

# Piano Strutturale

Relazione illustrativa

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





Premessa.....	6
Il contesto territoriale.....	9
Gli strumenti di pianificazione comunale vigenti.....	12
Piano Strutturale.....	13
Regolamento Urbanistico.....	15
Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR).....	18
Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena.....	23
Il nuovo Piano Strutturale.....	26
Statuto del territorio.....	27
Strategia dello sviluppo sostenibile.....	40
Unità Territoriali Organiche Elementari.....	43
Dimensionamento.....	45

## Premessa

Questa relazione ha lo scopo di chiarire l'impostazione del Piano Strutturale (PS) e di restituire i punti salienti che stanno alla base dell'interpretazione del territorio di Gaiole in Chianti e che hanno condotto alle linee di indirizzo per il suo governo, alla luce del sistema degli obiettivi espressi ai diversi livelli – regionali, provinciali e comunali –, anche nell'ottica della loro adeguata trasposizione nelle discipline operative.

Il lavoro di elaborazione del nuovo Piano Strutturale è stato infatti portato avanti contestualmente a quello per il Piano Operativo, con l'obiettivo di raggiungere la complessiva revisione della strumentazione urbanistica e la piena conformazione al PIT-PPR degli atti di governo del territorio comunali. Il Comune di Gaiole in Chianti ha intrapreso la revisione generale dei propri strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale con un unico procedimento, in modo da trovarsi nella condizione di piena operatività. L'Avvio del procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale e del primo Piano Operativo è stato approvato con D.G.C. n. 176 del 22/11/2019.

Il lavoro ha dunque previsto il completo adeguamento al rinnovato quadro normativo, conseguente all'entrata in vigore della *legge regionale per il governo del territorio*, la L.R. 65/2014 – con i relativi regolamenti di attuazione – e all'approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico regionale (PIT-PPR). La legge regionale n. 65 del 2014 e il PIT-PPR – concepiti insieme e per questo risultano strettamente relazionati – introducono un nuovo paradigma per l'attività di pianificazione, attraverso un modello – e significativi aspetti procedurali – che sottende ad una articolazione scalare, esplicitamente gerarchica, degli strumenti urbanistici e territoriali toscani. Anche con la precedente L.R. n. 1 del 2005 gli strumenti e gli atti di governo del territorio erano tra di loro differenziati per importanza (PIT e PTCP, rispetto al piano comunale, dovevano considerarsi comunque sovraordinati), ma viene ora meno il principio di sussidiarietà, principale fattore di ispirazione della precedente legge; non a caso adesso si parla di conformazione e non più di coerenza degli strumenti comunali al PIT-PPR. Lo stesso PIT-PPR, che nell'adozione ha anticipato la nuova legge urbanistica regionale, per poi essere approvato subito dopo, costituisce l'espressione più evidente – per sua stessa natura – di una peculiare tipologia di pianificazione sovracomunale, alla quale vengono conferiti effetti straordinari ed eccezionali, quali la cogenza per tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica, l'immediata e diretta prevalenza e l'immediata prescrittività. È dunque sulla base di queste premesse che, nel nuovo contesto legislativo toscano, si prevede che i nuovi atti di pianificazione comunali di Gaiole in Chianti – sia il PS che il PO – debbano conformarsi al PIT-PPR attraverso la Conferenza di paesaggio (art. 31 L.R. 65/2014), che sarà convocata dalla Regione e che verrà svolta con i rappresentanti del Ministero della Cultura (MiC), ai sensi dell'art. 21 delle Discipline di Piano del PIT-PPR. Intervenendo successivamente alla controdeduzione alle osservazioni la Conferenza Paesaggistica ha lo scopo di attestare la conformazione dello strumento di pianificazione attraverso valutazioni condotte in forma congiunta con la Regione per tutto il territorio e con gli organi ministeriali competenti per le parti di territorio che riguardano beni paesaggistici formalmente riconosciuti ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Solo dopo lo svolgimento di questa conferenza i nuovi atti di governo del territorio potranno essere sottoposti nuovamente al voto del Consiglio Comunale per la definitiva approvazione.

Il Piano Strutturale rappresenta lo scenario stabile di riferimento per il governo e la tutela delle risorse territoriali. Così come concepito dalla legge toscana ha una durata indeterminata e anche per questo non deve dettagliare le scelte urbanistiche da realizzare nel breve termine, ma deve piuttosto guidare i successivi atti a rispondere agli obiettivi ed alle strategie individuate sulla base del quadro conoscitivo e dalle attività di riconoscimento dei valori durevoli del territorio; ha dunque un valore programmatico e non prescrittivo, ruolo questo che invece deve assumere il Piano Operativo, mentre è compito del PS precisare le indicazioni strategiche del governo del territorio che discendono dai piani sovraordinati, ai quali deve rispondere integrandoli con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla comunità locale. L'intento della legge toscana è quello di non sovrapporre le discipline da piano a piano, come invece spesso accade, ai diversi livelli di governo del territorio, anche perché Regione, Provincia, Comune, Enti e autorità sovraordinati pianificano tutti e quasi mai nello stesso momento, dunque la semplificazione – con tutte le cautele con cui deve essere espresso questo termine – e la non duplicazione delle discipline diventa un fattore fondamentale per lo stesso successo (intendendo per questo efficacia e appropriatezza) del piano. È questo l'orientamento assunto per il PS di Gaiole in Chianti, organizzando il piano ad una scala adeguata, in modo che possa da un lato mantenere e rafforzare il sistema delle tutele e della salvaguardia del territorio e dall'altra garantire l'appropriatezza delle disposizioni. Come

indicato dalla nuova Legge regionale, nel PS si è sviluppata una disciplina più propria di uno strumento non conformativo, accogliendo i contenuti del nuovo quadro di riferimento per la pianificazione in Toscana, che richiedono una nuova articolazione delle diverse componenti territoriali. Nella separazione che rimane tra i due strumenti, al Piano Strutturale è affidato il compito di conoscere e di costruire le relazioni tematiche che uniscano, dando loro un senso coerente, i luoghi e le prospettive di sviluppo territoriale. L'articolazione delle norme tecniche del Piano Strutturale e i riferimenti nelle tavole, anche sulla base dell'esperienza, sono stati improntati al raggiungimento di una facile leggibilità, per facilitarne l'uso e l'interpretazione ma anche l'adattabilità nel tempo. Se infatti per un verso, con la conferenza di copianificazione, di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, e la conferenza paesaggistica finale, di cui all'art. 21 delle Discipline del PIT-PPT, l'attività della pianificazione territoriale ed urbanistica torna sotto il controllo regionale, la possibilità di procedere a varianti semplificate riportano al Comune una serie di responsabilità, che richiedono ai nuovi strumenti di potersi sviluppare coerentemente nel tempo. Statuto e strategia devono essere dunque più fortemente relazionati.

Al di là degli aspetti procedurali quel che conta è raggiungere l'obiettivo di realizzare strumenti che siano modellati sulla realtà dei bisogni e capaci di interpretare la diffusa domanda di migliore tutela e migliore organizzazione del territorio, tenendo conto anche dell'evoluzione del contesto locale e generale, rispetto alla situazione nella quale si colloca la formazione del primo Piano Strutturale (e a seguire del primo Regolamento Urbanistico), nei primi anni Duemila, ormai oltre vent'anni fa, anche se è indubbio che il ricco patrimonio conoscitivo e analitico degli strumenti vigenti rappresenta una base essenziale per lo studio e il progetto del territorio, così come la lunga esperienza di gestione maturata all'interno degli uffici comunali che fornisce a sua volta un importante contributo per comprenderne punti di forza e punti di debolezza.

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

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

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

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

## 2. miglioramento e implementazione della viabilità ciclopedonale.

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

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

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

## Il contesto territoriale

La struttura insediativa del comune, fondamentale di matrice antica, è composta da una molteplicità di aggregazioni di varia tipologia e dimensione, in stretta relazione con la morfologia del territorio e con una razionale configurazione della rete dei percorsi, dove poderi, piccoli aggregati e nuclei organizzano la presenza degli abitanti nel territorio; meno del 60% della popolazione risiede nei centri urbani, mentre circa il 27% è distribuito nelle case sparse e in piccoli aggregati al massimo di trenta abitanti. Si riconosce però una comunità fortemente radicata nel territorio, molto presente e attiva, come si vede ad esempio nei tanti circoli (Gaiole, Castagnoli, Lecchi, Monti, Nusenna, Poggio San Polo, Rietine) e nei luoghi di ritrovo, diffusi anche nei piccoli nuclei e nella vivacità delle associazioni e del volontariato e più in generale nelle tante attività e iniziative promosse e portate avanti nel tempo “dal basso”.

Se la struttura insediativa è rimasta sostanzialmente confermata nel suo impianto e anche lo sviluppo dell'urbanizzazione nel secondo dopoguerra non l'ha stravolta pur modificandone in parte le gerarchie, negli ultimi due secoli sicuramente molto è cambiato nell'assetto demografico e socio-economico. A partire dagli anni '50 si compie infatti un profondo mutamento strutturale con la fine della mezzadria e il conseguente spopolamento delle campagne, che porta la popolazione praticamente a dimezzarsi – dai 5.437 abitanti del censimento ISTAT del 1951 alle 2.309 unità del 1991 -. Cambia molto anche la composizione dei residenti e delle famiglie, con una media di 2,2 componenti (costantemente in calo; erano 5 nel 1951), una sensibile flessione della fascia tra i 15 ed i 25 anni ed un consistente aumento della fascia d'età oltre i 66 anni, denotando un notevole processo di invecchiamento della popolazione; nella composizione demografica si deve registrare infatti una significativa incidenza della fascia più matura, che ora raggiunge il 24,4%, dovuta in parte anche alla difficoltà per le coppie giovani con bambini di trovare casa nel Chianti a causa di valori immobiliari troppo alti e inaccessibili rispetto alla capacità di spesa vista la “concorrenza” del mercato dei non residenti (dimore di pregio) e del turismo nel recupero del patrimonio edilizio rurale, largamente dismesso dall'originaria funzione.

Se infatti negli anni '50 la popolazione residente attiva è impegnata quasi esclusivamente nel settore primario, gli anni successivi vedono un progressivo rafforzamento dapprima del settore secondario e a partire dagli anni '80 del settore terziario: nel 1951 l'85% della popolazione residente attiva lavorava nel settore primario e solo il 5% nel secondario e il 7% nel terziario, mentre nel 2011 al settore primario corrisponde circa il 33% degli occupati e al settore secondario solo il 17%. Il ritirarsi dell'attività agricola è testimoniato anche dal confronto dei dati raccolti nei censimenti dell'Agricoltura: al 2010 sono registrate solo 181 aziende con meno di 6.300 ettari di Superficie Agricola Totale (SAT), in netto calo rispetto alle 266 aziende con oltre 12.000 ettari di SAT presenti al censimento del 1982.

Dai dati 2021 dell'Archivio Statistico delle Imprese Attive (Asia) su un totale di 188 imprese attive (escluse agricoltura, amministrazione pubblica e attività di organizzazioni associative) la distribuzione per settore di attività economica è la seguente: 11 imprese nell'industria in senso stretto (6%), 31 nelle costruzioni (16%), 76 nella categoria commercio-trasporti-alberghi (40%) e 70 in altri servizi; gli addetti risultano 382, dei quali quasi il 49% impiegato nella categoria commercio-trasporti-alberghi; al censimento dell'Industria e dei Servizi 2011 le imprese attive erano 194 e gli addetti 399, quindi con numeri abbastanza simili, ma con una quota più importante della componente manifatturiera (13% degli addetti).

L'Ufficio regionale di statistica nel 2024 registra 285 imprese (il numero si mantiene costante intorno a 300 dal 2010) – una cinquantina quelle artigiane –, con 106 imprese nel settore dell'agricoltura (37%), 38 nelle attività di servizi di alloggio e ristorazione (13%) e 22 nelle attività manifatturiere (quasi 8%); 140 sono ditte individuali (49%), 90 sono società di capitali (32%) e 47 società di persone (16%), evidenziando una tendenza nella natura giuridica delle imprese all'aumento dell'incidenza delle società di capitale (nel 2010 erano 74, a fronte di 171 ditte individuali).

La componente manifatturiera dell'economia locale – concentrata soprattutto nel settore del mobile – ha subito un forte ridimensionamento, sia in termini di aziende attive che di addetti. Così la prospettiva, perseguita dai piani vigenti, di sviluppo industriale a Pianella, in prossimità della zona produttiva esistente posta nel fondovalle lungo l'Arbia nel territorio di Castelnuovo Berardenga, con il trasferimento pressoché completo delle attività insediate nel capoluogo, non appare più attuale, anzi la zona artigianale a Gaiole resta comunque piuttosto attiva. Qui sono registrate le 2 uniche medie strutture di vendita (non alimentari) presenti nel territorio comunale, su un totale di 45 esercizi commerciali in sede fissa secondo i dati SUAP a febbraio 2024, la maggior parte dei quali tratta sia alimentari che non

alimentari, come normalmente avviene soprattutto nei piccoli centri, e infatti praticamente solo nel capoluogo si trovano negozi "specializzati", soprattutto non alimentari (tra i quali dedicati alle biciclette); gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande sono 30, 11 dei quali a Gaiole capoluogo.

Nonostante i cambiamenti avvenuti, nel territorio comunale l'agricoltura, è quasi inutile dirlo, rappresenta sempre un'economia molto importante – come più approfonditamente descritto nella relazione specialistica sul territorio rurale e le attività agricole –, che ha saputo crescere e qualificare le sue produzioni, in particolare quella del vino, assumendo caratteristiche diverse dal passato (per dimensione, orientamento di mercato, specializzazione), tali da tendere a ridurre progressivamente la conduzione familiare e incrementare il ruolo dei salariati. Il successo della viticoltura rispetto a colture meno remunerative ha certamente avuto un effetto positivo nel contrastare l'abbandono, ma porta con sé anche qualche rischio rispetto alla sostenibilità, mentre le attività agricole tradizionali – come l'olivicoltura e le produzioni minori – hanno svolto e possono svolgere ancora un importantissimo ruolo per il presidio e la stabilità del territorio; peraltro la consapevolezza ambientale è un tratto distintivo di quest'area del Chianti, dove le pratiche "bio" sono diffuse e strumento di riaffermazione identitaria della qualità del prodotto e del territorio (vedi ad esempio il Biodistretto del Chianti).

Va altresì ricordato che il territorio comunale è occupato per più del 70% della superficie complessiva da boschi e che per una parte niente affatto secondaria, nella fascia a nord del capoluogo e nel quadrante nord-est, è classificato come montano e che comprende, a ovest, la quota più consistente della Zona Speciale di Conservazione dei Monti del Chianti (che interessa diversi comuni), che richiama l'escursionismo e il turismo naturalistico legandoli alla rete dei sentieri che innervano questi ambiti di grande valenza ambientale.

Indubbiamente il turismo e il suo indotto, anche quale voce integrativa dell'attività agricola, sono una voce essenziale dell'economia locale, tanto che nei profili statistici il Comune di Gaiole in Chianti risulta con specializzazione agrituristica (così come Castellina in Chianti, Castelnuovo Berardenga e Radda in Chianti).

I dati messi a disposizione nel Portale dedicato all'Osservatorio turistico nella provincia di Siena della Camera di Commercio di Arezzo-Siena (Fonte: elaborazione Centro Studi Sintesi e Smart Land su dati ISTAT) riassumono lo stato attuale e le tendenze in atto dell'offerta ricettiva e dei movimenti turistici nel Comune. Al 2022 ci sono 102 strutture, per complessivi 1.580 posti letto, la stragrande maggioranza dei quali (quasi 81%) in strutture extra-alberghiere. Il numero più elevato di posti letto complessivi è quello degli agriturismi (oltre il 48% del totale) ma il numero maggior di strutture è comunque quello degli alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale (51), seguiti dagli agriturismi (42), il che rappresenta in qualche modo una peculiarità di Gaiole in Chianti: a Castelnuovo Berardenga, ad esempio, gli agriturismi prevalgono nettamente sia come posti letto complessivi che come numero di strutture e lo stesso vale per Castellina e Radda.

A inizio 2024 il SUAP comunale registra 7 strutture alberghiere, 37 strutture tra affittacamere professionali e non e case per vacanze, oltre a 44 agriturismi.

Nel confronto con gli altri Comuni della provincia di Siena Gaiole in Chianti si colloca in una posizione intermedia secondo la maggior parte degli indicatori, pur non rientrando tra quelli di più consolidata e lunga "tradizione" turistica: l'indice di densità ricettiva – numero di esercizi per kmq – è 79,1 (media provinciale 77,1), l'indice di qualità delle strutture alberghiere – rapporto tra posti letto in alberghi a 4 o 5 stelle e posti letto in alberghi a 1, 2 o 3 stelle – è 1,5 (media provinciale di 0,7), l'indice di utilizzazione lorda – presenze registrate nell'anno rispetto al numero di posti letto disponibili – è 15,5% (media provinciale 20,4%).

