

Piano Strutturale

Norme

aprile 2024

Comune di Gaiole in Chianti

Piano Strutturale

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

Parte I CARATTERI DEL PIANO.....	7
Titolo I Generalità.....	7
Art. 1 Natura e oggetto del Piano Strutturale.....	7
Art. 2 Elaborati costitutivi.....	7
Art. 3 Effetti delle disposizioni del piano.....	8
Parte II STATUTO DEL TERRITORIO.....	9
Titolo II Patrimonio territoriale.....	9
Capo I Struttura idro-geomorfologica.....	9
Art. 4 Tipi fisiografici e sistemi morfogenetici.....	9
Art. 5 Sensibilità degli acquiferi.....	10
Art. 6 Reticolo idrografico superficiale.....	10
Art. 7 Siti estrattivi dismessi.....	11
Capo II Struttura ecosistemica.....	11
Art. 8 Composizione della rete ecologica.....	11
Art. 9 Nodo forestale primario.....	12
Art. 10 Matrice forestale ad elevata connettività.....	12
Art. 11 Nodo degli agroecosistemi.....	12
Art. 12 Matrice agroecosistemica collinare.....	12
Art. 13 Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva.....	13
Art. 14 Corridoi ripariali e zone umide.....	13
Art. 15 Zone Speciali di Conservazione.....	13
Capo III Struttura insediativa.....	14
Art. 16 Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare.....	14
Art. 17 Perimetro del Territorio Urbanizzato.....	14
Art. 18 Nuclei rurali.....	15
Art. 19 Tessuti urbani di antica formazione.....	15
Art. 20 Aggregati, complessi e edifici di matrice storica nel territorio rurale.....	16
Art. 21 Aree di pertinenza paesaggistica degli aggregati e dei centri del sistema urbano provinciale.....	16
Art. 22 Beni Storico-Architettonici e relative aree di pertinenza paesaggistica.....	17
Art. 23 Viabilità fondativa.....	17
Art. 24 Urbanizzazioni contemporanee.....	18
Capo IV Struttura agro-forestale.....	19
Art. 25 Caratteri morfotopologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali.....	19
Art. 26 Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti.....	20
Art. 27 Morfotipo della viticoltura e dei seminativi.....	20
Art. 28 Morfotipo della viticoltura.....	21
Art. 29 Morfotipo delle aree altocollinari boscate.....	21
Titolo III Beni paesaggistici e beni culturali.....	22
Art. 30 Beni paesaggistici - immobili ed aree di notevole interesse pubblico.....	22
Art. 31 Beni paesaggistici - aree tutelate per legge - fiumi, torrenti e corsi d'acqua.....	22
Art. 32 Beni paesaggistici - aree tutelate per legge - territori coperti da foreste e boschi.....	22
Art. 33 Beni paesaggistici - aree tutelate per legge - territori contermini ai laghi.....	22
Art. 34 Beni culturali tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004.....	22
Capo V Ulteriori tutele di carattere paesaggistico.....	22
Art. 35 Visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo (elementi di carattere percettivo).....	22
Titolo IV Prevenzione del rischio geologico, sismico e idraulico.....	23
Art. 36 Finalità ed ambito di applicazione.....	23
Art. 37 Pericolosità geologica.....	24
Art. 38 Pericolosità sismica locale.....	24
Art. 39 Pericolosità da alluvione.....	25
Art. 40 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA).....	25
Art. 41 Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale (PAI dissesti).....	26

Parte III	STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE.....	27
Titolo V	Obiettivi generali e Unità Territoriali Organiche Elementari.....	27
Art. 42	Strategia dello sviluppo sostenibile: contenuti e articolazione.....	27
Art. 43	Obiettivi generali per lo sviluppo sostenibile.....	27
Art. 44	Strategie e politiche per il territorio.....	28
Art. 45	Articolazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE).....	28
Art. 46	UTOE 1 - Gaiole.....	29
Art. 47	UTOE 2 - Lecchi.....	29
Art. 48	UTOE 3 - Monti.....	30
Titolo VI	Dimensionamento del piano.....	31
Art. 49	Criteri generali di dimensionamento.....	31
Art. 50	Dimensioni massime sostenibili per UTOE.....	32
Art. 51	Limiti per l'uso consapevole delle risorse.....	33
Art. 52	Percorsi accessibili per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane.....	34
Art. 53	Criteri per il dimensionamento dei Piani Operativi e per le dotazioni pubbliche.....	34

Parte I CARATTERI DEL PIANO

Titolo I Generalità

Art. 1 Natura e oggetto del Piano Strutturale

1. Il Piano Strutturale (PS), elaborato ai sensi delle vigenti leggi, è l'atto di pianificazione territoriale che delinea le strategie per il governo del territorio comunale garantendo la riproduzione del patrimonio territoriale, nel rispetto ed in relazione agli obiettivi ed ai principi espressi dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR) ed in coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Siena.
2. Il Piano Strutturale si fonda sul quadro conoscitivo e sul riconoscimento del patrimonio territoriale comunale, a cui, nella Parte II – *Statuto del territorio* delle presenti Norme si fanno corrispondere principi e regole tese a tutelare le diverse componenti e gli elementi che lo caratterizzano e lo qualificano.
3. Il Piano Strutturale nella Parte III – *Strategia dello sviluppo sostenibile* delle presenti Norme definisce gli obiettivi, gli indirizzi e le azioni strategiche per la programmazione del governo del territorio, nel rispetto e in relazione ai principi e alle regole stabilite nello statuto del territorio regionale, provinciale e dello stesso PS, in maniera tale da favorire lo sviluppo sostenibile tenuto conto delle esigenze e delle aspettative espresse dalla comunità locale.
4. Il Piano Strutturale ha validità a tempo indeterminato sull'intero territorio comunale.

Art. 2 Elaborati costitutivi

1. Il Piano Strutturale del Comune di Gaiole in Chianti è costituito dai seguenti gruppi di documenti:
 - a) Quadro conoscitivo e Progetto;
 - b) Studi geologici, idraulici e sismici;
 - c) Valutazioni.
2. Gli elaborati di Quadro conoscitivo e di Progetto sono:
 - Relazione illustrativa
con relazioni specialistiche:
 - Relazione sul territorio rurale e le attività agricole
 - Norme;
 - Tavole:
 - Quadro Conoscitivo
 - QC1 Aree di rispetto e tutele sovraordinate, scala 1:10.000;
 - Statuto del territorio
 - ST1 Tipi fisiografici e sistemi morfogenetici, scala 1:20.000;
 - ST2 Elementi della struttura idro-geomorfologica, scala 1:10.000;
 - ST3 Rete ecologica locale, scala 1:20.000;
 - ST4 Territorio urbanizzato e territorio rurale, scala 1:10.000;
 - ST5 Struttura insediativa di matrice storica, scala 1:10.000;
 - ST6 Morfotipi rurali, scala 1:20.000;
 - ST7 Beni paesaggistici e beni culturali, scala 1:10.000.
 - Strategie
 - STR1 Unità Territoriali Organiche Elementari, scala 1:20.000.
3. Gli elaborati degli studi geologici, idraulici e sismici di supporto al Piano sono:
 - D.01 Relazione geologica
 - D.02 Relazione tecnica illustrativa dello studio MS2 con indagini
 - D.03 Relazione idrologico-idraulica
 - con Allegati HEC-RAS
 - Tavole:
 - G1 Carta Geologica, scala 1:10.000;
 - G2 Carta Geomorfologica, scala 1:10.000;
 - G3 Carta Idrogeologica, scala 1:10.000;
 - G4 Carta della Vulnerabilità degli acquiferi, scala 1:10.000;

- G5 Carta della Sensibilità degli acquiferi, scala 1:10.000;
 - G6 Carta della Pericolosità Geologica, scala 1:10.000;
 - MS1 Carta geologico-tecnica, scala 1:5.000;
 - MS2 Carta delle indagini e dei dati di base, scala 1:10.000;
 - MS3 Carta delle frequenze fondamentali, scala 1:5.000;
 - MS4 Carta delle MOPS, scala 1:5.000;
 - MS5 Carta delle MS2 (0.1-0.5), scala 1:5.000;
 - MS6 Carta delle MS2 (0.4-0.8), scala 1:5.000;
 - MS7 Carta delle MS2 (0.7-1.1), scala 1:5.000;
 - MS8 Carta della Pericolosità Sismica Locale, scala 1:5.000;
 - I1.1 Carta della Pericolosità da Alluvioni, scala 1:10.000;
 - I1.2 Carta della Pericolosità da Alluvioni, scala 1:5.000;
 - I2 Carta della Magnitudo idraulica, scala 1:5.000;
 - I3 Carta dei battenti, scala 1:5.000;
 - I4 Carta della velocità della corrente, scala 1:5.000;
 - I5 Carta delle aree presidiate da sistemi arginali, comprensiva delle aree di fondovalle fluviale, scala 1:10.000.
4. Gli elaborati delle Valutazioni sono:
- Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica e Sintesi non tecnica;
 - Studio di Incidenza.

Art. 3 Effetti delle disposizioni del piano

1. Le disposizioni del Piano Strutturale sono vincolanti per i successivi atti di governo del territorio, come il Piano Operativo (PO), i piani attuativi e tutti i piani o programmi di settore destinati ad avere effetti sulle trasformazioni fisiche e sugli assetti del territorio. Esse non hanno valenza conformativa della disciplina di uso del suolo e della facoltà di operare trasformazioni fisiche e funzionali degli immobili, ad eccezione delle misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014, e di quanto previsto dalla legge.
2. Nel rispetto dei principi e delle direttive del PS nella redazione del Piano Operativo sono consentite limitate modifiche finalizzate a una più corretta individuazione dei perimetri in funzione di variazioni nel frattempo intervenute, di una più accurata lettura o di variazione della base cartografica o di più approfondite analisi, senza che ciò determini variante al Piano Strutturale. In tal caso il Piano Operativo deve evidenziare la coerenza sostanziale con lo Statuto del territorio e con la Strategia dello sviluppo sostenibile del Piano Strutturale.
3. Le Norme del piano si esprimono con disposizioni di carattere diverso, tra cui:
 - con obiettivi e/o indirizzi, che orientano le scelte per il governo del territorio;
 - con direttive, che rinviano al Piano Operativo la declinazione delle regole operative;
 - con prescrizioni, da ritenersi immediatamente efficaci.

Parte II STATUTO DEL TERRITORIO

Titolo II Patrimonio territoriale

Capo I *Struttura idro-geomorfologica*

Art. 4 Tipi fisiografici e sistemi morfogenetici

1. I sistemi morfogenetici o morfotipi idro-geomorfologici sono definiti da una combinazione di fattori che presiedono al modellamento delle forme – rilievi – del territorio: fattori strutturali, temporali e litologici. La carta geologica, l'idrografia e la pedologia costituiscono la base conoscitiva per l'individuazione delle forme ricorrenti che caratterizzano ogni sistema morfogenetico.
2. I sistemi morfogenetici e i tipi fisiografici ai quali appartengono individuati dal PIT-PPR sono recepiti dal Piano Strutturale, in conformità all'*Abaco regionale delle Invarianti* dello stesso PIT-PPR, così come le indicazioni per le azioni definite dallo stesso *Abaco* in riferimento a ciascun morfotipo.
3. I tipi fisiografici riconosciuti nel territorio comunale di Gaiole in Chianti sono la Collina, la Collina dei bacini neoquaternari, il Margine e il Fondovalle; essi sono articolati nei seguenti sistemi morfogenetici:
 - tipo della Collina
 - Collina calcarea (Cca)
 - Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri (CLVd)
 - Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane (CTVd)
 - Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane (CTVr)
 - tipo della Collina dei bacini neo-quaternari
 - Collina dei bacini neoquaternari, sabbie dominanti (CBSa)
 - tipo del Margine
 - Margine inferiore (MARI)
 - tipo del Fondovalle
 - Fondovalle (FON).
4. In considerazione dei valori e delle criticità riconosciuti, si definiscono i seguenti obiettivi:
 - per la Collina
 - mantenere e recuperare la stabilità idrogeologica del territorio;
 - migliorare l'efficienza del deflusso superficiale delle acque, ai fini del contrasto all'erosione del suolo e della prevenzione del rischio geomorfologico;
 - garantire la funzionalità dei sistemi di regimazione idraulico-agraria e proteggere gli acquiferi dagli inquinamenti;
 - salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
 - per la Collina dei bacini neo-quaternari
 - mantenere e recuperare la stabilità idrogeologica del territorio;
 - migliorare l'efficienza del deflusso superficiale delle acque, ai fini del contrasto all'erosione del suolo e della prevenzione del rischio geomorfologico;
 - garantire la funzionalità dei sistemi di regimazione idraulico-agraria e proteggere gli acquiferi dagli inquinamenti;
 - prevenire il rischio geomorfologico e non compromettere le forme caratteristiche del paesaggio, in particolare nell'ambito delle Crete;
 - per il Margine
 - contenere i rischi di erosione del suolo sulle superfici in pendenza e di compattazione del suolo su tutte le altre superfici;
 - per il Fondovalle
 - salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
 - ridurre l'esposizione al rischio idraulico degli insediamenti.
5. Indirizzi per le politiche:
 - favorire una progettazione delle sistemazioni idraulico-agrarie dei vigneti che tenga conto delle caratteristiche fisico-idrologiche dei suoli e della geomorfologia per ridurre al massimo il rischio di erosione e dissesto idrogeologico;

- contrastare i processi di abbandono delle attività agricole;
- favorire la gestione forestale sostenibile;
- prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati;
- valorizzare la conservazione attiva degli oliveti, dei seminativi, delle rare testimonianze di prati pascolo, degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, ecc.) e della loro caratteristica mosaicità con i vigneti e superfici forestali, promuovendo una diversificazione che assicuri la continuità ecologica dei boschi e di ridurre il valore paesaggistico complessivo dell'area;
- mitigare gli impatti legati ai processi di intensificazione delle attività agricole;
- migliorare o ricostituire nei paesaggi agricoli le dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili), in particolare nei processi di intensificazione colturale;
- perseguire una gestione delle fasce ripariali finalizzata al miglioramento del continuum ecologico degli ecosistemi fluviali, anche attuando interventi di riqualificazione e di ricostituzione delle vegetazione ripariale dove interrotta, migliorando la gestione della vegetazione ripariale a fini idraulici, o attraverso l'individuazione di idonee fasce di mobilità fluviale da destinare alla dinamica naturale;
- tutelare la struttura insediativa storica e le relazioni morfologiche, percettive e, ove possibile, funzionali fra manufatti rurali e paesaggio agrario, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura;
- promuovere il ripristino dei siti estrattivi dismessi.

