

COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI

Provincia di SIENA

**VARIANTE PUNTUALE AL P.S. E R.U. CONTESTUALE E STRUMENTALE
ALL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL P.d.R. MOLINI NICCOALI
ex art. 238 della L.R.65/2014**

SINDACO e ASSESSORE ALL'URBANISTICA COMUNE CASTELLINA IN CHIANTI

Marcello Bonechi

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Dott. Roberto Gamberucci



DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Art. 17 L.R. 65/2014

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO :

Arch. Alessandra Bellini

COLLABORATORI:

Geom. Francesco Antonelli

Geom. Grazia Calosi

SOMMARIO

1	PREMESSA	2
1.1	SCOPO DEL DOCUMENTO E SUA ARTICOLAZIONE	3
2	STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI	4
2.1	PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.I.T. – P.P.R.).....	4
2.2	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.)	11
3	STATO DI ATTUAZIONE DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	15
3.1	ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO	15
3.2	CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE	16
3.3	CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	18
3.4	CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON D.C.C. N. 32 DEL 17.04.2009.....	23
4	OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO	27
4.1	OBIETTIVO 1.....	27
4.2	OBIETTIVO 2.....	28
4.3	OBIETTIVO 3.....	28
	29
4.4	OBIETTIVO 4.....	30
4.5	OBIETTIVO 5.....	30
5.	ENTI DA COINVOLGERE NEL PROCEDIMENTO	34
5.1	ENTI CUI SI CHIEDE UN CONTRIBUTO E RISPETTIVI TERMINI TEMPORALI.....	34
5.2	ENTI CUI CHIEDERE PARERI	34
6.	PROGRAMMA PER LA PARTECIPAZIONE.....	35
7.	GARANTE PER L'INFORMAZIONE E LA PARTECIPAZIONE	36
8.	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.....	37
8.1	OBIETTIVI GENERALI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	37
8.2	CRITERI E METODI DELLA VALUTAZIONE	38
8.3	SOGGETTI INTERESSATI AL PROCEDIMENTO E TEMPI	38
8.4	TERMINI PER L'ACQUISIZIONE DEGLI APPORTI TECNICO-CONOSCITIVI.....	39

1 PREMESSA

Il Comune di Castellina in Chianti nel corso del 2018 ha in programma la revisione complessiva dei propri strumenti urbanistici e nelle more di approvazione del Piano Operativo, la cui procedura ha avuto avvio con D.G.C. n. 61 del 15.05.2018, e del Piano Strutturale Intercomunale, per il quale sono in fase di definizione gli atti necessari alla costituzione dell'Ufficio Unico di Piano con il comune di Radda in Chianti, ha deciso di procedere ad una variante puntuale del PS e RU, anticipando il Piano Strutturale Intercomunale (in seguito P.S.I.) ed il Piano Operativo (in seguito P.O.) per procedere all'approvazione di una variante al Piano di Recupero (in seguito P.d.R) dell'area ex Molini Niccolai.

Sebbene il piano sia stato approvato con D.C.C. n. 32 del 17.04.2009 e convenzionato in data 30.06.2011, il recupero dell'area non è ad oggi partito nonostante tutti gli sforzi di agevolare la sua riqualificazione, in particolare:

- In data 31 con nota prot. 10033 l'Amministrazione ha comunicato le proprie determinazioni in merito al trasferimento delle volumetrie della Sede comunale a monte della SR 222 Chiantigiana, all'interno della UMI 2, rinunciando definitivamente come espressamente previsto all'art. 4 della scrittura privata sottoscritta il 30.06.2011;
- Con D.C.C. n. 56 del 18.10.2011 veniva modificato il cronoprogramma in modo che la demolizione del Molino Nuovo non fosse preordinata alla ricostruzione, anticipandola rispetto a qualsiasi intervento di ricostruzione del Mulino Nuovo e della Pesa previsto dal piano;
- Con D.C.C. n. 62 del 28.09.2012 è stata approvata una variante puntuale al Piano di Recupero per modificare l'area a parcheggio posto a nord della SR 222 Chiantigiana su lato a valle.

La complessità progettuale, la crisi economica, il mutato quadro sociale ed economico di riferimento, hanno reso il progetto approvato non più fattibile tanto da spingere, nel 2014, la società Castellina Futura s.r.l. a depositare in Comune, un nuovo progetto per una Variante al Piano di Recupero.

Con detta variante veniva proposto un assetto urbanistico ed un linguaggio architettonico completamente nuovo, e prevista:

- una riduzione delle volumetrie da recuperare tra il Molino Vecchio e la Pesa;
- la dislocazione della piattaforma per i posti auto a quota strada anziché sottostrada, consentendo di eliminare il sottopasso della SR222 Chiantigiana, semplificando il progetto, facilitando l'attuazione del piano e riducendo i costi esecutivi delle opere;
- la riduzione delle volumetrie rinunciando ad una parte di residenziale, alla parte destinata al turistico ricettivo ed alla media struttura di vendita (Coop) che nel frattempo ha ristrutturato i propri locali.
- la ristrutturazione della sede del Comune oltre che della Protezione Civile nella sua attuale ubicazione.

Poiché tale progetto richiedeva una variante al P.S. ed al R.U. l'Amministrazione, con D.G.C. n. 18 del 13.03.2014, approvò l'Avvio del Procedimento della relativa variante urbanistica.

Il progetto pur di grande interesse per l'Amministrazione ha avuto una battuta di arresto nel momento in cui lo stesso doveva essere portato ad un livello di definizione più dettagliato e corredato con gli elaborati di variante urbanistica oltre che essere completato dalle necessarie norme tecniche e convenzioni, per le quali si rendeva necessario trovare un accordo tra tutti i soggetti interessati (Castellina Futura srl, Vini & Vini La Castellina s.a.s. di Botola Tommaso e C., Edilia 15 s.r.l., Confraternita della Misericordia SS Annunziata, La Castellina s.a.s., Enel, Comune di Castellina in Chianti).

Nel frattempo, lo stato di degrado del complesso Niccolai si è aggravato destando preoccupazione in termini di sicurezza ed igiene e spingendo l'Amministrazione, con D.G.C. n. 71 del 05.06.2018, a prendere in carico la procedura di variante puntuale al PS e RU, strumentale alla approvazione della variante al PdR, riconoscendo interesse pubblico dell'intervento, e spingendo i soggetti interessati a definire il piano.

Sulla base di questi presupposti il Comune ha condiviso la procedura con la Regione Toscana impegnandosi, al contempo, ad attivarsi ad avviare le procedure per il Piano Strutturale Intercomunale di adeguamento al PIT-PPR, e per il nuovo Piano Operativo.

1.1 SCOPO DEL DOCUMENTO E SUA ARTICOLAZIONE

Il presente documento costituisce documento di Avvio del Procedimento per la redazione della variante puntuale e contestuale del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico strumentale e funzionale all'approvazione del piano di recupero dell'area degli ex Molini Niccolai, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e contiene:

- a) la definizione degli obiettivi della variante e le azioni conseguenti, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo dello stato di attuazione della pianificazione;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lett. e).