Si evidenzia anche un buon risultato per quanto riguarda le presenze – con una media di oltre 3 giorni per ogni arrivo –; va segnalato inoltre il dato dell'incidenza della provenienza dei turisti, che nel caso di Gaiole vede prevalere nettamente gli stranieri: nel 2022 su 10 turisti arrivati solo 3 erano italiani.

Nel 2022 gli arrivi sono stati 28.348, in netta ripresa dopo la pandemia, superando anzi quelli del 2018 (28.201), e le presenze hanno raggiunto il valore di 89.431, ben superiore a quelle del 2019 (88.378); la crescita del settore è stata enorme se si pensa che nel 1993 in totale gli arrivi erano 5.777 e le presenze 20.804. L'indice di turisticità – cioè il peso del turismo sulla popolazione residente, calcolato in base alle presenze annuali rispetto alla popolazione residente – è pari a 96 (inferiore rispetto a Castellina o a Radda ma superiore a Siena e alla media provinciale di 53,3) e il tasso di ricettività – numero posti letto/popolazione residente media annua \*1.000 – è 618,9 (anche in questo caso inferiore rispetto a Castellina o a Radda ma superiore a Siena e alla media provinciale di 260,8).

I numeri degli “abitanti” temporanei, in certi periodi dell’anno e in occasione di determinati eventi o manifestazioni, sono largamente superiori a quelli dei residenti, per questo si deve tenere sempre presente che l’attrattività di un territorio è strettamente legata alla qualità dell’abitare stabile. In tale ottica si può inquadrare positivamente la filosofia dell’”Eroica”, capace di tenere insieme tutela e promozione, prodotti locali e itinerari fruitivi, luoghi e legami storici e interpretazioni nuove degli stessi. La sua forte connotazione, che identifica un territorio veicolandone un’immagine molto positiva, ha permeato attività e itinerari ben oltre l’occasione del singolo evento.

La rete dei percorsi percorribili tutto l’anno, le emergenze storico-architettoniche, i prodotti tipici e l’artigianato e le stesse iniziative culturali sono alcuni dei tanti modi in cui si è sperimentato la cooperazione con i territori vicini e che hanno visto il formarsi di coalizioni virtuose su progetti e su azioni che hanno il territorio non solo come supporto, ma come fine stesso, per il rafforzamento delle identità e delle economie del Chianti.

A questo si collega anche l’inserimento del “Sistema delle Ville-Fattoria nel Chianti Classico” dallo scorso anno nella lista dei siti candidati a Patrimonio dell’Umanità da parte dell’UNESCO (Organizzazione delle Nazioni Unite per l’Educazione, la Scienza e la Cultura, la Comunicazione e l’Informazione), in considerazione della spiccata autenticità ed integrità degli elementi costitutivi del paesaggio; l’iniziativa è stata ideata e curata dalla Fondazione per la tutela del territorio del Chianti Classico con unanime condivisione delle amministrazioni comunali – Castellina in Chianti, Gaiole in Chianti, Greve in Chianti e Radda in Chianti (territori comunali interamente compresi), Barberino Tavernelle, Castelnuovo Berardenga, Poggibonsi e San Casciano in Val di Pesa (territori comunali compresi in parte) – e con il sostegno della Regione Toscana.

## Gli strumenti di pianificazione comunale vigenti

Il primo Piano Strutturale del Comune di Gaiole in Chianti, redatto ai sensi della L.R. 5/1995, è stato approvato definitivamente a settembre 2000 ed è stato oggetto di varianti puntuali, che hanno riguardato contestualmente anche il Regolamento Urbanistico, nel 2015 e nel 2017.

Il Regolamento Urbanistico, redatto ancora ai sensi della L.R. 5/1995, è stato approvato a febbraio 2004. Nel 2011 è stata approvata una Variante di manutenzione di portata generale, mentre le varianti del 2015 hanno avuto carattere puntuale.

La variante approvata nel 2017, infine, ha compreso l'implementazione del Quadro Conoscitivo, con l'effettuazione di una Schedatura di dettaglio e conseguente classificazione estesa all'intero patrimonio edilizio esistente. Era emersa in particolare l'esigenza di poter contare su una più specifica e puntuale disciplina del patrimonio edilizio esistente, soprattutto per quanto riguarda quello di maggior interesse architettonico, storico e documentale, rispetto alla disciplina del Regolamento Urbanistico vigente che corrispondeva ad un livello molto aggregato di analisi dei tessuti e degli ambiti; con la variante si intendeva fra l'altro superare i meccanismi di ricorso al Piano di Recupero previsti dal RU che, da una parte, imponeva tale modalità attuativa per qualsiasi intervento di ristrutturazione edilizia (fino alla demolizione con fedele ricostruzione) nelle zone A – con un generalizzato appesantimento procedurale che di per sé non garantisce migliori esiti progettuali – e dall'altra consentiva la deroga alle categorie di intervento ammesse in tutte le altre zone. Di fatto la variante non ha apportato modifiche alla disciplina per il patrimonio edilizio esistente così come impostata e articolata nel Regolamento Urbanistico, se non in una più puntuale definizione degli interventi ammessi rispetto alla classificazione degli edifici risultante dal censimento di dettaglio; di conseguenza l'attribuzione della classe ha determinato la gamma degli interventi ammissibili sempreché consentiti dalla disciplina delle zone omogenee vigente, ma permette di assicurare una più accurata salvaguardia dei complessi di interesse storico-documentale e di pregio architettonico, assoggettandoli ad interventi di conservazione più restrittivi a prescindere dalla zona territoriale omogenea di appartenenza, visto che soprattutto nelle zone E, ma anche nelle zone B, sono presenti molti edifici meritevoli di tutela non garantita dalla generica norma di RU. A questo si è accompagnata una diffusa revisione del testo normativo per allinearli alle sopravvenute disposizioni regionali, in particolare il regolamento di attuazione 63/R, e per integrarlo sugli aspetti relativi a nuovi annessi e manufatti delle aziende agricole e degli altri soggetti in assenza di programma aziendale.

Un altro aspetto importante, che ha determina la necessità di una contestuale modifica puntuale anche del Piano Strutturale nel 2017, è legato al dimensionamento. Il Piano Strutturale così come originariamente approvato non dimensionava il cambio d'uso da agricolo ad altro uso, quantificando esclusivamente gli interventi di espansione e di completamento riferiti ai centri abitati ed agli altri insediamenti principali, ma successivamente, con la variante di manutenzione del 2011 e poi con la variante del 2015, si è deciso di comprendere le deruralizzazioni nel dimensionamento (mantenendolo invariato nelle quantità complessive), arrivando ad assegnare a tali interventi una quota della capacità edificatoria residenziale pari a circa il 60% del totale. Tale modifica è stata compiuta per tenere conto delle disposizioni introdotte dalla L.R. 1/2005 e dai suoi regolamenti di attuazione ma la determinazione della quantità assegnata derivava da considerazioni sull'andamento delle pratiche edilizie senza trovare fondamento in una conoscenza puntuale del patrimonio edilizio esistente. L'effetto "perverso" della modifica apportata al dimensionamento è stato non solo di contingentare interventi di per sé auspicabili, visto il principio ormai acquisito di privilegiare il riuso del patrimonio esistente, ma anche di limitare genericamente l'attuazione degli interventi di trasformazione previsti dal piano, non essendo disponibili di fatto quantità edificatorie sufficienti per realizzare tutti i progetti di trasformazione previsti dal Regolamento Urbanistico. Nel frattempo la nuova legge urbanistica regionale entrata in vigore indica che le deruralizzazioni devono essere monitorate, nell'ambito della definizione del quadro previsionale strategico, senza l'obbligo di dimensionarle, pertanto con la variante 2017 si è proceduto ad una nuova revisione del dimensionamento tale da ripristinare la coerenza tra progetto e potenzialità attribuite, evitando di innescare fenomeni di "competizione" tra interventi che non attengono a criteri di priorità o di selezione qualitativa, ri-attribuendo all'interno delle UTOE (cioè degli insediamenti) le quantità edificatorie individuate come quota riservata alle deruralizzazioni – decurtate delle quantità già "consumate" –; peraltro la variante non reitera le previsioni decadute del Regolamento Urbanistico vigente (interventi soggetti a Piano Attuativo e aree con vincolo preordinato ad esproprio).



## Piano Strutturale

Il primo Piano Strutturale sostituisce il Piano Regolatore Generale adottato nel 1983 e approvato nel 1988, che a sua volta aveva sostituito il Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione del 1976. I principali contenuti del PRG sono descritti nella relazione illustrativa del PS, che ne fa una valutazione generalmente positiva, pur evidenziando come molte questioni restassero ancora non del tutto risolte, come la rivitalizzazione dei centri minori e i collegamenti e i trasporti verso Siena, il Valdarno e il Chianti: il progetto del PRG punta soprattutto a sviluppare il turismo, favorendo il recupero a fini turistico-ricettivi di edifici e complessi edilizi di altro valore architettonico e/o ambientale e indirizzando verso l'agriturismo il patrimonio edilizio agricolo come risorsa aggiuntiva; cerca poi di rafforzare il ruolo del capoluogo, sia attraverso lo sviluppo residenziale sia dei servizi e delle attrezzature commerciali, limitando invece a piccoli complementi gli interventi nelle frazioni ad eccezione di Monti e Lecchi, dove invece sono individuate aree di espansione e, nel secondo caso, anche una nuova zona artigianale; il bilancio dell'attuazione è generalmente positivo, ad eccezione delle nuove previsioni a Lecchi e di molte delle attrezzature pubbliche.

La redazione del PS, conseguente all'approvazione della nuova legge regionale di governo del territorio nel 1995, introduce molti elementi di innovazione nella pianificazione comunale, con particolare attenzione e approfondimento sul territorio aperto e sugli aspetti ambientali legati ai modi d'uso del suolo, da una parte, e sul riconoscimento della struttura insediativa storica dall'altra.

Il Piano Strutturale dà un'lettura della struttura del territorio principalmente geografica, attraverso i sistemi, ciascuno dei quali suddiviso in subsistema del territorio aperto e subsistema degli insediamenti, evidenziandone le reciproche relazioni.

### A. Sistema di fondovalle

#### A.1 - subsistema del territorio aperto

**A.1.1** UTOE Fondovalle asciutto

**A.1.2** UTOE Fondovalle alluvionabile

#### A.2 - subsistema edificato capoluogo

A.2.1 UTOE Centro storico  
A.2.2 UTOE Espansione occidentale  
A.2.3 UTOE Espansione orientale  
A.2.4 UTOE Per attività produttive

#### A.3 - subsistema edificato di Pianella e degli insediamenti di fondovalle

A.3.1 UTOE Ponte di Pianella



A.3.2 UTOE Insediamenti di fondovalle



### B. Sistema mesocollinare

#### B.1 - subsistema del territorio aperto

**B.1.1** UTOE Mesocollina coltivata

**B.1.2** UTOE Mesocollina boscata

#### B.2 - subsistema degli insediamenti

B.2.1 UTOE Rietine - Castagnoli - San Martino  
B.2.2 UTOE Lecchi  
B.2.3 UTOE Monti



B.2.4 UTOE Insediamenti di crinale

### C. Sistema sommitale

#### C.1 - subsistema del territorio aperto

**C.1.1** UTOE Montagna coltivata o a pascolo

**C.1.2** UTOE Montagna boscata

#### C.2 - subsistema degli insediamenti



UTOE Insediamenti di crinale



**Limite di sistema**

I tre sistemi territoriali, definiti secondo un criterio morfologico, sono:

- il fondovalle, cioè la parte di territorio percorsa dalle aste idrografiche principali (Arbia, Massellone, Borro Grande e Ambra) sino ad una fascia altimetrica di 300–350 m.;
- la fascia mesocollinare, cioè la parte di territorio compresa in una fascia altimetrica compresa tra i 300–350 m. e i 500 m.;
- la fascia sommitale, cioè la parte di territorio posta ad un'altitudine sopra i 500 m.

Il sistema del fondovalle è suddiviso a sua volta in tre subsistemi:

- A.1. il subsistema territorio aperto, asciutto ed inondabile, nel quale sono individuate due Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) cioè la parte asciutta e la parte inondabile (quest'ultima inedificabile, solo una tantum per l'esistente);
- A.2. il subsistema edificato Capoluogo, nel quale si riconoscono quattro UTOE, cioè il centro storico, l'espansione storica e recente a ovest della S.S. 408 (con previsione di 5.729 mc. per nuova residenza oltre ai P.A. approvati), l'espansione recente orientale (con previsione di 1.360 mc. per nuova residenza oltre ai P.A. approvati) e l'area per le attività produttive, per le quali si intende promuovere il trasferimento nella nuova area industriale di Pianella;
- A.3. il subsistema degli insediamenti di fondovalle, nel quale sono individuate le UTOE di Pianella (con previsione di 30.000 mq di superficie coperta) e degli insediamenti di fondovalle.

Il sistema della mesocollina si suddivide in due subsistemi:

- B.1. il subsistema del territorio aperto, con le UTOE della mesocollina coltivata (con previsione di interventi edilizi necessari all'agricoltura solo lungo i filamenti viari di crinale negli ambiti edilizi tradizionalmente riconosciuti) e della mesocollina boscata (inedificabile);
- B.2. il subsistema degli insediamenti nel quale si distinguono le UTOE di Castagnoli, che comprende i nuclei di Rietine, Castagnoli e San Martino (con previsione di 5.000 mc. per nuova residenza), Monti, che comprende la Pieve di San Marcellino, Monti di Sopra, Monti di Mezzo e Monti di Sotto (con previsione di 7.500 mc.), Lecchi (con previsione di 5.000 mc.) e gli altri insediamenti di crinale.

Infine il sistema sommitale si suddivide in due subsistemi:

- C.1. il subsistema del territorio aperto di montagna, prevalentemente boscato (inedificabile), nel quale si individuano le UTOE della montagna coltivata o a pascolo e della montagna boscata;
- C.2. il subsistema degli insediamenti di montagna.

Il Piano Strutturale definisce poi le invarianti strutturali come obiettivi prestazionali, riconosciuti decisivi per la sostenibilità dello sviluppo, cui tendere nel gestire le risorse essenziali. Esse riguardano obiettivi irrinunciabili in primo luogo in campo ambientale, in particolare:

- tutela e irriducibilità del bosco e delle superfici di interesse forestale e contenimento dell'insediamento umano nel subsistema sommitale;
- inedificabilità assoluta delle aree soggette ad inondazione allo scopo di lasciare alla dinamica fluviale le aree necessarie, per non dover ricorrere all'arginamento ed alla messa in sicurezza a posteriori degli insediamenti in pericolo;
- conversione a condizioni di sostenibilità ambientale delle sistemazioni idraulico-agrarie pur adatte alla meccanizzazione, con il duplice scopo di tutelare la consistenza fisica e la capacità produttiva nel tempo dei suoli fertili e di contribuire sostanzialmente a ridurre il rischio idraulico, riportando i versanti a prestazioni idrogeologiche comparabili a quelle dei terrazzamenti su muri a secco, tipici della mezzadria;
- mantenimento di un sistema insediativo policentrico e diffuso, basato, da un lato, sulla riaffermata centralità del Capoluogo e, dall'altro, sulla vitalità degli insediamenti sparsi, prevalentemente organizzati lungo filamenti viari di crinale;
- evitare l'ulteriore occupazione delle colline circostanti il Capoluogo attraverso eventuali espansioni di una certa consistenza in sostituzione delle fabbriche esistenti;
- tutela del rapporto tra percorso generatore e insediamento generato anche per orientare gli interventi necessari;
- non aumentare le infrastrutture ma trattare l'attraversamento degli insediamenti (a cominciare dal Capoluogo) con interventi organici di moderazione del traffico.

Il PS prevede infine una serie di obiettivi specifici da perseguire nella parte gestionale del Piano:

- tutelare il valore testimoniale delle parti storiche e degli episodi di pregio, anche recenti;
- sviluppare e diversificare le attività economiche e le funzioni urbane, anche creando, attirando o potenziando funzioni di terziario pregiato (istruzione, cultura, servizi, commercio, ricettività);
- differenziare l'offerta edilizia per ubicazione, tipologia, prezzo;

- contenere l'impermeabilizzazione del suolo.

Uno specifico approfondimento è dedicato nel Piano Strutturale all'uso e alla tutela del suolo in relazione alle attività agricole per contrastare i fenomeni erosivi, con il dichiarato "intento di sottoporre a tutela il territorio e, se non di fermarne completamente il degrado, comunque di rallentarne l'evoluzione controllando quello che ne sta diventando uno dei principali fattori di innesco, l'intervento antropico finalizzato allo sfruttamento della risorsa suolo"; vengono infatti messi in evidenza gli effetti di squilibrio indotti dalla progressiva industrializzazione dell'agricoltura, con lo smantellamento dei terrazzamenti, l'eliminazione dei fossi di campo, le lavorazioni a "rittochino"... Si introducono quindi in appendice alle norme gli "Indirizzi di buona conduzione dei suoli", riferiti in particolare a livellamenti, nuove colture, abbandono di colture e colture in atto.