6. Direttive per il Piano Operativo:

- evitare alterazioni della natura del suolo e interventi di trasformazione che comportino alterazioni del deflusso superficiale, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico e per limitare l'erosione del suolo;
- limitare l'impermeabilizzazione delle superfici di ricarica delle falde e gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua;
- coniugare le attività agricole con la protezione del suolo e delle falde acquifere, anche attraverso opportune tecniche di impianto e di gestione, in particolare:
 - favorire la progettazione di sistemazioni di versante e il mantenimento di appropriate sistemazioni idraulico-agrarie, idraulico-forestali e sistemi di gestione delle acque di deflusso;
 - proteggere gli acquiferi;
- evitare ulteriori modellamenti meccanici finalizzati a sistemazioni a rittochino in presenza di rischi di erosione intensa;
- limitare il consumo di suolo in particolare nelle aree di fondovalle;
- evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti;
- evitare trasformazioni che alterino la funzionalità del corso d'acqua, ai fini della prevenzione del rischio idraulico;
- favorire interventi di recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria;
- migliorare la gestione delle fasce ripariali, sia ai fini della sicurezza idraulica, sia per riqualificare o ricostituire il continuum ecologico e la vegetazione ripariale;
- prevedere per le aree interessate da forti dinamiche erosive la creazione di fasce di rispetto, interdette ad ogni edificazione e all'apertura di nuove strade e riservate ad attività a basso impatto, come il pascolo regimato, le tartufaie, la riproduzione della fauna selvatica, gli oliveti gestiti a fini paesaggistici e conservativi.

Art. 5 Sensibilità degli acquiferi

1. Sulla base della classificazione della sensibilità degli acquiferi individuata dal PTC di Siena, alle aree sensibili di classe 1 (vincolo elevato) e di classe 2 (vincolo medio) si applicano le specifiche norme di tutela definite dalla Disciplina dello PTC agli articoli 10.1.2 e 10.1.3.

Art. 6 Reticolo idrografico superficiale

1. Il Piano Strutturale riconosce il reticolo idrografico superficiale, così come individuato dalla Regione Toscana ai sensi della L.R. 79/2012.
2. Obiettivo del Piano Strutturale è il mantenimento, il ripristino e il miglioramento delle prestazioni quantitative e qualitative della risorsa idrica e di quelle associate al reticolo idrografico superficiale, quale elemento fondamentale per l'equilibrio ambientale e la sicurezza idraulica e di continuità e collegamento tra ecosistemi.
3. Il Piano Operativo e i successivi atti di governo del territorio dovranno:

- disciplinare gli interventi sul sistema idrografico e per le opere di regimazione idraulica, preservandone il valore ecologico e paesaggistico, anche al fine di superare o quantomeno di mitigare le condizioni di rischio idraulico;
 - tutelare le risorse idriche.
4. Per i corsi d'acqua e i corpi idrici appartenenti al reticolo idrografico la legge istituisce una fascia di rispetto e tutela assoluta di 10 ml. su entrambe le sponde (art. 96 R.D. 523/1904). La fascia di rispetto, misurata a partire dal piede dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati, oltre a garantire la conservazione, il potenziamento ed il ripristino dell'ecosistema dell'ambito ripariale, serve ad assicurare la piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche e facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse.

Art. 7 Siti estrattivi dismessi

1. Il Piano Strutturale non individua nel territorio comunale giacimenti per le attività estrattive, in coerenza con gli atti prodotti dall'Amministrazione Comunale in riferimento al Piano Regionale Cave vigente; non è pertanto ritenuto compatibile con gli obiettivi generali di sostenibilità e con le strategie assunte per il PS attivare i giacimenti potenziali indicati dal PRC - Cava di Montegrossi (area di estrazione già esaurita ma ancora da ripristinare) e Cava la Vigna (area già presente nel PAERP dove l'attività estrattiva non ha mai avuto inizio) -.
2. Obiettivo del Piano Strutturale è il recupero ambientale e la riqualificazione dei siti estrattivi dismessi, che rappresentano allo stato attuale fattori di degrado e di notevole impatto negativo ai danni un territorio di grande valore naturalistico e paesaggistico.
3. Il Piano Operativo dovrà disciplinare la riqualificazione dei siti estrattivi dismessi attraverso il ripristino, dove possibile, oppure attraverso sistemazioni finalizzate a ridurre l'impatto visivo e a ricostituire relazioni coerenti con il contesto di appartenenza, anche con previsione di introduzione di nuovi usi compatibili, legati alle attività di tempo libero e/o sportive, all'ospitalità e alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Capo II *Struttura ecosistemica*

Art. 8 Composizione della rete ecologica

1. Il Piano Strutturale sulla base degli approfondimenti a scala locale del PIT-PPR riconosce come morfotipi ecosistemici i seguenti elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici che nel complesso costituiscono la rete ecologica locale formata da:
 - rete degli ecosistemi forestali
 - o nodo forestale primario
 - o matrice forestale di connettività
 - rete degli ecosistemi agro-pastorali
 - o nodo degli agroecosistemi
 - o matrice agroecosistemica collinare
 - o agroecosistema frammentato attivo e in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
 - ecosistemi palustri e fluviali
 - o corridoi ripariali e zone umide
 - superficie artificiale che include le aree urbanizzate.

Per ogni morfotipo ecosistemico sono definiti specifici obiettivi e conseguenti direttive per il Piano Operativo, riportati nei successivi articoli.
2. Sono direttive per il Piano Operativo comuni a tutti i morfotipi ecosistemici:
 - promuovere la pianificazione forestale preordinata alla gestione sostenibile dei boschi e delle foreste;
 - conservare gli elementi del paesaggio di valore naturalistico;
 - tutelare le acque sotterranee e superficiali, il reticolo idrografico e di gestione, l'infrastruttura idrica e gli ecosistemi fluviali;
 - facilitare la coesistenza tra attività agro-silvo-pastorali e fauna selvatica sostenendo una pianificazione e gestione faunistica orientate a ricomporre gli equilibri ecologici;
 - favorire il presidio territoriale e la gestione attiva del territorio rurale anche per finalità naturalistiche;

- conservare livelli di qualità delle acque, della naturalità dell'alveo, e delle zoocenosi e delle formazioni ripariali nei corsi d'acqua;
- favorire il recupero dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico;
- contrastare i fenomeni di abbandono e i fenomeni di dissesto idrogeologico;
- sostenere le attività agro-silvo-pastorali favorendo accordi e sistemi di *governance* innovativi per le aree a rischio di abbandono;
- promuovere attività agricole a basso consumo di risorse idriche, fertilizzanti e prodotti fitosanitari;
- sostenere le attività connesse all'agricoltura, la produzione per autoconsumo di energia da fonti rinnovabili ispirata ai principi dell'economia circolare, nel rispetto dei valori naturalistici e degli ecosistemi.

Art. 9 Nodo forestale primario

1. Il nodo forestale primario caratterizza il crinale principale (la Dorsale del Chianti) e i suoi versanti alto collinari, è caratterizzato da diffusi querceti di roverella, castagneti cedui e da frutto, cerrete e rimboschimenti di conifere. La maggior parte dei rimboschimenti di conifere collocati sulla dorsale del Chianti, a Montelucio, Valdenano, Starda e Badia a Coltibuono sono stati oggetto di diradamento e interventi selvicolturali tesi alla progressiva sostituzione e rinnovazione con latifoglie autoctone.
2. Oltre agli obiettivi principali definiti dal PIT-PPR sono individuati quali obiettivi specifici:
 - mantenere e migliorare la qualità degli ecosistemi forestali attraverso la riqualificazione dei boschi parzialmente degradati (incendi, attacchi parassitari);
 - recuperare i castagneti da frutto;
 - favorire la rinnovazione di latifoglie autoctone di pregio nei diradamenti di conifere;
 - mantenere le aree aperte controllando i processi di colonizzazione della vegetazione arbustiva in prati e pascoli.

Art. 10 Matrice forestale ad elevata connettività

1. La matrice di connettività è l'elemento più esteso e ramificato in mosaico con la rete degli ecosistemi agropastorali. I boschi di latifoglie sono principalmente querceti di roverella, cerrete, sporadiche leccete, castagneti alle quote più alte. Sono presenti rimboschimenti di conifere misti con latifoglie.
2. Oltre agli obiettivi principali definiti dal PIT-PPR sono individuati quali obiettivi specifici:
 - mantenere e migliorare la qualità degli ecosistemi forestali attraverso la riqualificazione dei boschi parzialmente degradati (incendi, attacchi parassitari);
 - controllare e limitare la diffusione di specie aliene o di specie invasive nelle comunità vegetali forestali (in particolare dei robinieti);
 - incentivare le attività agricole e di pascolo in contesti marginali;
 - conservare la naturalità dell'alveo e delle formazioni ripariali nei corsi d'acqua.

Art. 11 Nodo degli agroecosistemi

1. I nodi degli agroecosistemi sono caratterizzati da un mosaico di tessere coltivate a maglia tradizionale, in cui prevale l'olivicoltura anche terrazzata con muri e gradoni ben conservati distribuiti intorno alle località di Monti e Lecchi in Chianti. La maglia agraria è fitta con una buona infrastrutturazione ecologica, con siepi e alberi isolati.
2. Oltre agli obiettivi principali definiti dal PIT-PPR sono individuati quali obiettivi specifici:
 - conservare le dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili);
 - promuovere il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni terrazzate con muri a secco o ciglionamenti;
 - contrastare l'abbandono culturale;
 - valorizzare l'olivicoltura professionale e amatoriale.

Art. 12 Matrice agroecosistemica collinare

1. La matrice agroecosistemica collinare si estende e interessa le zone coltivate ed in particolare i vigneti specializzati e i seminativi. La diffusa presenza di vigneti specializzati ha comportato una modifica degli assetti agrari in cui comunque è presente una sufficiente infrastrutturazione ecologica costituita da siepi, alberi isolati e margini boscati; il reticolo idrografico è articolato. Parte della matrice ricade nella ZSC Monti del Chianti.
2. Oltre agli obiettivi principali definiti dal PIT-PPR sono individuati quali obiettivi specifici:

- conservare le dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili);
- mantenere e ripristinare le sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e la tessitura agraria;
- contrastare i fenomeni di abbandono colturale nelle aree meno vocate all'agricoltura;
- contrastare l'erosione ed il dissesto preservando o migliorando la gestione del suolo e delle sistemazioni idraulico-agrarie.

Art. 13 Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva

1. Il morfotipo è formato da agroecosistemi frammentati attivi ed è rappresentato da insule coltivate nel paesaggio boscato presenti prevalentemente nelle zone alto collinari. I sistemi colturali sono misti con vigneti, oliveti tradizionali, pascoli, incolti e piccole aree boscate. Si individuano alcuni agroecosistemi in abbandono, ex coltivati completamente ricolonizzati da vegetazione arborea e arbustiva.
2. Oltre agli obiettivi principali definiti dal PIT-PPR sono individuati quali obiettivi specifici:
 - mantenere e recuperare le tradizionali attività agricole e di pascolo anche attraverso la sperimentazione di pratiche innovative che coniughino vitalità economica con ambiente e paesaggio;
 - mantenere le sistemazioni idraulico agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e orientare la produzione di energia da fonti rinnovabili per autoconsumo e gli interventi a sostegno degli insediamenti alto-collinari verso soluzioni compatibili con i valori naturalistici dei luoghi.

Art. 14 Corridoi ripariali e zone umide

1. I corridoi ripariali si sviluppano a ovest e sud in prossimità del Torrente Arbia e nella zona umida tra il Fosso del Lama e il Fosso dei Lecci. Il territorio comunale è attraversato da numerosi corsi d'acqua come il Torrente Massellone che si ricongiunge al Torrente Arbia all'altezza del ponte delle Granchiaie, il Torrente Piana, il Torrente di Galenda, il Torrente del Molinaccio e il Torrente della Balza. La maggioranza dei torrenti sono immersi nella matrice forestale di connettività.
2. Oltre agli obiettivi principali definiti dal PIT-PPR sono individuati quali obiettivi specifici:
 - favorire interventi di ricostituzione della vegetazione ripariale attraverso l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone ed ecotipi locali;
 - ridurre i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale;
 - migliorare la gestione idraulica proponendo interventi mirati e selettivi di pulizia delle sponde e di gestione della vegetazione ripariale e delle opere in alveo;
 - migliorare la qualità delle acque mediante opere per la depurazione degli scarichi;
 - mantenere i livelli di minimo deflusso vitale e ridurre le captazioni idriche nel caso di corsi d'acqua caratterizzati da forti deficit idrici estivi;
 - mitigare gli impatti legati alla diffusione di specie aliene invasive;
 - tutelare gli habitat ripariali di interesse regionale/comunitario e delle relative fitocenosi.

