP2.01), in questo caso utilizzando un terreno già di proprietà comunale e quindi senza necessità di esproprio (**opera pubblica**).

Oltre a quelli nei centri urbani sopra descritti, sono previsti anche interventi pubblici in alcuni dei nuclei rurali, nell'ottica della possibilità di realizzazione di servizi e infrastrutture indispensabili alla popolazione residente indicata dalla L.R. 65/2014 all'art. 65; si tratta comunque sempre di opere di entità molto contenuta, calibrata sulla limitata dimensione dei contesti e sulla delicatezza che generalmente li contraddistingue considerando gli aspetti paesaggistici e ambientali. Gli interventi individuati sono un'area verde a Montegrossi (AE1.03), un parcheggio a Nusenna (AE1.04), un parcheggio a Galenda (AE2.02), un parcheggio a San Regolo (AE3.01) e, nel caso di Il Colle (AE3.02), la realizzazione di un parcheggio, nella parte adiacente alla strada, e di un giardino pubblico a valle.

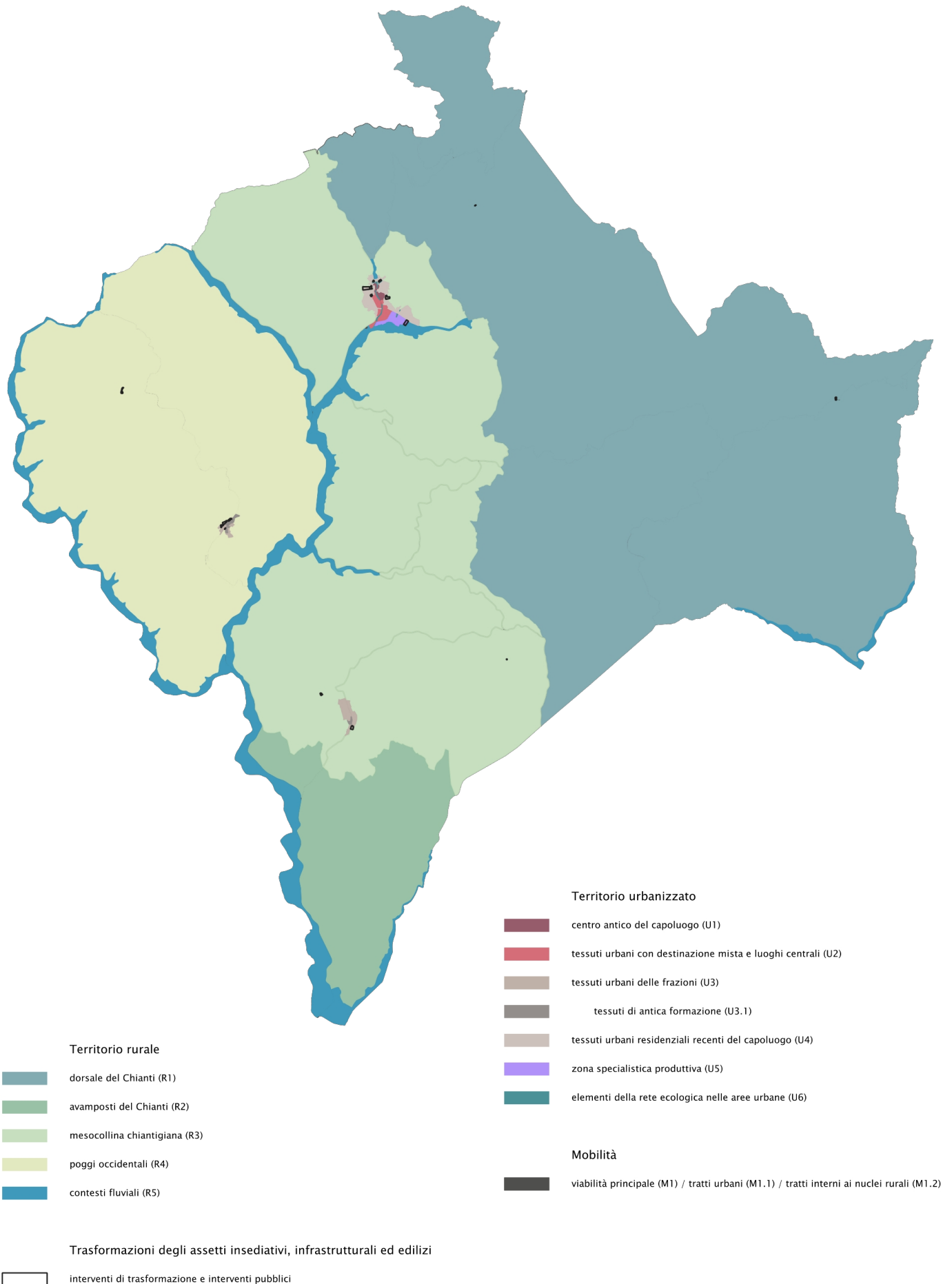
Nel capoluogo è previsto inoltre l'ampliamento della Residenza Sanitaria Assistenziale in via Dante Alighieri (AT1.04), gestita dall'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona, che rappresenta comunque un intervento di interesse collettivo; la realizzazione di nuovi volumi in aggiunta a quelli esistenti, finalizzati in particolare ad aumentare la disponibilità di posti per anziani non autosufficienti, non comporta l'occupazione di nuove aree ma sfrutta parte degli spazi ineditati di pertinenza attuali.

Le rimanenti **aree di trasformazione** sono tutte a carattere residenziale e consistono in interventi di nuova edificazione nei centri urbani.

Le previsioni più importanti corrispondono a due interventi che, oltre a integrare le dotazioni di spazi pubblici in termini di parcheggi e aree verdi attrezzate, sono proposti anche come azioni per favorire l'accesso alla casa attraverso l'offerta di alloggi a canone sostenibile, con possibilità di riscatto: infatti la disciplina per l'area in via Nenni, a monte, a Gaiole (AT1.01) e per l'area in via degli Artigiani-via Bellaria a Lecchi (AT2.01) stabilisce che una quota non inferiore al 30% della Superficie Edificabile realizzata dovrà essere destinata a edilizia residenziale con finalità sociali, nelle forme e con i requisiti di accesso che saranno definiti in dettaglio dalla convenzione. Gli altri comparti di nuova edificazione di completamento – tra via Nenni e via Viviani a Gaiole (AT1.02) e lungo la S.P. 114B a Monti (AT3.01) – assicurano il potenziamento degli spazi per la sosta carrabile. Tali trasformazioni si configurano anche come compiuta definizione del margine urbano, peraltro senza interessare contesti di particolare pregio paesaggistico o ambientale, utilizzando sostanzialmente infrastrutture e viabilità esistenti. A Gaiole, in particolare, gli interventi riguardano aree nelle quali nel RU era prevista un'edificazione con densità molto alta, analoga a quella del complesso già realizzato, poco appropriata al contesto, e pertanto la nuova proposta comporta un radicale ridimensionamento delle potenzialità assegnate.

Infine, due interventi di dimensione molto modesta consistono in riqualificazione di aree nelle quali sono presenti manufatti del tutto privi di valore: nel caso di Gaiole la previsione tra via Capannelle e via Verdi (AT1.03) prevede la demolizione di una rimessa/magazzino posta a ridosso di un edificio di antica formazione di particolare interesse, con

la costruzione di un nuovo volume più discosto, mentre a Lecchi in via San Martino (AT2.02) si interviene sulle aree intercluse, nella fascia retrostante il borgo, con la rimozione delle strutture presenti.