Nello specifico il documento si articola in:

- 1) analisi della pianificazione sovraordinata con particolare riferimento al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana (di seguito denominato P.I.T.-P.P.R.), il Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Siena (di seguito denominato P.T.C.P.) e altri strumenti e atti di governo del territorio. Tale ricognizione ha lo scopo di definire obiettivi, strategie e aspetti normativi a cui la variante deve riferirsi ai fini della conformazione e coerenza dei propri contenuti;
- 2) analisi dei contenuti e dello stato di attuazione della previsione di piano per il recupero dell'area degli Ex Molini Niccolai. definizione degli obiettivi della variante al PS, RU e PdR;
- 3) individuazione degli enti da coinvolgere nel procedimento: sono identificati gli enti ed organismi pubblici che possono fornire, come disposto dall'art. 17, comma 3 lettere c), apporti tecnici e conoscitivi idonei a incrementare il quadro conoscitivo ai fini della formazione della Variante in oggetto, e gli enti e organismi pubblici eventualmente competenti, come disposto dall'art. 17, comma 3 lettere d), all'emanazione di parere, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione della variante al P.S., R.U. e PdR;
- 4) definizione del programma per la partecipazione ed identificazione del rispettivo Garante per l'Informazione e la Partecipazione stessa: come definito nella L.R. 65/2014, la formazione di detta variante, è accompagnata, in tutte le sue fasi, da un Percorso di comunicazione e coinvolgimento secondo forme e metodologie differenziate, istituzioni pubbliche, e cittadini, al fine di garantire la massima inclusività e l'intercettazione di punti di vista e sensibilità altamente differenziati sul territorio.

2 STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

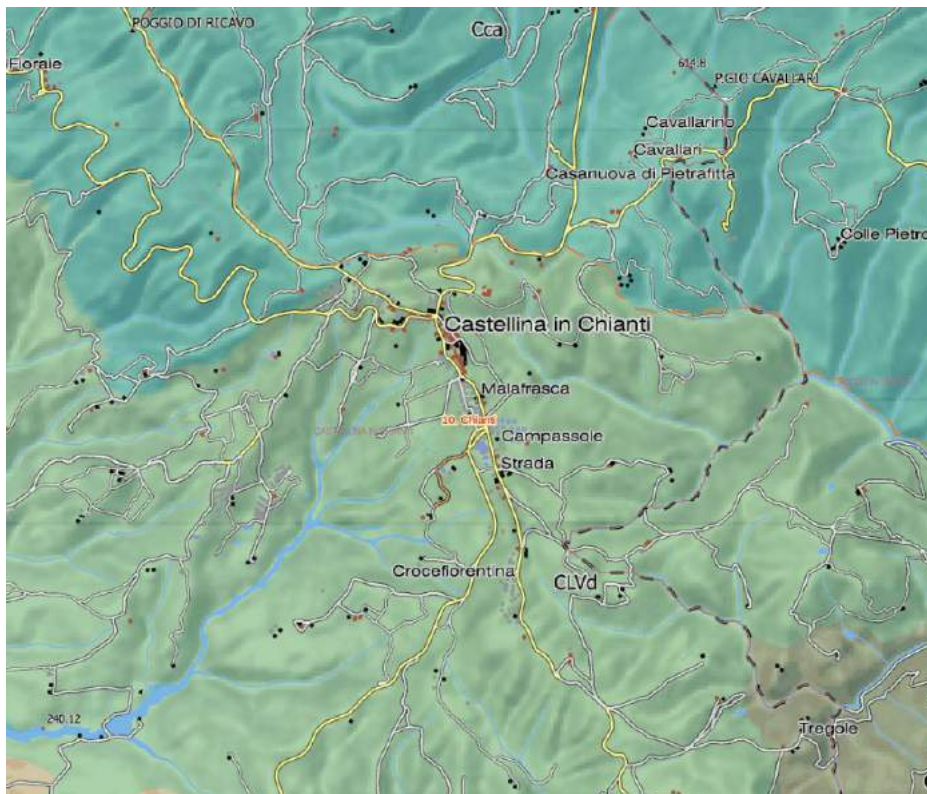
2.1 PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.I.T. – P.P.R.)

Il Consiglio regionale della Toscana ha approvato, con delibera n. 37 del 27/03/2015, l'integrazione del P.I.T. con valenza di piano paesaggistico ai sensi dell'art.143 del codice dei beni culturali e del paesaggio. Quale strumento di pianificazione con specifica considerazione dei valori paesaggistici, il piano regionale disciplina l'intero territorio toscano e contiene le indicazioni per la gestione, la salvaguardia, la valorizzazione e la riqualificazione del suo patrimonio.

Il P.I.T. disciplina l'intero territorio regionale andando a suddividere quest'ultimo in ambiti di paesaggio. Nello specifico il Comune di Castellina in Chianti ricade all'interno dell'ambito n°10. Nella relativa scheda è possibile trovare quello che il P.I.T. individua come patrimonio territoriale, invariante strutturali, criticità e la disciplina d'uso in cui sono riportati gli obiettivi di qualità.

Di seguito si riportano alcuni estratti del PTCP vigente ai fini dell'inquadramento generale ed implementazione del quadro conoscitivo:

I INVARIANTE - "I CARATTERI IDROGEOMORFOLOGICI DEI BACINI IDROGRAFICI E DEI SISTEMI MORFOGENETICI"