Art. 15 Zone Speciali di Conservazione

1. Costituiscono inoltre Invarianti della Struttura ecosistemica i Siti della Rete Natura 2000, rappresentati nel territorio comunale dalla Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Monti del Chianti (IT5190002).
2. Per le Zone Speciali di Conservazione si confermano gli obiettivi e le norme di tutela e conservazione previsti dalla Direttiva 92/43/CEE (Habitat) e s.m.i., dalla L.R. 30/2015, dalla D.G.R. n. 644/2004 (Sezione obiettivi e criticità), dalla D.G.R. n. 1223/2015, dalla D.G.R. n. 1319/2016 e dalla D.G.R. n. 13/2022.
3. Per le aree di cui al comma 1 valgono le seguenti prescrizioni:
 - devono essere sempre rispettati indirizzi e criteri, regolamenti e prescrizioni definiti dalle Misure di Conservazione generali e specifiche dettate per i diversi ambiti dalle norme sovraordinate;
 - qualsiasi piano, progetto, intervento e attività ricadente nella Zona Speciale di Conservazione deve essere sottoposto alla procedura di valutazione di incidenza, secondo quanto disposto dalla L.R. 30/2015, fatti salvi i casi di esclusione previsti dall'Allegato A alla D.G.R. n. 13/2022;
 - specifiche indicazioni di tutela, salvaguardia e miglioramento di specie ed habitat di interesse comunitario o di cui al Capo III della L.R. 30/2015, dovranno integrare i contenuti dei Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale ricadenti in tutto o in parte nella ZSC.

Capo III *Struttura insediativa*

Art. 16 Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare

1. Il sistema degli insediamenti di Gaiole in Chianti è costituito da una rete di centri principali e da un insieme di nuclei, aggregati e complessi diffusi che strutturano articolate relazioni territoriali, aventi ciascuna una peculiare qualità ambientale e storico-paesaggistica che il PIT-PPR riconosce come *Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare* e in particolare come *sistema reticolare collinare del Chianti fiorentino e senese a pettine della villa-fattoria*.

Costituiscono emergenze del sistema insediativo i nuclei storici, i tessuti urbani di antica formazione con gli spazi aperti ad essi collegati e gli aggregati, i complessi e gli edifici di matrice storica diffusi sul territorio rurale.

2. In conformità con gli obiettivi di qualità che il PIT-PPR attribuisce al *morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare*, il PS assume i seguenti obiettivi/indirizzi per le azioni:
 - salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico reticolare e l'identità culturale, urbana e sociale dei centri principali e delle frazioni, con il contenimento del consumo di suolo e la salvaguardia dei varchi ineditati, il mantenimento di alti livelli di permeabilità ecologica, in particolare contrastando l'impermeabilizzazione delle aree di pertinenza fluviale;
 - tutelare l'integrità morfologica di nuclei, aggregati ed emergenze storiche e dei loro intorni, nonché le visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, evitando in particolare intrusioni visuali sui profili collinari di valore storico architettonico e ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali;
 - tutelare e la valorizzare la struttura insediativa di antica formazione e consolidata, dei complessi di interesse storico-documentale e del patrimonio architettonico di pregio;
 - tutelare le relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura, rafforzando il ruolo di presidio ambientale delle aziende agricole con particolare riferimento ai caratteri storici ed ecologici del paesaggio, per il mantenimento dei paesaggi rurali tradizionali e la valorizzazione delle produzioni tipiche e delle attività agricole e zootecniche;
 - valorizzare le risorse territoriali presenti, anche attraverso il potenziamento dell'offerta di servizi per il benessere e il turismo di qualità, anche mantenendo e valorizzando la fitta rete di viabilità minore e interpodereale di matrice storica e collegandosi alle reti territoriali attivate e attivabili;
 - migliorare la mobilità principale e le relazioni tra le aree urbane, assicurando la compatibilità con il ruolo ricoperto dalle diverse parti, soprattutto per quanto concerne l'attraversamento degli abitati.
3. Il Piano Operativo dovrà assumere le seguenti ulteriori direttive:
 - migliorare la qualità dei tessuti urbani esistenti attraverso la riprogettazione dello spazio pubblico, con particolare attenzione alle componenti pedonale e ciclabile, anche recuperando le relazioni con il territorio agricolo circostante;
 - dare compiutezza all'assetto urbano, rafforzando le dotazioni pubbliche e collettive, completando i tessuti recenti, ridefinendo il margine degli insediamenti e favorendo la riqualificazione degli elementi incongrui e/o in condizioni di abbandono;
 - riqualificare le aree produttive e miste in termini di compatibilità ambientale e paesaggistica, ma anche di efficienza funzionale.

Art. 17 Perimetro del Territorio Urbanizzato

1. Il Territorio Urbanizzato (TU) è individuato dal Piano Strutturale ai sensi di quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 65/2014, come perimetrato nella Tavola ST4 e comprende il capoluogo, Gaiole, e i centri abitati di Lecchi e Monti. Il perimetro del TU non determina l'identificazione di aree potenzialmente edificabili, bensì identifica il limite entro il quale, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 (Conferenza di Copianificazione), si possono eventualmente localizzare gli interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione urbanistica.

Il perimetro del TU include le aree non urbanizzate o parzialmente urbanizzate interessate da interventi di trasformazione in corso di attuazione, sulla base di strumenti urbanistici attuativi e progetti convenzionati e in vigore all'adozione del presente PS.

Il Territorio Urbanizzato include inoltre alcune aree 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

marginari urbani. Tali aree interessano i tre centri urbani e la loro individuazione è strettamente collegata alla realizzazione di dotazioni e/o infrastrutture pubbliche di interesse collettivo e agli obiettivi di soddisfacimento dei fabbisogni di edilizia residenziale pubblica e/o con finalità sociali; il Piano Operativo vi potrà prevedere anche interventi di nuova edificazione purché finalizzati alla realizzazione delle dotazioni pubbliche sopra richiamate.

2. Le aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato sono da considerarsi territorio rurale ai sensi dell'art. 64 della L.R. 65/2014.
3. Il Piano Operativo e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica nelle loro previsioni tengono conto degli obiettivi specifici dei diversi morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee indicati dal PIT-PPR e riportati al successivo art. 24 e all'interno del perimetro del TU assumono le seguenti direttive:
 - nelle previsioni di trasformazioni edilizie dei suoli privilegiare il completamento e la ricucitura degli insediamenti esistenti e gli interventi di rigenerazione urbana, valorizzando le permanenze di valore naturalistico e ambientale;
 - per eventuali nuove edificazioni e ristrutturazioni urbanistiche prevedere densità edilizie, impianto, caratteristiche tipologiche, volumetrie e altezze congruenti con il contesto, con particolare riguardo all'andamento clivometrico dei suoli, riducendone al minimo l'impermeabilizzazione;
 - tutelare e riqualificare le visuali, individuando azioni e modalità attuative per la qualificazione del margine urbano e per una migliore definizione dell'intero assetto urbano, anche sotto il profilo paesaggistico.
4. Il perimetro del Territorio Urbanizzato ha valore prescrittivo per il Piano Operativo, che tuttavia può precisarlo in relazione alle diverse scale di rappresentazione grafica e a seguito degli aggiornamenti cartografici conseguenti all'attuazione degli interventi di trasformazione, senza che ciò costituisca variante al PS.

Art. 18 Nuclei rurali

1. I nuclei rurali sono costituiti dai principali aggregati di matrice storica della rete dell'insediamento diffuso nel territorio rurale e che, pur non ospitando funzioni agricole, sono fortemente relazionati con il contesto rurale. Nel territorio comunale di Gaiole in Chianti sono individuati come nuclei rurali Barbischio, Castagnoli, Il Colle, Galenda, Montegrossi, Nusenna, Rietine, San Martino al Vento, San Regolo, San Sano, San Vincenti, Starda e Vertine.
2. Sono obiettivi del PS la salvaguardia e la valorizzazione dei nuclei rurali e il rafforzamento delle relazioni paesistiche che questi intrattengono con il contesto rurale.
3. Il Piano Operativo, allo scopo di salvaguardarne le specifiche identità, assume le seguenti direttive:
 - favorire forme di recupero e di utilizzo degli edifici esistenti, sviluppando una disciplina puntuale finalizzata al rispetto e al ripristino dei valori paesaggistici riconosciuti, con l'interdizione di ogni nuova opera che possa alterare le vedute panoramiche;
 - mantenere le caratteristiche architettoniche degli spazi e degli edifici legati alle attività agricole originarie, insieme ad adeguate misure di tutela che assicurino il mantenimento delle relazioni figurative storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante;
 - garantire il mantenimento e il recupero e la riqualificazione dei manufatti tipici e delle strutture pertinenziali, con il rispetto della morfologia insediativa originaria, delle aree e degli spazi ineditati e delle permanenze di antiche sistemazioni, anche in relazione ad eventuali interventi di ampliamento e per la realizzazione dei servizi e infrastrutture necessari alla popolazione residente.

Art. 19 Tessuti urbani di antica formazione

1. Il PS riconosce quale componente costitutiva del sistema insediativo i tessuti urbani di antica formazione.
2. Il Piano Operativo e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica assumono le seguenti direttive:
 - conservare l'impianto, i principi insediativi e le caratteristiche costitutive degli insediamenti di antica formazione, verificando e se necessario aggiornando la classificazione di valore degli edifici, dei complessi edilizi e dei relativi spazi aperti, al fine di attribuire appropriate discipline di intervento nel rispetto dei caratteri riconosciuti;
 - prevedere, negli interventi di recupero, l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive tradizionali o comunque compatibili, salvaguardando gli elementi tipologici e architettonici qualificanti;
 - tutelare e valorizzare gli spazi scoperti (strade, piazze, vicoli e aree verdi pubbliche) e i loro elementi costitutivi inclusi gli aspetti tecnici, costruttivi e materico-cromatici;
 - prevedere una adeguata distribuzione delle funzioni che garantisca la vitalità dei tessuti di antica formazione.

Art. 20 Aggregati, complessi e edifici di matrice storica nel territorio rurale

1. Gli aggregati, i complessi e l'edilizia rurale di matrice storica sono riconosciuti dal PS quale componente fondamentale del sistema insediativo ed elemento che caratterizza il paesaggio dell'intero territorio comunale.
2. Obiettivi specifici del PS sono il mantenimento dell'impianto tipologico e dei materiali tradizionali del patrimonio edilizio esistente di antica formazione nel territorio rurale.
3. Il Piano Operativo e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica assumono le seguenti direttive:
 - prevedere interventi di adeguamento e riuso che non siano in contrasto con i caratteri tipo-morfologici, articolando la disciplina degli interventi in relazione all'integrità del manufatto, alla sua rilevanza architettonica e culturale e al suo valore documentale;
 - tutelare e ripristinare i caratteri tipo-morfologici originari e le qualità estetiche e materiche dell'edilizia di antica formazione e degli spazi aperti che ne costituiscono l'intorno;
 - definire una disciplina per le destinazioni d'uso compatibile con i caratteri presenti e con la tutela degli elementi caratterizzanti il contesto.

Art. 21 Aree di pertinenza paesaggistica degli aggregati e dei centri del sistema urbano provinciale

1. Le pertinenze degli aggregati e dei centri del sistema urbano provinciale, così come perimetrate nella Tavola ST5, rappresentano una delle componenti fondamentali del sistema insediativo e sono sottoposte a particolare normativa di tutela paesaggistica dal PTC della Provincia di Siena, quale elemento essenziale per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio dell'intero territorio comunale.
2. Obiettivi specifici del PS sono la tutela dell'identità e della permanenza dei valori storici e la salvaguardia dell'integrità degli assetti paesaggistici e percettivi delle aree di pertinenza paesaggistica, al fine di mantenere la stretta relazione morfologica, percettiva e funzionale con il patrimonio storico che li caratterizza.
3. Il Piano Operativo e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica nelle loro previsioni garantiscono il mantenimento delle relazioni funzionali e percettive degli aggregati e dei centri del sistema urbano provinciale con il contesto figurativo agricolo ed ambientale circostante, assumendo le seguenti direttive:
 - prevedere una specifica disciplina orientata al mantenimento di tutti gli elementi tradizionali dell'organizzazione degli spazi aperti (viali, giardini e parchi, viabilità poderale, manufatti rurali, pozzi e altri manufatti di valore testimoniale, vegetazione tradizionale non colturale, piantate residue, piante arboree e siepi);
 - tutelare i terrazzamenti e i ciglionamenti, le opere di regimazione idraulica e le sistemazioni per la raccolta e il convogliamento delle acque, la viabilità poderale e interpoderale, le siepi arboreo-arbustive, i filari e le piantagioni camporili a delimitazione dei campi;
 - tutelare l'intervisibilità tra i diversi insiemi di valore storico-testimoniale, nonché le visuali panoramiche che li riguardano, non alterando godibilità della percezione visiva degli insiemi di valore storico-testimoniale ivi compreso il loro intorno territoriale anche in riferimento alle eventuali installazioni tecnologiche, compresi gli impianti per la produzione di energie rinnovabili;
 - regolamentare la costruzione di nuovi edifici rurali o l'installazione di altri manufatti aziendali, così come la realizzazione di eventuali manufatti e opere pertinenziali alle residenze, salvaguardando in ogni caso le visuali e i punti panoramici, senza alterare i caratteri del contesto o interferire con i valori storici degli edifici;
 - in particolare per gli aggregati salvaguardare il valore paesaggistico delle aree di pertinenza, nelle quali è da escludere nuovo consumo di suolo, fatta eccezione che per interventi di interesse pubblico o per fini agricoli; qualsiasi previsione di trasformazione, affinché si dimostri coerente con il contesto di riferimento, dovrà essere supportata da adeguati approfondimenti valutativi (ecologico-ambientali, funzionali, storici e paesaggistico-percettivi);
 - in particolare per i centri del sistema urbano provinciale regolamentare la realizzazione di eventuali manufatti e opere pertinenziali alle residenze e l'eventuale riqualificazione del margine urbano, salvaguardando in ogni caso le visuali e i punti panoramici, senza alterare i caratteri del contesto o interferire con i valori storici degli edifici.