Una rappresentazione aggregata del nuovo piano è fornita dalla tavola di Sintesi del progetto, in scala 1:20.000, che mostra l'articolazione in ambiti – aree urbane, mobilità e territorio rurale –, e le principali aree di trasformazione previste. Nella pagina precedente se ne riporta un'immagine ulteriormente sintetica, senza base cartografica.

Nelle pagine successive il progetto viene descritto ripercorrendo la struttura delle norme – rappresentata a seguire – in modo da facilitarne la lettura insieme alle cartografie.

Parte I Discipline generali	Titolo I · Caratteri del Piano	
	Titolo II · Usi	
	Titolo III · Interventi	
	Titolo IV · Fattibilità geologica, idraulica e sismica	
	Titolo V · Tutele sovraordinate e di carattere generale	Capo I · Beni paesaggistici
Parte II Gestione degli insediamenti esistenti	Titolo VI · Componenti di rilevanza storico-paesaggistica	
	Titolo VII · Mobilità	
	Titolo VIII · Territorio urbanizzato	
	Titolo IX · Territorio rurale	Capo I · Articolazione del territorio rurale e disposizioni generali
		Capo II · L'insediamento nel territorio rurale
		Capo III · Aree nel territorio rurale con disciplina specifica
		Capo IV · NUOVI EDIFICI e manufatti al servizio dell'agricoltura
Titolo X · Quadro previsionale		
Parte III Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio	Titolo XI · Trasformazioni	Capo I · Disposizioni generali per le trasformazioni
		Capo II · Interventi pubblici
		Capo III · Trasformazioni nella UTOE 1 – Gaiole
		Capo IV · Trasformazioni nella UTOE 2 – Lecchi
		Capo V · Trasformazioni nella UTOE 3 – Monti

Discipline generali

La prima parte delle Norme si occupa appunto delle definizioni e delle regole di carattere generale, valide su tutto il territorio comunale. Al Titolo I si stabiliscono i termini di validità del piano e le misure di salvaguardia nonché i rapporti con gli altri strumenti di regolamentazione delle attività edilizie; sono specificati inoltre gli elaborati costitutivi del piano.

Il Titolo II definisce ed articola le destinazioni d'uso, a partire dalle categorie funzionali principali stabilite dalla legge regionale, in modo che la localizzazione delle funzioni possa essere gestita con adeguata flessibilità ma garantendo le opportune compatibilità e sia appropriata alle caratteristiche dello specifico contesto.

Il Titolo III delinea la disciplina per gli interventi, esplicitando i criteri di classificazione del patrimonio edilizio esistente in base alla quale sono regolamentate le opere ammissibili. Come richiesto dal regolamento di attuazione della L.R. 65/2014 e in ottemperanza a quanto disposto dalla L.R. 3/2017, il Piano Operativo classifica il patrimonio edilizio esistente in base alle caratteristiche architettoniche, tipologiche ed insediative ed allo stato di conservazione, per come risultanti dalle ricognizioni, dalla schedatura e/o dalle fonti documentarie disponibili e ne gradua le discipline di intervento secondo il pregio architettonico, il valore storico documentale, la coerenza con il contesto e l'unitarietà/omogeneità dell'edificio o del complesso edificato rispetto all'insediamento al quale appartiene. Si individuano così sei tipi di discipline di intervento che definiscono le opere ammesse.

La disciplina di intervento di tipo 1 (t1) è attribuita a edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Parte II, Titolo I), per i quali sono consentiti interventi di conservazione da sottoporre preventivamente al parere e all'autorizzazione da parte della competente Soprintendenza; nel territorio di Gaiole rientrano in questo gruppo numerosi complessi di eccezionale valore – castelli, ville, complessi religiosi – ma anche singoli edifici di notevole pregio.



La disciplina di intervento di tipo 2 (t2) si applica a edifici e complessi edilizi di rilevante valore storico e interesse documentale e agli elementi architettonici e decorativi riconosciuti di particolare rilievo, quindi da assoggettare a interventi di conservazione, osservando specifiche limitazioni finalizzate a garantire la loro adeguata tutela; in via cautelativa tale disciplina è attribuita anche ai complessi di matrice storica per i quali non è stato possibile effettuare la schedatura (contesti non raggiungibili e/o per i quali non è stata data autorizzazione al rilievo) e quindi verificare lo stato di conservazione e/o alterazione dei fabbricati e degli spazi aperti. Si tratta a volte di complessi assolutamente paragonabili a quelli vincolati, ma anche di edifici non straordinari per funzione e/o particolarità dei materiali costitutivi o dell'apparato decorativo che però conservano integralmente le caratteristiche originarie e l'eccellente maestria dell'edilizia rurale.



La disciplina di intervento di tipo 3 (t3) è attribuita a edifici e complessi edilizi di matrice storica o storicizzati, ovvero per quelli in cui è riconoscibile la permanenza del principio insediativo storico peculiare del paesaggio urbano e rurale, da salvaguardare in particolare negli elementi tipologici e architettonici che li caratterizzano; questi rappresentano la larghissima maggioranza del patrimonio edilizi esistente di antica formazione, nei tessuti storici, nei nuclei e negli aggregati e nell'insediamento diffuso, oggetto negli ultimi decenni di recupero prevalentemente a fini residenziali anche nel caso degli annessi agricoli dismessi.



La disciplina di intervento di tipo 4 (t4) si applica a edifici e complessi edilizi di matrice storica, ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie, a edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica, oppure a edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti, generalmente appartenenti ai contesti urbani; sono per questi ammessi interventi di adeguamento, fino alla demolizione con fedele ricostruzione.



La disciplina di intervento di tipo 5 (t5) è attribuita a edifici e complessi edilizi di formazione recente che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale ed edifici e complessi edilizi disomogenei rispetto al tessuto urbano nel quale sono inseriti oppure a edifici e complessi edilizi, generalmente di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale appartenenti al territorio rurale; per questi sono ammessi interventi di adeguamento, anche con ampliamento, ma anche di trasformazione, osservando specifiche limitazioni in relazione a differenti destinazioni e contesti.

Ricadono in questo gruppo edifici tra loro molto eterogenei, per tipologia, funzione e principi insediativi, tra i quali la maggior parte dell'edilizia residenziale moderna, che necessita spesso di interventi di adeguamento ed efficientamento (statico, energetico, sismico) e per la quale possono essere ammessi anche limitati ampliamenti (un tempo definiti "addizioni funzionali") senza comportare significativi incrementi di carico urbanistico.

La disciplina t5 è assegnata anche agli edifici strumentali agricoli recenti, come ad esempio le cantine.



La disciplina di intervento di tipo 6 (t6), infine, si applica a edifici e complessi edilizi di formazione recente appartenenti a tessuti urbani specializzati a carattere prevalentemente produttivo/terziario e singole strutture urbane con analoghe caratteristiche, per i quali possono essere consentite anche la sostituzione edilizia e le addizioni volumetriche.



Il Titolo IV definisce le condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica, attribuita dal Piano Operativo con riferimento alle classi di pericolosità stabilite dal Piano Strutturale.