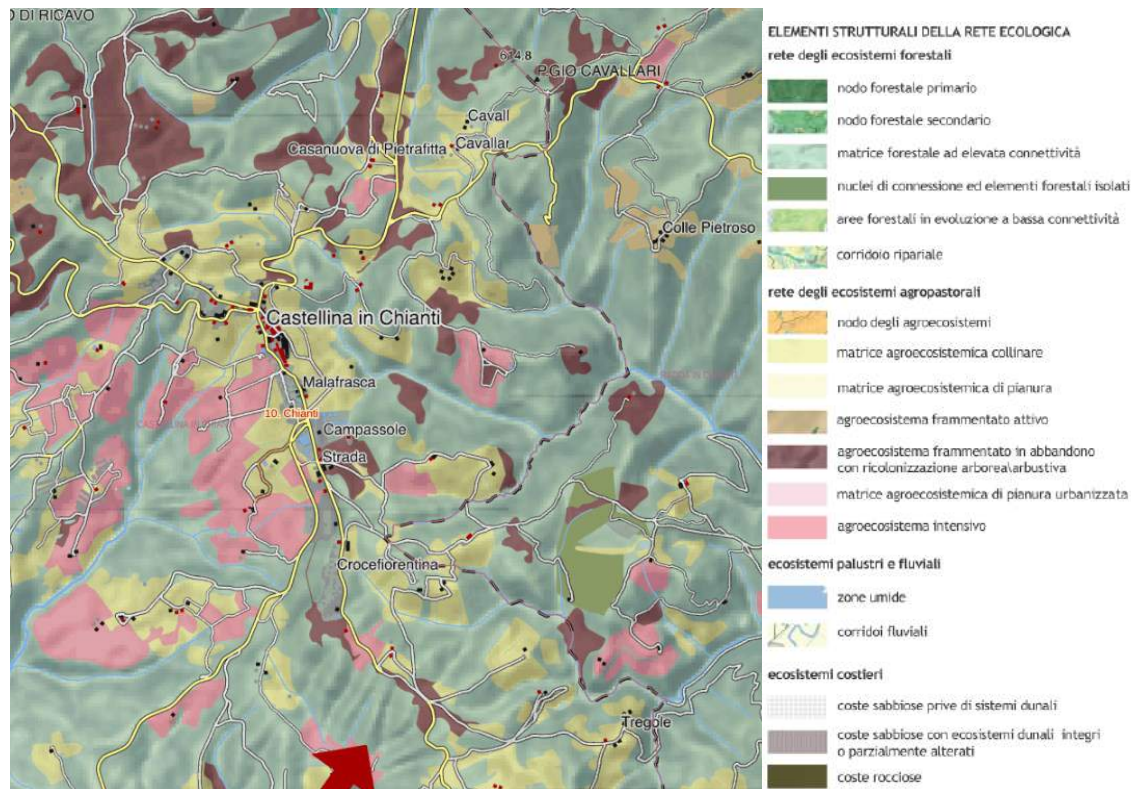
Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri:

Forme: modellamento erosivo intenso, rari ripiani sommitali residuali, versanti ripidi con movimenti di massa (Balze e calanchi)

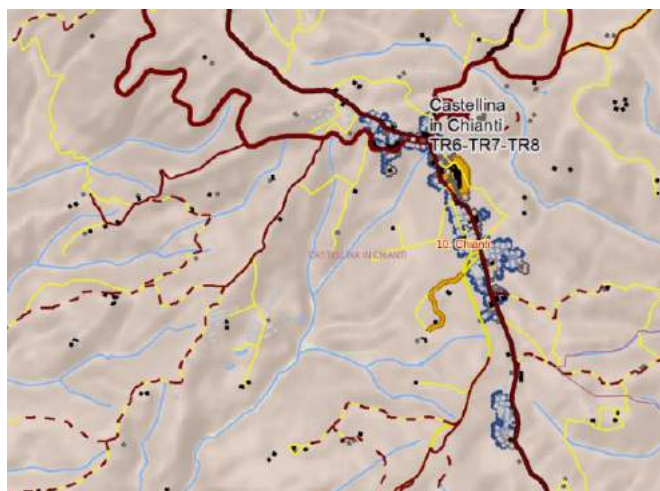
Litologia: Alternanze di depositi neo-quadernari diversi

Suoli: suoli dei sistemi a sabbie e argille dominanti

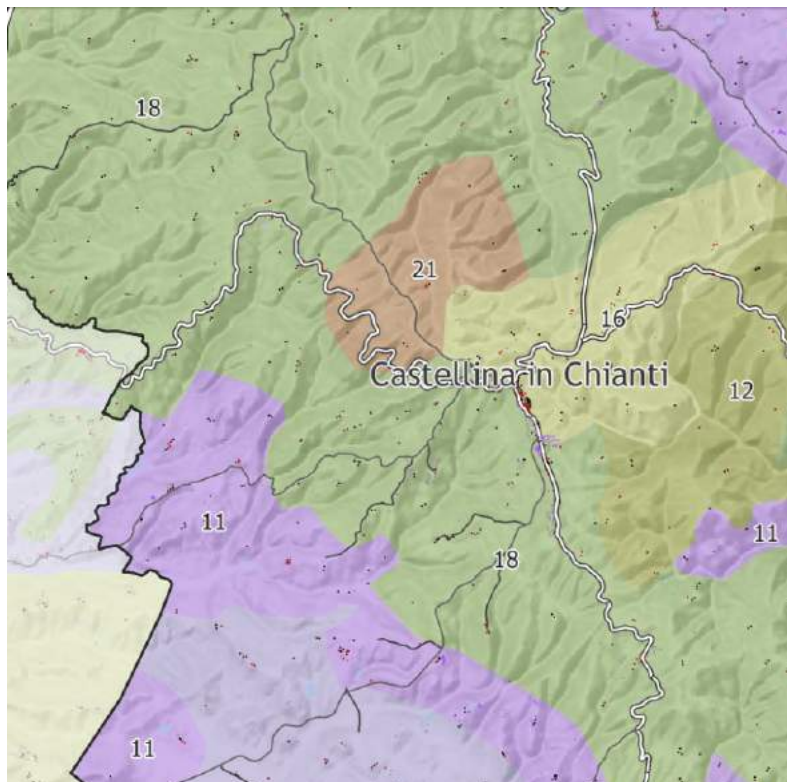
II INVARIANTE - "I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO"



III INVARIANTE – "IL CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI URBANI E INFRASTRUTTURALI"



IV INVARIANTE - "I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI PAESAGGI RURALI"



16 *"morfotipo del seminativo e oliveto prevalentemente collinare"*: caratterizzato dalla 'alternanza di oliveti e seminativi. Talvolta vigneti di dimensioni variabile si inframmentano tra le colture prevalenti. La maglia agraria è medio –fitta e articolata con campi di dimensioni contenuta e confini tra gli appezzamenti piuttosto morbidi. Il bosco, sia in forma di macchie che di formazioni lineari, diversifica significativamente il tessuto dei coltivi

18 *"morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti"*: presente in ambiti collinari ed è caratterizzato dall'alternanza tra vigenti e oliveti, varaiante inframmezzati da superfici boscate.

Ai sensi del Codice i piani paesaggistici predispongono specifiche normative d'uso e attribuiscono adeguati obiettivi di qualità agli ambiti nei quali viene suddiviso il territorio regionale, coerenti con la disciplina paesaggistica indicata al medesimo livello. Gli obiettivi di qualità, che nella scheda d'ambito n.10 – Chianti equivalgono a due, si traducono in direttive rivolte a tutti gli enti territoriali e ai soggetti pubblici della governance regionale, che negli atti di governo del territorio (strumenti della pianificazione e piani di settore) dovranno provvedere alla loro specificazione e applicazione.