Per quanto riguarda gli insediamenti il PS rimarca quale "invariante strutturale" il rapporto tra insediamento e percorso nelle due declinazioni: "i percorsi di fondovalle, che danno origine al capoluogo e ad insediamenti specializzati come le osterie ed i molini, e i percorsi di crinale o comunque di spartiacque, lungo cui si allineano i castelli, le pievi, i borghi, poi le ville e le coloniche".

Per il capoluogo la scelta fondamentale è di non proseguire l'occupazione dei versanti collinari privilegiando interventi di completamento e di ricucitura e, soprattutto, optando per la riconversione a residenza della zona artigianale del Piano, collegata al trasferimento a Ponte di Pianella di tutte le attività industriali-artigianali.

Senza contraddire il "connotato strutturale" degli insediamenti sparsi, il PS promuove al ruolo di "centri urbani minori" Lecchi, Castagnoli e Monti, ipotizzando comunque per tutti gli insediamenti piccoli incrementi residenziali finalizzati a soddisfare la domanda locale.

Grande rilievo è dato alla riqualificazione dello spazio aperto pubblico, in particolare di piazze e strade, riconosciute elementi centrali degli insediamenti, da salvaguardare e mantenere nella conformazione consolidata. Si affida quindi al Regolamento Urbanistico il compito di studiare piccole tangenziali solo nei due casi circoscritti di Lecchi e della Pieve di San Marcellino.

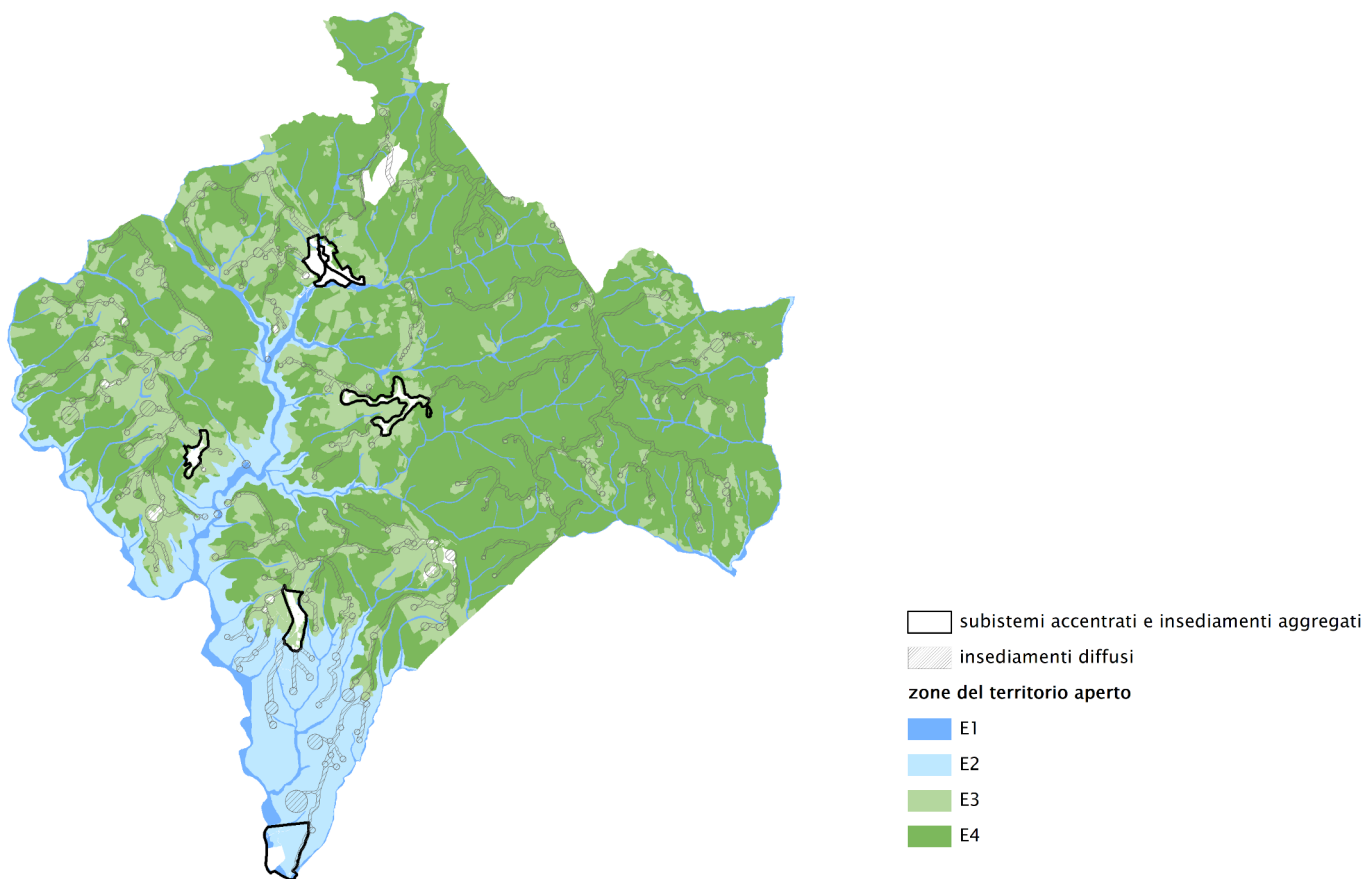
## Regolamento Urbanistico

Il RU reinterpreta in parte la struttura dei sistemi e subsistemi del PS attraverso una zonizzazione che mantiene sostanzialmente invariata l'articolazione dei subsistemi insediativi ma riaggrega il territorio aperto riclassificandolo in quattro zone E – fondovalle inondabile (E1), fondovalle asciutto (E2), collina e montagna coltivate (E3) e aree boscate (E4) –.

Le diverse zone E costituiscono il principale riferimento normativo, rimandando comunque anche alla delimitazione delle UTOE del PS, che prevede in alcuni casi specifiche prescrizioni a livello operativo; per il RU, in particolare, l'UTOE della mesocollina coltivata rappresenta "la parte del territorio rurale più vulnerabile all'erosione ed al dissesto idrogeologico, dove pertanto l'agricoltura adotta le agrotecnologie idonee a ristabilire e mantenere l'equilibrio idrogeologico, ridurre l'erosione, prevenire movimenti di massa, aumentare la capacità dei versanti di trattenere l'acqua ed il terreno fertile" e qui, nello specifico, "gli interventi edilizi necessari all'agricoltura sono consentiti solo negli ambiti edilizi tradizionali formati nel tempo lungo i filamenti viari di crinale", mentre la mesocollina boscata è resa inedificabile.

Il RU recepisce inoltre le disposizioni di tutela mutate dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (aree di tutela paesistica degli aggregati e dei Beni Storico-Architettonici).

Le discipline del RU sono gestite prevalentemente attraverso la zonizzazione, che oltre a quelle di legge (A, B, C, D, E, F), declinate in sottozone, comprende classificazioni specifiche per i servizi, il verde e i parcheggi pubblici, la viabilità e altri spazi per la vita sociale. A questa struttura di base si è aggiunta, a seguito della schedatura del patrimonio edilizio esistente con la variante del 2017 sopra citata, la classificazione di valore, che determina l'ammissibilità degli interventi in funzione del grado di valore riconosciuto agli edifici.



Gli interventi di trasformazione (progetti di nuovi insediamenti in zone C e D, interventi di saturazione nei tessuti edificati, ampliamenti nelle zone A e B), così come le nuove opere riguardanti urbanizzazioni e servizi, sono disciplinati specificamente all'interno di ciascuna UTOE, a volte con prescrizioni riferite alla tipologia, all'altezza o altre caratteristiche; vere e proprie schede progettuali sono state inserite per l'area produttiva di Pianella con la variante del 2015.

Le previsioni di progetto del RU comprendono principalmente interventi di completamento all'interno o a margine dei centri abitati e opere di potenziamento dei servizi e degli spazi pubblici, soprattutto per i parcheggi. Sono previsti però anche una serie di interventi di espansione (zone C) individuati intorno al capoluogo e anche nei centri abitati e nei nuclei minori, cioè a Lecchi, a Rietine, a Castagnoli e addirittura a Poggio San Polo (nucleo di matrice storica di una ventina di abitanti), generalmente in posizioni molto esposte visivamente e orograficamente complesse e tali da prefigurare rilevanti opere di rimodellamento del pendio, come già accaduto per altri interventi.

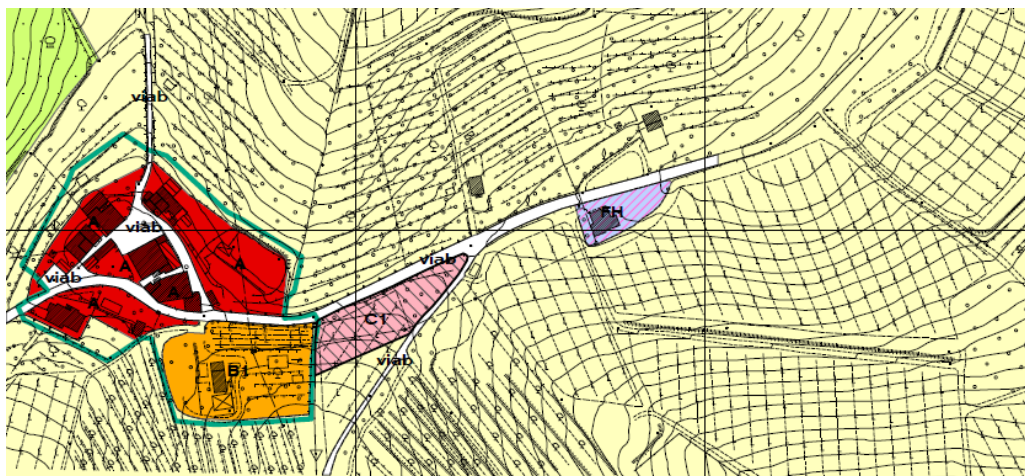
Si tratta di previsioni con una consistente capacità edificatoria, incongrua rispetto al contesto, fortunatamente rimaste in gran parte inattuata.

Fino alla variante del 2015 il RU comprende anche la previsione di "ristrutturazione urbanistica B3" a Gaiole, finalizzata alla trasformazione a destinazione residenziale della zona artigianale e al contestuale trasferimento delle attività produttive a Pianella.

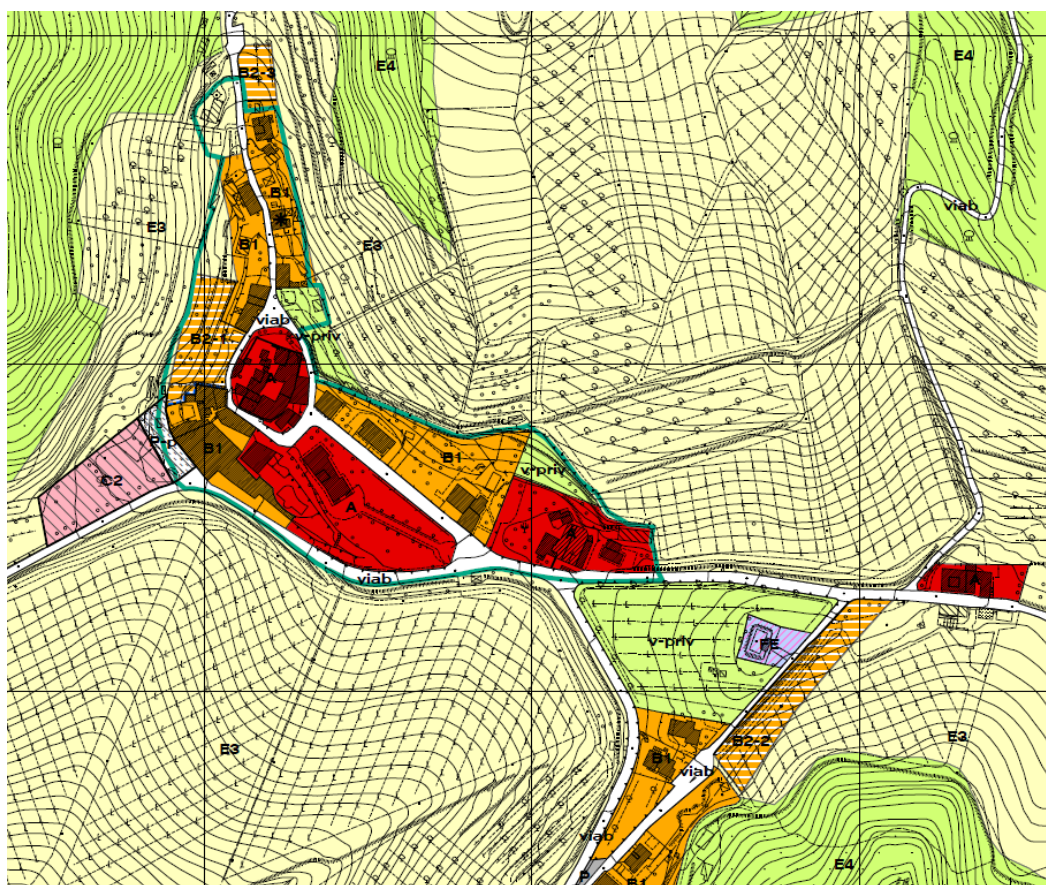
Dalla verifica dello stato di attuazione risulta che solo una parte degli interventi sono stati realizzati o in corso di esecuzione. In particolare per quanto riguarda la nuova edificazione a destinazione d'uso residenziale Piani di lottizzazione attuati sono quelli corrispondenti alle zone C1A a Monti in Chianti (6.000 mc.) e C2 a San Regolo (2.000 mc.), per complessivi 8.000 mc. su un totale di 48.300 mc. Altri Piani Attuativi sono stati approvati e convenzionati ma parte di essi è decaduta; rimane ancora vigente la previsione di espansione residenziale a Gaiole est, per complessivi



27.500 mc. I volumi totali realizzati, comprese anche le zone B di completamento, sono stimabili in circa 22.000 mc., rispetto ad un dimensionamento totale di PS originariamente pari a 87.500 mc. (oltre a 150.000 mq. previsti per la nuova zona produttiva a Ponte di Pianella).



*Poggio San Polo*



*Castagnoli*

## Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR)

Il PIT-PPR inserisce Gaiole in Chianti nell'ambito paesaggistico n. 10 Chianti, di cui fanno parte anche i Comuni di Castellina in Chianti, Castelnuovo Berardenga e Radda in Chianti – sempre in provincia di Siena – e Barberino Val d'Elsa, Greve in Chianti, San Casciano in Val di Pesa e Tavarnelle Val di Pesa – in provincia di Firenze –.

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

### Patrimonio territoriale e paesaggistico

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

*I Monti del Chianti, catena dai lineamenti ben definiti e tuttavia articolata in numerosi valli strette e profonde incise dai corsi d'acqua, sono caratterizzati dalla prevalenza della copertura boschiva di latifoglie (cerrete, querceti di roverella, castagneti) e rimboschimenti di conifere su terreni che per altitudine, assolazione e composizione del suolo non si sono storicamente prestati a usi agricoli. Sulle aree di crinale, macchie di arbusteti testimoniano della passata presenza di ambienti pascolivi, oggi in via di scomparsa e quasi rinaturalizzati. La continuità e l'estensione della matrice forestale caratterizza il paesaggio della dorsale chiantigiana sul piano morfologico e percettivo e rappresenta un importante valore ecologico, segnatamente nei boschi a maggiore maturità e caratterizzazione inclusi nei nodi primari e secondari della rete ecologica forestale. In questo contesto, di particolare interesse sono i rari nuclei di castagneto da frutto come quelli che si trovano, ad esempio, nei pressi di Lucolena. In certi punti della montagna, isole di coltivi di assetto tradizionale (mosaici colturali e particellari complessi e tessuti a prevalenza di oliveto e vigneto) disposte attorno a nuclei insediativi storici, interrompono la continuità del manto boschivo, diversificandolo sul piano morfologico ed ecologico. Tra questi, assumono particolare pregio per il buon grado di integrità dell'insediamento storico, della maglia agraria e dei coltivi tradizionali, i nuclei di Torsoli, Badiaccia a Montemuro, Badia a Coltibuono, Montegrossi, Nusenna, San Vincenti. Di notevole valore, nell'ambiente montano, l'emergenza naturalistica degli ecosistemi fluviali di alto corso (torrenti Sezzate, Borro del Cesto, Drove, Massellone, Borro del Baratro) e del reticolo minore, ove si localizzano habitat e specie vegetali e animali di interesse conservazionistico.*

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

*All'interno di questo quadro paesistico è possibile individuare ambiti specifici di particolare pregio, tra i quali: parti del territorio (...) di Gaiole in Chianti (nei pressi di Rietine, San Martino al Vento, Montelucio di Lecchi, Lecchi, Bellaria, Bricciano, Castagnoli, San Polo in Rosso, tra Ama e Poggio a Pestine, Vertine, Pieve di Spaltenna, San Donato in Perano) (...). In generale in questi contesti il disegno della maglia agraria, malgrado sia esito anche di riorganizzazioni recenti, si presenta ancora minuto e con un buon grado di complessità interna, dato dalla presenza di una certa varietà colturale, di forme e confini dei campi morbidi, di appezzamenti di dimensione contenuta in cui le piante si dispongono secondo le giaciture tradizionali, di sistemazioni idraulico-agrarie storiche.*

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

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

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





### Criticità

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

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

*Anche se in misura minore rispetto ad altri ambiti, tali processi derivano anche dal progressivo spostamento a valle dei*



pesi insediativi. In particolare, le espansioni sviluppatasi a partire dai centri medievali di altura si sono allargate nella piana alluvionale, insinuandosi lungo le valli secondarie.

