

COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI

Provincia di Siena



Sindaco e Assessore all'Urbanistica
MARCELLO BONECHI

Garante della Comunicazione
dott. ROBERTO GAMBERUCCI



Ps

VARIANTE 2017 AL PIANO STRUTTURALE
E AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Disciplina di Piano (estratto)

PROGETTISTA COORDINATORE DI PIANO
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DOTT. ARCH. ALESSANDRA BELLINI

RESPONSABILE DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
DOTT. ARCH. STEFANIA RIZZOTTI · LDP STUDIO

COLLABORATORI
GEOM. FRANCESCO ANTONELLI
GEOM. GRAZIA CALOSI

**DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI
DEGLI INSEDIAMENTI**
(estratto: da pag. 20 a pag. 22 della disciplina di Piano)

Residenza

Dalle valutazioni dell'andamento demografico, si evince che una capacità edificatoria complessiva per residenza di 85.000 mc, compreso il vigente, garantisce di soddisfare le necessità abitative allo stato prevedibili e dà al RU una certa possibilità di scelta.

Il RU aggiorna e verifica il fabbisogno abitativo per il quinquennio immediatamente successivo alla propria entrata in vigore; il primo RU evita, se possibile, di esaurire la capacità edificatoria massima.

Il volume previsto per le zone B è destinato a soddisfare le necessità abitative, a saturazione delle aree edificate e urbanizzate; il volume previsto per "adeguamenti in località sparse" è destinato a soddisfare le necessità abitative non connesse con l'agricoltura ed al di fuori delle UTOE.

Il RU sceglierà le aree edificabili in siti geologicamente sicuri e paesaggisticamente adatti, perseguendo un disegno urbano coerente.

Una nuova espansione può trovar posto, quando ne matureranno le condizioni, nel lotto del mangimificio, se e quando questo si trasferirà¹⁴. La previsione dovrà essere oggetto di una variante al PS e di un piano attuativo che ne garantirà il corretto inserimento ambientale.

È di grande importanza osservare attentamente le dinamiche demografiche, ed in particolare l'immigrazione, per adeguare tempestivamente il piano ad accoglierne la quota fisiologica.

Il dimensionamento dettagliato di seguito è riferito alla nuova edificazione all'interno delle UTOE.

Capacità edilizia per residenza	mc	SUL (mq)	%	UTOE
lottizzazione La Croce Fiorentina	30.000	10.000	27,9	7
PEEP Salivolpi	4.860	1.620	4,5	6
zone B1 previste dallo SUG vigente	9.018	3.000	8,4	1, 2, 3, 5, 7
SBT nuova edificazione (prev. vigenti)	43.878	14.626	40,8	
Cambi di destinazione d'uso da agricolo a residenziale	30.000	10.000	27,9	Territorio Aperto
Zone di completamento, saturazioni	5000	1666	4,6	da definire nel RU
SBT ampliamenti,	35.000	11.666	32,60	

saturazioni, cambi destinazione uso da agricolo a residenziale				
SBT nuova edificazione o ad essa equiparata	78.878	26292	73,3	6
zone R2 previste dallo SUG vigente	8.600	2866,6	83,5	,7
recupero Molini già Niccolai	20.000	6.666,6	18,60	1
SBT recupero volumi esistenti	28.600	9533	26,60	
totale	107.478	35826	100,0	

Zone B1	mc	mq
Utoe	13.071	1024
Utoe	21.133	378
Utoe	31852	617
Utoe	5923	308
Utoe	72040	680
totale	9.018	3006

Zone di Recupero R2	mc	mq
Utoe 3	2.000	666,7
Utoe 5	2.100	700
Utoe 7	4.500	1500
totale	8.600	2866,6

Il dimensionamento del PS è integrato con 30.000 mc pari a 10.000 mq di SUL da riservare ai cambi di destinazione d'uso da agricolo a residenziale.

Il PS contrasta nel territorio rurale:

- *la crescita diffusa;*
- *l'introduzione di insediamenti incongrui, vietando esplicitamente il ricorso a lottizzazioni di tipo urbano;*
- *il recupero di manufatti, i relativi cambi d'uso e frazionamenti, aventi effetti di realizzazione di "condomini urbani".*

Pertanto, il PS demanda al Regolamento Urbanistico la definizione di una norma specifica che in linea con gli obiettivi suddetti stabilisca in particolare:

- *i casi in cui il cambio di destinazione è ammesso*
- *cosa ricade nel dimensionamento;*
- *le modalità di attuazione;*
- *i criteri inderogabili dei progetti relativi a cambi di destinazione*
- *d'uso e frazionamenti.*

Turismo

Per il turismo il PS fissa un tetto massimo di 40.000 mc¹⁶ destinati a nuova costruzione e ampliamento di esercizi alberghieri e cambiamento da altre destinazioni d'uso alla destinazione alberghiera, secondo quanto prescrive la Legge Regionale sul turismo.

La quantità di 40.000 mc s'intende come massimo assoluto, che non necessariamente dovrà essere inserito nel Regolamento Urbanistico e di conseguenza realizzato. I volumi previsti saranno così distribuiti sul territorio comunale:

Capacità edilizia per turismo	mc	%	UTOE
recupero Molini Niccolai	1.000	2,5	1
Monti e Monticino	29.000	72,5	9
resto del territorio	10.000	25,0	da definire nel RU
totale	40.000	100	

Non rientrano nel tetto prescritto gli esercizi extralberghieri (case vacanze, affittacamere, *bed and breakfast*). Gli esercizi extralberghieri sono destinati in particolare a completare l'offerta verso i segmenti medi e medio-bassi del mercato, a favorire l'emersione della ricettività "sommersa" e a diffondere più equamente tra i cittadini i benefici economici del turismo.

Nel localizzare la capacità edificatoria turistica, il RU valuterà prioritariamente le necessità d'adeguamento delle strutture ricettive esistenti.

Attività manifatturiere e di servizio

La capacità insediativa residua della lottizzazione produttiva Campassala, pari a 16.680 mq di superficie utile, è il tetto previsto dal PS per la piccola industria e l'artigianato di produzione e di servizio.

Il PS prende atto che dei 16680 mq di SUL, 10.000 mq sono in corso di realizzazione in attuazione del PdL approvato con Del C.C: n. 24 del 06.05.2008.

L'obiettivo dell'Amministrazione è mantenere e valorizzare le attività produttive esistenti, di forte connotazione territoriale come le cantine, legate alla produzione di vino, e gli allevamenti in quanto la loro attività, prevalentemente legata al territorio, contribuisce alla esportazione delle produzioni locali ed alla promozione del territorio stesso.

Il PS definisce un dimensionamento per le gli impianti produttivi esistenti (cantine ed allevamenti) siti nel territorio aperto pari a 8942 mq di SUL demandando al regolamento urbanistico la definizione di una norma che stabilisca :

- *i criteri e le modalità per la realizzazione dei relativi ampliamenti,;*

- *il recupero e la riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree in cui insistono i fabbricati tramite progetti che riducano l'impatto ambientale e le cesure con il contesto rurale di riferimento .*
- *eventuali forme di riconversione e riutilizzo delle volumetrie in caso di cessazione delle attività.*

Attività estrattive

Le attività estrattive in corso in località Gretole, individuate di massima negli elaborati grafici del Piano Strutturale, proseguono in conformità allo SUG vigente ed agli atti autorizzativi validi.

Il RU, in conformità al PRAE e PRAERP aggiornerà e preciserà il perimetro dell'area e detterà una disciplina che preveda anche il regime finale delle aree, una volta conclusa l'attività estrattiva e completati i piani di ripristino.