Art. 22 Beni Storico–Architettonici e relative aree di pertinenza paesaggistica

1. I Beni Storico–Architettonici (BSA) e le loro aree di pertinenza, così come perimetrare nella Tavola ST5, rappresentano una delle componenti fondamentali del sistema insediativo senese e sono sottoposti a particolare normativa di tutela paesaggistica dal PTC della Provincia di Siena.
2. Obiettivi specifici del PS sono la tutela dell'identità e della permanenza dei valori storici e la salvaguardia dell'integrità degli assetti paesaggistici e percettivi delle aree di pertinenza paesaggistica, al fine di mantenere la stretta relazione morfologica, percettiva e funzionale con le emergenze storico architettoniche costituite dai BSA.
3. Il Piano Operativo e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica, al fine di mantenere il contesto figurativo ed ambientale, assumono le seguenti direttive:
 - precisare una disciplina che preveda, in relazione a condizioni di maggiore o minore integrità architettonica e tipologica dei BSA, la modulazione degli interventi ammissibili per la conservazione e il recupero della loro qualità storica, architettonica e documentaria;
 - prevedere destinazioni d'uso compatibili con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare si dovrà garantire il rispetto della compatibilità tra tipo edilizio e modalità di riuso, così da favorire il mantenimento e/o il ripristino degli elementi caratterizzanti (scale, sale e spazi unitari, ecc.).
 - prevedere una specifica disciplina orientata al mantenimento dei rapporti tra le aree di pertinenza paesaggistica e il BSA, con la conservazione di tutti gli elementi tradizionali dell'organizzazione degli spazi aperti (viali, viabilità poderale, case e manufatti rurali, pozzi e altri manufatti di valore testimoniale, vegetazione tradizionale non colturale, piantate residue, piante arboree e siepi);
 - mantenere le relazioni con il contesto figurativo agricolo ed ambientale circostante, disciplinando la conservazione e la corretta utilizzazione degli assetti e delle sistemazioni aventi valore storico testimoniale e ambientale/paesaggistico, favorendo la permanenza delle funzioni agricole e delle relazioni percettive tra insediamenti e paesaggio circostante;
 - tutelare i terrazzamenti e i ciglionamenti, le opere di regimazione idraulica e le sistemazioni per la raccolta e il convogliamento delle acque, la viabilità poderale e interpoderale, le siepi arboreo–arbutive, i filari e le piantagioni camporili a delimitazione dei campi;
 - recepire la disciplina per le aree di pertinenza paesaggistica disposta dal PTC e regolamentare di conseguenza la costruzione di nuovi edifici rurali o l'installazione di altri manufatti aziendali, così come la realizzazione di eventuali manufatti e opere pertinenziali alle residenze, e l'eventuale ridefinizione e/o riqualificazione del margine urbano, salvaguardando in ogni caso le visuali e i punti panoramici, senza alterare i caratteri del contesto o interferire con i valori storici degli edifici.

Qualsiasi previsione di trasformazione all'interno dell'area di pertinenza, affinché si dimostri coerente con il contesto di riferimento, dovrà essere supportata da adeguati approfondimenti valutativi (ecologico–ambientali, funzionali, storici e paesaggistico–percettivi) rispettando criteri e indicazioni contenuti nella norma provinciale.

Art. 23 Viabilità fondativa

1. Il PS individua la rete viaria di matrice storica quale componente del sistema insediativo ed elemento essenziale della struttura del territorio.

La viabilità fondativa rappresenta la struttura principale degli itinerari che storicamente hanno organizzato il territorio e lo hanno collegato ai territori contermini, anche se risultano oggi in parte localmente modificati rispetto ai tracciati originari e spesso profondamente alterati nella conformazione, nella sezione e nei materiali.
2. Obiettivi specifici del PS sono il mantenimento della rete viaria di matrice storica e la tutela degli elementi caratterizzanti, fermo restando il rispetto dei requisiti di tema di sicurezza, e la valorizzazione della trama dei percorsi, anche in riferimento ai valori percettivi.

La loro tutela deve essere finalizzata non soltanto alla conservazione dell'oggetto fisico in quanto tale, ma anche in relazione alla sua appartenenza a circuiti tematici, anche nell'ottica di una integrazione con la rete della mobilità dolce per la fruizione delle risorse paesaggistiche.
3. Il Piano Operativo e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica assumono le seguenti direttive:
 - tutelare la viabilità fondativa nella conformazione e caratterizzazione dei tracciati, salvaguardandone anche le valenze paesaggistiche e panoramiche;
 - conservare gli elementi caratterizzanti la pertinenza stradale (manufatti storici, pilastrini ed opere d'arte, edicole e simili);
 - mantenere la percorribilità pubblica dei percorsi.

Art. 24 Urbanizzazioni contemporanee

1. Nel Territorio Urbanizzato il Piano Strutturale riconosce, oltre alle parti di matrice storica non appartenenti all'urbanizzazione contemporanea, i seguenti morfotipi, così come individuati nella Tavola ST4:

- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista
 - T.R.2 Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati;
 - T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata;
 - T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine;
- Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista – frange periurbane e città diffusa
 - T.R.8 Tessuto lineare;
- Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
 - T.R.11 Campagna urbanizzata;
- Tessuti della città produttiva e specialistica
 - T.P.S.1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare.

2. Obiettivi specifici per i tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista sono:

- tutelare la struttura consolidata e conferire dimensione urbana incrementando nel contempo la dotazione e la qualità dei servizi, della rete degli spazi pubblici e del verde urbano;
- riqualificare i fronti urbani verso l'esterno e definire un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto;
- definire un disegno urbano compiuto, realizzare una migliore integrazione tra i tessuti e i singoli comparti attraverso il progetto di suolo e lo spazio aperto pubblico e collettivo e completare gli interventi rimasti interrotti;
- eliminare i fenomeni di degrado urbanistico e architettonico.

Le direttive per il Piano Operativo sono:

- progettare la rete degli spazi pubblici in connessione ai servizi a scala di quartiere, prevedendo la trasformazione delle aree aperte presenti per migliorare le connessioni ciclo-pedonali;
- realizzare nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico o aree degradate e/o dismesse o sottoutilizzate o brandelli di aree agricole intercluse, individuando aree attrezzate accessibili dalla città e dallo spazio periurbano;
- riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica, creando permeabilità tra spazio urbano e spazio aperto, con percorsi, fasce alberate e elementi verdi in genere, e valorizzando i varchi visivi.

Per il morfotipo T.R.2 (tessuti consolidati caratterizzati da omogeneità e regolarità di impianto, con una certa uniformità tipologica, quali quelli che caratterizzano l'area centrale del capoluogo) si dovrà in particolare:

- ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità;
- conferire dimensione urbana all'insediamento anche attraverso azioni per favorire la mescolanza funzionale.

Per il morfotipo T.R.4 (insediamenti esito di pianificazione unitaria presenti nel capoluogo e a Monti) si dovrà in particolare:

- tutelare e valorizzare l'unitarietà dell'edificato e dello spazio aperto anche privato;
- creare nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche con i tessuti adiacenti e con la campagna;
- attivare progetti orientati a favorire la qualità e la riconoscibilità dell'architettura contemporanea, finalizzati anche al miglioramento dell'efficienza energetica.

Per il morfotipo T.R.7 (tipo insediativo con impianto poco chiaramente e omogeneamente definito, spesso esito di interventi non coordinati, riconoscibile sia in alcune parti del capoluogo che nelle porzioni più recenti di Lecchi) si dovrà in particolare:

- bloccare i processi di dispersione insediativa;
- finalizzare gli interventi alla caratterizzazione come tessuto a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente e rendere continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;
- riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici e collettivi integrati e multifunzionali, anche per attività agricolo/ricreative.

3. Obiettivi specifici per i tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista, morfotipo T.R.8 (riconoscibile in alcune parti del capoluogo e soprattutto nell'insediamento di Monti, ma anche negli sviluppi recenti dei nuclei

rurali di Rietine e San Regolo) sono riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, mantenere i varchi verso il territorio aperto e ricostruire una polarizzazione lineare policentrica.

Le direttive per il Piano Operativo sono:

- contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori edificazioni lungo gli assi stradali e sul retro dell'edificato esistente;
- riprogettare il bordo costruito con azioni di qualificazione paesaggistica, anche con elementi verdi di filtro per rendere permeabile il passaggio dalla città alla campagna, e migliorare i fronti urbani verso lo spazio rurale;
- migliorare lo spazio aperto urbano creando spazi di continuità e connessione in chiave paesaggistica con la campagna;
- arricchire lo spazio pubblico lungo l'asse stradale migliorando le dotazioni e i servizi di uso collettivo.

4. Obiettivi specifici per i tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista sono arrestare il processo di dispersione insediativa e bloccare il consumo di suolo agricolo.

Le direttive per il Piano Operativo sono:

- sviluppare progetti di riqualificazione dei "margini urbani", integrati tra attività urbane e rurali, che sia da un lato elemento riqualificante per la forma e le funzioni (attrezzature) urbane e dall'altro elemento di mediazione nel passaggio tra città e campagna.

Per il morfotipo T.R.11 (riconosciuto nell'insediamento produttivo di Pianella e nell'impianto specialistico dell'ex cava Montegrossi) si dovrà in particolare:

- promuovere progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo verso aree specialistiche urbane;
- utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione forme e materiali ecocompatibili e coerenti con il contesto e con l'ambiente.

5. Obiettivi specifici per i tessuti della città produttiva e specialistica sono riqualificare e integrare gli insediamenti ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo/terziario, la città e il territorio rurale, e impedire ulteriori processi di edificazione, in particolare lungo strade e fiumi.

Le direttive per il Piano Operativo sono:

- qualificare il margine verso il territorio rurale anche con la predisposizione di schermature e impianti vegetali di ambientazione, di mitigazione e di compensazione;
- incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree di parcheggio e privilegiando, compatibilmente con l'uso degli spazi, i materiali trattati e movimentati e i tipo di traffico carrabile, l'impiego di pavimentazioni filtranti;
- sfruttare le grandi dimensioni delle superfici pavimentate e delle coperture di edifici e manufatti per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e per la sperimentazione di strategie di ecosostenibilità.

Per il morfotipo T.P.S.1 (corrispondente alla zona artigianale di Gaiole capoluogo) si dovrà in particolare:

- migliorare le prestazioni della viabilità in termini di sicurezza, soprattutto attraverso l'organizzazione delle intersezioni, tenendo conto delle diverse componenti di traffico;
- riutilizzare eventuali edifici dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica.

Capo IV *Struttura agro-forestale*

Art. 25 Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

1. Sulla base degli approfondimenti a scala locale del PIT-PPR il Piano Strutturale individua i seguenti caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali:
 - morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti;
 - morfotipo della viticoltura e dei seminativi;
 - morfotipo della viticoltura;
 - morfotipo delle aree altocollinari boscate.
2. Per ciascuno di essi sono definiti specifici obiettivi e conseguenti direttive per il Piano Operativo, riportati nei successivi articoli.
3. Sono direttive per il Piano Operativo comuni a tutti i morfotipi rurali:

- prevedere una gradualità nella tutela del territorio rurale in relazione ai valori paesaggistici con particolare riferimento alle aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale, agli aggregati e ai Beni storico-architettonici e al diffuso patrimonio edilizio del territorio rurale valorizzando il presidio assicurato dalle attività agro-silvo-pastorali;
- conservare e valorizzare gli assetti agrari e forestali di valore paesaggistico e storico-testimoniale e le relazioni tra insediamenti storici e aree coltivate circostanti;
- tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (sistemazioni idraulico-agrarie, muri a secco, viabilità podereale e interpodereale e relative formazioni vegetali);
- promuovere buone pratiche di regimazione delle acque per prevenire i fenomeni di erosione del suolo ridurre il rischio di alluvioni e di dissesto idrogeologico;
- negli interventi di miglioramento fondiario in aree collinari favorire la realizzazione o il ripristino di sistemazioni terrazzate o sistemazioni idraulico-agrarie di pari o superiore efficienza rispetto a quelle esistenti;
- promuovere il mantenimento e il miglioramento della rete viaria storica e della sua percorribilità;
- negli interventi di riassetto fondiario sostenere l'implementazione e la continuità delle formazioni vegetali di valore paesaggistico a corredo dei nuovi tratti di viabilità podereale e interpodereale, dei confini dei campi e dei fossi di scolo delle acque;
- sostenere l'olivicoltura e le attività agricole dei contesti marginali, favorire il recupero dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, contrastare l'abbandono colturale e la rinaturalizzazione delle aree coltivate;
- consentire la coesistenza tra le attività agro-pastorali e la fauna selvatica consentendo la protezione delle colture e del bestiame allevato.

Art. 26 Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti

1. Il morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti si sviluppa a ovest del comune, caratterizzato dall'alternanza di oliveti, vigneti specializzati e matrice forestale. La tessitura agraria prevalente è medio ampia per i vigneti e fitta per gli oliveti tradizionali, le sistemazioni idraulico-agrarie anche terrazzate sono ben conservate o ricostruite e si rileva una diffusa presenza di elementi della rete ecologica con alberi isolati, filari alberati e vegetazione non colturale di valore paesaggistico.