Le realtà di fondovalle mostrano, inoltre, criticità conseguenti allo sviluppo di insediamenti industriali e degli assi viari a loro servizio che è andato spesso a sovrapporsi alla viabilità storica esistente, compromettendo i caratteri e le funzioni originarie. (...)



Locali criticità sono, inoltre, legate alla presenza di siti estrattivi (attivi e dismessi), e relativi impianti di trasformazione, che producono impatti notevoli.

La pressione insediativa degli ultimi decenni ha causato fenomeni di considerevole urbanizzazione anche in aree collinari. In particolare, nelle zone confinanti con Firenze e nei centri maggiori si è avuta un'espansione delle aree residenziali (talvolta di dimensioni considerevoli) con tipologie e scelte localizzative che hanno prodotto la perdita della riconoscibilità del sistema insediativo storico dovuta, in particolare, alle urbanizzazioni lungo i crinali e alle lottizzazioni ai margini degli aggregati. Lottizzazioni che si inseriscono nel territorio modificando gli equilibri

*paesistici rispetto al contesto circostante di grande pregio. Pur nella sostanziale permanenza, in gran parte dei casi, dell'impianto territoriale storico, i processi di deruralizzazione hanno comportato una perdita di leggibilità anche dell'organizzazione villa-fattoria e del suo complesso di manufatti.*

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

*Nel territorio collinare, alcune criticità, anche se tendenzialmente in diminuzione, sono legate alla realizzazione di grandi appezzamenti di vigneto con rimodellamenti che hanno talvolta determinato l'eliminazione del corredo arboreo, modificando le discontinuità morfologiche e la maglia agraria preesistente. Strutturalmente critica, per l'insostenibilità economica delle colture, è la situazione in alcune aree in cui predomina l'olivo e i vigneti sono rari o praticamente assenti. Questo tipo di paesaggio caratterizza zone dove sono ancora diffusi terrazzi con sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali in stato di scarsa manutenzione o di abbandono, gli oliveti sono poco curati e, nelle parti più impervie dei rilievi, invasi da rovi, arbusti e vegetazione forestale.*

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

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

## Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena

Il PTCP di Siena è strumento di indirizzo e finalizzato al coordinamento della pianificazione di livello comunale e, per quanto precedente sia alla L.R. n. 65/2014 che al PIT-PPR, rimane un importante riferimento per la verifica di coerenza.

Il PTCP 2010 – attualmente vigente, mentre a agosto 2020 è stato dato avvio al procedimento per l’aggiornamento e l’adeguamento al PIT-PPR – si sviluppa in continuità con il precedente (PTCP 2000) da cui mutua molti degli studi paesaggistici e ambientali, integrandoli e aggiornando la struttura del Piano sulla base dei nuovi strumenti della pianificazione regionale e del contesto normativo e di pianificazione allora vigenti, con una peculiare attenzione e sensibilità per la salvaguardia del patrimonio territoriale e dei caratteri identitari da questo espressi che anticipa di fatto i canoni di tutela e disciplina del PIT-PPR.

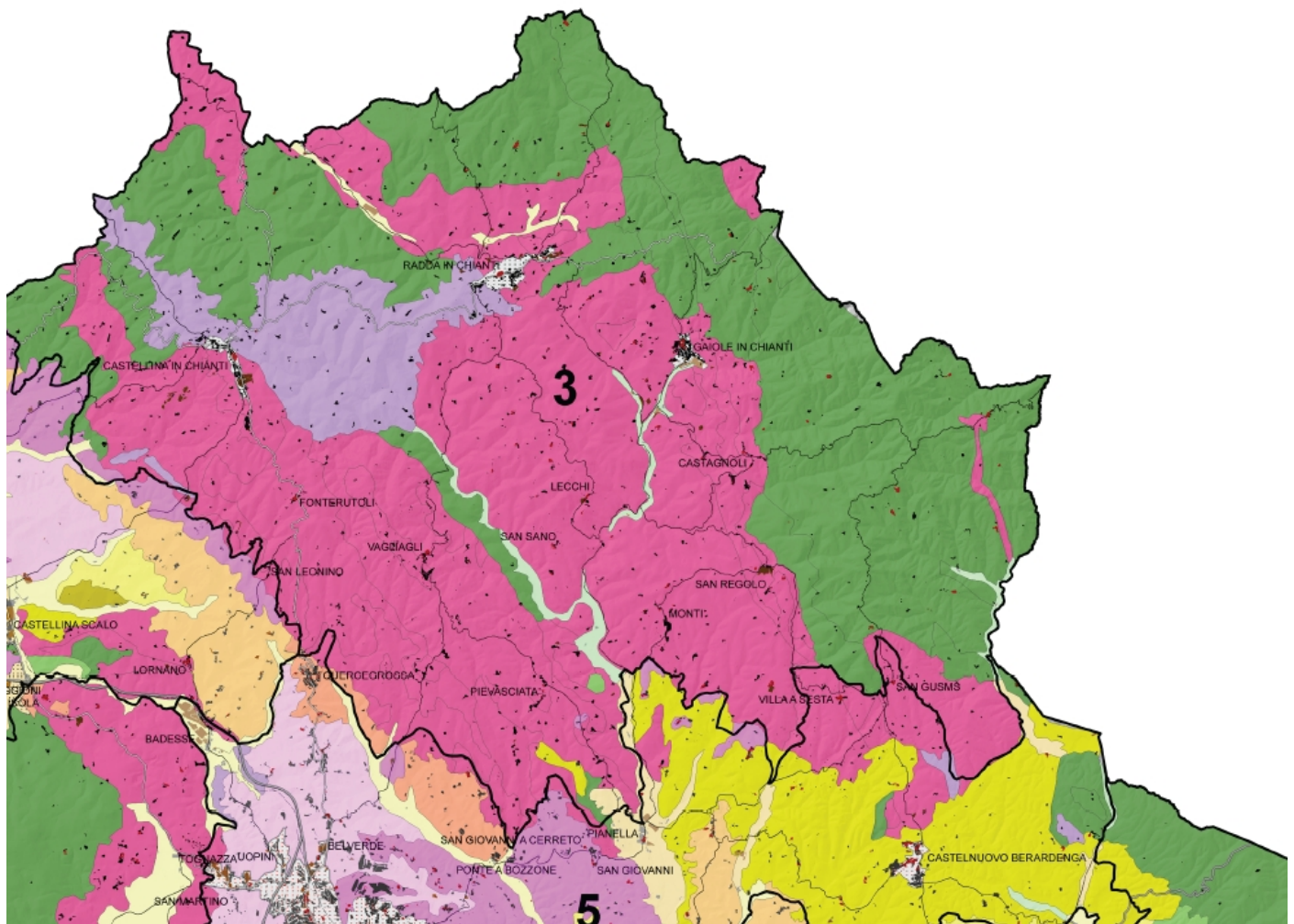
Il Piano ha tre componenti: la base – il Quadro Conoscitivo –, la struttura – lo Statuto, con i sistemi territoriali, le unità di paesaggio, i sistemi funzionali –, e il programma – la Strategia, che apre a un progetto di governo, affidato ad azioni perequative, prassi di *governance* e politiche coordinate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

Il Quadro Conoscitivo rappresenta il territorio provinciale, quale universo “urbano” e “rurale”, attraverso quattro assi tematici principali: la sostenibilità ambientale (acqua, aria, energia, rifiuti, biodiversità, suolo), il policentrismo insediativo e le infrastrutture, il paesaggio, la capacità produttiva. Su questa base il PTCP individua le invarianti, cioè risorse, beni e regole da sottoporre a tutela per garantire lo sviluppo sostenibile del territorio, con possibile limitazione delle possibilità di godimento privato dei beni, in quanto elementi patrimoniali di interesse collettivo, che sono:

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

Categorie morfologiche	Forme di paesaggio agrario										
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	
Piani alluvionali, invasi lacustri bonificati											
Ripiani travertinosi, depositi eluviali											
Colline argillose e argilloso-sabbiose											
Colline sabbiose e ciottolose											
Strutture dei rilievi appenninici											





Le Unità di Paesaggio sono poi gli *ambiti territoriali complessi e articolati per morfologia, forme d'uso del suolo e maglia insediativa*, dotati di una *specificità storico-culturale e caratterizzati da specifiche problematiche in ordine alle risorse naturali e antropiche e ai temi della riqualificazione del sistema insediativo e dello sviluppo sostenibile*. Le singole unità di paesaggio sono riferibili ad ambiti territoriali che interessano porzioni di territori comunali diversi e si articolano in sistemi ambientali e tipi di paesaggio, determinati dall'incrocio di categorie morfologiche e di forme del paesaggio agrario, con puntuale disciplina delle emergenze naturali, paesaggistiche, ecologiche, ambientali e storico-architettoniche.

Il territorio comunale di Gaiole in Chianti ricade quasi interamente nella Unità di Paesaggio 3 - Chianti Senese, dominata dalle strutture dei rilievi appenninici, con il paesaggio del bosco nella fascia altocollinare e il paesaggio delle colture arboree con appoderamento fitto nella vasta area collinare, e per una porzione limitata a sud, dove il territorio comunale si incunea in quello di Castelnuovo Berardenga, nell'Unità di Paesaggio 5 - Siena, Masse di Siena e Berardenga, caratterizzata in questa zona principalmente dal paesaggio dei seminativi con appoderamento rado delle colline sabbiose e ciottolose.

Il sistema insediativo provinciale è classificato in *sistema urbano provinciale*, costituito dalla rete dei capoluoghi di comune e dalle frazioni maggiori, in ragione della consistenza demografica ed un datazione di servizi tali da assicurare connotati urbani, *centri minori, aggregati e nuclei e beni storico architettonici* del territorio aperto (comunemente "BSA"), cioè ville, giardini, castelli, fattorie e edifici specialistici quali chiese, pievi, monasteri, mulini; per aggregati e BSA il PTCP individua aree di pertinenza del bene generatore, con specifiche discipline di tutela paesistica, che il Piano Strutturale recepisce integralmente.

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

A livello di articolazione territoriale il PTCP assume i Circondari quali sistemi territoriali in cui si rinvergono aggregazioni di gestione e uso delle risorse, sistemi unitari di luoghi capaci di stabilire strategie territoriali e composizione complessa di economie, società, usi, morfologia, ambiente e paesaggi. Gaiole in Chianti fa parte del Circondario 3 Chianti Senese insieme ai Comuni di Castellina in Chianti, Castelnuovo Berardenga e Radda in Chianti. Sul tema del policentrismo insediativo e delle infrastrutture la Scheda del Circondario evidenzia l'opportunità di uno sviluppo compatibile delle reti infrastrutturali, puntando non soltanto sulla viabilità ma ad esempio sul cablaggio e sottolinea l'importanza strategica del coordinamento e della coalizione tra le diverse realtà, mentre, per quanto concerne la capacità produttiva si evidenzia come il territorio abbia una propria identità a livello mondiale attraverso la produzione vitivinicola che insieme al turismo costituisce il fattore più dinamico dell'economia.

## Il nuovo Piano Strutturale

Come previsto dalla legge regionale per il governo del territorio il Piano Strutturale si compone di tre grandi capitoli: il Quadro Conoscitivo, lo Statuto del territorio, di cui all'art. 6 della legge e la Strategia per lo sviluppo sostenibile.

Tavole e Norme del piano corrispondono quindi a queste principali parti del piano. Nelle pagine successive il progetto del piano viene descritto ripercorrendo la struttura delle Norme, qui di seguito schematizzate in tabella, in modo da facilitarne la lettura insieme alle cartografie.

Parte I · Caratteri del Piano	Titolo I · Generalità	
Parte II · Statuto del territorio	Titolo II · Patrimonio territoriale	Capo I · Struttura idro-geomorfologica
		Capo II · Struttura ecosistemica
		Capo III · Struttura insediativa
		Capo IV · Struttura agro-forestale
	Titolo III · Beni paesaggistici e beni culturali	
	Titolo IV · Prevenzione del rischio idraulico, geologico e sismico	
Parte III · Strategia dello sviluppo sostenibile	Titolo V · Obiettivi generali e Unità Territoriali Organiche Elementari	
	Titolo VI · Dimensionamento del piano	

L'organizzazione generale delle norme è data dalle Parti, che corrispondono appunto ai capitoli principali di cui si compone il piano.

La Parte I, Caratteri del piano, definisce il Piano Strutturale, i suoi obiettivi generali e il suo campo di applicazione.

La Parte II, Statuto del territorio, definito dall'art. 6 della LR 65/2014 sul governo del territorio, individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione del cosiddetto "Patrimonio territoriale". Al Patrimonio territoriale è dedicato il Titolo II, che è articolato nelle quattro strutture (o componenti) individuate dalla legge regionale: la prima quella idro-geomorfologica, la seconda quella ecosistemica, la terza quella insediativa e la quarta quella agro-forestale, a cui nelle Norme corrispondo altrettanti Capi. Per ciascuna delle quattro strutture il piano individua gli elementi caratterizzanti e le relative Invarianti strutturali (definite ai sensi dell'art. 5 della L.R. 65/2014), approfondendo i contenuti del PIT-PPR. Per gli elementi e le invarianti delle quattro strutture del Patrimonio Territoriale il PS definisce un set di obiettivi a cui seguono direttive, che i Piani Operativi dovranno recepire nelle proprie discipline urbanistiche, e talvolta prescrizioni, che sono da considerare direttamente operanti sul territorio.

La struttura insediativa (invariante III), in particolare, è articolata a partire dal perimetro del territorio urbanizzato, che sarà poi il principale riferimento dei successivi Piani Operativi. È qui che si distinguono i nuclei rurali, i centri antichi, gli aggregati e i complessi di interesse storico e relativi ambiti di pertinenza paesistica, i tracciati fondativi, che includono tra gli altri anche gli elementi patrimoniali riconosciuti dal PTC della Provincia di Siena. A questa struttura si accompagna il riconoscimento dei morfotipi dei tessuti dell'urbanizzazione contemporanea – ovvero dei diversi tipi di forma che assumono i tessuti urbani –, che insieme ai tessuti e ai nuclei di antica formazione definiscono il sistema insediativo; l'organizzazione degli insediamenti sul territorio ha un carattere spiccatamente policentrico che permane nel tempo come costante e valore.

Il Titolo successivo è dedicato alla ricognizione dei Beni paesaggistici e ai Beni immobili destinatari di provvedimenti di tutela (il Patrimonio territoriale per la legge regionale comprende il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici).

In ultimo, per lo Statuto, nel Titolo IV si definiscono le condizioni di pericolosità idraulica, geologica e sismica, di cui all'art. 104 della L.R. 65/2014.

Quella dello Statuto è la parte destinata a cogliere gli elementi caratterizzanti, le risorse ed i beni che costituiscono la struttura identitaria del territorio comunale ed è una parte rilevante del progetto territoriale in quanto, attraverso un'operazione selettiva, esaminato quanto emerso nel quadro conoscitivo, è in grado di considerare cosa dovrà essere "messo in valore" nella successiva parte strategica del piano. Il rapporto tra lo statuto del territorio, parte più fissa del piano, e le strategie di sviluppo del territorio comunale è così una parte significativa delle riflessioni svolte dal piano: il riconoscimento del patrimonio territoriale costituisce anche la base per identificare in modo appropriato alle prospettive di durevolezza e sostenibilità le strategie di sviluppo territoriale da intraprendere, che costituiranno il riferimento dei successivi Piani Operativi.