L'obiettivo del PIT che la variante in oggetto deve perseguire è *"Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legato al paesaggio agrario"* le cui direttive Direttive correlate si articolano in :

- a) Mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;
- b) tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/ testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, anche evitando la separazione fra edifici e fondo agricolo;

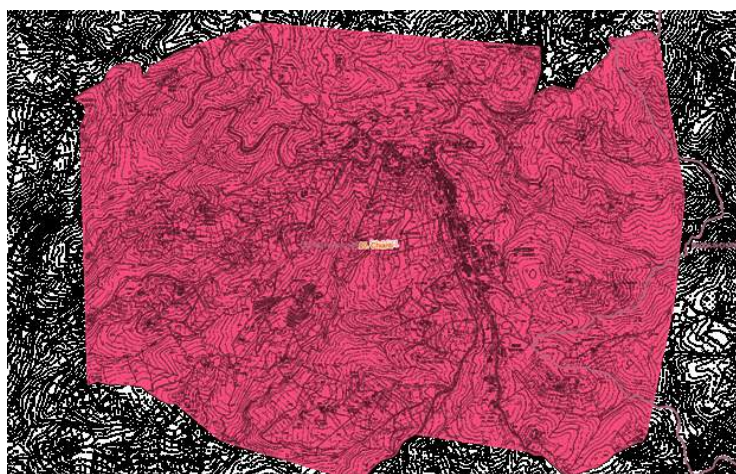
- c) tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti;
- d) nelle aree di margine degli insediamenti, favorire la riqualificazione morfologica e funzionale attraverso forme di integrazione tra tessuto costruito e rurale. Relativamente a complessi edilizi e aree caratterizzate da aspetti di degrado e disomogeneità (con particolare riferimento alle zone del Ferrone, Il Meleto, Sambuca, Testi), favorire interventi volti al superamento di tali criticità, alla mitigazione degli impatti paesistici, al miglioramento della qualità degli spazi aperti;
- e) assicurare che i nuovi interventi:
 - o Siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva
 - o siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze
 - o rispettino le regole insediative e architettoniche storiche
 - o tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici
 - o contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica
- f) nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico
- g) favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari

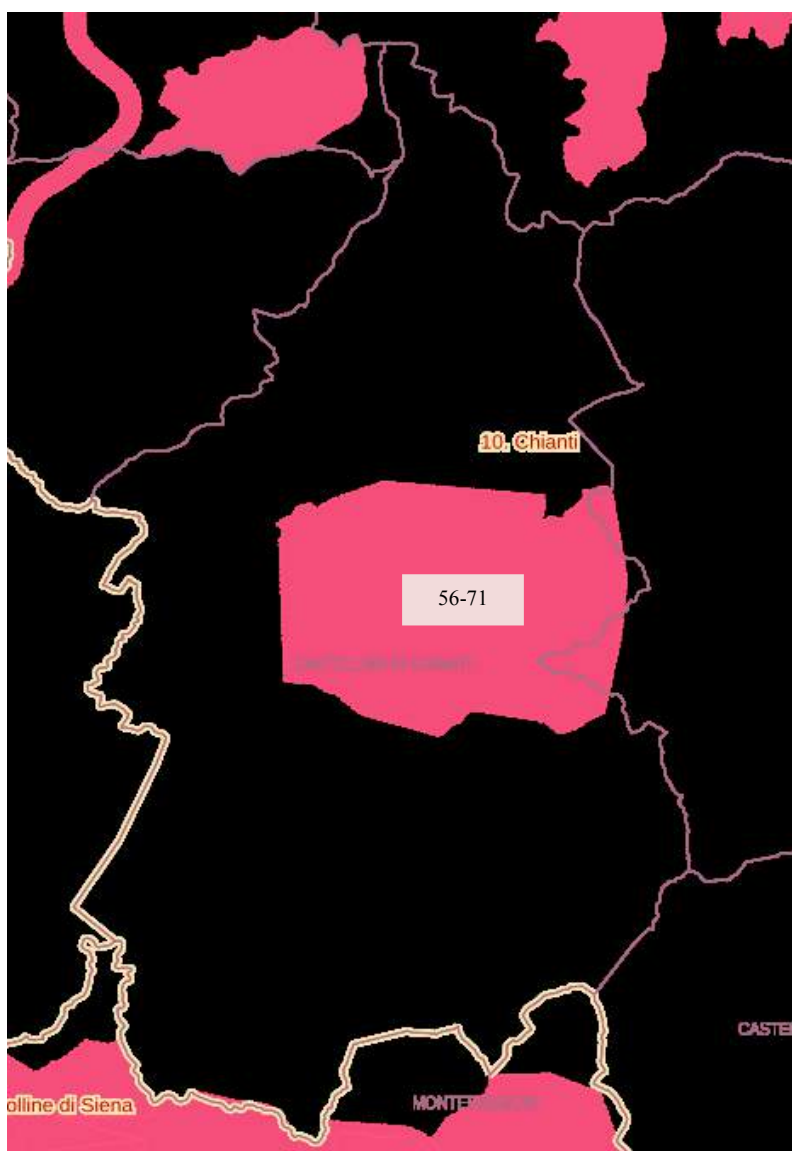
Completa questa ricognizione del PIT, la scheda di vincolo con le relative direttive e prescrizioni d'uso che grava sull'area d'interesse:

BENI PAESAGGISTICI - ART. 136

Aree di tutela individuate ai sensi del D.lgs. 42/2004, art 136. Dataset areale in formato WMS – Servizio Geoscopio_WMS PIANO PAESAGGISTICO - Regione Toscana: "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico".

<i>Cod. identif. vincolo</i>	56-1971
<i>Cod. regionale</i>	9052255
<i>G.U.</i>	n. 35 del 9 febbraio 1967 / n. 56 del 4 marzo 1971
<i>Denominazione</i>	Zona del centro abitato ed area circostante del comune di Castellina in Chianti





<p><i>Motivazione dalla scheda della sezione 4 del P.P.R.</i></p>	<p>La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce un tradizionale continuo paesaggio delle alte terre Chiantigiane, dominate dalla mole della Rocca e dal nucleo medioevale, in cui si alternano armoniosamente vigneti e oliveti, con antichi e caratteristici insediamenti rurali, formando il tutto un quadro naturale assai suggestivo ricco di punti di vista accessibili al pubblico, dai quali si gode la visuale di una serie di panorami di eccezionale bellezza</p>
<p><i>Alcune delle Direttive Piano Paesaggistico</i></p>	<p><u>Individuare</u> il centro storico di Castellina in Chianti e il relativo intorno territoriale da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e, storicamente, su quello funzionale; <u>Riconoscere</u>: - i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e architettonici di Castellina e le sue relazioni con il contesto paesaggistico; - le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi. <u>Orientare</u> gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici architettonici, cromatici e</p>