Il Titolo V tratta le tutele sovraordinate e di carattere generale e in particolare ciò che attiene alla Zona Speciale di Conservazione Monti del Chianti, per le rilevanti valenze naturalistiche. Nello stesso Titolo, al Capo I, sono riportate le discipline riferite ai beni paesaggistici, individuati con decreto (art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio) oppure derivanti da tutele *ex lege* (art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio), con le disposizioni, recepite sulla scorta di obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT-PPR (disciplina e schede), che nello specifico sono pertinenti agli immobili ed alle aree di interesse pubblico oppure alle fasce lungo i corsi d'acqua, alle aree contermini ai laghi e ai boschi.

Gestione degli insediamenti esistenti

La seconda parte si occupa delle differenti parti del territorio, a partire dall'individuazione operata dal Piano Strutturale del territorio urbanizzato e di quello rurale, oltre alla mobilità, e per ciascuna di queste parti definisce le regole per la gestione degli insediamenti esistenti cioè per la gestione degli interventi "ordinari" e ricorrenti. Il Piano Operativo riprende le analisi del Piano Strutturale e precisa le caratteristiche che distinguono i vari contesti ed ambiti e le conseguenti discipline di gestione.

A premessa il Titolo VI introduce ulteriori componenti di rilevanza storico-paesaggistica che interessano estesamente il territorio comunale e che comprendono le aree di tutela paesistica recepite dal PTC di Siena – aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale, degli aggregati e dei Beni Storico-Architettonici –, la viabilità minore di matrice storica e le strade bianche, gli ambiti con visuali panoramiche di particolare rilevanza paesaggistica.

Le aree urbane sono articolate in tessuti a partire dal riconoscimento delle parti di antico impianto e dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea dello stesso PS e sulla base delle caratteristiche morfologiche, funzionali ed ambientali dei singoli contesti. All'interno degli insediamenti vengono così identificati ambiti contraddistinti sia per modalità e principi insediativi sia per ruolo e funzioni prevalenti: in questo modo è possibile definire discipline appropriate ai diversi contesti, distinguendo ad esempio i tessuti storici da quelli di antica formazione, il capoluogo, dove si concentrano fra l'altro le principali attrezzature e attività di servizio, dalle frazioni oppure la zona artigianale dai tessuti prevalentemente residenziali. Sono dunque distinti:

- centro antico del capoluogo (U1)
- tessuti urbani con destinazione mista e luoghi centrali (U2)
- tessuti urbani delle frazioni (U3) con sotto ambito dei tessuti di antica formazione (U3.1)
- tessuti urbani residenziali recenti del capoluogo (U4)
- zona specialistica produttiva (U5)
- elementi della rete ecologica nelle aree urbane (U6).

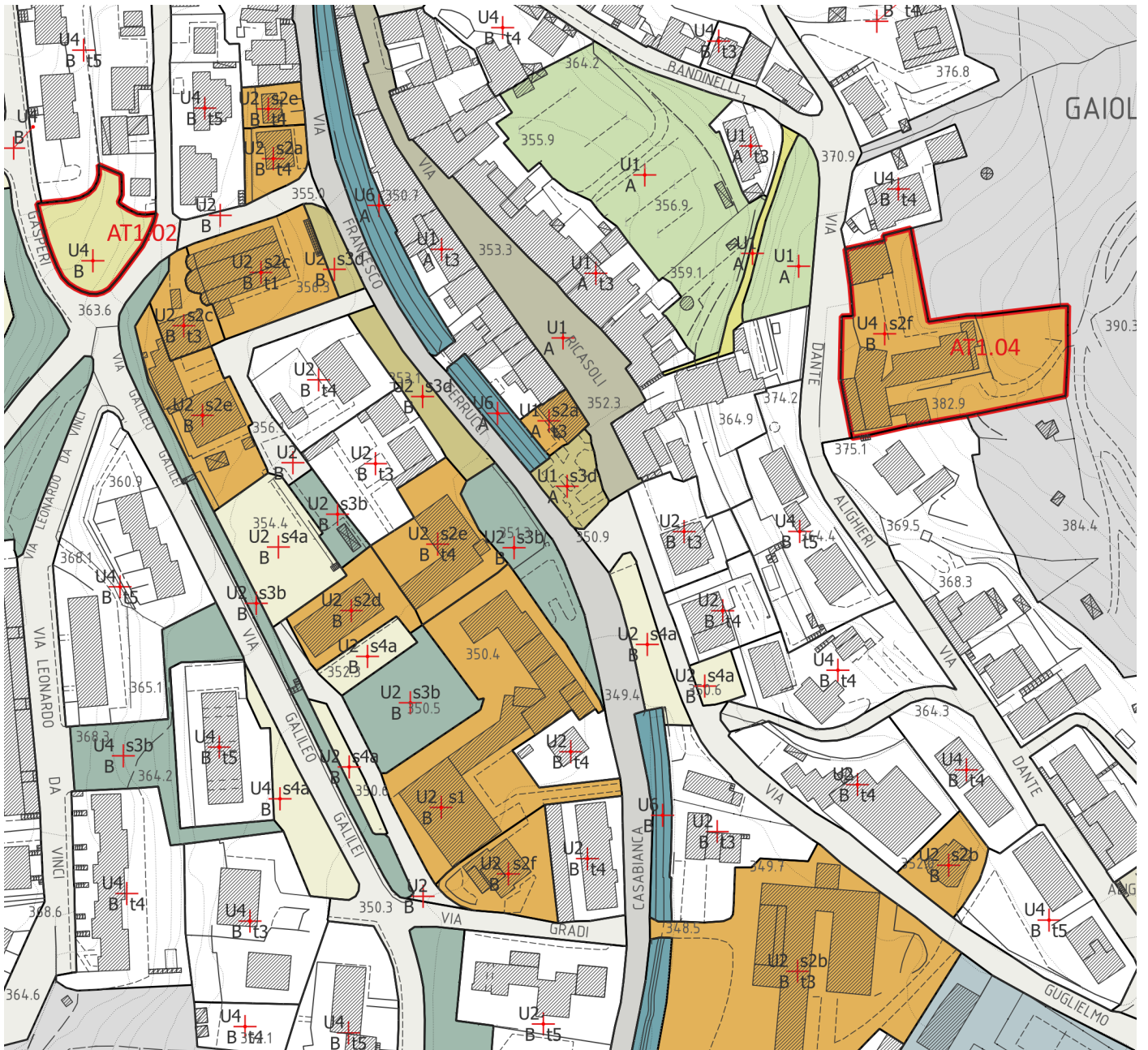
Per ciascun ambito urbano al Titolo VIII il Piano Operativo definisce quindi gli usi caratterizzanti, ammessi ed esclusi ed ulteriori regole specificamente riferite alle caratteristiche ed al ruolo di ciascuno. Pur perseguendo la pluralità di funzioni in tutti gli insediamenti, è evidente che alcune attività, se non già presenti, andranno scoraggiate in quanto non compatibili con gli usi prevalenti o con le caratteristiche fisiche e insediative del contesto, considerando che comunque il mutamento d'uso dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici e delle necessità di tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o di valore storico-testimoniale.

Inoltre è definita una disciplina specifica per gli elementi della rete ecologica nelle aree urbane, corrispondenti ai tratti dei corsi d'acqua interclusi all'interno del territorio urbanizzato, che necessitano di essere tutelati per non interrompere la continuità ecosistemica e anzi rafforzare il loro ruolo di importanti fattori di riequilibrio ambientale.