La Parte terza, Strategia dello sviluppo sostenibile, è dunque quella che delinea le prospettive di sviluppo che il piano strutturale riconosce per il territorio di Gaiole in Chianti. È questa la parte destinata ad orientare le politiche e le azioni territoriali che dovranno sostenere le scelte del Piano Operativo per i sistemi insediativi comunali. La parte strategica del PS inoltre determina le dimensioni massime sostenibili – cioè le quantità di Superficie Edificabile massima che si potranno attuare tramite nuova edificazione o riuso del patrimonio edilizio esistente, articolate per le categorie funzionali della legge regionale – (Titolo VI) e detta gli specifici obiettivi da perseguire nelle singole UTOE, le Unità Territoriali Organiche Elementari (Titolo V), che nel territorio di Gaiole in Chianti sono tre ed identificano areali con caratteri omogenei sulla base delle quattro strutture del Patrimonio. Per la loro individuazione si considerano aspetti percettivi e visivi, fisiografici e geologici, di uso del suolo e ambientali, e in modo particolare gli aspetti di strutturazione antropica, amministrativi e socio-economici. A partire dalle UTOE si definiscono dunque specifici obiettivi di organizzazione, di riordino e di qualificazione ambientale, insediativa ed infrastrutturale.

Statuto e Strategia per lo sviluppo sostenibile, fondati sul Quadro Conoscitivo, costituiscono dunque le due parti centrali nelle quali si articolano le discipline del piano, i cui contenuti vengono sinteticamente descritti nei paragrafi successivi.

### Statuto del territorio

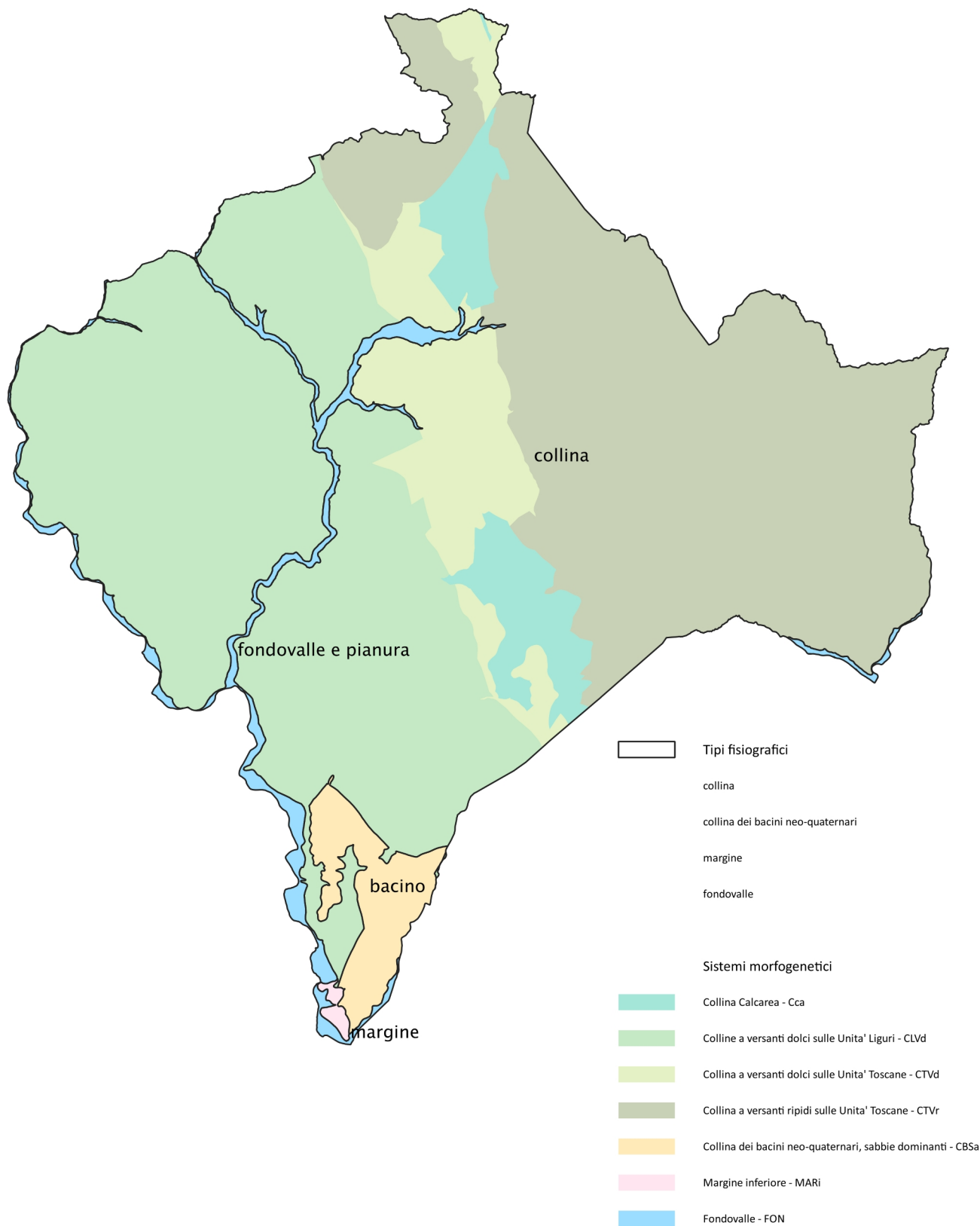
Lo Statuto del territorio individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione del patrimonio territoriale, che viene letto e interpretato attraverso le quattro strutture – quella idro-geomorfologica, quella ecosistemica, quella insediativa e quella agro-forestale –, per ciascuna delle quali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

Per la struttura idro-geomorfologica le Invarianti recepiscono i sistemi morfogenetici del PIT-PPR, che attengono qui principalmente ai tipi fisiografici della Collina e del Fondovalle e solo parzialmente, nella parte sud che, come si è visto già nell'interpretazione del PTC e come si vedrà anche nella lettura delle altre Invarianti, ha caratteristiche differenti rispetto al resto del territorio, alla Collina dei bacini neo-quaternari e al Margine. Agli aspetti paesaggistici si affianca in questo caso l'interpretazione dei fattori di fragilità correlati al conformazione e alla composizione del territorio e quindi la messa in luce di specifiche vulnerabilità che richiedono l'adozione di misure di salvaguardia e di protezione: l'instabilità idrogeologica, il rischio idraulico, l'erosione del suolo, la regimazione idraulica, l'inquinamento degli acquiferi e più in generale il consumo e il decadimento qualitativo della risorsa idrica.

Il Piano Strutturale evidenzia inoltre tra gli elementi costitutivi e caratterizzanti della struttura idro-geomorfologica il reticolo idrografico superficiale e la sensibilità degli acquiferi.

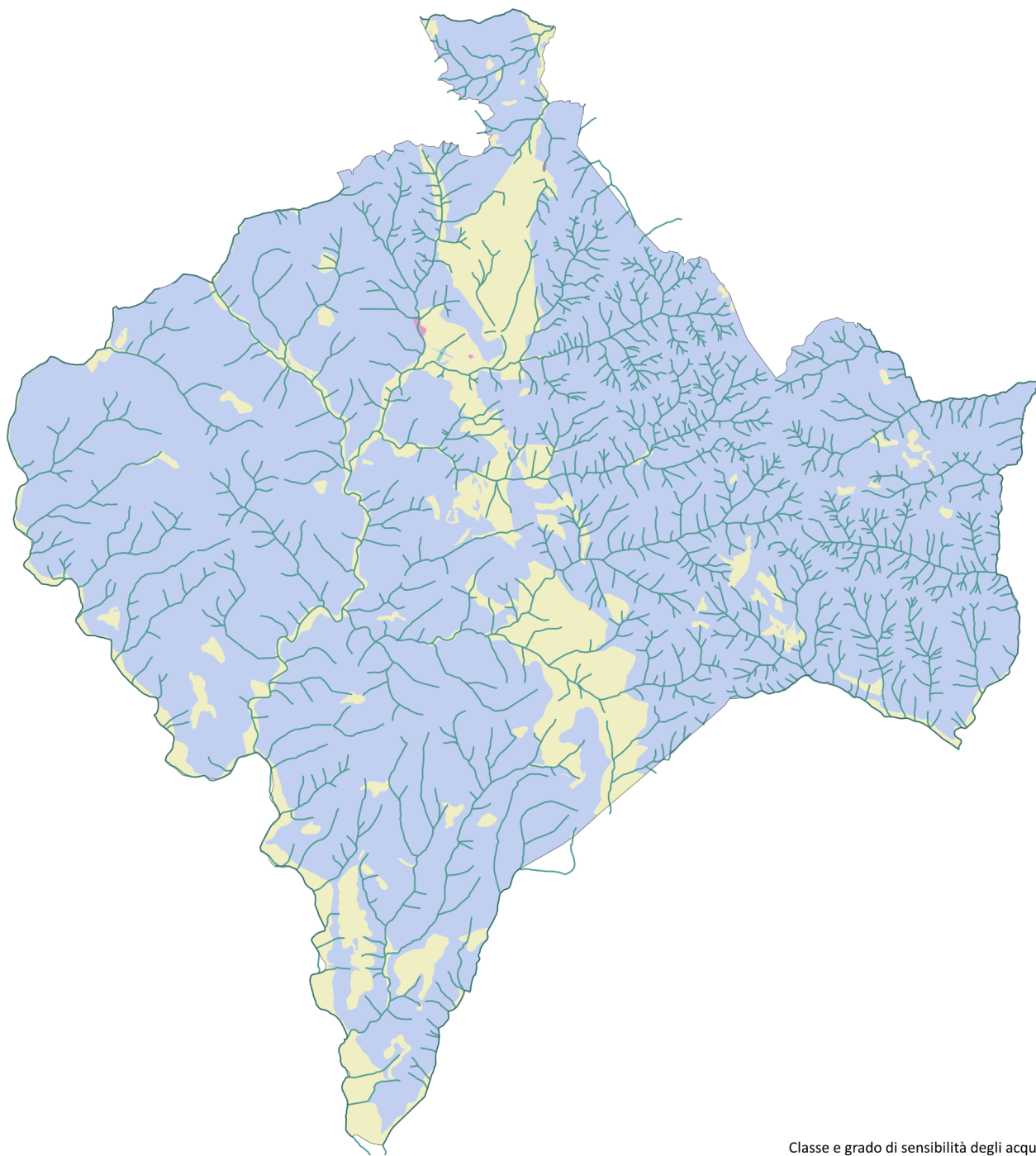
A questo proposito va evidenziato che, in coerenza con gli atti prodotti dall'Amministrazione Comunale in riferimento al Piano Regionale Cave ora vigente, nel PS non sono inseriti giacimenti per le attività estrattive. Il PRC individua due giacimenti potenziali – Cava di Montegrossi (area di estrazione già esaurita ma ancora da ripristinare) e Cava la Vigna (area già presente nel PAERP dove l'attività estrattiva non ha mai avuto inizio) – che il Comune non ritiene compatibili

con le strategie e gli obiettivi assunti per il territorio, risultando invece di prioritario interesse collettivo riqualificare i siti estrattivi dismessi.



ST1 Tipi fisiografici e sistemi morfogenetici





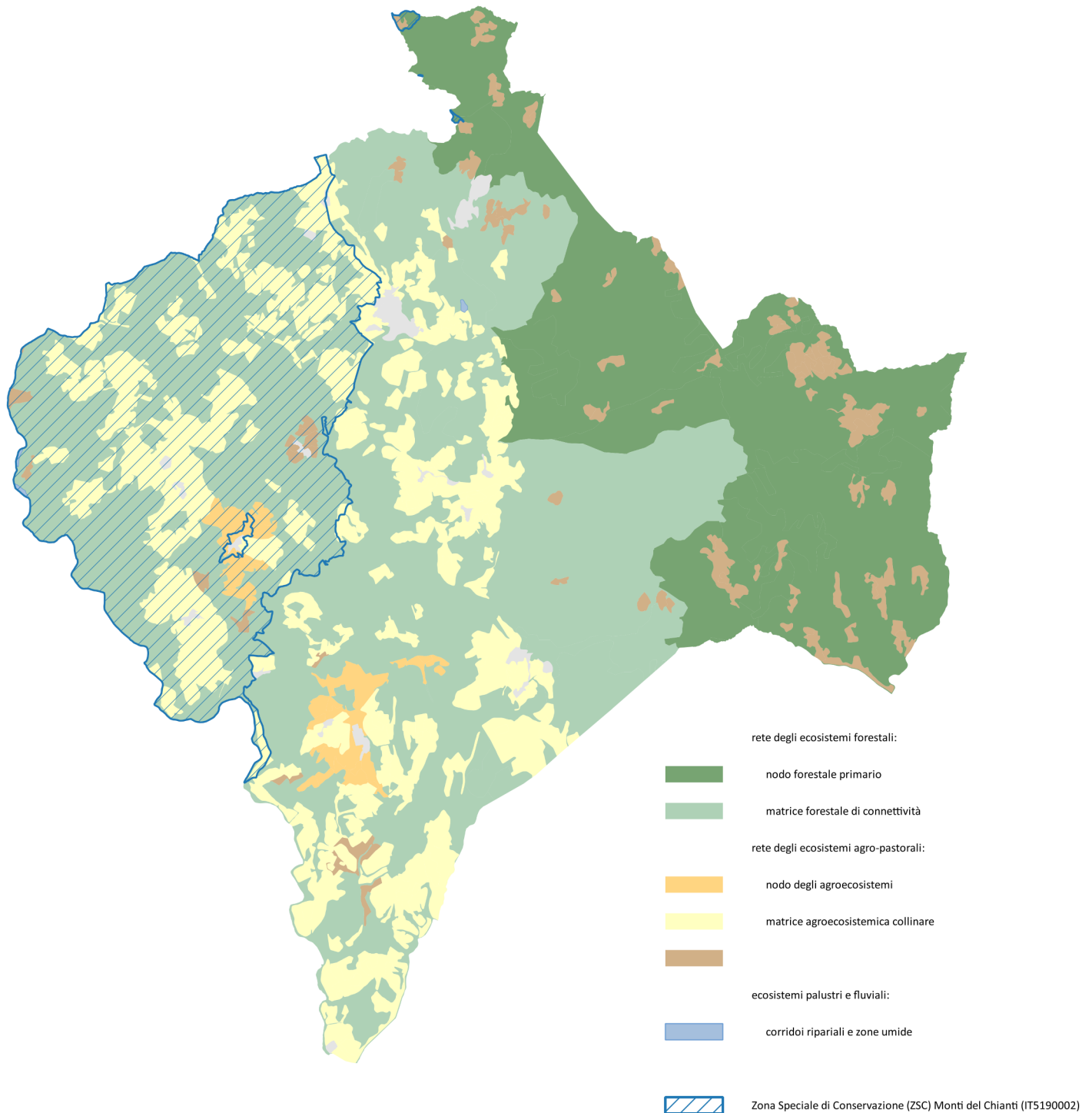
Classe e grado di sensibilità degli acquiferi

- classe 1 - vincolo elevato
- classe 2 - vincolo medio
- classe 3 - nessun vincolo
- aree non classificabili

Reticolo idrografico superficiale (L.R. 79/2012)

- corsi d'acqua
- tratti tombati

Per la struttura ecosistemica, per la quale si rimanda comunque agli approfondimenti trattati nella relazione specialistica *Relazione sul territorio rurale e le attività agricole*, il PS individua nella rete ecologica locale ecosistemi forestali, ecosistemi agro-pastorali ed ecosistemi palustri e fluviali, ciascuno dei quali si declina in specifici morfotipi ecosistemici. Gli ecosistemi forestali comprendono il nodo forestale primario e la matrice forestale di connettività; negli ecosistemi agro-pastorali si riconoscono il nodo degli agroecosistemi, la matrice agroecosistemica di collina e l'agroecosistema frammentato attivo e in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva; gli ecosistemi palustri e fluviali corrispondono infine ai corridoi ripariali e alle zone umide. Si aggiunge quale ulteriore elemento della rete ecologica la Zona Speciale di Conservazione "Monti del Chianti" con i suoi habitat prioritari.



Per la struttura insediativa in conformità al PIT-PPR il piano riconosce quale Invariante il *Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare*, “costituito da insediamenti collinari di origine medievale che si posizionano lungo la viabilità di crinale longitudinale che segue l’andamento morfologico nord-ovest/sud-est delle colline plioceniche; i centri sono relazionati tra loro da una viabilità trasversale principale e da rapporti reciproci di interservisibilità; le relazioni con il sistema agrario circostante sono assicurate dal sistema delle ville-fattoria”.

In particolare si riconosce la figura componente del sistema reticolare collinare del Chianti fiorentino e senese a pettine della villa-fattoria; il suo interno la scheda d’ambito segnala, per il territorio comunale di Gaiole in Chianti, il sistema di pievi – Pieve di San Marcellino, Pieve di San Giusto in Salcio, Pieve di Santa Maria a Spaltenna, Pieve di San Vincenti –, il sistema di Castelli e ville-fattoria – Castello di Brolio, Castello di Meleto, Badia di Coltibuono, Castello di Montegrossi, Castello di Barbischio, Villa Vistarenni –, gli antichi insediamenti abitati come Barbischio, Castagnoli, Lecchi, S. Sano.