Il sistema insediativo con aggregati, piccoli borghi rurali e ville fattoria è caratterizzato da un patrimonio edilizio di grande valore, con processi di rinnovamento e recupero sia a fini agrituristici che residenziali. La viabilità principale, secondaria e podereale è di impianto storico. In prossimità degli insediamenti prevale un'olivicoltura anche di tipo amatoriale e si rilevano sporadici fenomeni di abbandono colturale.

La dimensione delle aziende agricole è diversificata.

Il morfotipo per la complessità e qualità dell'agro-mosaico è interessato dalla ZSC Monti del Chianti.

2. Oltre agli obiettivi principali definiti dal PIT-PPR sono individuati quali obiettivi specifici:
 - mantenere un paesaggio agrario articolato e diversificato.
3. Le direttive per il Piano Operativo sono:
 - tutelare il sistema insediativo rurale storico evitando alterazioni della sua struttura d'impianto;
 - negli interventi edilizi assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico ed un equilibrato rapporto morfologico-percettivo tra tessuto dei coltivi e nuclei insediativi caratterizzanti.

Art. 27 Morfotipo della viticoltura e dei seminativi

1. Il morfotipo della viticoltura e dei seminativi si localizza nella propaggine sud del comune che da Monti in Chianti degrada verso il fondovalle dell'Arbia, dove le limitazioni dei suoli sono meno severe. Gli insediamenti sono sparsi, disposti sui poggi e collegati da strade di fondovalle e dei crinali secondari. La viticoltura specializzata è diffusa nelle aree collinari più vocate mentre i seminativi prevalgono lungo il fondovalle dell'Arbia. Gli oliveti si dispongono intorno agli insediamenti, in prossimità degli insediamenti agrari, delle ville fattoria e delle zone abitate. I vigneti e i seminativi sono caratterizzati da una maglia agraria da media a larga. Si rileva una buona presenza di sistemazioni terrazzate e ciglionamenti diffusi anche di nuova realizzazione. L'agromosaico presenta una buona infrastrutturazione ecologica con alberi sparsi, macchie, siepi e boschetti.

2. Oltre agli obiettivi principali definiti dal PIT-PPR sono individuati quali obiettivi specifici:
 - sostenere l'implementazione e la continuità dell'infrastruttura ecologica e paesaggistica.
3. Le direttive per il Piano Operativo sono:

- tutelare il sistema insediativo storico evitando alterazioni della sua struttura d'impianto;
- nella progettazione di cantine, manufatti di servizio e infrastrutture per la produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico.

Art. 28 Morfotipo della viticoltura

1. Il morfotipo della viticoltura si localizza nella parte centrale del comune e va ad interessare i due versanti del Torrente Massellone e dei suoi tributari.

È punteggiato di una diffusa rete di insediamenti rurali o ex rurali e comprende il Capoluogo, alcuni tra i principali nuclei storici (Vertine, Castagnoli, Rietine, Barbischio), castelli e ville fattoria che sono tuttora sede di importanti realtà produttive. Si rileva una viabilità principale e secondaria, poderale e interpoderale di impianto storico legata alla morfologia dei luoghi e ai corsi d'acqua con una relazione tra insediamenti ed elementi generatori storici dell'insediamento (viabilità e torrente).

L'impronta viticola è mitigata da una importante presenza del bosco e da una diffusa presenza di oliveti spesso disposti a corona di insediamenti, nuclei, ville e centri abitati. Le formazioni forestali, che si attestano nelle aree più scoscese, hanno un'importante funzione protettiva del suolo, contengono il deflusso superficiale e alimentano le falde acquifere. La maglia agraria è da media a larga e le sistemazioni idraulico-agrarie sono diffuse con muri a secco e ciglionamenti.

Nel morfotipo ricade in parte nella ZSC Monti del Chianti.

2. Oltre agli obiettivi principali definiti dal PIT-PPR sono individuati quali obiettivi specifici:

- tutelare il sistema insediativo storico evitando alterazioni della sua struttura d'impianto.

3. Le direttive per il Piano Operativo sono:

- favorire interventi che mantengano o migliorino la complessità e la biodiversità dell'agroecosistema;
- nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico.

Art. 29 Morfotipo delle aree altocollinari boscate

1. Il morfotipo si dispone lungo la dorsale dei Monti del Chianti interessando l'alta collina e le zone più impervie. La densità insediativa è inferiore rispetto alle altre zone e le aree coltivate con oliveti terrazzati e vigneti specializzati sono in genere disposte a corona intorno agli insediamenti agricoli. Si rilevano fabbricati in stato di abbandono.

Il territorio presenta suoli con limitazioni severe alla coltivazione per le elevate pendenze e la presenza di affioramenti rocciosi. I boschi prevalenti sono di specie quercine con presenza di cedui di castagno, alcuni castagneti da frutto e alcune leccete. I rimboschimenti di conifere sono stati oggetto di diradamenti e interventi selvicolturali tesi alla progressiva sostituzione e rinnovazione con latifoglie autoctone. La rete viaria è caratterizzata da una viabilità di crinale in parte carrabile sulla quale si innestano, a pettine, le strade di collegamento ai fondovalle.

2. Oltre agli obiettivi principali definiti dal PIT-PPR sono individuati quali obiettivi specifici:

- tutelare il sistema insediativo storico evitando alterazioni della sua struttura d'impianto;
- mantenere le aree aperte e contrastare la loro rinaturalizzazione;
- sostenere la pianificazione e la gestione forestale sostenibili;
- favorire l'escursionismo e valorizzare la sentieristica che collega gli insediamenti pedecollinari;
- favorire l'olivicoltura e le attività agro-silvo-pastorali tipiche delle aree marginali sia per la funzione produttiva che di presidio.

3. Le direttive per il Piano Operativo sono:

- negli interventi di recupero dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico e nella rimessa a coltura di terreni in aree caratterizzate da abbandono colturale favorire la realizzazione di efficienti opere di sistemazione idraulico-agraria e idraulico-forestale;
- negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione.

Titolo III Beni paesaggistici e beni culturali

Art. 30 Beni paesaggistici – immobili ed aree di notevole interesse pubblico

1. Per gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico – corrispondenti alla *Zona di Coltibuono sita in comune di Gaiole in Chianti* (ID 9052259 – D.M. 20/09/1975 G.U. 6 del 1976), alla *Zona circostante il castello di Brolio nel comune di Gaiole in Chianti* (ID 9052143 – D.M. 22/08/1966 G.U. 227 del 1966) e alle *Zone delle località Meleto e Castagnoli site in comune di Gaiole in Chianti* (ID 9052027 – D.M. 05/04/1970 G.U. 114 del 1973). – si devono osservare le discipline contenute nella Sezione 4 lettera C delle Schede di vincolo (Elaborato 3B del PIT-PPR).

Art. 31 Beni paesaggistici – aree tutelate per legge – fiumi, torrenti e corsi d'acqua

1. Nel caso di fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 ml. ciascuna si devono osservare le discipline di cui all'art. 8 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.
2. I corsi d'acqua interessati dal vincolo – torrente Ambra, torrente Ambrella, torrente Arbia, torrente Avernino, torrente della Balza, borro della Briga-fosso della Moreta, torrente Canneto, torrente dei Condotti-fosso Ama, fosso delle Corti, torrente Dudda, fosso dei Fontercoli-torrente Piana, torrente di Galenda, fosso Grande, torrente Massellone, fosso del Monti, torrente del Mulinaccio, fosso della Nunziatina, torrente di Pian Grande, fosso Poggino, fosso Rendolino, torrente Rigo, torrente delle Ripi, torrente Tiorcia, torrente Trigesimo o Caposelvi – sono caratterizzati da valori ecosistemici e paesaggistici rilevanti.

Art. 32 Beni paesaggistici – aree tutelate per legge – territori coperti da foreste e boschi

1. Nel caso di territori coperti da foreste e da boschi ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e sottoposti a vincolo di rimboschimento si devono osservare le discipline di cui all'art. 12 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.

Art. 33 Beni paesaggistici – aree tutelate per legge – territori contermini ai laghi

1. Nel caso di territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 ml. dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi si devono osservare le discipline di cui all'art. 7 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.
2. Dalla ricognizione del PIT-PPR risulta interessato dal vincolo un invaso artificiale in località Vinci.

Art. 34 Beni culturali tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004

1. Il Piano Strutturale recepisce l'individuazione dei beni culturali tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" con specifico decreto di vincolo, per i quali valgono le disposizioni della stessa normativa sovraordinata e sono pertanto consentiti gli interventi di conservazione, di cui all'art. 29 del Codice, che comprendono un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero dell'immobile, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali e che, ai sensi di legge, devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale.
Gli edifici, i complessi edilizi e gli spazi aperti interessati dai provvedimenti di tutela sono rappresentati nella tavola ST7.
2. Gli edifici e i complessi edilizi con più di settanta anni appartenenti allo Stato, alle Regioni e agli altri enti pubblici territoriali, a enti e istituti pubblici e a persone giuridiche private senza fini di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, sono comunque sottoposti alle disposizioni della Parte II del Codice fino a quando non sia stata effettuata la verifica di interesse culturale prevista dell'art. 12 del Codice.

Capo V Ulteriori tutele di carattere paesaggistico

Art. 35 Visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo (elementi di carattere percettivo)

1. Il territorio di Gaiole in Chianti è largamente e diffusamente connotato da panoramicità, che comprende scenari e scorci molto variegati in relazione alla conformazione del suolo, agli elementi naturali e a quelli artificiali.

Gli ambiti caratterizzati da visuali di maggiore valore estetico–percettivo corrispondono principalmente alle aree collinari – crinali, versanti e dorsali – con permanenza di impianti e sistemazioni tradizionali sia sotto l'aspetto agro–vegetazionale che viario–insediativo.

2. Il Piano Strutturale individua gli areali lungo la viabilità principale e secondaria connotati da visuali panoramiche di particolare rilevanza paesaggistica. Essi comprendono tratti dai quali si possono apprezzare viste panoramiche su differenti paesaggi di pregio.
3. Il Piano Strutturale persegue la tutela delle visuali connotate da un elevato valore estetico–percettivo, quali gli elementi di cui ai precedenti commi, al fine della valorizzazione delle qualità paesaggistiche del territorio.
4. Il Piano Operativo e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica nelle loro previsioni garantiscono che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano le visuali connotate da un elevato valore estetico–percettivo, non occludano i varchi e le vedute panoramiche e non concorrano alla formazione di fronti edificati continui in questi contesti.

Titolo IV Prevenzione del rischio geologico, sismico e idraulico

Art. 36 Finalità ed ambito di applicazione

1. Obiettivo del Piano Strutturale è garantire l'integrità fisica del territorio e mitigare l'esposizione ai rischi geologico, sismico e idraulico, oltre che mitigare le problematiche idrogeologiche territoriali.
2. Il PS definisce e valuta i fattori di pericolosità connessi alle caratteristiche fisiche del territorio al fine di:
 - contenere nuovi interventi di trasformazione territoriale nelle aree a pericolosità geomorfologica, sismica e idraulica molto elevata;
 - mettere in sicurezza gli insediamenti e le infrastrutture esistenti in aree soggette ad elevato rischio geomorfologico, sismico e idraulico;
 - tutelare e salvaguardare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica sotterranea.
3. Il Piano strutturale individua, attraverso le indagini geologico–idrauliche e sismiche, i gradi di pericolosità e quanto altro prescritto da:
 - D.P.G.R. n. 5/R del 30/01/2020;
 - L.R. 41/2018;
 - D.lgs 152/2006 con particolare riferimento alla Parte III;
 - Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena;
 - Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del distretto dell'Appennino Settentrionale (PGRA);
 - Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) bacino Arno;
 - Progetto di Piano del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (Progetto PAI Dissesti geomorfologici);
 - Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGA).
4. I criteri di fattibilità e le condizioni di attuazione delle trasformazioni urbanistico/edilizie saranno individuati nei Piani Operativi e negli eventuali piani, programmi di settore e atti di programmazione, comunque denominati, e nei Piani Attuativi.
5. La presente disciplina si pone in diretta relazione con gli elementi conoscitivi e interpretativi e con i contenuti degli elaborati cartografici di cui al precedente art. 2, comma 3 (tavole di quadro conoscitivo del PS elaborate su base C.T.R. in scala 1:10.000 e in scala 1:5.000).
6. Ogni adeguamento degli elaborati cartografici di cui al precedente art. 2, comma 3 e/o delle presenti norme, conseguente a sopravvenute disposizioni statali o regionali in materia di integrità fisica del territorio, ovvero a strumenti o atti sovraordinati in materia di assetto idrogeologico e idraulico approvati successivamente all'entrata in vigore del presente PS, è effettuato con Deliberazione del Consiglio Comunale, fatti salvi i preventivi pareri e/o nullaosta degli Enti e/o Autorità competenti, se previsti, per presa d'atto senza che ciò costituisca variante urbanistica.
7. In sede di formazione del PO e delle relative varianti generali saranno evidenziate le aree che risultano esposte a rischio geologico, sismico e da alluvioni e che costituiranno la base della pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché la base per l'aggiornamento dei piani di protezione civile comunali.