Le aree urbane – Gaiole capoluogo, Lecchi e Monti – e i nuclei rurali – Barbischio, Castagnoli, Il Colle, Galenda, Montegrossi, Nusenna, Rietine, San Martino al Vento, San Regolo, San Sano, San Vincenti, Starda e Vertine – sono disciplinati alla scala 1:2.000. Nelle tavole di progetto del Piano Operativo per ogni area perimetrata da una linea continua di colore nero è riportato un gruppo di sigle, disposte attorno ad un simbolo a croce di colore rosso, corrispondenti a: ambito (in alto a sinistra), uso (in alto a destra), zona territoriale omogenea (in basso a sinistra), tipo di disciplina di intervento (in basso a destra); l'assenza di una di queste sigle comporta il rinvio alle norme generali.



A seguire sono riportati la legenda ed un estratto della tavola di progetto in scala 1:2.000 per le aree urbane e per i nuclei rurali.



<table border="1"> <tr><td>a</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>b1</td></tr> <tr><td>b2</td></tr> <tr><td>b3</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>c1/c2</td></tr> <tr><td>e3</td></tr> <tr><td>c4</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>d1</td></tr> <tr><td>d2</td></tr> <tr><td>d3</td></tr> <tr><td>d4</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>e1</td></tr> <tr><td>e2</td></tr> <tr><td>e3</td></tr> <tr><td>e4</td></tr> <tr><td>e5/e6</td></tr> <tr><td>f</td></tr> <tr><td>g</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>s1</td></tr> <tr><td>s2</td></tr> <tr><td>s2a</td></tr> <tr><td>s2b</td></tr> <tr><td>s2c</td></tr> <tr><td>s2d</td></tr> <tr><td>s2e</td></tr> <tr><td>s2f</td></tr> <tr><td>s3</td></tr> <tr><td>s3a</td></tr> <tr><td>s3b</td></tr> <tr><td>s3c</td></tr> <tr><td>s3d</td></tr> <tr><td>s4</td></tr> <tr><td>s4a/s4b</td></tr> <tr><td>s5</td></tr> <tr><td>s6</td></tr> <tr><td>s7</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>tn*</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>A</td></tr> <tr><td>B</td></tr> <tr><td>C</td></tr> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>E</td></tr> <tr><td>F</td></tr> </table>	a	b1	b2	b3	c1/c2	e3	c4	d1	d2	d3	d4	e1	e2	e3	e4	e5/e6	f	g	s1	s2	s2a	s2b	s2c	s2d	s2e	s2f	s3	s3a	s3b	s3c	s3d	s4	s4a/s4b	s5	s6	s7	tn*	A	B	C	D	E	F	<p>Destinazioni d'uso</p> <p>residenziale (a)</p> <p>industriale e artigianale (b)</p> <p>produzione industriale e laboratori artigiani</p> <p>attività estrattive</p> <p>attività artigianali di servizio alla residenza commerciale al dettaglio (c)</p> <p>esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande</p> <p>medie strutture di vendita</p> <p>impianti per la distribuzione dei carburanti</p> <p>turistico-ricettiva (d)</p> <p>ospitalità alberghiera</p> <p>ospitalità extralberghiera</p> <p>campeggi</p> <p>aree sosta attrezzate per autocaravan</p> <p>direzionale e di servizio (e)</p> <p>attività a carattere direzionale e uffici in genere</p> <p>servizi di assistenza</p> <p>servizi ricreativi e per la cura</p> <p>servizi di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive</p> <p>autorimesse e parcheggi privati a raso/in struttura commerciale all'ingrosso e depositi (f)</p> <p>agricola e funzioni connesse (g)</p> <p>spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s)</p> <p>servizi per l'istruzione di base</p> <p>attrezzature di interesse comune</p> <p>servizi amministrativi</p> <p>servizi culturali</p> <p>servizi religiosi e per il culto</p> <p>impianti sportivi al coperto</p> <p>servizi sociali e ricreativi</p> <p>servizi per l'assistenza sanitaria</p> <p>spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport</p> <p>impianti sportivi all'aperto</p> <p>giardini pubblici o di uso pubblico</p> <p>orti urbani</p> <p>piazze e spazi pedonali pubblici</p> <p>aree per parcheggi pubblici</p> <p>parcheggi pubblici a raso/in struttura</p> <p>parchi pubblici o di uso pubblico</p> <p>servizi tecnici e tecnologici</p> <p>servizi cimiteriali</p> <p>Discipline di intervento</p> <p>disciplina di tipo n* (t1, t2, t3, t4, t5, t6)</p> <p>Zone territoriali omogenee</p> <p>zone A</p> <p>zone B</p> <p>zone C</p> <p>zone D</p> <p>zone E</p> <p>zone F</p>	<table border="1"> <tr><td>U1</td></tr> <tr><td>U2</td></tr> <tr><td>U3</td></tr> <tr><td>U3.1</td></tr> <tr><td>U4</td></tr> <tr><td>U5</td></tr> <tr><td>U6</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>M1</td></tr> <tr><td>M1.1</td></tr> <tr><td>M1.2</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>R1</td></tr> <tr><td>R2</td></tr> <tr><td>R3</td></tr> <tr><td>R4</td></tr> <tr><td>R5</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>AEⁿ/OPⁿ</td></tr> <tr><td>ATⁿ</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>PVⁿ</td></tr> <tr><td>SRⁿ</td></tr> </table>	U1	U2	U3	U3.1	U4	U5	U6	M1	M1.1	M1.2	R1	R2	R3	R4	R5	AE ⁿ /OP ⁿ	AT ⁿ	PV ⁿ	SR ⁿ	<p>Territorio urbanizzato</p> <p>centro antico del capoluogo</p> <p>tessuti urbani con destinazione mista e luoghi centrali</p> <p>tessuti urbani delle frazioni</p> <p>tessuti di antica formazione</p> <p>tessuti urbani residenziali recenti del capoluogo</p> <p>zona specialistica produttiva</p> <p>elementi della rete ecologica nelle aree urbane</p> <p>viabilità di servizio agli insediamenti</p> <p>percorsi e strade pedonali</p> <p>strade e spazi pavimentati negli ambiti di antica formazione</p> <p>verde complementare</p> <p>Mobilità</p> <p>viabilità principale</p> <p>tratti urbani</p> <p>tratti all'interno dei nuclei rurali</p> <p>percorsi escursionistici e sentieri</p> <p>Territorio rurale</p> <p>dorsale del Chianti</p> <p>avamposti del Chianti</p> <p>mesocollina chiantigiana</p> <p>poggi occidentali</p> <p>contesti fluviali</p> <p>aggregati</p> <p>complessi di elevato pregio di grande dimensione</p> <p>altri complessi e edifici rurali di matrice storica</p> <p>aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici</p> <p>aree di pertinenza degli aggregati</p> <p>aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale</p> <p>areali connotati da visuali panoramiche di particolare rilevanza paesaggistica</p> <p>siti estrattivi dismessi</p> <p>Aree con discipline specifiche</p> <p>aree soggette a vincolo espropriativo (AE) e opere pubbliche (OP)</p> <p>interventi di trasformazione (AT)</p> <p>verde</p> <p>piazze e spazi pedonali</p> <p>percorsi pedonali</p> <p>servizi</p> <p>parcheggi</p> <p>viabilità</p> <p>piani attuativi o interventi convenzionati vigenti, altri interventi diretti in corso di realizzazione (PV)</p> <p>altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale (SR)</p>
a																																																																	
b1																																																																	
b2																																																																	
b3																																																																	
c1/c2																																																																	
e3																																																																	
c4																																																																	
d1																																																																	
d2																																																																	
d3																																																																	
d4																																																																	
e1																																																																	
e2																																																																	
e3																																																																	
e4																																																																	
e5/e6																																																																	
f																																																																	
g																																																																	
s1																																																																	
s2																																																																	
s2a																																																																	
s2b																																																																	
s2c																																																																	
s2d																																																																	
s2e																																																																	
s2f																																																																	
s3																																																																	
s3a																																																																	
s3b																																																																	
s3c																																																																	
s3d																																																																	
s4																																																																	
s4a/s4b																																																																	
s5																																																																	
s6																																																																	
s7																																																																	
tn*																																																																	
A																																																																	
B																																																																	
C																																																																	
D																																																																	
E																																																																	
F																																																																	
U1																																																																	
U2																																																																	
U3																																																																	
U3.1																																																																	
U4																																																																	
U5																																																																	
U6																																																																	
M1																																																																	
M1.1																																																																	
M1.2																																																																	
R1																																																																	
R2																																																																	
R3																																																																	
R4																																																																	
R5																																																																	
AE ⁿ /OP ⁿ																																																																	
AT ⁿ																																																																	
PV ⁿ																																																																	
SR ⁿ																																																																	