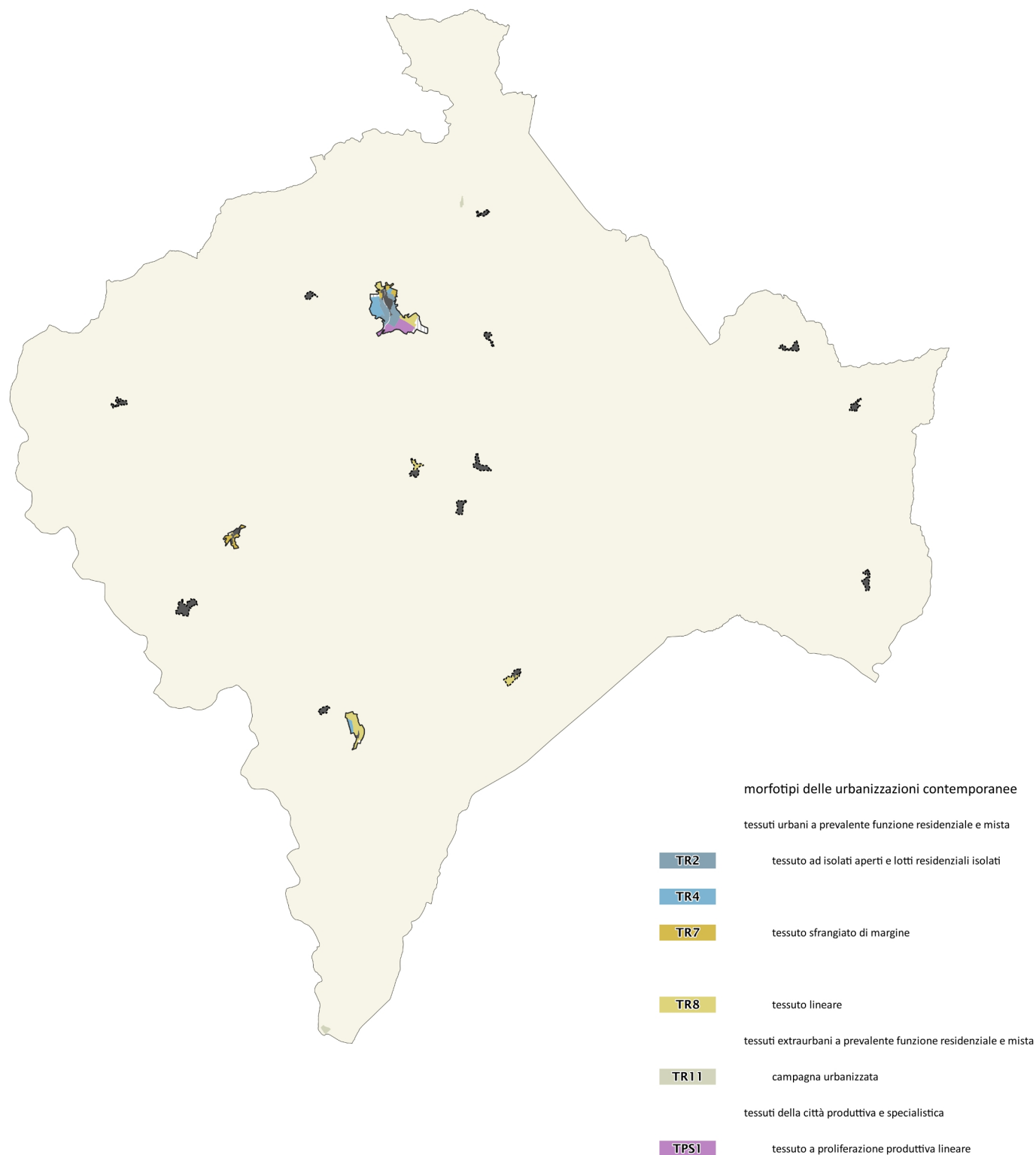
La struttura insediativa di lunga durata impronta fortemente il territorio e permane chiaramente leggibile, con una diffusa rete di piccoli borghi, castelli, abbazie, fattorie, poderi e mulini, al quale si è sovrapposto uno sviluppo urbano recente, comunque contenuto, che ha interessato soprattutto i centri principali – Gaiole, Monti e Lecchi – e altri abitati come Rietine e San Regolo.

Tra le criticità evidenziate dalla Scheda d’ambito del PIT-PPR per questi contesti;

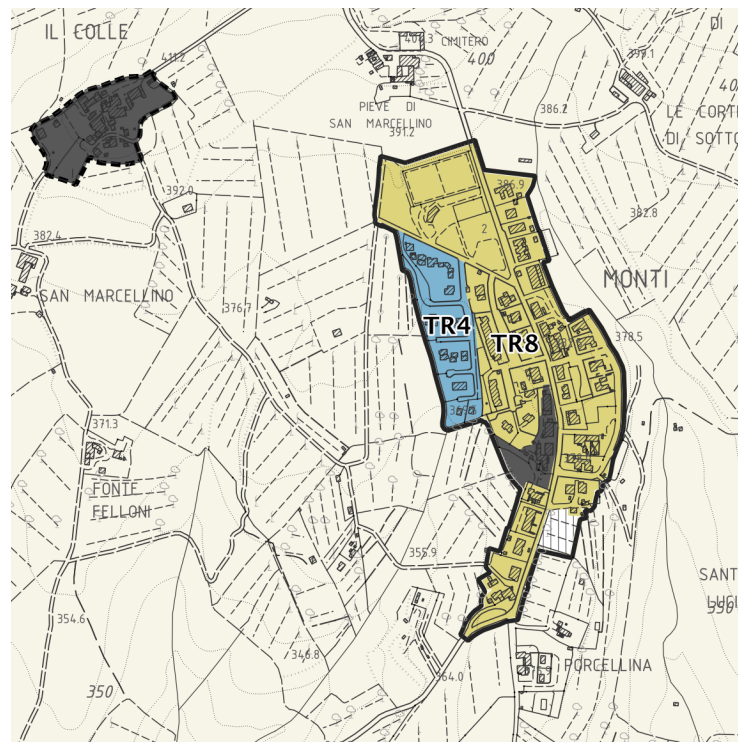
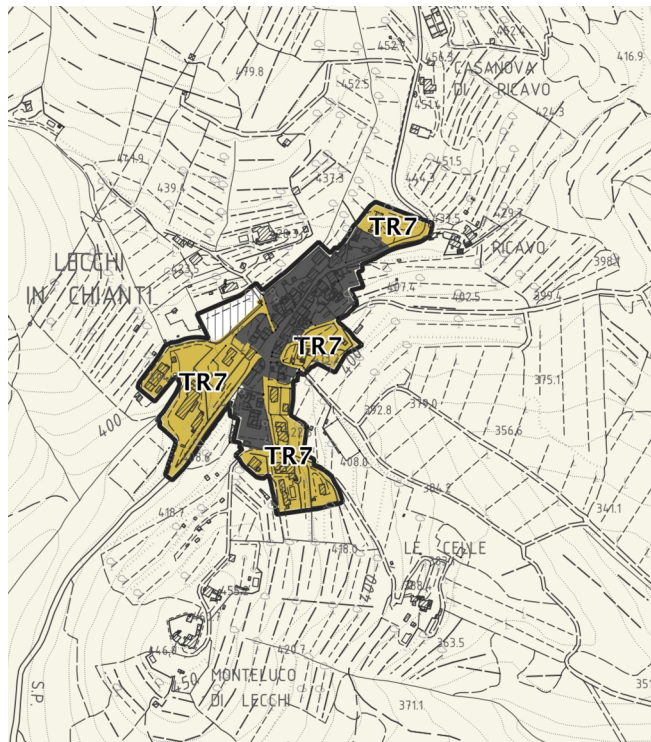
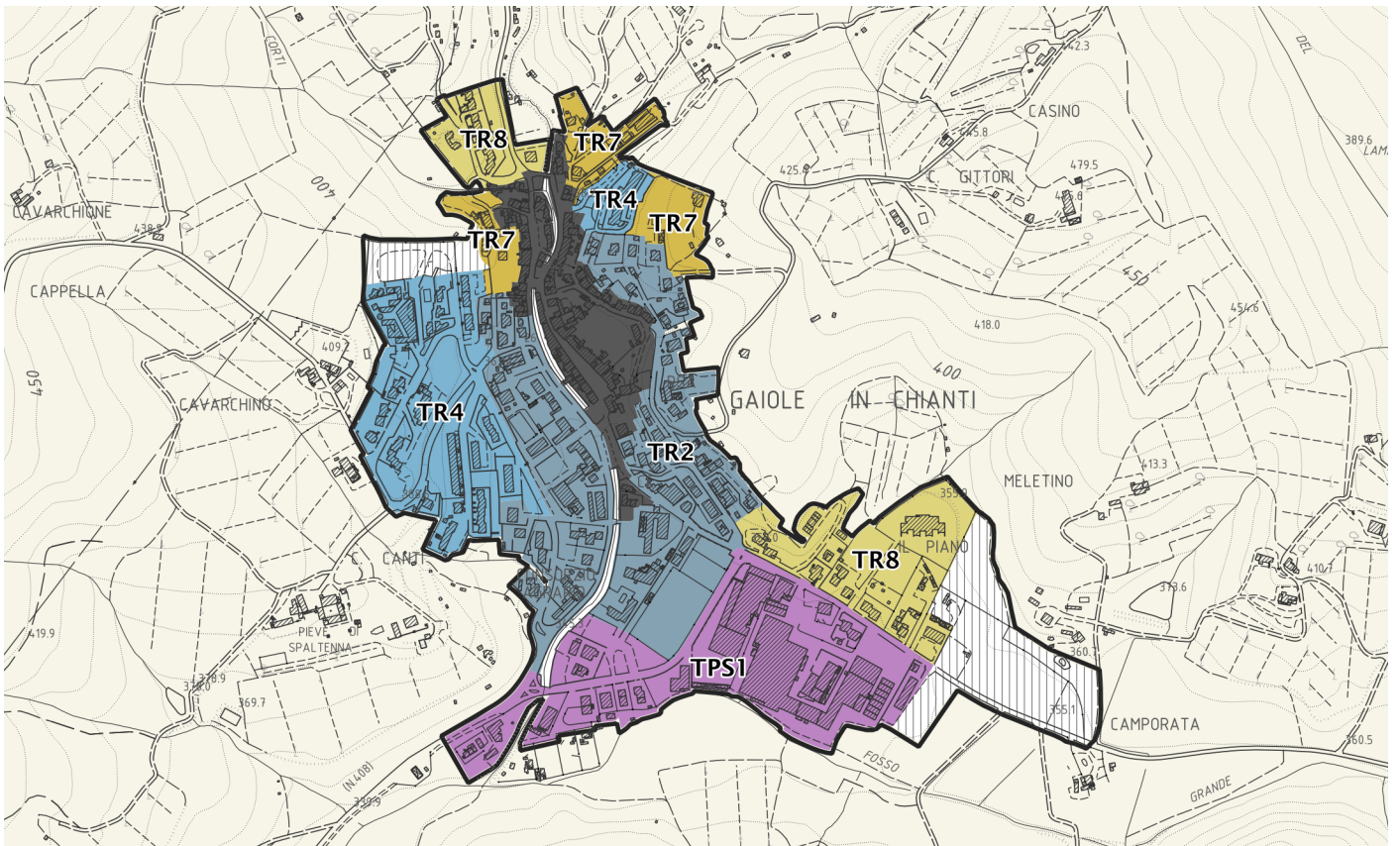
- “i cambiamenti di destinazione d’uso dei manufatti che, pur creando notevoli plusvalenze, non supportano in maniera sufficiente i costi paesaggistici e ambientali di manutenzione del paesaggio”, richiedendo dunque di affrontare “la problematica dei rapporti fra manufatti di cui viene mutata la destinazione (ville, fattorie, case coloniche, annessi, ecc.) e terreni agricoli specialmente quando – ed è la casistica principale – si separano le proprietà tra manufatti e terreni”;
- “la perdita delle relazioni territoriali complesse tra ville, fattorie, poderi e mulini, con processi di deruralizzazione e di conversione di ville, poderi e mulini in residenze attraverso interventi di ristrutturazioni, demolizioni e frazionamenti sui manufatti tipici del sistema mezzadrile e sulle ville che trasformano in tutto o in parte l’originale organismo edilizio, non rispettandone la struttura morfotipologica e le caratteristiche distributive, formali e costruttive; tipico esempio è lo “svuotamento” delle ville per far posto ad appartamenti che snaturano i caratteri distributivi interni e la qualità degli spazi di pertinenza (limonaie, giardini, parchi, ecc.)”.



A questa lettura di carattere generale si accompagna il riconoscimento dei morfotipi che descrivono l'urbanizzazione recente e contemporanea, cioè i tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista (tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati, tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata e tessuto sfrangiato di margine), i tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista – frange periurbane e città diffusa (tessuto lineare), i tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista (campagna urbanizzata) e i tessuti della città produttiva e specialistica (tessuto a proliferazione produttiva lineare).







- territorio urbanizzato
- aree incluse in base alle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana o con piani/progetti in corso di attuazione
- territorio rurale
- nuclei rurali

I morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, insieme ai centri antichi e ai tessuti di matrice storica, descrivono gli insediamenti che compongono il territorio urbanizzato e i nuclei rurali. I tessuti consolidati, i quartieri pianificati e gli altri tessuti residenziali recenti, spesso esito di interventi non coordinati, si riconoscono nelle aree urbanizzate di Lecchi, Monti e del capoluogo, dove è presente anche una zona industriale/artigianale, l'unico insediamento specialistico con queste caratteristiche nel territorio comunale, mentre a Pianella l'idea di uno sviluppo produttivo analogo a quello realizzato nelle aree contermini nel Comune di Castelnuovo Berardenga non ha trovato attuazione (c'è solo un capannone attualmente utilizzato come frantoio di un'azienda agricola).

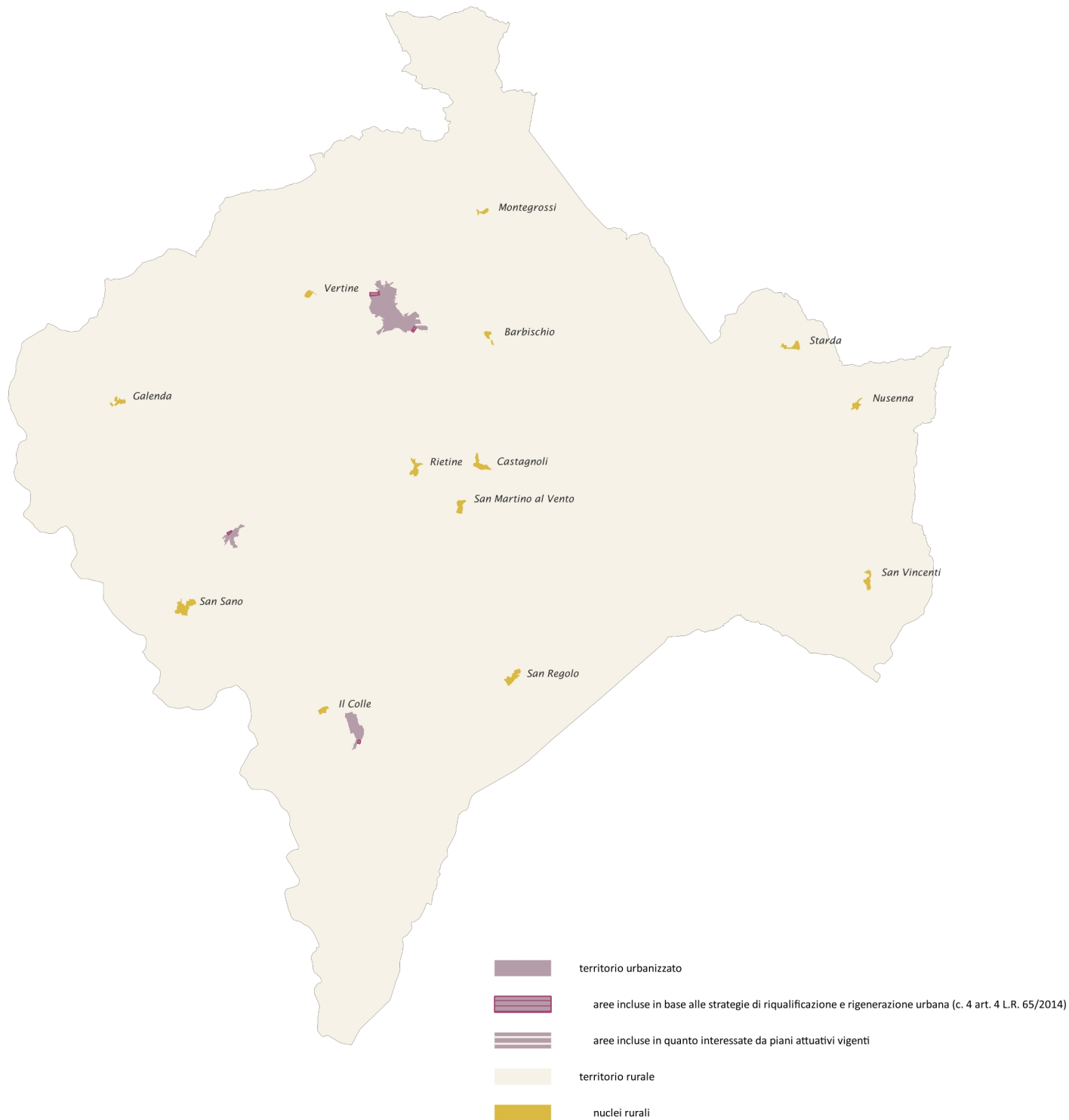


Brani di tessuto lineare recente, oltre che in alcune parti dei centri urbani e soprattutto a Monti, che ne è totalmente improntato, caratterizzano parzialmente gli insediamenti accentrati di alcuni nuclei rurali, quali Rietine e San Regolo, diversamente dalla maggioranza dei nuclei, caratterizzati nettamente da tessuti e complessi di antica formazione e dove l'edificazione recente si configura generalmente come elemento sporadico, all'interno o al margine dell'impianto di matrice storica.