Art. 37 Pericolosità geologica

1. Nell'elaborato Carta della pericolosità geologica (G6) sono individuate le aree ricadenti negli ambiti corrispondenti alle classi di pericolosità geologica ai sensi della normativa regionale vigente (D.P.G.R. n. 5/R/2020, allegato A, paragrafo C.1), prendendo atto dei contenuti della Carta geomorfologica (G2).
2. Lo studio geologico e geomorfologico individua, attraverso l'analisi del quadro conoscitivo attuale e approfondimenti locali, aree omogenee ove si presentano fenomeni geomorfologici ben definiti, attivi o pregressi, oppure aree prive di fenomeni definiti soggette a omogenea propensione al dissesto, valutata in termini di probabilità di accadimento in base a una serie di caratteri fisici predisponenti quali litologia, giacitura, pendenza.
3. La classificazione della pericolosità da dissesti di natura geomorfologica, di cui al PAI Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, in relazione alla possibilità di continuo aggiornamento, è comunque da consultare nel sito istituzionale dell'Autorità di Bacino Distrettuale in fase di preparazione di supporti geologici ad atti soggetti ad autorizzazione.
4. Il PS disciplina gli ambiti territoriali soggetti a pericolosità geologica in applicazione agli areali di mappa ricadenti nelle classi P4 e P3a delle adottate mappe del Piano di Bacino, stralcio "Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (PAI) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale di cui alla Delibera AdB Distrettuale n. 20 del 20/12/2019.
5. In relazione ai dati del quadro conoscitivo del PS e della relativa cartografia di pericolosità geologica il Piano Operativo provvederà alla definizione dei criteri di fattibilità geologica delle previsioni urbanistiche in conformità ai contenuti ed indicazioni di cui al paragrafo 3.2 dell'allegato A del D.P.G.R. n. 5/R/2020 ed alle prescrizioni ed indicazioni di cui alla disciplina di piano dell'Appennino settentrionale Distrettuale (ADBDAS) Capo 2 - Dissesti di natura geomorfologica e naturale evoluzione del rilievo - Sezione I - Pericolosità a rischio da dissesti di natura geomorfologica (artt. 8, 9, 10, 11, 12 e 13).

Nelle aree caratterizzate dalle singole classi di pericolosità geologica per la definizione dei criteri di fattibilità è necessario rispettare i criteri di cui ai comma 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 e 3.2.4 dell'allegato A del D.P.G.R. n. 5/R/2020, oltre a quelli previsti dalla pianificazione di bacino.

6. Al fine dell'immediata comprensione della recente nomenclatura e classificazione della pericolosità geologica/geomorfologica fra i disposti normativi in vigore di cui al PAI del bacino Arno (AdB), al PAI del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale Distrettuale (ADBDAS), ai D.P.G.R. n. 53/R/2011 e n. 5/R/2020 si riporta il seguente schema esemplificativo relativo alla sintetica identificazione del campo di classificazione della pericolosità (espressa in forma numerica) e della relativa aggettivazione:

D.P.G.R. 5/R/2020	PAI AdB Ombrone	PAI dissesti
G.4 (molto elevata)	PFME (molto elevata)	P4 (molto elevata)
G.3 (elevata)	PFE (elevata)	P3a (elevata)
G.2 (media)	-	P2 (media)
G.1 (bassa)	-	P1 (bassa)

Art. 38 Pericolosità sismica locale

1. Nell'elaborato Carta della pericolosità sismica locale (MS8) sono individuate le aree ricadenti negli ambiti corrispondenti alle classi di pericolosità sismica ai sensi della normativa regionale vigente (D.P.G.R. n. 5/R/2020, allegato A, paragrafo C.3), prendendo atto dei contenuti dello studio di microzonazione sismica di livello 2.

In questo tematismo sono individuate le aree a pericolosità sismica locale in relazione alla valutazione degli effetti locali e di sito. Tale valutazione è basata sugli studi di MS di livello 1 e 2 realizzati nel novero dell'attività di Microzonazione Sismica, i cui contenuti vanno ad integrare il quadro conoscitivo ai sensi del D.P.G.R. n. 5/R/2020.

2. Il Piano Operativo dovrà provvedere a disciplinare gli ambiti territoriali sia in trasformazione che inerenti interventi sul patrimonio edilizio esistente soggetti a pericolosità sismica locale nel rispetto delle norme per la prevenzione del rischio sismico di cui alle vigenti disposizioni, con particolare riferimento ai contenuti di cui al paragrafo 3.6 dell'allegato A del D.P.G.R. n. 5/R/2020.

Nelle distinte classi di pericolosità sismica il PO dovrà individuare specifiche disposizioni e prescrizioni nel rispetto dei criteri generali di fattibilità dettati dalle vigenti norme regionali (comma 3.6. dell'allegato A del D.P.G.R. n. 5/R e D.G.R. 81/2022), definendo in conformità con esse e in relazione alla tipologia degli interventi la disciplina delle trasformazioni urbanistico-edilizie e per il patrimonio edilizio esistente.

Art. 39 Pericolosità da alluvione

1. Nell'elaborato Carta della pericolosità da alluvioni (I1.1 e I1.2) sono individuate le aree ricadenti negli ambiti corrispondenti alle classi di pericolosità da alluvioni ai sensi della normativa regionale vigente (D.P.G.R. n. 5/R/2020, allegato A, paragrafo C.2), derivanti dallo studio di modellazione idrologico-idraulica quantitativa per prefissati tempi di ritorno redatto a supporto al presente PS.
2. Gli elementi conoscitivi per la valutazione degli aspetti idraulici si riferiscono a:
 - reticolo idrografico individuato dalla Regione ai sensi dell'articolo 22, comma 2, lettera e), della L.R. 79/2012 e s.m.i., interferente con il territorio urbanizzato, aggiornato con D.C.R. n. 55/2023;
 - aree a pericolosità da alluvione come definite al paragrafo C.2 dell'allegato A del D.P.G.R. n. 5/R/2020, come definite dall'articolo 2 comma 1 lettere d), e) della L.R. 41/2018 e come classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del D.lgs 49/2010;
 - mappe di pericolosità da alluvione fluviale di cui all'art. 2 della Disciplina di Piano del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) - Secondo ciclo di gestione - Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

Al di fuori del territorio urbanizzato, in presenza di aree ove non risulti la disponibilità di studi di modellazione idrologico-idraulica quantitativa, sono comunque definiti gli ambiti territoriali di fondovalle posti in situazione morfologicamente sfavorevole (I5), di norma a quote altimetriche inferiori a 2 ml. sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Sono, inoltre, definite le aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni, come definite dall'art. 2, comma 1, lettera s) della L.R. 41/2018.

3. Il quadro conoscitivo del PS annovera la disponibilità delle cartografie dei battenti e la carta delle velocità delle acque di esondazione (ove disponibile), dalle quali è sintetizzabile la classe di magnitudo idraulica (combinazione del battente e della velocità della corrente in una determinata area, associata allo scenario relativo alle alluvioni poco frequenti - art. 2 comma 1, lettera h) della L.R. 41/2018).
4. Nelle aree caratterizzate dalle singole classi di pericolosità idraulica il PO dovrà individuare specifiche disposizioni e prescrizioni nel rispetto dei criteri generali di fattibilità dettati dalle vigenti norme regionali (comma 3.3. dell'allegato A del D.P.G.R. n. 5/R/2020 e L.R. 41/2018), definendo in conformità con esse anche in relazione alla tipologia di intervento da realizzare la disciplina delle trasformazioni urbanistico-edilizie e per il patrimonio edilizio esistente. Nelle aree caratterizzate da pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità (P1) non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.
5. Per la comprensione della nomenclatura in uso per la classificazione della pericolosità idraulica e/o da alluvioni nei disposti normativi di cui al D.P.G.R. n. 5/R/2020, alla L.R. 41/2018 e al Piano del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) si riporta il seguente schema esemplificativo con la sintetica identificazione della classificazione espressa in forma numerica e della relativa aggettivazione correlati a tempi di ritorno prefissati:

L.R. 41/2018 D.P.G.R. 5/R/2020	PAI Ombrone	PGRA	Tempo di ritorno correlato
alluvioni frequenti	PIME (molto elevata)	P3 (elevata)	≤30 anni
alluvioni poco frequenti	PIE (elevata)	P2 (media)	>30 e ≤200 anni
alluvioni rare	-	P1 (bassa)	>200 e comunque fondovalle

Art. 40 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

1. Il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) è stato approvato definitivamente, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del D.lgs 219/2010, con Deliberazione n. 235 del 03/03/2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Arno Integrato.
2. Per quanto riguarda la gestione del rischio idraulico del territorio comunale è in corso l'adeguamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, pertanto il Comune di Gaiole in Chianti, in attesa del completamento delle

osservazioni all'attuale PGRA, ha comunque previsto nel corso di approvazione del Piano Strutturale l'avvio di una nuova proposta di osservazione al PGRA per i corsi d'acqua di reticolo secondario.

3. L'attuazione degli atti di programmazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinata alle norme e alla cartografia definitiva del nuovo Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale.
4. Il Comune, attraverso l'applicazione dell'art. 14 "Modifiche alle mappe delle aree con pericolosità da alluvione e del rischio" può promuovere il riesame delle mappe delle aree con pericolosità da alluvione.

Art. 41 Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale (PAI dissesti)

1. Con deliberazione n. 39 del 28/03/2024 la Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale ha adottato, ai sensi degli articoli 66-67-68 del D.lgs. 03/04/2006, n. 152 il nuovo "Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica" (PAI dissesti). Il nuovo PAI dissesti contiene una disciplina unica applicabile all'intero territorio distrettuale e un quadro della pericolosità geomorfologica omogeneo e aggiornato, anche sotto il profilo delle classi di pericolosità.
2. Nella seduta della Conferenza Operativa del 26/01/2022 Odg n. 5 è stata presentata l'osservazione al Progetto di Piano del Comune di Gaiole in Chianti (protocollo AdB 2474 del 27/03/2020), segnalando che per la parte di territorio comunale ricadente nell'ex bacino Ombrone non era stato recepito l'aggiornamento del quadro conoscitivo presentato nel 2015, che aveva avuto parere positivo dal Genio Civile, senza che venisse aggiornata la relativa banca dati. La mappatura attuale del Progetto di Piano è quindi aggiornata per la parte ricadente nel bacino Arno, mentre per la parte ricadente nel bacino Ombrone non riporta le aree a pericolosità. Risultano quindi mappate le sole aree P3b derivanti dagli studi realizzati per il Progetto di Piano. Si è provveduto pertanto all'aggiornamento della pericolosità e della geomorfologia per la parte Ombrone, a partire dalla banca dati della pericolosità consegnata dal Comune, attraverso l'individuazione di forme geomorfologiche ai sensi delle specifiche tecniche dell'allegato 3. Sono state analizzate le aree P3b, e sono state inoltre aggiornate le forme geomorfologiche e la pericolosità anche per la parte del bacino Arno, per rendere la mappatura su tutto il territorio comunale coerente con l'allegato 3.
3. L'attuale quadro conoscitivo dei dissesti del territorio comunale di Gaiole in Chianti è stato redatto in funzione di quanto descritto nel paragrafo precedente.
Pertanto, la carta geomorfologica e la carta di pericolosità geologica, al termine del processo di approvazione del Piano Strutturale, risulteranno completamente condivise e adeguate al PAI dissesti dell'AdbdAS quali Strumenti di Piano Sovraordinati.
4. Il Comune, attraverso l'applicazione dell'art. 16 "Modifiche alle mappe di pericolosità e rischio da dissesti di natura geomorfologica", può promuovere il riesame delle mappe delle aree con pericolosità geologica.
5. Nell'attuazione del Piano Strutturale ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinato alle norme e alla cartografia del PAI attualmente in vigore, secondo l'emanazione del Decreto del Segretario dell'Autorità di bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

Titolo V Obiettivi generali e Unità Territoriali Organiche Elementari

Art. 42 Strategia dello sviluppo sostenibile: contenuti e articolazione

1. Le strategie del Piano Strutturale tengono conto delle vocazioni dei diversi luoghi e delle risorse patrimoniali descritte nello Statuto del territorio, oltre che della mitigazione delle criticità ambientali, delineando un profilo di sviluppo coerente con la storia, le identità locali, le funzionalità consolidate e le potenzialità riconoscibili per il futuro, in un quadro di sviluppo sostenibile.
2. La strategia di sviluppo sostenibile del PS è redatta in coerenza con la Strategia dello sviluppo territoriale del PIT-PPR e in particolare con le discipline della Scheda d'ambito n. 10 - Chianti del PIT-PPR, sulla base delle quali dovranno essere elaborati i successivi Piani Operativi.
3. La strategia comprende quindi gli obiettivi per il governo del territorio, sia di carattere generale che declinati sul territorio comunale, attraverso l'individuazione delle UTOE, quali partizioni del territorio dotate di una relativa omogeneità, alle quali vengono associati specifici obiettivi, nonché il dimensionamento del piano, che riporta disposizioni concernenti le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni.
4. La strategia dello sviluppo sostenibile è articolata in:
 - obiettivi generali per lo sviluppo sostenibile, di cui al successivo art. 43;
 - strategie e politiche per il territorio, di cui al successivo art. 44;
 - obiettivi e azioni specifiche per ciascuna UTOE, di cui ai successivi artt. 46-47-48;
 - disposizioni concernenti le dimensioni massime sostenibili per i nuovi insediamenti, distinte per categorie funzionali e articolate per UTOE, di cui al successivo Titolo VI.