Per la mobilità il Titolo VII si occupa dei tracciati appartenenti alla viabilità principale e dei percorsi escursionistici.

Il Titolo IX tratta il territorio rurale, disciplinato alla scala 1:10.000, per il quale il PO contiene una disciplina organica sia per le nuove costruzioni (con o senza programma aziendale) – declinate secondo le molteplici tipologie individuate dalla L.R. 65/2014 e dal regolamento di attuazione anche in rapporto al soggetto promotore – sia per i cambi di destinazione d'uso e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche non a destinazione agricola. Il mutamento della destinazione agricola è un tema assai delicato, che richiede di garantire allo stesso tempo sia che il ritirarsi dell'attività agricola non determini l'abbandono del territorio e/o il suo degrado sia che il riuso non determini la trasformazione in un ambiente suburbano periferico o lo sconfinamento nel vernacolare. Per questo la normativa approfondisce non soltanto termini e condizioni per il corretto recupero ed eventuale adeguamento degli edifici ma anche per le sistemazioni esterne e per le opere pertinenziali che i nuovi usi e le nuove pratiche implicano.

Il territorio rurale è articolato a partire dalla individuazione dei morfotipi ecosistemici e dei morfotipi rurali operata dal Piano Strutturale, in modo da mantenere anche a livello operativo il riconoscimento di ambiti caratterizzati paesaggisticamente in conformità alla lettura del PIT-PPR e da modulare le possibilità e le modalità di intervento in funzione delle differenti caratteristiche e nel rispetto delle diverse fragilità, secondo la seguente definizione:

- dorsale del Chianti (R1)
- avamposti del Chianti (R2)
- mesocollina chiantigiana (R3)
- poggi occidentali (R4)
- contesti fluviali (R5).

Le discipline sono orientate principalmente a sostenere e promuovere le attività che garantiscono il presidio del territorio aperto tutelandone i valori ambientali e paesaggistici, quindi in primo luogo le aziende agricole ma anche gli altri soggetti che vi operano, valutando in particolare, in rapporto ai vari contesti, la compatibilità di realizzazione e installazione di nuovi edifici e manufatti di supporto, da correlare al tipo di coltivazione, di allevamento o altra attività svolta (ad esempio nel caso delle attività venatorie o dell'escursionismo).

Per le aree appartenenti al territorio rurale la disciplina tiene conto naturalmente anche degli ulteriori elementi di tutela e valorizzazione legati alle componenti di rilevanza storico-paesaggistica sopra richiamate.



Per alcune aree nel territorio rurale, oltre ai nuclei rurali precedentemente citati (disciplinati singolarmente alla scala 1:2.000), il Piano Operativo definisce una disciplina specifica, necessaria per rispondere alle peculiari caratteristiche

e/o situazioni riscontrate, non gestibili soltanto attraverso le discipline riferite ad ambiti, interventi ed usi; tali discipline specifiche sono da intendersi comunque valide a tempo indeterminato, in quanto non attengono a trasformazioni rientranti nel quadro strategico previsionale quinquennale. Si tratta di insediamenti di matrice storica, segnalati sulle tavole di progetto del PO con perimetro e sigla viola (SR), che comprendono, in particolare, tutti i piccoli nuclei riconosciuti quali aggregazioni dotate comunque di una propria consolidata e specifica identità – denominati appunto “aggregati” –, cioè Adine, Ama, Casanova di Ama, Argenina, Fietri, Montefienali, Monti di sotto, Poggio San Polo e San Giusto in Salcio.

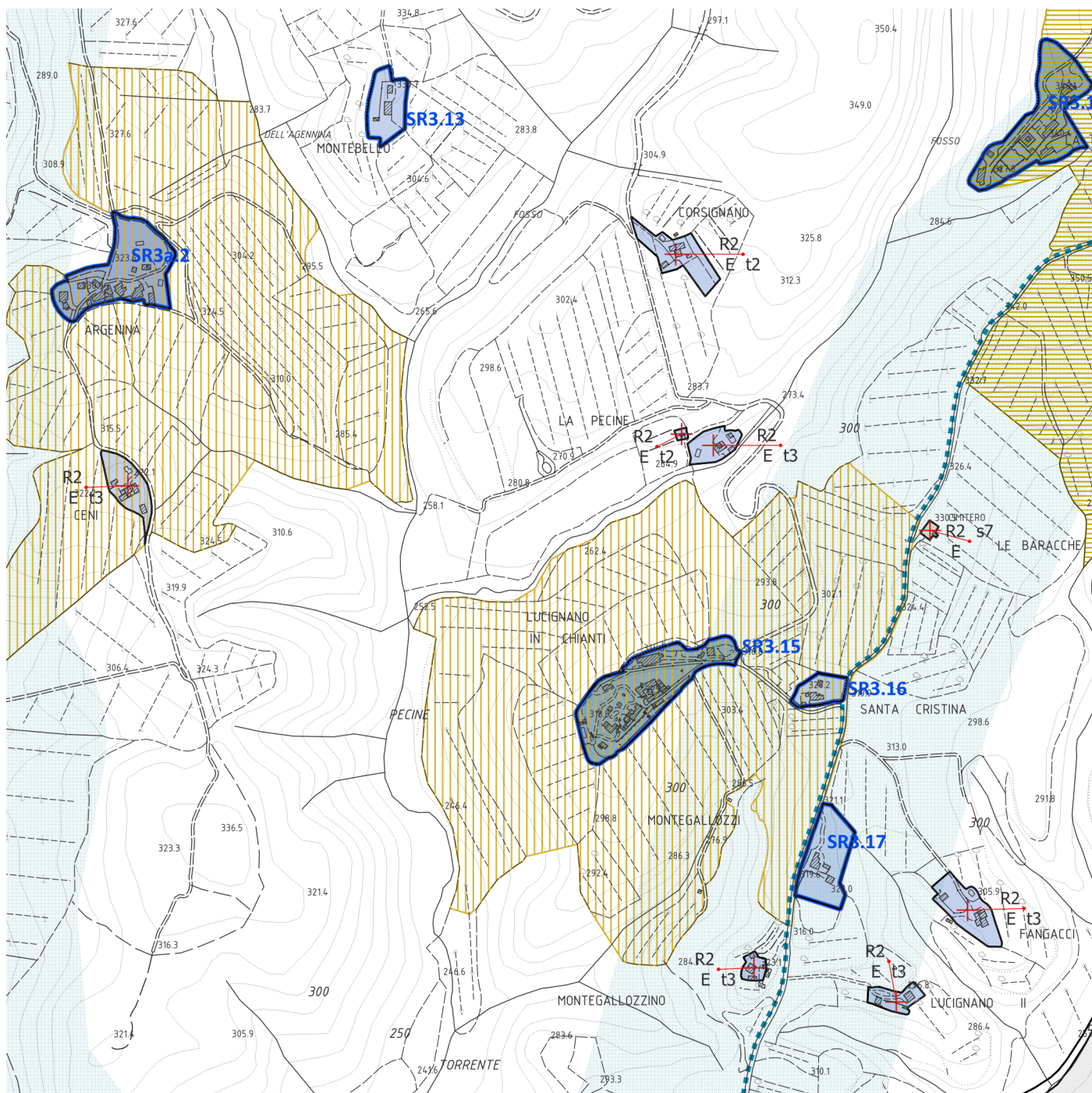
Le discipline del Piano Operativo fanno riferimento all’articolazione degli insediamenti nel territorio rurale anche ai fini di una più granulare regolamentazione dei cambi d’uso; infatti le destinazioni ammesse nei nuclei rurali piuttosto che negli aggregati piuttosto che nei complessi e negli edilizi sparsi sono distinte e graduate con l’obiettivo di favorire la valorizzazione degli insediamenti accentrati anche con l’opportunità di insediarsi ad esempio piccole attività commerciali o di somministrazione di alimenti e bevande, utili a supportare la residenzialità.