	<p>coerenti con la tradizione dei luoghi; <u>Conservare</u> l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro di Castellina, in particolare dell'emergenza storica di valore iconografico della Rocca e delle mura medievali; <u>Orientare</u> gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri storici, morfologici, architettonici e cromatici; <u>Assicurare</u> la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico; <u>Orientare</u> gli interventi, nell'intorno territoriale del nucleo storico di Castellina in Chianti, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico; <u>Limitare</u> i processi di urbanizzazione orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva del centro storico, la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati; <u>Garantire</u> la conservazione dell'immagine storica dell'insediamento attraverso interventi di recupero e di riqualificazione degli elementi di degrado della matrice insediativa identitaria; <u>Limitare</u> all'interno delle aree di massima visibilità, trasformazioni morfologiche ed edilizie, prevedendo per quelle ammissibili, una valutazione dell'impatto visivo; <u>Evitare</u> lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani; <u>Assicurare</u> il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso. <u>Privilegiare e incentivare</u> il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari) anche al fine di garantirne la fruizione collettiva alle comunità locali; <u>Garantire</u> la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri del centro storico; <u>Impedire</u> saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico; <u>Prevedere</u> adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati; <u>Assicurare</u> la qualità progettuale degli interventi con linguaggi architettonici che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione: - al corretto dimensionamento in rapporto alla consistenza dell'insediamento storico; - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico; - all'armonioso rapporto e alla contestuale integrazione del progetto con gli elementi di valore naturalistico, ambientale, paesaggistico, testimoniale ed identitario presenti.</p>
<p><i>Alcune delle Prescrizioni Piano Paesaggistico</i></p>	<p><u>Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio storico dell'insediamento di Castellina in Chianti a condizione che:</u> - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il</p>

ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con la consuetudine edilizia dei luoghi;

- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- sia conservato lo skyline dell'insediamento storico di crinale;
- siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi e le relative opere di arredo storico;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;

Gli interventi di trasformazione edilizia devono garantire che:

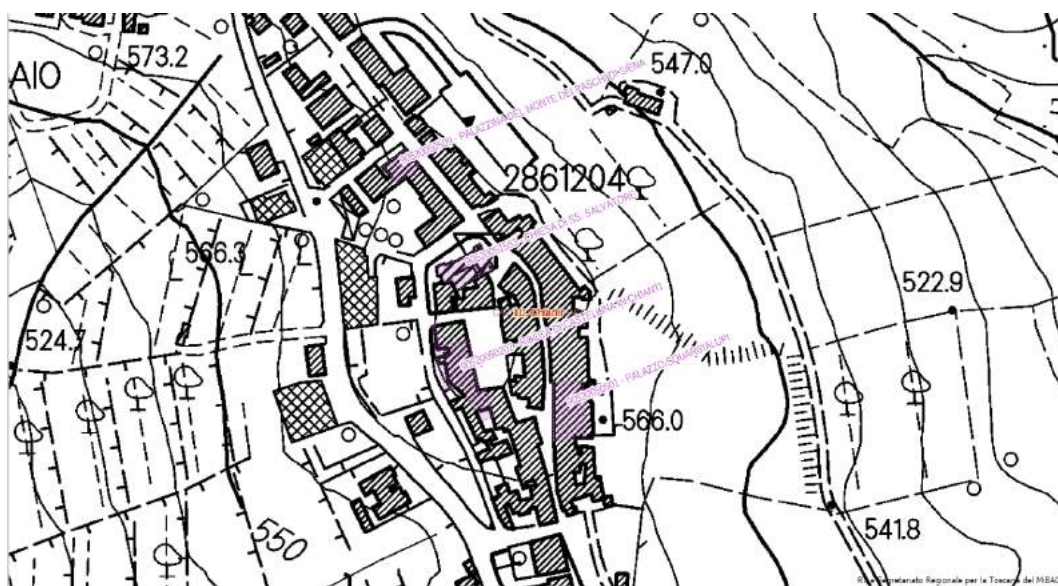
- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i cono e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines);
- sia assicurata l'armonia per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia assicurata qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

A completamento del quadro conoscitivo di riferimento si evidenzia inoltre che in prossimità dell'area, vista la sua vicinanza al centro storico del capoluogo, sono presenti molti edifici vincolati così come evidenziato dall'estratto del P.I.T. - P.P.R. sotto riportato.

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

Aree di tutela individuate ai sensi della parte II del D.lgs. 42/2004.



2.2 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.)

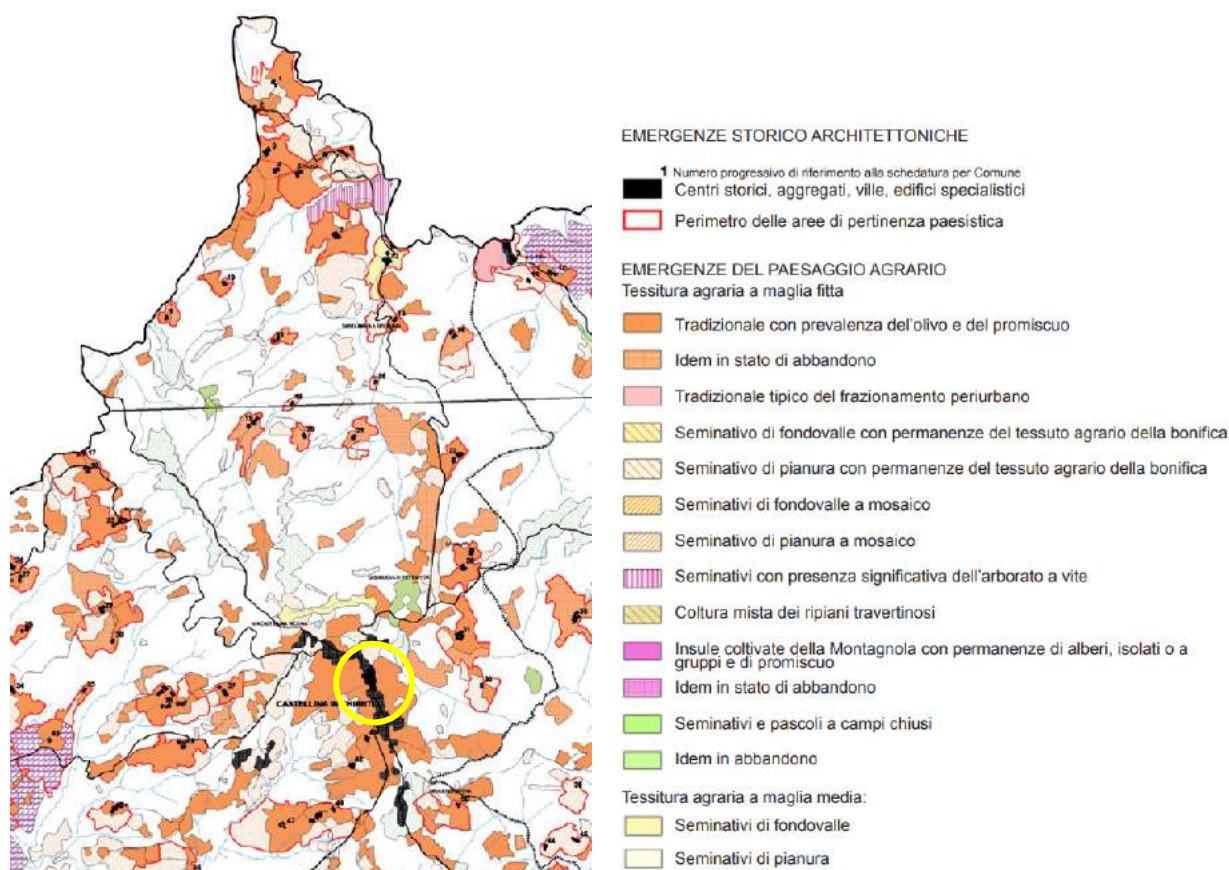
La Provincia di Siena, con deliberazione del Consiglio provinciale n. 109 del 20 ottobre 2000, ha approvato il Piano territoriale di coordinamento provinciale.