Art. 43 Obiettivi generali per lo sviluppo sostenibile

1. Il PS, in coerenza con le disposizioni sovraordinate e con il proprio Statuto del Territorio, persegue i seguenti obiettivi generali:
 - l'aumento della sicurezza idro-geomorfologica del territorio, tutelando la specificità degli assetti ambientali e paesaggistici, anche attraverso la gestione sostenibile degli ambienti fluviali, dei boschi e degli agroecosistemi, il contrasto al consumo di suolo e la resilienza rispetto ai cambiamenti climatici;
 - il rafforzamento della qualità ambientale, potenziando le reti di connessione ecologica, tutelando l'integrità fisica e paesaggistica del territorio, al fine di contribuire al mantenimento dei valori naturalistici e di biodiversità degli ecosistemi naturali e degli agroecosistemi, tutelando gli habitat prioritari ricadenti nei Siti Natura 2000;
 - il mantenimento e la rivitalizzazione delle attività agro-silvo-pastorali sia come elemento di promozione di nuove economie legate al territorio, sia come fattori di presidio e di contrasto all'abbandono, che di corretta e sostenibile gestione territoriale;
 - il sostegno a una viticoltura rispettosa del suolo, dell'agro-ambiente e del paesaggio agrario, orientando la progettazione verso sistemazioni terrazzate o ad elevata efficienza nel contrasto dell'erosione e del dissesto idrogeologico e inserendo dove opportuno elementi di connessione alla rete ecologica;
 - la valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico, con particolare riferimento ai nuclei storici, al territorio rurale, ai beni storico-artistici diffusi, alle funzioni culturali, alle produzioni, alla distribuzione e al consumo dei prodotti di qualità dell'agricoltura e dell'allevamento, nella prospettiva di un loro sviluppo integrato con gli itinerari turistici e dei percorsi fruitivi;
 - il rafforzamento della struttura insediativa e la qualificazione del sistema policentrico dei nuclei e dei centri urbani, per il miglioramento della qualità dell'abitare, con il raggiungimento di una equilibrata distribuzione dei servizi che garantisca agli abitanti una elevata qualità dell'ambiente di vita e di lavoro ed efficienti dotazioni urbane e territoriali;
 - la qualificazione ed il potenziamento del tessuto delle attività produttive, anche arricchendone la dotazione di infrastrutture e servizi, per adeguarli alle nuove esigenze produttive sostenibili, per la chiusura dei cicli e per una maggiore compatibilità ambientale;
 - il contenimento dei consumi energetici, l'efficientamento energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili promuovendo in particolare azioni di carattere comunitario, condivise e partecipate dalla

collettività, attraverso le quali siano garantiti in primo luogo benefici ambientali, sociali ed economici ma anche, contestualmente, la tutela dei rilevanti valori paesaggistici riconosciuti nel territorio.

Art. 44 Strategie e politiche per il territorio

1. Il PS garantisce la riproducibilità delle condizioni e delle dinamiche socio-economiche, urbanistiche e produttive favorevoli alla permanenza degli elementi riconoscibili del paesaggio che il PO dovrà mettere in atto attraverso le seguenti strategie:
 - il rafforzamento della permeabilità ecologica e la riduzione della sua frammentazione, valorizzando il Sito Natura 2000 quale nodo della rete e riconoscendo il ruolo connettivo degli agroecosistemi nella qualificazione del sistema ambientale;
 - il mantenimento della consolidata relazione funzionale e paesaggistica tra centri, aggregati, ville e complessi colonici con il relativo ambito rurale, preservando i coltivi, le sistemazioni e gli elementi vegetali e dei manufatti di corredo di origine antica, anche nell'ottica di una maggiore sostenibilità ambientale e della valorizzazione del patrimonio paesaggistico;
 - il rafforzamento della residenzialità, favorendo il recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare nei centri, nei nuclei e negli aggregati, con lo sviluppo di funzioni integrate e diffuse a servizio dei residenti e capaci di mantenere vitali gli insediamenti;
 - la valorizzazione dello spazio pubblico esistente e di progetto per il miglioramento della qualità complessiva dell'abitare e la salvaguardia delle aree aperte verdi, pubbliche e non, in ambito urbano, rafforzando i servizi e mantenendone la continuità con le reti ecosistemiche territoriali;
 - il potenziamento dei servizi alla popolazione residente, in particolare con il rafforzamento dei servizi sociali, sanitari e scolastici, in quanto poli di sviluppo del territorio e della qualità dell'abitare e con la costituzione di centri per la socialità e l'aggregazione, anche delle fasce più giovani della popolazione;
 - il consolidamento e il rafforzamento delle attività produttive, favorendone la presenza e l'integrazione funzionale, in forme compatibili con lo specifico contesto;
 - il miglioramento dei collegamenti viari e il potenziamento dei percorsi ciclopedonali, tutelando contestualmente la rete della viabilità minore e dei sentieri;
 - il sostegno e la valorizzazione di un'agricoltura di qualità in equilibrio con i valori paesistici, ambientali e naturalistici, dando supporto non soltanto alle 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;
 - la promozione di un sistema turistico sostenibile, con misure mirate a distribuire nel tempo e nello spazio le ragioni di visita al territorio comunale, attraverso il consolidamento del turismo legato all'agricoltura e al paesaggio (a piedi, in bicicletta, a cavallo...) e la valorizzazione delle risorse storico-culturali diffuse;
 - la promozione e l'implementazione della rete dei percorsi escursionistici.

Art. 45 Articolazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)

1. Sulla base dei caratteri patrimoniali che distinguono i diversi ambiti – sintesi tra caratteristiche fisico-morfologiche dei luoghi e degli insediamenti, attività che vi si svolgono, percezione degli abitanti e connotazioni di paesaggio – vengono individuate le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), che costituiscono il riferimento principale per l'articolazione delle strategie sull'intero territorio comunale.
2. Le UTOE costituiscono strumento di controllo e gestione delle trasformazioni territoriali e delle azioni pubbliche e private attivabili e in riferimento alle quali le politiche e strategie di governo devono essere definite in modo complessivo ed unitario. La loro perimetrazione discende dalla necessità di coordinare le azioni di trasformazione entro ambiti organici e distinti, per i quali si attribuiscono disposizioni articolate in specifici obiettivi e direttive, che rinviano le azioni conseguenti agli approfondimenti del Piano Operativo.
3. Il PS articola il territorio di Gaiole in Chianti nelle seguenti UTOE:
 - UTOE 1 – Gaiole
 - UTOE 2 – Lecchi
 - UTOE 3 – Monti.

Art. 46 UTOE 1 – Gaiole

1. L'UTOE 1 comprende la parte settentrionale e centrale del territorio, gravitante intorno al capoluogo, e la fascia alto-collinare del Montelucio; è delimitata dalla S.P. 2 di Molinlungo, dalla S.P. 484 del Castello di Brolio e nel tratto centrale dalla S.P. 408 di Montevarchi; oltre al centro urbano di Gaiole appartengono all'UTOE 1 i nuclei rurali di Montegrossi, Vertine, Barbischio, Castagnoli, Rietine, San Martino al Vento, Starda, Nusenna e San Vincenti.
2. Obiettivi specifici:
 - completamento e riqualificazione dei tessuti recenti e valorizzazione del centro storico di Gaiole, incrementando e migliorando le attrezzature e gli spazi pubblici e collettivi;
 - valorizzazione e qualificazione della zona produttiva di Gaiole;
 - miglioramento delle condizioni di pericolosità e riduzione del rischio idraulico, insieme alla valorizzazione delle connessioni fluviali anche come elementi fondamentali per la rete ecosistemica in ambito urbano;
 - tutela e valorizzazione dei nuclei rurali e degli aggregati presenti nel territorio rurale, anche a supporto della residenzialità, con potenziamento delle dotazioni di spazi di sosta e delle attrezzature;
 - conservazione delle specifiche caratteristiche tipologiche degli edifici tradizionali e dei relativi spazi aperti, anche ai fini del loro riuso più appropriato e compatibile con i valori, le tecniche e i materiali presenti;
 - sviluppo dell'offerta turistico-ricettiva, escursionistica, per il tempo libero e ricreativa fortemente integrata all'attività agricola e alla valorizzazione del contesto naturalistico;
 - sostegno e valorizzazione dell'agricoltura di qualità in equilibrio con i valori paesistici e la tutela ambientale e salvaguardia dei contesti caratterizzati dal mosaico colturale complesso e le sistemazioni agrarie tradizionali;
 - riqualificazione e recupero ambientale dei siti estrattivi dismessi.
3. Direttive per il Piano Operativo:
 - qualificare l'abitato di Gaiole, anche attraverso una compiuta definizione dei margini, integrando le dotazioni di servizi e attrezzature pubbliche e favorendo la compresenza di funzioni nelle aree centrali; ciò potrà avvenire anche attraverso interventi di ridefinizione del margine urbano che comportano l'occupazione di aree adiacenti all'urbanizzato esistente, come individuato nella tavola STR1, con particolare finalità di potenziamento dell'edilizia residenziale pubblica e con finalità sociali;
 - tutelare il centro antico di Gaiole e il ruolo di riferimento per la comunità, mantenendo e favorendo usi complementari e integrativi alla residenza stabile e privilegiando la componente pedonale;
 - adeguare e riqualificare la zona produttiva, anche attraverso il disegno e la riconfigurazione del margine urbano, con la predisposizione di elementi di filtro e di ambientazione a contatto con il territorio rurale e verso l'abitato;
 - favorire il mantenimento e l'insediamento di funzioni integrative a quella residenziale nei nuclei rurali;
 - integrare le dotazioni di spazi di sosta a servizio dei nuclei e degli aggregati rurali, preservando gli spazi comuni di relazione (slarghi, corti e spazi aperti di affaccio e di distribuzione degli accessi ai singoli edifici);
 - privilegiare il recupero degli edifici con originaria funzione abitativa e quelli di valore storico, culturale o testimoniale, per i quali si dovranno salvaguardare gli elementi, le tecniche costruttive e i materiali caratterizzanti, attraverso una oculata definizione delle destinazioni d'uso ammesse, limitandole per gli edifici recenti e di nessun valore documentario a quelle strumentali compatibili con il territorio rurale;
 - mantenere la caratterizzazione agricola dell'intorno degli edifici rurali, sia negli interventi di ristrutturazione, che in occasione di deruralizzazioni, favorendo la ricostituzione delle sistemazioni agrarie tradizionali.

Art. 47 UTOE 2 – Lecchi

1. L'UTOE 2 corrisponde alla parte ovest del territorio, racchiusa dalla S.P. 2 di Molinlungo e dalla S.P. 408 di Montevarchi, dove si trovano il centro urbano di Lecchi in Chianti e i nuclei rurali di San Sano e Galenda.
2. Obiettivi specifici:
 - completamento e riqualificazione dei tessuti recenti e valorizzazione del tessuto di antica formazione di Lecchi, incrementando e migliorando le attrezzature e gli spazi pubblici e collettivi;
 - tutela e valorizzazione dei nuclei rurali e degli aggregati presenti nel territorio rurale, anche a supporto della residenzialità, con potenziamento delle dotazioni di spazi di sosta e delle attrezzature;
 - conservazione delle specifiche caratteristiche tipologiche degli edifici tradizionali e dei relativi spazi aperti, anche ai fini del loro riuso più appropriato e compatibile con i valori, le tecniche e i materiali presenti;
 - sviluppo dell'offerta turistico-ricettiva, escursionistica, per il tempo libero e ricreativa fortemente integrata all'attività agricola e alla valorizzazione del contesto naturalistico;

- sostegno e valorizzazione dell'agricoltura di qualità in equilibrio con i valori paesistici e la tutela ambientale e salvaguardia dei contesti caratterizzati dal mosaico colturale complesso e le sistemazioni agrarie tradizionali.
3. Direttive per il Piano Operativo:
- qualificare l'abitato di Lecchi, anche attraverso una compiuta definizione dei margini, integrando le dotazioni di servizi e attrezzature pubbliche e favorendo la permanenza e l'insediamento di più funzioni, in particolare nel tessuto di matrice storica; ciò potrà avvenire anche attraverso interventi di ridefinizione del margine urbano che comportano l'occupazione di aree adiacenti all'urbanizzato esistente, come individuato nella tavola STR1, con particolare finalità di potenziamento dell'edilizia residenziale pubblica e con finalità sociali;
 - favorire il mantenimento e l'insediamento di funzioni integrative a quella residenziale nei nuclei rurali;
 - integrare le dotazioni di spazi di sosta a servizio dei nuclei e degli aggregati rurali, preservando gli spazi comuni di relazione (slarghi, corti e spazi aperti di affaccio e di distribuzione degli accessi ai singoli edifici);
 - privilegiare il recupero degli edifici con originaria funzione abitativa e quelli di valore storico, culturale o testimoniale, per i quali si dovranno salvaguardare gli elementi, le tecniche costruttive e i materiali caratterizzanti, attraverso una oculata definizione delle destinazioni d'uso ammesse, limitandole per gli edifici recenti e di nessun valore documentario a quelle strumentali compatibili con il territorio rurale;
 - mantenere la caratterizzazione agricola dell'intorno degli edifici rurali, sia negli interventi di ristrutturazione, che in occasione di deruralizzazioni, favorendo la ricostituzione delle sistemazioni agrarie tradizionali.