Il territorio urbanizzato corrisponde quindi ai centri di Gaiole capoluogo, Lecchi in Chianti e Monti in Chianti, mentre sono individuati come nuclei rurali, quali centri dotati di identità riconosciuta e di riferimento per il territorio circostante, Barbischio, Castagnoli, Il Colle, Galenda, Montegrossi, Nusenna, Rietine, San Martino al Vento, San Regolo, San Sano, San Vincenti, Starda e Vertine.

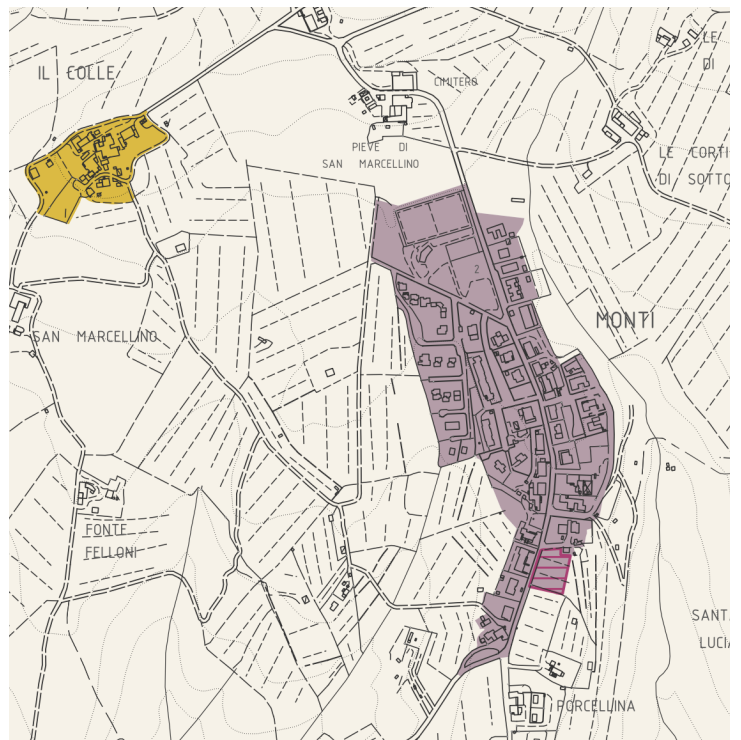
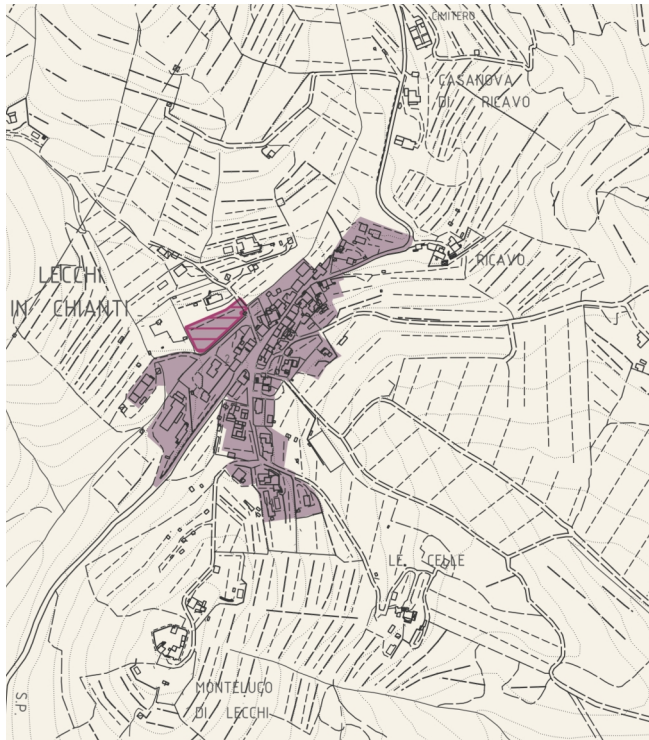
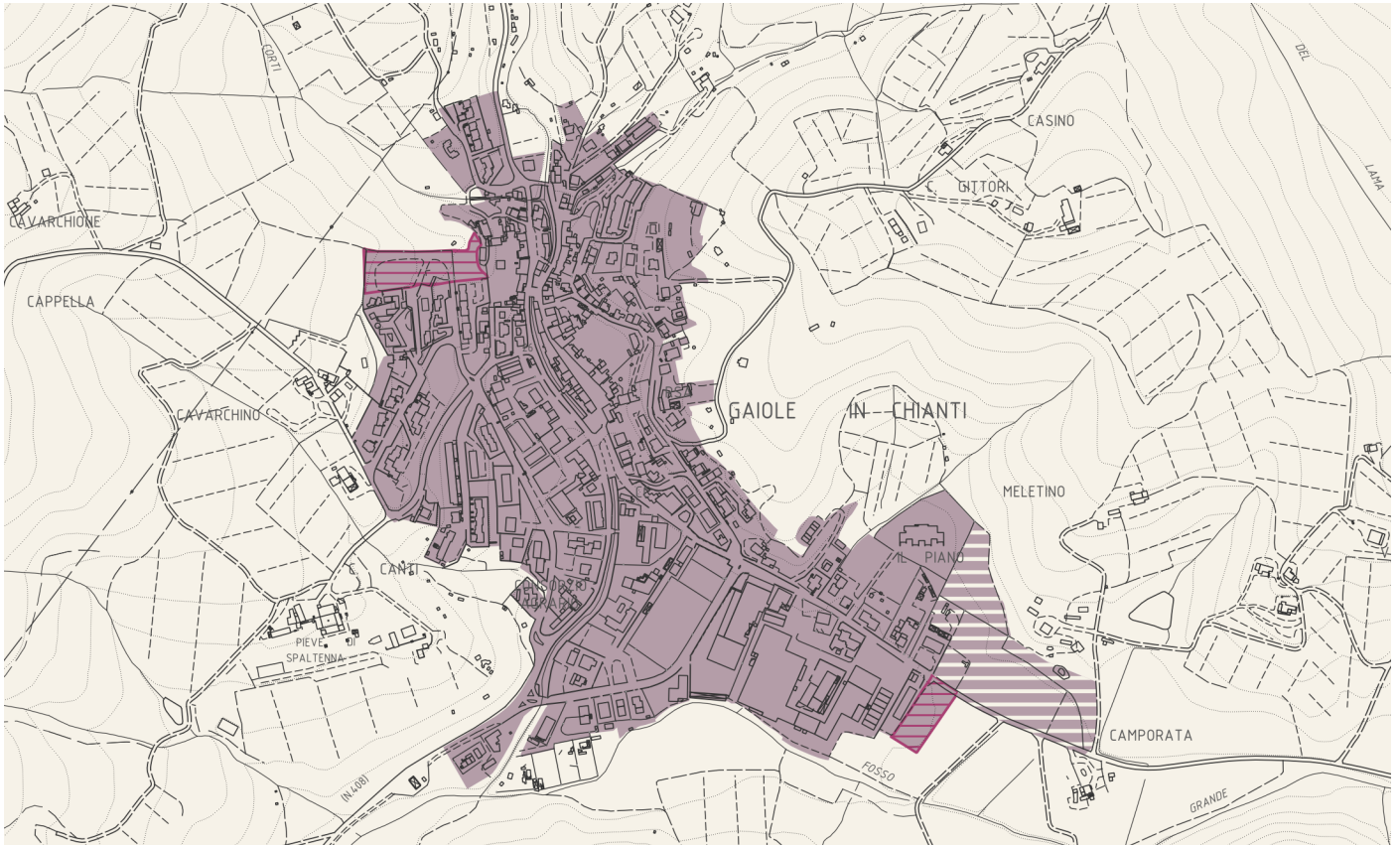
Gli ambiti urbani comprendono naturalmente gli spazi aperti attrezzati e verdi complementari all'edificato, oltre alle aree che, pur non ancora urbanizzate, sono interessate da Piani Attuativi o interventi diretti convenzionati vigenti e in corso di attuazione, in questo caso presenti soltanto nel capoluogo.






Il territorio urbanizzato include inoltre alcune aree, molto limitate, individuate in base alle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana (ai sensi del comma 4 dell'art. 4 della L.R. 65/2014) e che contribuiscono a qualificare il disegno dei margini dell'insediamento compatto rispetto alla campagna, con il completamento dei tessuti urbanizzati esistenti, e sono collegate anche alla necessità di integrazione di dotazioni e/o infrastrutture pubbliche di interesse collettivo e al potenziamento dell'edilizia residenziale pubblica e/o con finalità sociali, come esplicitato più avanti in rapporto alle strategie del Piano.



*Individuazione del territorio urbanizzato, del territorio rurale e dei nuclei rurali*

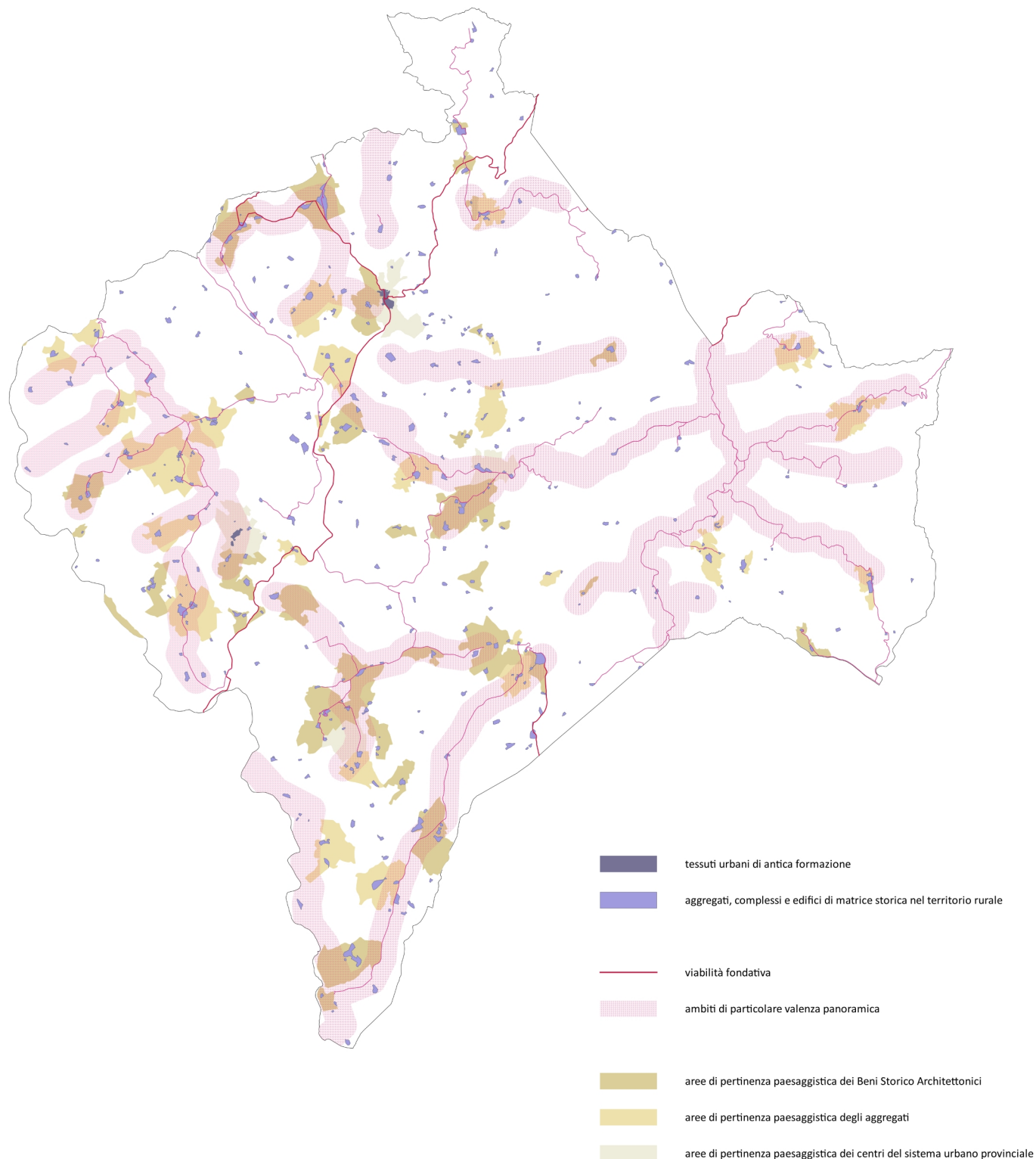




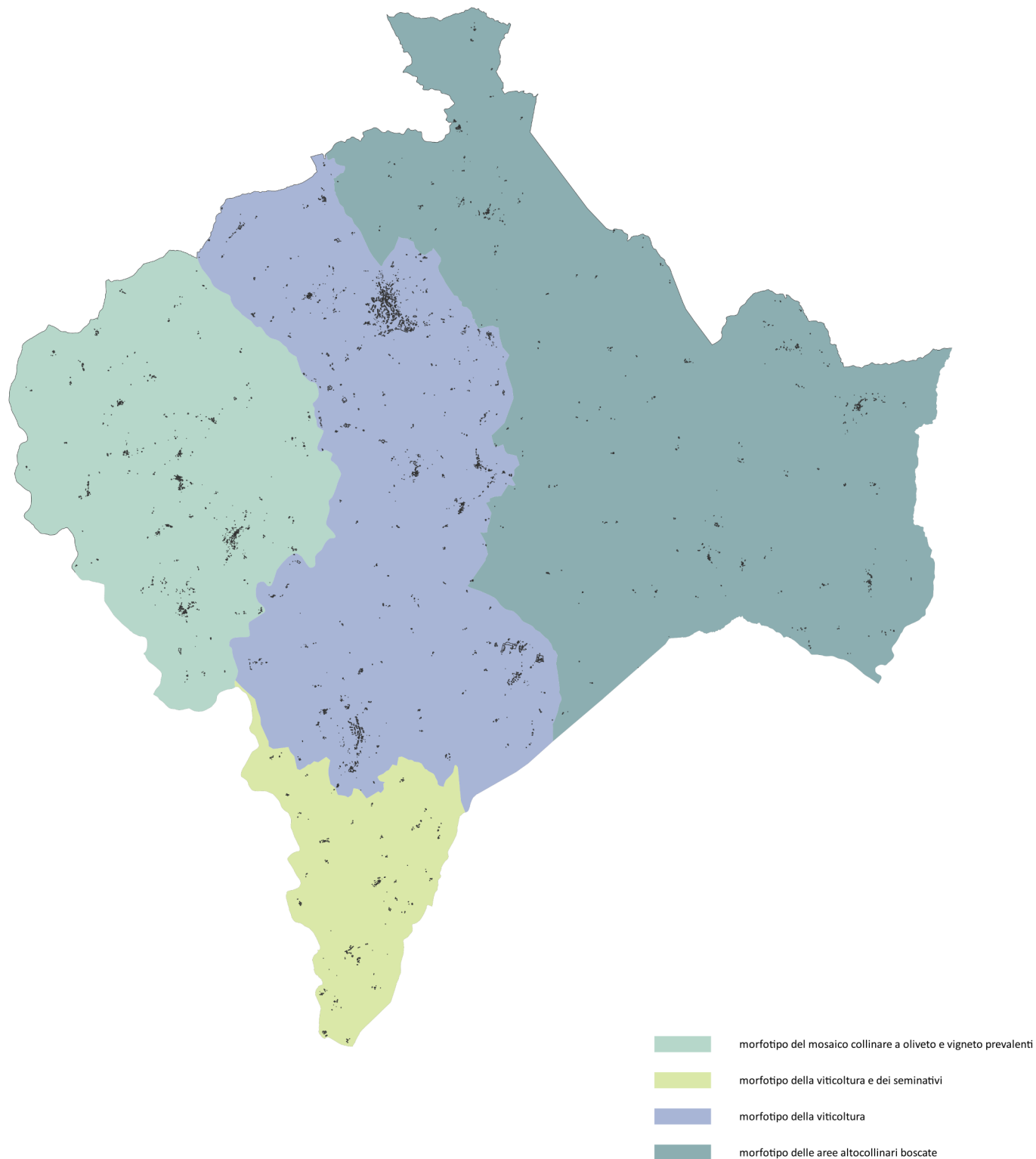
-  territorio urbanizzato
-  aree incluse in base alle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana (c. 4 art. 4 L.R. 65/2014)
-  aree incluse in quanto interessate da piani attuativi vigenti
-  territorio rurale
-  nuclei rurali



Costituiscono poi emergenze del sistema insediativo i tessuti urbani di antica formazione, gli aggregati, i complessi e gli edifici di matrice storica diffusi nel territorio rurale, insieme alle aree di pertinenza paesaggistica che il piano recepisce dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (riferiti ai Beni Storico-Architettonici, agli aggregati e ai centri del sistema urbano provinciale), i tracciati della viabilità fondativa e gli ambiti di particolare valenza panoramica, riferiti principalmente ai contesti di crinale e ad alcuni itinerari di fondovalle con visuali aperte, connotati da straordinari valori estetico-percettivi da tutelare.