È individuato inoltre un gruppo di complessi di elevato pregio e di grande dimensione, corrispondenti a particolari complessi specialistici – castelli, badie e simili – ai quali è riservata una disciplina speciale che, al fine di assicurare l’unitarietà di gestione (essenziale per la tutela dell’elevato valore riconosciuto), consente a determinate condizioni anche la destinazione ad attività turistico-ricettiva di tipo alberghiero, quale ulteriore opportunità ritenuta in linea generale compatibile con la conservazione tali straordinari immobili; per tali motivi negli stessi complessi il frazionamento a fini residenziali non è ammesso fatta salva la possibilità di aggiungere un solo alloggio alle unità abitative esistenti in ciascun edificio. In questa particolare categoria di complessi ricadono Badia a Coltibuono, Brolio, Cacchiano, Lucignano in Chianti, Meleto, San Donato in Perano, San Polo in Rosso, Spaltenna, Tornano, Torricella e Vistarenni.

Nella pagina precedente sono mappati i diversi tipi di insediamenti che, insieme alla ricca rete di complessi e case sparse, organizzano il territorio.

La rappresentazione nelle tavole di progetto del Piano Operativo per il territorio rurale – come esemplificato dall’estratto cartografico riportato nella pagina seguente – è analoga nella struttura a quella delle aree urbane.