Art. 48 UTOE 3 – Monti

1. L'UTOE 3 individua la porzione sud del territorio, compresa tra la S.P. 484 del Castello di Brolio e la S.P. 408 di Montevarchi; comprende il centro urbano di Monti e i nuclei rurali di San Regolo e Il Colle.
2. Obiettivi specifici:
- completamento e riqualificazione dell'insediamento urbano di Monti, incrementando e migliorando le attrezzature e gli spazi pubblici e collettivi;
 - tutela e valorizzazione dei nuclei rurali e degli aggregati presenti nel territorio rurale, anche a supporto della residenzialità, con potenziamento delle dotazioni di spazi di sosta e delle attrezzature;
 - conservazione delle specifiche caratteristiche tipologiche degli edifici tradizionali e dei relativi spazi aperti, anche ai fini del loro riuso più appropriato e compatibile con i valori, le tecniche e i materiali presenti;
 - sostegno e valorizzazione dell'agricoltura di qualità in equilibrio con i valori paesistici e la tutela ambientale e salvaguardia dei contesti caratterizzati dal mosaico colturale complesso e le sistemazioni agrarie tradizionali.
3. Direttive per il Piano Operativo:
- qualificare l'abitato di Monti, anche attraverso una compiuta definizione dei margini, integrando le dotazioni di servizi e attrezzature pubbliche e favorendo la permanenza e l'insediamento di più funzioni; ciò potrà avvenire anche attraverso interventi di ridefinizione del margine urbano che comportano l'occupazione di aree adiacenti all'urbanizzato esistente, come individuato nella tavola STR1, con particolare finalità di potenziamento dell'edilizia residenziale pubblica e con finalità sociali;
 - favorire il mantenimento e l'insediamento di funzioni integrative a quella residenziale nei nuclei rurali;
 - integrare le dotazioni di spazi di sosta a servizio dei nuclei e degli aggregati rurali, preservando gli spazi comuni di relazione (slarghi, corti e spazi aperti di affaccio e di distribuzione degli accessi ai singoli edifici);
 - privilegiare il recupero degli edifici con originaria funzione abitativa e quelli di valore storico, culturale o testimoniale, per i quali si dovranno salvaguardare gli elementi, le tecniche costruttive e i materiali caratterizzanti, attraverso una oculata definizione delle destinazioni d'uso ammesse, limitandole per gli edifici recenti e di nessun valore documentario a quelle strumentali compatibili con il territorio rurale;
 - mantenere la caratterizzazione agricola dell'intorno degli edifici rurali, sia negli interventi di ristrutturazione, che in occasione di deruralizzazioni, favorendo la ricostituzione delle sistemazioni agrarie tradizionali.

Titolo VI Dimensionamento del piano

Art. 49 Criteri generali di dimensionamento

1. La sostenibilità dello sviluppo territoriale è perseguita valutando le prestazioni delle risorse essenziali del territorio per le nuove previsioni di Piano Strutturale.

I limiti dimensionali fissati dal PS per l'orizzonte temporale indeterminato sono derivati dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) sulla base degli obiettivi e degli indirizzi strategici e costituiscono il riferimento per il Piano Operativo, per i programmi, i progetti e i piani di settore.

2. Il dimensionamento del PS è espresso in metri quadrati di superficie edificabile (o edificata) (SE) ed è articolato secondo le seguenti funzioni:
 - a) residenziale;
 - b) industriale e artigianale;
 - c) commerciale relativa alle medie strutture di vendita;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale e di servizio;
 - f) commerciale all'ingrosso e depositi.

Per la funzione commerciale all'ingrosso e depositi non sono individuati dimensionamenti specifici: le previsioni per tale funzione potranno attingere dal dimensionamento stabilito per la funzione industriale e artigianale.

Il dimensionamento per la funzione commerciale relativa a eventuali esercizi di vicinato e attività di somministrazione di alimenti e bevande è compreso nel dimensionamento per la funzione residenziale.

3. In particolare:
 - concorrono al dimensionamento gli interventi che incidono sulle risorse quali le nuove edificazioni e le ristrutturazioni urbanistiche; sono compresi gli interventi rientranti nelle fattispecie escluse dalla Conferenza di Copianificazione corrispondenti all'ampliamento di strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive;
 - concorrono inoltre al dimensionamento le quantità edificatorie degli interventi in corso di realizzazione - Piano Attuativo vigente relativo alla zona C1-C2 e permesso di costruire relativo alla zona B2-2 e B2-3 a Gaiole capoluogo -; nel caso di decadenza delle convenzioni o dei permessi eventuali quantità edificatorie non attuate rientreranno nel dimensionamento disponibile del PS e potranno essere oggetto di nuove e differenti previsioni in sede di Piano Operativo;
 - non concorrono al dimensionamento gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni significative delle risorse, come le ristrutturazioni edilizie, gli ampliamenti e i cambi di destinazione d'uso in assenza di opere o contestuali ad interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento; cambi di destinazione d'uso con tali caratteristiche, se riferiti ad ambiti estesi, potranno essere previsti dal Piano Operativo previa valutazione degli effetti conseguenti e verifica della sostenibilità degli interventi;
 - non concorrono al dimensionamento gli interventi di edificazione effettuati per la funzione agricola, trattandosi di interventi che non determinano alcuna quantità di nuovo impegno di suolo ed essendo oggetto di programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, la cui presentazione è facoltà di tutte le aziende agricole e per sua stessa natura non contingentabile; ciò vale anche per gli annessi agricoli non soggetti a programma aziendale oppure destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, dovendo il PO adottare ogni possibile norma che ne garantisca il ruolo strumentale rispetto alla produzione agricola, anche se svolta in forma amatoriale, anche ai fini del presidio e della qualificazione paesaggistica del territorio.
4. Le aree comprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, individuato nella Tavola ST4, possono essere impegnate per la costruzione più generale del contesto urbano: per spazi pubblici, parcheggi, aree a verde, sportive, giardini, piazze, aree residenziali, attività commerciali e attrezzature, servizi, attività produttive, ricettive, di ristoro e per lo svago. Il PO potrà comunque parzialmente discostarsi dai perimetri così definiti, sulla base di adeguate verifiche a scala di maggiore dettaglio e di motivazioni.

Art. 50 Dimensioni massime sostenibili per UTOE

1. Nelle tabelle ai commi seguenti sono riportati il dimensionamento per il territorio urbanizzato e le quantità previste dal Piano Strutturale nel territorio rurale per ciascuna UTOE e per l'intero territorio comunale, articolati 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.
2. Il Piano Operativo, previa adeguate verifiche e valutazioni, potrà trasferire parte della capacità insediativa prevista per le categorie funzionali da una UTOE all'altra entro la misura massima del 10%.
3. Dimensionamento delle previsioni per UTOE:

UTOE 1 - Gaiole	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione			senza Copianificazione
				Nuova edificazione artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	Riuso art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	Totale	Nuova edificazione 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	12.000	1.000	13.000		0	0	
industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	1.000	1.000	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	500
direzionale e di servizio	0	2.000	2.000	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	12.000	4.000	16.000	0	0	0	500

UTOE 2 - Lecchi	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione			senza Copianificazione
				Nuova edificazione artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	Riuso art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	Totale	Nuova edificazione 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	1.000	0	1.000		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	500
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	1.000	0	1.000	0	0	0	500

UTOE 3 - Monti	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione			senza Copianificazione
				Nuova edificazione artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	Riuso art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	Totale	Nuova edificazione 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	1.000	0	1.000		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	500
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	1.000	0	1.000	0	0	0	500

4. Dimensionamento delle previsioni per l'intero territorio comunale:

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	14.000	1.000	15.000		0	0	
industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	1.000	1.000	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	1.500
direzionale e di servizio	0	2.000	2.000	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	14.000	4.000	18.000	0	0	0	1.500

Art. 51 Limiti per l'uso consapevole delle risorse

- Il PS, per quanto di sua competenza, persegue l'obiettivo della riduzione dei consumi e dell'uso consapevole delle risorse acqua, aria ed energia, nonché della corretta gestione dei rifiuti; persegue inoltre il raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dalla normativa nazionale e regionale in relazione alla riduzione ed alla minimizzazione dell'esposizione della popolazione all'inquinamento elettromagnetico, all'inquinamento chimico, acustico ed elettromagnetico e della limitazione dell'inquinamento luminoso.
- Direttive per il Piano Operativo ed il Regolamento Edilizio sono quelle di favorire gli interventi che consentano:
 - la riduzione dei consumi idrici e l'accumulo delle acque;
 - la riduzione dell'inquinamento chimico, acustico ed elettromagnetico;
 - la compensazione ambientale, da effettuarsi anche attraverso impianti a verde e valorizzando le matrici ambientali in ambito urbano quali componenti essenziali per la fornitura di servizi ecosistemici;
 - la riduzione dell'inquinamento luminoso, la riduzione dei consumi energetici e/o il miglior sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili;
 - l'attuazione delle migliori pratiche correnti in tema di gestione dei rifiuti.
- Ulteriori direttive specifiche per il PO e per i piani/programmi di settore sono:
 - per previsioni urbanistiche di nuova edificazione e/o di semplice ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente con aumento dei carichi urbanistici verificare preventivamente il dimensionamento e funzionamento complessivo dei sistemi di smaltimento urbani ed in caso di insufficienza di questi subordinare gli stessi interventi all'adeguamento dei collettori urbani principali o agli altri interventi necessari, con particolare attenzione alla separazione dei reflui produttivi o domestici, dalle acque meteoriche e di dilavamento superficiale; in tali aree i nuovi collettori fognari di smaltimento delle acque meteoriche, laddove richiesti, dovranno essere opportunamente dimensionati sulla base di un tempo di ritorno adeguato;
 - minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno;

- in tutti gli interventi evitare opere di forte rimodellamento del suolo che comportino una alterazione significativa della situazione preesistente e opere che alterino la funzionalità idraulica del contesto in cui esse si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali;
- negli interventi a carattere industriale/artigianale prevedere misure di compensazione e mitigazione per l'inquinamento atmosferico e acustico attraverso la predisposizione di idonee barriere vegetali, facendo riferimento alle linee guida del Piano regionale della Qualità dell'Aria per la scelta delle specie da impiegare; solo nei casi ove non sia possibile realizzare barriere vegetali si potrà ricorrere a barriere fono-assorbenti in materiale artificiale o a barriere miste integrando materiali artificiali e vegetali, mantenendo comunque libere le visuali verso i contesti di pregio paesaggistico;
- in tutti gli interventi adottare per l'illuminazione esterna soluzioni che prevedano elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati o al suolo con luce schermata verso l'alto e soluzioni a bassa intensità, per la riduzione dell'inquinamento luminoso ed anche ai fini di un migliore inserimento paesaggistico;
- prevedere adeguate infrastrutture funzionali alla mobilità elettrica (ad esempio colonnine di ricarica) e alla mobilità lenta (parcheggi per biciclette, punti di sosta...), in spazi pubblici e privati;
- prevedere l'estensione delle infrastrutture a rete volte ad aumentare la possibilità di accesso alla rete internet in frazioni collinari, attuando, per quanto riguarda l'installazione degli impianti di tele-radiocomunicazione l'aggiornamento del programma comunale previsto dalla L.R. 49/2011.

Art. 52 Percorsi accessibili per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane

1. Obiettivo del Piano Strutturale è migliorare le prestazioni dell'accessibilità alle funzioni pubbliche urbane, compatibilmente con le caratteristiche morfologiche del territorio, individuando percorsi prioritari totalmente fruibili per qualsiasi utente.
2. L'individuazione e la programmazione degli interventi dovranno pertanto essere definite dando priorità agli interventi più significativi per l'identità dei luoghi e di maggiore interesse collettivo, cioè agli interventi negli spazi con le più rilevanti criticità in tema di accessibilità e fruibilità e sicurezza alle attrezzature pubbliche con più alta frequenza d'uso, cioè le sedi dei servizi amministrativi, dei servizi sanitari e dei servizi per l'istruzione e agli interventi nelle aree, nei tratti o nei punti che interrompono la continuità dei percorsi urbani accessibili.
3. Al fine di garantire adeguati livelli di accessibilità da parte di tutti i cittadini e utenti si dovranno rispettare i seguenti criteri:
 - soluzioni progettuali inclusive, in modo da rendere servizi e spazi compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, rispetto alle soluzioni speciali, cioè dedicate ad uno specifico profilo di utenza;
 - elevato grado di comfort e di sicurezza;
 - assenza di barriere architettoniche fisiche o percettive, in riferimento alla generalità degli utenti ed in particolare agli utenti deboli, cioè persone disabili, persone con traumi temporanei, donne in stato interessante, bambini, persone con bambini piccoli, persone anziane.

Art. 53 Criteri per il dimensionamento dei Piani Operativi e per le dotazioni pubbliche

1. Il dimensionamento dei singoli PO dovrà essere valutato in relazione all'effettivo fabbisogno quinquennale, allo stato delle risorse e dei servizi disponibili ed in relazione alle condizioni alla trasformabilità poste dalla Valutazione Ambientale Strategica.
2. L'attuazione dei Piani Operativi dovrà essere finalizzata a migliorare la dotazione di aree pubbliche in modo da garantire per gli insediamenti parametri superiori ai minimi fissati dal Decreto Ministeriale del 1968 per tutte le categorie di attrezzature e servizi e comunque in linea con quelli attualmente riscontrati, che sono complessivamente superiori a 40 mq. per ogni residente.
Dovranno in particolare essere incrementate localmente le dotazioni di aree pubbliche in modo da ottenere una distribuzione per quanto possibile omogenea su tutto territorio e con l'obiettivo di raggiungere anche nell'UTOE 2 il parametro minimo di 9 mq. di spazi aperti pubblici (verde pubblico, impianti sportivi all'aperto, piazze e spazi pedonali) per abitante, attualmente non pienamente soddisfatto.
3. Per quanto stabilito al comma 1 dovrà essere effettuato un monitoraggio che verifichi l'effettiva attuazione degli interventi previsti da ciascun PO alla fine dei cinque anni di applicazione.
Gli uffici competenti predispongono il monitoraggio relativo allo stato di attuazione di ciascun PO al fine di:

- accertare il grado di conseguimento degli obiettivi strategici del PS con particolare riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla riqualificazione delle strutture insediative e del paesaggio, alle opere di potenziamento dei servizi e delle infrastrutture e alla sostenibilità dei nuovi carichi insediativi;
- verificare lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi, pubblici e privati;
- programmare gli interventi nel tempo e precisare le risorse economiche per la realizzazione delle opere;
- redigere il bilancio degli interventi realizzati in relazione al dimensionamento previsto per le singole UTOE e per il territorio urbanizzato;
- verificare lo stato delle risorse essenziali, dei beni ambientali, storici e paesaggistici;
- verificare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- aggiornare il Quadro Conoscitivo, in relazione alle modifiche intervenute, utilizzando appropriate procedure per il recepimento e l'elaborazione dei dati conoscitivi.