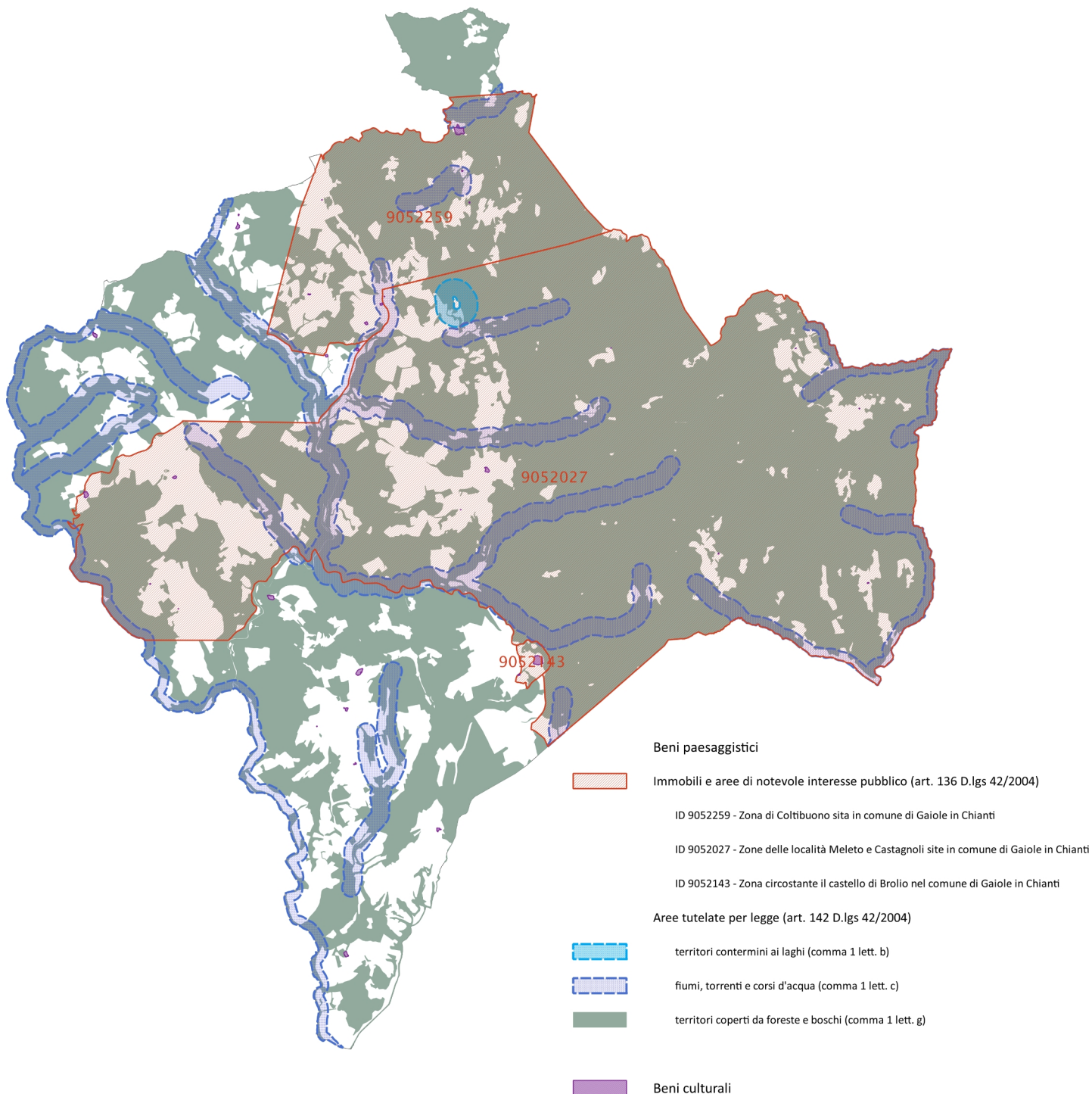
Per la struttura agraria, per la quale si rimanda di nuovo alla relazione specialistica *Relazione sul territorio rurale e le attività agricole*, il PS individua quali morfotipi rurali quello del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti, che si sviluppa a ovest, caratterizzato dall'alternanza di oliveti, vigneti specializzati e matrice forestale, quello della viticoltura e dei seminativi, nella propaggine sud, quello della viticoltura, che connota la fascia centrale, e infine quello delle aree altocollinari boscate, con limitazioni severe alla coltivazione.



ST6 Morfotipi rurali

Rientrano nello Statuto anche le discipline per i Beni paesaggistici e culturali; una parte considerevole del territorio comunale del resto è oggetto di specifici provvedimenti di vincolo paesaggistico, che si aggiungono alle aree tutelate *ex lege* in riferimento ai boschi, ai corsi d'acqua e all'invaso di Vinci, e sono presenti numerosi immobili individuati quali beni culturali ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" con specifico decreto.

Queste tematiche saranno ulteriormente implementate nelle fasi successive per quanto riguarda le risorse archeologiche - senz'altro significative nel territorio di Gaiole in Chianti - attraverso il completamento delle attività di messa a punto dello Schedario delle evidenze archeologiche e della Carta del potenziale archeologico attualmente in corso di redazione.



## Beni culturali

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

1. Abbazia di Coltibuono
2. Cancelli
3. Chiesa di San Donato in Perano
4. Castello di Montegrossi
5. Villa Vistarenni e cappella di Santa Maria Maddalena de' Pazzi
6. Complesso sacro di San Bartolomeo a Vertine
7. Torre di Vertine
8. Magazzino via Roma n. 22
9. Chiesa di San Sigismondo
10. Pieve e fattoria di Spaltenna
11. Pieve di San Giusto
12. Nucleo originario del cimitero comunale
13. Chiesa di San Lorenzo a Mello
14. Chiesa di San Martino
15. Chiesa di San Piero a Venano
16. Chiesa dei Santi Clemente e Giusto
17. Cappella in località Casanuova di Ama
18. Villa e cappella di Ama II in Chianti
19. Chiesa di San Pietro a Castagnoli
20. Complesso costituito da pieve, castello e annessi di San Polo
21. Chiesa di San Martino al Vento
22. Chiesa di Santa Maria alle Campiglie
23. Chiesa di San Donnino
24. Castello di Tornano
25. Chiesetta romanica di San Sano
26. Chiesa dei SS. Vincenzo e Anastasio
27. Castello di Brolio
28. Chiesa di San Regolo
29. Castello di Cacchiano
30. Edificio ex colonico
31. Pieve di San Marcellino o Chiesa dell'Ascensione, canonica annessa
32. Ex Pieve di San Marcellino
33. Fabbricati di proprietà dell'ente morale e posto di studio Martinetti
34. Chiesa di San Michele Arcangelo
35. Villa di San Giusto a Rentennano

Si disciplina infine quanto concerne la prevenzione dei rischi territoriali e riferite ai diversi gradi di pericolosità del territorio – idraulica, geologica e sismica –, anche in riferimento ai piani sovraordinati.

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

## Strategia dello sviluppo sostenibile

In rapporto al quadro così delineato di elementi caratterizzanti, opportunità e “condizionamenti”, la Strategia indirizza lo sviluppo sostenibile e ne stabilisce una prefigurazione di medio/lungo termine. Per il governo del territorio, in adesione alle finalità stabilite dalla L.R. 65/2014 e dal PIT-PPR, vengono quindi assunti i seguenti obiettivi generali:

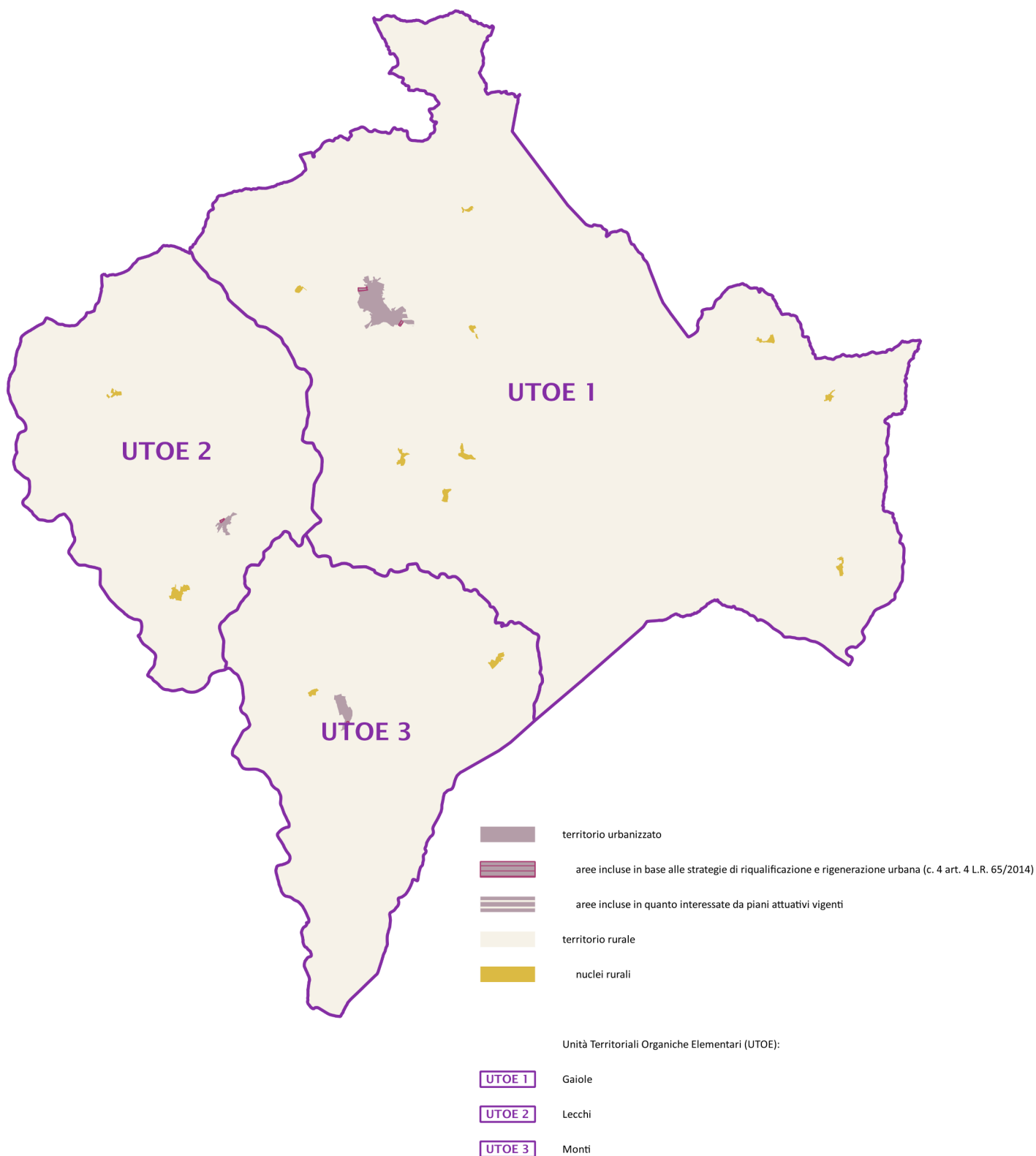
- l'aumento della sicurezza idro-geomorfologica del territorio, tutelando la specificità degli assetti ambientali e paesaggistici, anche attraverso la gestione sostenibile degli ambienti fluviali, dei boschi e degli agroecosistemi, il contrasto al consumo di suolo e la resilienza rispetto ai cambiamenti 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.

Da questi derivano le strategie da mettere in atto attraverso i Piani Operativi:

- 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.





## Unità Territoriali Organiche Elementari

A partire dal quadro strategico generale si sviluppano obiettivi specifici declinati per le differenti parti del territorio, riconosciute attraverso le letture incrociate sopra richiamate, con le Unità Territoriali Organiche Elementari.

L'UTOE 1 - Gaiole 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.

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

- 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.

Da essi derivano le seguenti 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.

L'UTOE 2 - Lecchi 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; è la parte collinare con un profilo morfologico dolce, derivante da una differente composizione litologico-stratigrafica rispetto alla parte orientale, più acclive.

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

- 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.

Da essi derivano le seguenti 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.

L'UTOE 3 - Monti 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.

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

- 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.

Da essi derivano le seguenti 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.

## Dimensionamento

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

territorio comunale	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione			senza Copianificazione
				Nuova edificazione 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	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
<b>totale</b>	<b>14.000</b>	<b>4.000</b>	<b>18.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b>

Il numero di abitanti teorici aggiuntivi, applicando un parametro di 27 mq. di SE a persona, è pari a circa 556 unità, cioè circa il 22% dell'attuale popolazione del Comune (pari a quasi 2.500 residenti).

Rispetto alle quantità individuate si deve tenere conto delle potenzialità edificatorie assegnate dal Regolamento Urbanistico e attualmente in corso di attuazione, che rappresentano la quota preponderante sul totale, basti pensare ai 9.315 mq. di Superficie Edificabile a destinazione residenziale già "impegnati" nel capoluogo (oltre 62% del totale), che non devono necessariamente precludere modeste opportunità di sviluppo ulteriori o in altre parti del territorio, anche attraverso operazioni più contenute e commisurate allo stato attuale degli insediamenti e alla tipologia di operatori.

Il dimensionamento nel territorio urbanizzato è prevalentemente assegnato alla UTOE 1 Gaiole, dove si concentrano la maggior parte dei residenti (circa il 63% della popolazione totale), dei servizi e delle attrezzature, mentre alla UTOE 2 Lecchi e alla UTOE 3 Monti sono attribuite potenzialità ancora più modeste destinate comunque a garantire un minimo margine di crescita utile alla vitalità del centro abitato e rispondente a una domanda che non riesce a trovare riscontro nel mero recupero del patrimonio edilizio esistente - nonostante la disponibilità teorica di un consistente numero di alloggi, se si paragona la quantità di unità abitative già esistenti con le famiglie residenti -, sul quale fra l'altro incide il più remunerativo utilizzo a fini di ricettività turistica o comunque di affitto breve.

Sempre alla UTOE 1 sono assegnate anche limitate capacità edificatorie derivanti da possibili operazioni di riuso, visto che soltanto nel caso del capoluogo può essere individuato qualche contesto dove attivare eventuali interventi di riconversione legati alla dismissione o al sottoutilizzo di immobili non recuperabili come tali o tramite semplice ristrutturazione; non si rilevano in ogni caso situazioni di degrado o di incongruenza.

All'esterno del territorio urbanizzato è attribuito un dimensionamento molto modesto e per così dire "fisiologico" riservato alle esigenze di consolidamento di attività turistico-ricettive senz'altro compatibili con il territorio rurale.

Per quanto concerne le attrezzature pubbliche, infine, il Piano Strutturale intende mantenere e se possibile incrementare lo standard di dotazioni già raggiunto nel territorio comunale con parametri complessivamente di molto superiori ai minimi del Decreto Ministeriale - pari a circa 45 mq. totali per abitante -; si stabilisce pertanto che tale parametro comunque debba essere garantito come minimo e che attraverso il primo e i successivi Piani Operativi si tenda a migliorare l'omogeneità sul territorio nella distribuzione delle dotazioni.