<table border="0"> <tr><td>a</td><td>Destinazioni d'uso residenziale (a)</td></tr> <tr><td>b1</td><td>industriale e artigianale (b)</td></tr> <tr><td>b2</td><td>produzione industriale e laboratori artigiani</td></tr> <tr><td>b3</td><td>attività estrattive</td></tr> <tr><td>c1/c2</td><td>attività artigianali di servizio alla residenza</td></tr> <tr><td>c3</td><td>commerciale al dettaglio (c)</td></tr> <tr><td>c4</td><td>esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande</td></tr> <tr><td>d1</td><td>medie strutture di vendita</td></tr> <tr><td>d2</td><td>impianti per la distribuzione dei carburanti</td></tr> <tr><td>d3</td><td>turistico-ricettiva (d)</td></tr> <tr><td>d4</td><td>ospitalità alberghiera</td></tr> <tr><td>e1</td><td>ospitalità extralberghiera</td></tr> <tr><td>e2</td><td>campeggi</td></tr> <tr><td>e3</td><td>aree sosta attrezzate per autocaravan</td></tr> <tr><td>e4</td><td>direzionale e di servizio (e)</td></tr> <tr><td>e5/e6</td><td>attività a carattere direzionale e uffici in genere</td></tr> <tr><td>f</td><td>servizi di assistenza</td></tr> <tr><td>g</td><td>servizi ricreativi e per la cura</td></tr> <tr><td>s1</td><td>servizi di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive</td></tr> <tr><td>s2</td><td>autorimesse e parcheggi privati a raso/in struttura</td></tr> <tr><td>s2a</td><td>commerciale all'ingrosso e depositi (f)</td></tr> <tr><td>s2b</td><td>agricola e funzioni connesse (g)</td></tr> <tr><td>s2c</td><td>spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s)</td></tr> <tr><td>s2d</td><td>servizi per l'istruzione di base</td></tr> <tr><td>s2e</td><td>attrezzature di interesse comune</td></tr> <tr><td>s2f</td><td>servizi amministrativi</td></tr> <tr><td>s3</td><td>servizi culturali</td></tr> <tr><td>s3a</td><td>servizi religiosi e per il culto</td></tr> <tr><td>s3b</td><td>impianti sportivi al coperto</td></tr> <tr><td>s3c</td><td>servizi sociali e ricreativi</td></tr> <tr><td>s3d</td><td>servizi per l'assistenza sanitaria</td></tr> <tr><td>s4</td><td>spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport</td></tr> <tr><td>s4a/s4b</td><td>impianti sportivi all'aperto</td></tr> <tr><td>s5</td><td>giardini pubblici o di uso pubblico</td></tr> <tr><td>s6</td><td>orti urbani</td></tr> <tr><td>s7</td><td>piazze e spazi pedonali pubblici</td></tr> <tr><td>tnⁿ</td><td>aree per parcheggi pubblici</td></tr> <tr><td></td><td>parcheggi pubblici a raso/in struttura</td></tr> <tr><td></td><td>parchi pubblici o di uso pubblico</td></tr> <tr><td></td><td>servizi tecnici e tecnologici</td></tr> <tr><td></td><td>servizi cimiteriali</td></tr> </table> <p>Discipline di intervento disciplina di tipo n° (t1, t2, t3, t4, t5, t6)</p> <table border="0"> <tr><td>A</td><td>zone A</td></tr> <tr><td>B</td><td>zone B</td></tr> <tr><td>C</td><td>zone C</td></tr> <tr><td>D</td><td>zone D</td></tr> <tr><td>E</td><td>zone E</td></tr> <tr><td>F</td><td>zone F</td></tr> </table>	a	Destinazioni d'uso residenziale (a)	b1	industriale e artigianale (b)	b2	produzione industriale e laboratori artigiani	b3	attività estrattive	c1/c2	attività artigianali di servizio alla residenza	c3	commerciale al dettaglio (c)	c4	esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande	d1	medie strutture di vendita	d2	impianti per la distribuzione dei carburanti	d3	turistico-ricettiva (d)	d4	ospitalità alberghiera	e1	ospitalità extralberghiera	e2	campeggi	e3	aree sosta attrezzate per autocaravan	e4	direzionale e di servizio (e)	e5/e6	attività a carattere direzionale e uffici in genere	f	servizi di assistenza	g	servizi ricreativi e per la cura	s1	servizi di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive	s2	autorimesse e parcheggi privati a raso/in struttura	s2a	commerciale all'ingrosso e depositi (f)	s2b	agricola e funzioni connesse (g)	s2c	spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s)	s2d	servizi per l'istruzione di base	s2e	attrezzature di interesse comune	s2f	servizi amministrativi	s3	servizi culturali	s3a	servizi religiosi e per il culto	s3b	impianti sportivi al coperto	s3c	servizi sociali e ricreativi	s3d	servizi per l'assistenza sanitaria	s4	spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport	s4a/s4b	impianti sportivi all'aperto	s5	giardini pubblici o di uso pubblico	s6	orti urbani	s7	piazze e spazi pedonali pubblici	tn ⁿ	aree per parcheggi pubblici		parcheggi pubblici a raso/in struttura		parchi pubblici o di uso pubblico		servizi tecnici e tecnologici		servizi cimiteriali	A	zone A	B	zone B	C	zone C	D	zone D	E	zone E	F	zone F	<table border="0"> <tr><td>U1</td><td>Territorio urbanizzato</td></tr> <tr><td>U2</td><td>centro antico del capoluogo</td></tr> <tr><td>U3</td><td>tessuti urbani con destinazione mista e luoghi centrali</td></tr> <tr><td>U3.1</td><td>tessuti urbani delle frazioni</td></tr> <tr><td>U4</td><td>tessuti di antica formazione</td></tr> <tr><td>U5</td><td>tessuti urbani residenziali recenti del capoluogo</td></tr> <tr><td>U6</td><td>zona specialistica produttiva</td></tr> <tr><td></td><td>elementi della rete ecologica nelle aree urbane</td></tr> <tr><td></td><td>viabilità di servizio agli insediamenti</td></tr> <tr><td></td><td>percorsi e strade pedonali</td></tr> <tr><td></td><td>strade e spazi pavimentati negli ambiti di antica formazione</td></tr> <tr><td></td><td>verde complementare</td></tr> <tr><td>M1</td><td>Mobilità</td></tr> <tr><td>M1.1</td><td>viabilità principale</td></tr> <tr><td>M1.2</td><td>tratti urbani</td></tr> <tr><td></td><td>tratti all'interno dei nuclei rurali</td></tr> <tr><td></td><td>percorsi escursionistici e sentieri</td></tr> <tr><td>R1</td><td>Territorio rurale</td></tr> <tr><td>R2</td><td>dorsale del Chianti</td></tr> <tr><td>R3</td><td>avamposti del Chianti</td></tr> <tr><td>R4</td><td>mesocollina chiantigiana</td></tr> <tr><td>R5</td><td>poggi occidentali</td></tr> <tr><td></td><td>contesti fluviali</td></tr> <tr><td></td><td>aggregati</td></tr> <tr><td></td><td>complessi di elevato pregio di grande dimensione</td></tr> <tr><td></td><td>altri complessi e edifici rurali di matrice storica</td></tr> <tr><td></td><td>aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici</td></tr> <tr><td></td><td>aree di pertinenza degli aggregati</td></tr> <tr><td></td><td>aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale</td></tr> <tr><td></td><td>areali connotati da visuali panoramiche di particolare rilevanza paesaggistica</td></tr> <tr><td></td><td>siti estrattivi dismessi</td></tr> <tr><td>AEⁿ/OPⁿ</td><td>Aree con discipline specifiche</td></tr> <tr><td>ATⁿ</td><td>aree soggette a vincolo espropriativo (AE) e opere pubbliche (OP)</td></tr> <tr><td></td><td>interventi di trasformazione (AT)</td></tr> <tr><td></td><td>verde</td></tr> <tr><td></td><td>piazze e spazi pedonali</td></tr> <tr><td></td><td>percorsi pedonali</td></tr> <tr><td></td><td>servizi</td></tr> <tr><td></td><td>parcheggi</td></tr> <tr><td></td><td>viabilità</td></tr> <tr><td>PVⁿ</td><td>piani attuativi o interventi convenzionati vigenti, altri interventi diretti in corso di realizzazione (PV)</td></tr> <tr><td>SRⁿ</td><td>altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale (SR)</td></tr> </table>	U1	Territorio urbanizzato	U2	centro antico del capoluogo	U3	tessuti urbani con destinazione mista e luoghi centrali	U3.1	tessuti urbani delle frazioni	U4	tessuti di antica formazione	U5	tessuti urbani residenziali recenti del capoluogo	U6	zona specialistica produttiva		elementi della rete ecologica nelle aree urbane		viabilità di servizio agli insediamenti		percorsi e strade pedonali		strade e spazi pavimentati negli ambiti di antica formazione		verde complementare	M1	Mobilità	M1.1	viabilità principale	M1.2	tratti urbani		tratti all'interno dei nuclei rurali		percorsi escursionistici e sentieri	R1	Territorio rurale	R2	dorsale del Chianti	R3	avamposti del Chianti	R4	mesocollina chiantigiana	R5	poggi occidentali		contesti fluviali		aggregati		complessi di elevato pregio di grande dimensione		altri complessi e edifici rurali di matrice storica		aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici		aree di pertinenza degli aggregati		aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale		areali connotati da visuali panoramiche di particolare rilevanza paesaggistica		siti estrattivi dismessi	AE ⁿ /OP ⁿ	Aree con discipline specifiche	AT ⁿ	aree soggette a vincolo espropriativo (AE) e opere pubbliche (OP)		interventi di trasformazione (AT)		verde		piazze e spazi pedonali		percorsi pedonali		servizi		parcheggi		viabilità	PV ⁿ	piani attuativi o interventi convenzionati vigenti, altri interventi diretti in corso di realizzazione (PV)	SR ⁿ	altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale (SR)
a	Destinazioni d'uso residenziale (a)																																																																																																																																																																																		
b1	industriale e artigianale (b)																																																																																																																																																																																		
b2	produzione industriale e laboratori artigiani																																																																																																																																																																																		
b3	attività estrattive																																																																																																																																																																																		
c1/c2	attività artigianali di servizio alla residenza																																																																																																																																																																																		
c3	commerciale al dettaglio (c)																																																																																																																																																																																		
c4	esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande																																																																																																																																																																																		
d1	medie strutture di vendita																																																																																																																																																																																		
d2	impianti per la distribuzione dei carburanti																																																																																																																																																																																		
d3	turistico-ricettiva (d)																																																																																																																																																																																		
d4	ospitalità alberghiera																																																																																																																																																																																		
e1	ospitalità extralberghiera																																																																																																																																																																																		
e2	campeggi																																																																																																																																																																																		
e3	aree sosta attrezzate per autocaravan																																																																																																																																																																																		
e4	direzionale e di servizio (e)																																																																																																																																																																																		
e5/e6	attività a carattere direzionale e uffici in genere																																																																																																																																																																																		
f	servizi di assistenza																																																																																																																																																																																		
g	servizi ricreativi e per la cura																																																																																																																																																																																		
s1	servizi di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive																																																																																																																																																																																		
s2	autorimesse e parcheggi privati a raso/in struttura																																																																																																																																																																																		
s2a	commerciale all'ingrosso e depositi (f)																																																																																																																																																																																		
s2b	agricola e funzioni connesse (g)																																																																																																																																																																																		
s2c	spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s)																																																																																																																																																																																		
s2d	servizi per l'istruzione di base																																																																																																																																																																																		
s2e	attrezzature di interesse comune																																																																																																																																																																																		
s2f	servizi amministrativi																																																																																																																																																																																		
s3	servizi culturali																																																																																																																																																																																		
s3a	servizi religiosi e per il culto																																																																																																																																																																																		
s3b	impianti sportivi al coperto																																																																																																																																																																																		
s3c	servizi sociali e ricreativi																																																																																																																																																																																		
s3d	servizi per l'assistenza sanitaria																																																																																																																																																																																		
s4	spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport																																																																																																																																																																																		
s4a/s4b	impianti sportivi all'aperto																																																																																																																																																																																		
s5	giardini pubblici o di uso pubblico																																																																																																																																																																																		
s6	orti urbani																																																																																																																																																																																		
s7	piazze e spazi pedonali pubblici																																																																																																																																																																																		
tn ⁿ	aree per parcheggi pubblici																																																																																																																																																																																		
	parcheggi pubblici a raso/in struttura																																																																																																																																																																																		
	parchi pubblici o di uso pubblico																																																																																																																																																																																		
	servizi tecnici e tecnologici																																																																																																																																																																																		
	servizi cimiteriali																																																																																																																																																																																		
A	zone A																																																																																																																																																																																		
B	zone B																																																																																																																																																																																		
C	zone C																																																																																																																																																																																		
D	zone D																																																																																																																																																																																		
E	zone E																																																																																																																																																																																		
F	zone F																																																																																																																																																																																		
U1	Territorio urbanizzato																																																																																																																																																																																		
U2	centro antico del capoluogo																																																																																																																																																																																		
U3	tessuti urbani con destinazione mista e luoghi centrali																																																																																																																																																																																		
U3.1	tessuti urbani delle frazioni																																																																																																																																																																																		
U4	tessuti di antica formazione																																																																																																																																																																																		
U5	tessuti urbani residenziali recenti del capoluogo																																																																																																																																																																																		
U6	zona specialistica produttiva																																																																																																																																																																																		
	elementi della rete ecologica nelle aree urbane																																																																																																																																																																																		
	viabilità di servizio agli insediamenti																																																																																																																																																																																		
	percorsi e strade pedonali																																																																																																																																																																																		
	strade e spazi pavimentati negli ambiti di antica formazione																																																																																																																																																																																		
	verde complementare																																																																																																																																																																																		
M1	Mobilità																																																																																																																																																																																		
M1.1	viabilità principale																																																																																																																																																																																		
M1.2	tratti urbani																																																																																																																																																																																		
	tratti all'interno dei nuclei rurali																																																																																																																																																																																		
	percorsi escursionistici e sentieri																																																																																																																																																																																		
R1	Territorio rurale																																																																																																																																																																																		
R2	dorsale del Chianti																																																																																																																																																																																		
R3	avamposti del Chianti																																																																																																																																																																																		
R4	mesocollina chiantigiana																																																																																																																																																																																		
R5	poggi occidentali																																																																																																																																																																																		
	contesti fluviali																																																																																																																																																																																		
	aggregati																																																																																																																																																																																		
	complessi di elevato pregio di grande dimensione																																																																																																																																																																																		
	altri complessi e edifici rurali di matrice storica																																																																																																																																																																																		
	aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici																																																																																																																																																																																		
	aree di pertinenza degli aggregati																																																																																																																																																																																		
	aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale																																																																																																																																																																																		
	areali connotati da visuali panoramiche di particolare rilevanza paesaggistica																																																																																																																																																																																		
	siti estrattivi dismessi																																																																																																																																																																																		
AE ⁿ /OP ⁿ	Aree con discipline specifiche																																																																																																																																																																																		
AT ⁿ	aree soggette a vincolo espropriativo (AE) e opere pubbliche (OP)																																																																																																																																																																																		
	interventi di trasformazione (AT)																																																																																																																																																																																		
	verde																																																																																																																																																																																		
	piazze e spazi pedonali																																																																																																																																																																																		
	percorsi pedonali																																																																																																																																																																																		
	servizi																																																																																																																																																																																		
	parcheggi																																																																																																																																																																																		
	viabilità																																																																																																																																																																																		
PV ⁿ	piani attuativi o interventi convenzionati vigenti, altri interventi diretti in corso di realizzazione (PV)																																																																																																																																																																																		
SR ⁿ	altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale (SR)																																																																																																																																																																																		



Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio

Il Piano Operativo ha validità a tempo indeterminato per quanto riguarda la gestione degli insediamenti esistenti, mentre le previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è dimensionata per cinque anni a partire dall'efficacia del Piano Operativo stesso. Queste previsioni e gli eventuali vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi/progetti o i progetti definitivi dell'opera pubblica; ove il Piano Operativo preveda la possibilità di piani attuativi o progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i titolari non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune; perdono inoltre efficacia anche altri interventi di nuova edificazione previsti all'interno del territorio urbanizzato qualora non sia stato rilasciato il titolo edilizio.

Il Titolo X riassume il dimensionamento del piano, articolato per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle del comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017, distinguendo le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato (aree urbane) da quelle esterne (territorio rurale).

La Parte III delle Norme si occupa dunque degli interventi "straordinari", non ricorrenti, ma singolarmente caratterizzati e che possiedono una peculiare rilevanza rispetto agli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione nel governo del territorio e nel miglioramento delle prestazioni di maggiore interesse pubblico e/o collettivo.

Per ciascuna area di trasformazione (individuata sulle tavole di progetto con perimetro e sigla rossa) nel Titolo XI, organizzate per UTOE di appartenenza, sono definiti le destinazioni d'uso, le quantità massime edificabili con i relativi parametri (Superficie edificabile o edificata, numero di piani, Indice di Copertura), le opere e le attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto.

Le trasformazioni degli assetti insediativi che fanno parte del quadro previsionale strategico – identificate sulle tavole dalla sigla AT – comprendono previsioni di maggiore complessità, che richiedono la redazione di un Piano Attuativo, oppure progetti di gestione più semplice, soggetti a intervento diretto convenzionato o a Progetto Unitario Convenzionato.

I principi perequativi prevedono comunque che al beneficio derivante dalla capacità edificatoria ammessa (Superfici edificabili e quantità derivanti dall'eventuale recupero di edifici esistenti), equamente distribuito tra tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'area oggetto di trasformazione così come i relativi oneri economici, corrisponda un adeguato vantaggio per la collettività in termini di realizzazione di opere di urbanizzazione e di interventi di interesse pubblico, quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi e attrezzature o altro tipo di beneficio, garantito dalla stipula di una apposita convenzione.

Un secondo gruppo di interventi disciplinati nella Parte III individua le aree soggette a vincolo espropriativo cioè quelle necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal Piano Operativo che non sono già di proprietà pubblica e che non sono collegate ad altri interventi nelle aree di trasformazione – segnalate con perimetro e sigla (AE) sulle tavole di progetto –, mentre sono indicate come opere pubbliche (OP) le aree di proprietà pubblica oggetto di intervento di trasformazione.

Le regole per l'attuazione dei progetti sono dove necessario sinteticamente rappresentate nelle tavole di progetto attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo; tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e consentono modifiche ed aggiustamenti in fase di approfondimento progettuale, fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, delle prescrizioni e dei condizionamenti richiesti dal Piano Operativo e del criterio generale di definire un'organizzazione interna volta a garantire il minor consumo di suolo e la maggiore coerenza con le caratteristiche del contesto.

Nelle tavole di progetto sono infine individuati i Piani Attuativi e gli interventi diretti convenzionati in corso di attuazione (identificati dalla sigla PV), ai quali il Piano Operativo rinvia, come sopra ricordato.