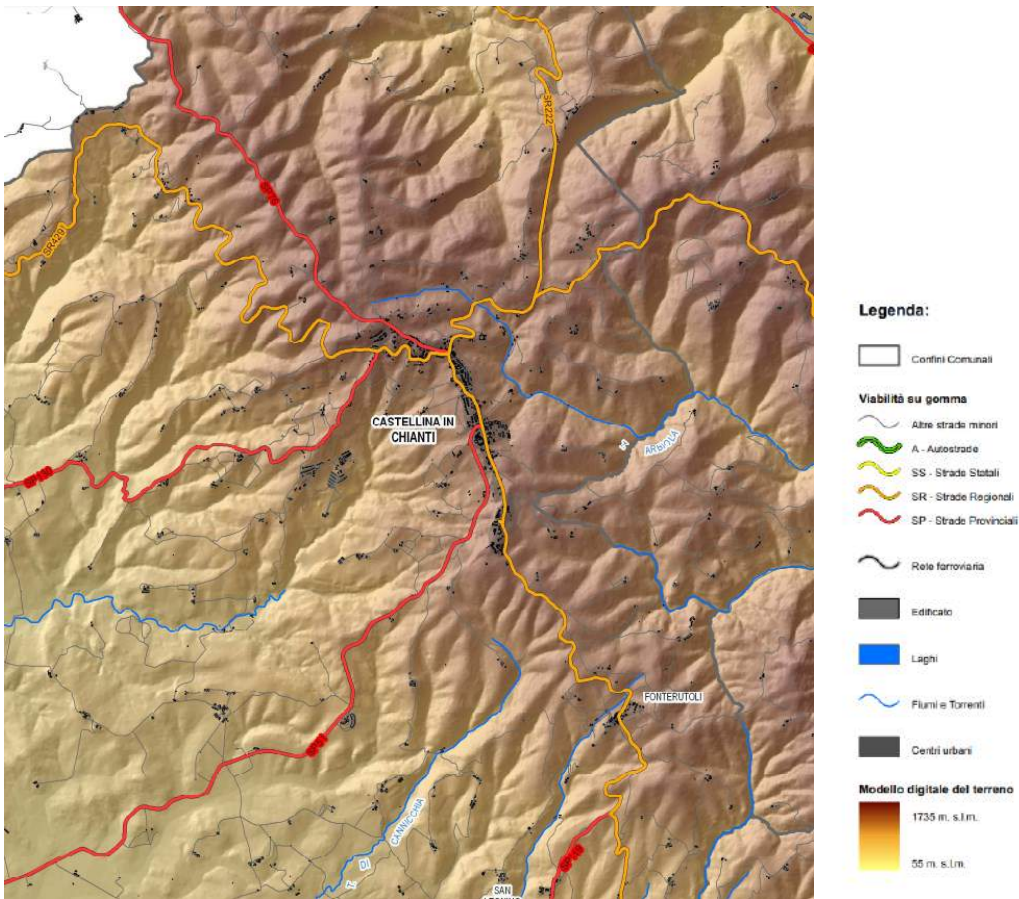
1. La revisione al Piano, avviata nel 2005, si è conclusa nel 2011 con l'approvazione da parte del Consiglio provinciale di Siena con deliberazione del Consiglio provinciale n.124 del 14 dicembre 2011,

All'interno del P.T.C.P. della provincia di Siena l'area dei comuni di Castellina in Chianti rientra, come parte integrante del *Circondario n°3 -Chianti Senese*, assieme ai limitrofi comuni di Radda in Chianti, Gaiole in Chianti e Castelnuovo Berardenga.

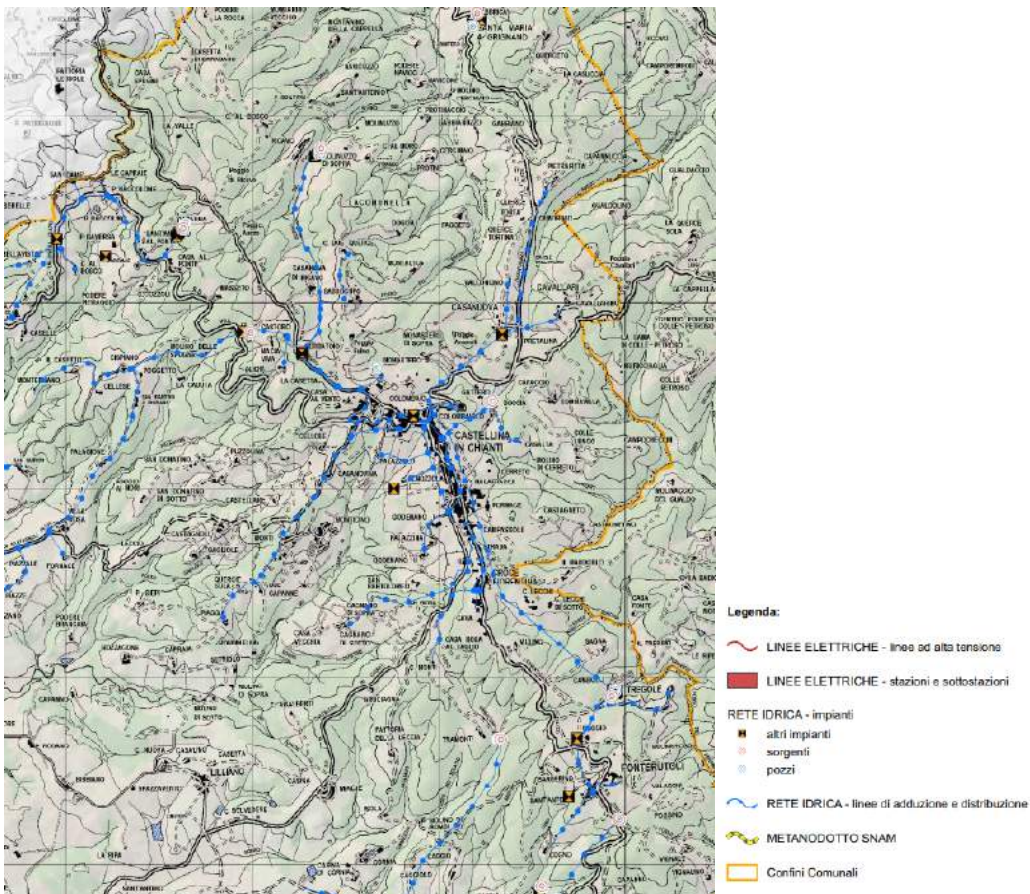
Di seguito si riportano alcuni estratti del PTCP vigente ai fini dell'inquadramento generale ed implementazione del quadro conoscitivo:

ESTRATTO EMERGENZE ARCHITETTONICHE:

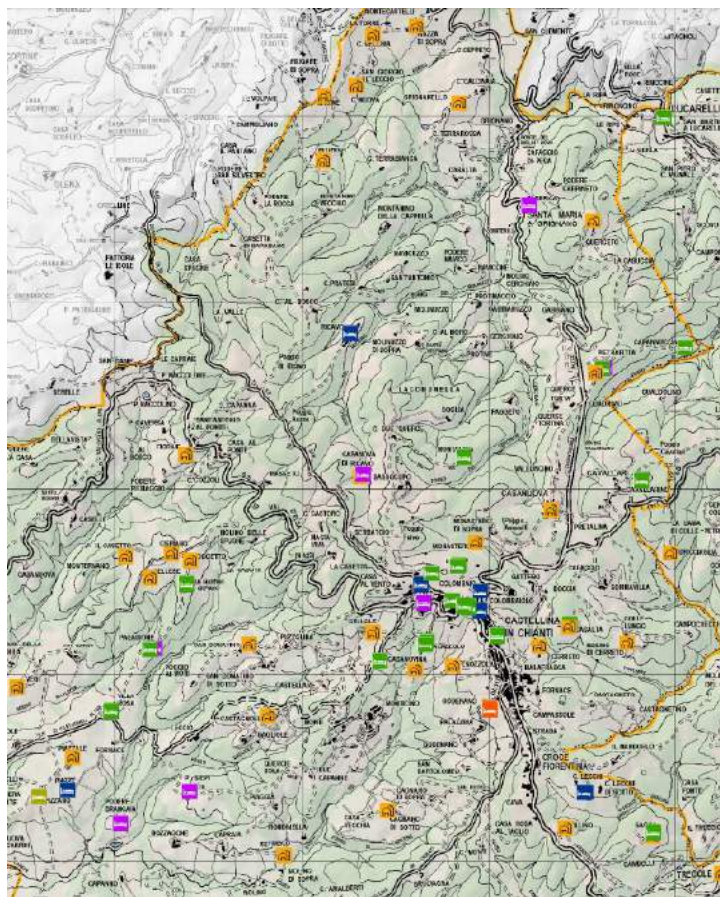




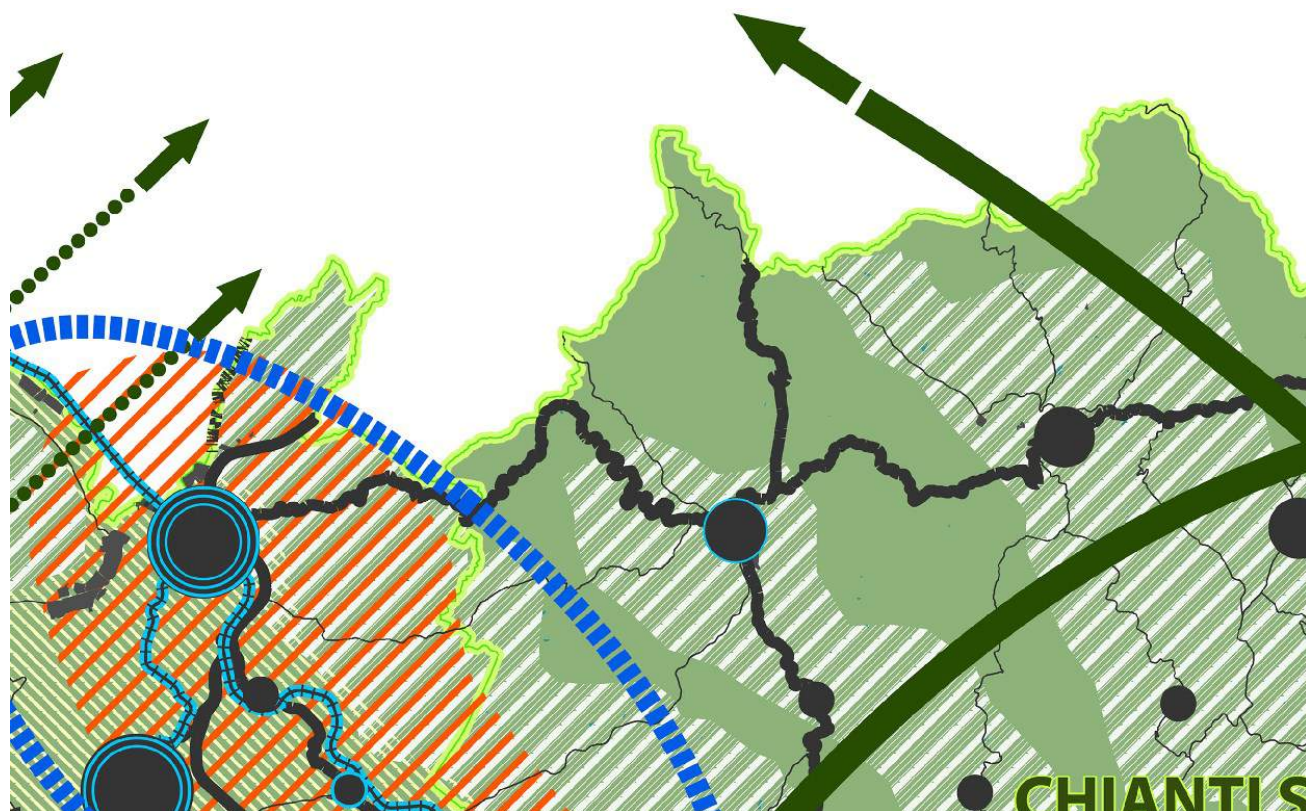
INFRASTRUTTURE E TECNOLOGIE:



SISTEMA TURISTICO RICETTIVO :



IL DISEGNO STRATEGICO PROVINCIALE:



Sistema insediativo a potenzialità d'uso efficiente	<ul style="list-style-type: none">  Centri del sistema urbano provinciale  Centri del sistema urbano provinciale con capacità di attrazione e dotazioni infrastrutturali  Circondari
Sistema infrastrutturale	<ul style="list-style-type: none">  Autostrade  Strade statali  Strade provinciali  Linee ferroviarie  Aeroporto di Ampugnano
Politiche per la capacità produttiva	<ul style="list-style-type: none">  Polo della ricerca e dell'industria chimico-farmaceutica  Polo produttivo di interesse sovracomunale  Ambito oggetto di studio di fattibilità di parco A.P.E.A.  Aree produttive
PAESAGGIO ED AMBIENTE	
Principali strategie in riferimento alle unità di paesaggio	<ul style="list-style-type: none">  Conservazione e valorizzazione dei paesaggi ad alto valore naturalistico e storico-culturale  Conservazione, valorizzazione e riqualificazione dei paesaggi agrari di alto valore estetico  Riqualificazione del paesaggio agrario "specializzato" (viticoltura) di alto valore estetico  Riqualificazione funzionale del paesaggio agrario di pianura
Grandi connessioni paesaggistiche provinciali e interprovinciali	<ul style="list-style-type: none">  Connessioni paesaggistiche da conservare e tutelare  Connessioni paesaggistiche da valorizzare, consolidare, rafforzare  Connessioni paesaggistiche da ricreare
Elementi di interruzione della rete ecologica	<ul style="list-style-type: none">  Ambiti di criticità delle reti ecologiche

3 STATO DI ATTUAZIONE DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

3.1 ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Comune di Castellina in Chianti è dotato di Piano Strutturale (in seguito P.S.) approvato con D.C.C. n. 39 del 25.07.2005, e di Regolamento urbanistico (in seguito R.U.) approvato con D.C.C. n. 23 del 27.03.2009.

Successivamente alla data di approvazione del P.S. e R.U., la Regione Toscana ha modificato, per due volte, la propria legge sul governo del territorio, apportando una profonda riforma, inizialmente, alla L.R. 5/1995, riferimento nella redazione del P.S., e poi alla L.R. 1/2005, riferimento nella redazione del R.U.

Con la nuova legge sul governo del territorio, L.R. 65/2014, la Regione si è allineata alla normativa statale, ed in particolare al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., alla L.R. 98/2013 (c.d. decreto "del fare"), alla L. 164/2014 (c.d. decreto "sblocca Italia") modificandone sia il linguaggio, sia i principi ed i contenuti.

La L.R. 65/2014 è stata approvata con D.C.R. il 10 novembre 2014 producendo disposizioni complementari e coordinate al nuovo P.I.T. con valore paesaggistico approvato con D.C.R. il 27 marzo 2015.

Il comune di Castellina in Chianti, dopo l'approvazione del RU, si è adeguato solo parzialmente al continuo cambiamento normativo che modifiche di legge, regolamenti regionali, normative di settore (in materia di studi geologici e idraulici) e strumenti di pianificazione sovra comunale hanno comportato, in particolare, sono state approvate :

- La variante correttiva e di adeguamento al PS e RU, adottata con D.C.C. n. 4 del 29.01.2013 e definitivamente approvata con D.C.C. n. 57 del 30.12.2013, finalizzata a:
 - a. adeguare le indagini geologiche al DPGR53/R,
 - b. definire una nuova UTOE per la realizzazione del nuovo Polo Scolastico,
 - c. revisionare il dimensionamento del PS e RU per consentire le deruralizzazioni e gli ampliamenti di insediamenti produttivi esistenti nel territorio comunale.
- La variante puntuale al PS e RU, adottata con D.C.C. n. 49 del 26.10.2017 ed approvata con D.C.C. n. 31 del 25.05.2018, con la quale il comune ha esteso la schedatura del patrimonio edilizio a tutto il patrimonio edilizio, adeguato la disciplina degli interventi alle definizioni delle categorie di intervento e dei relativi titoli, contenuti nella L.R. 65/2014 e nel DPGR 63/R/2016.

Le varianti sopra richiamate, non hanno reiterato le previsioni delle trasformazioni strategiche del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 23 del 27.03.2009 e pertanto, quelle non oggetto di piani attuativi approvati e convenzionati, sono decadute con decorrenza del quinquennio.

Poiché alla data del 27.11.2014 l'efficacia delle previsioni del Regolamento Urbanistico erano decadute, per il Comune di Castellina in Chianti sono scattate, dal 27.11.2017, le norme di salvaguardia definite all'art. 228 della L.R. 65/2014.

La variante in oggetto, tuttavia, è da ritenersi ammissibile, essendo riconducibile ai casi disciplinati al comma 2 dell'art. 238 della L.R. 65/2014 "disposizioni particolari per opere pubbliche" che ammette, nei casi di cui agli art. 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, varianti agli strumenti generali per la previsione e la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico all'interno del perimetro urbanizzato.

A supporto della considerazione suddetta e della sussistenza dei requisiti di legge richiesti dall'art. 238 della L.R. 65/2014 e dunque dell'ammissibilità della presente variante si precisa che:

- la variante ha carattere puntuale e riguarda un'area a ridosso del centro storico di Castellina in Chianti, soggetta a piano di recupero;
- La variante interessa un'area ubicata all'interno del territorio urbanizzato riguardando una previsione di piano attuativo approvato (con D.C.C. n. 32 del 17.04.2009) e convenzionato (in data 30.06.2011) – art. 1 "Linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella legge regionale 65/2014 (Norme per il governo del territorio) e la disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico" approvate con D.G.R. n. 682 del 26.06.2017
- la variante è funzionale e strumentale all'approvazione della variante al Piano di Recupero (in seguito PdR) per la riconversione funzionale e la riqualificazione urbana dell'area degli ex Molini Niccolai all'interno della quale sono previste opere pubbliche (Comune/sede della Protezione
-
- gravemente compromessa da anni di abbandono);
- la variante al PS, al RU ed al PdR interessa sia proprietà private che pubbliche. In particolare all'interno dell'area ricade la sede della Confraternita della Misericordia e la sede del Comune e della Protezione Civile, quest'ultima, temporaneamente dislocata presso il capannone in loc. Campassala a causa degli esiti negativi delle verifiche di vulnerabilità sismica dell'edificio.
- Il recupero dell'area del complesso degli ex Molini Niccolai rappresenta, per la sua posizione centrale, le grandi dimensioni, lo stato di abbandono, il fortissimo impatto visivo, il tema urbano principale per il centro storico e per la riqualificazione dell'area occidentale di Castellina in Chianti ed infatti del tema si sono occupate :
 - a. la variante generale approvata con D.G.R.T. n. 4772 del 23.05.1994;
 - b. la variante specifica approvata con D.C.C. n. 6 del 09.02.1999;
 - c. la variante approvata con D.C.C. n. 8 del 23.01.2003;
 - d. la variante approvata con D.C.C. n. 57 del 30.10.2006;
- l'interesse pubblico derivante dalla demolizione e riconversione funzionale dell'area, nel suo complesso, si evidenzia soprattutto:
 - a. nella messa a norma della Sede Comunale e della Protezione Civile;
 - b. nella possibilità di realizzare la sede della Confraternita della Misericordia, ivi inclusi i locali amministrativi e di servizio e gli ambulatori medici, oggi dislocati in più edifici del paese;
 - c. nella opportunità di mettere in sicurezza e bonificare il tessuto urbano;
 - d. ripristinare e riqualificare il paesaggio oggi compromesso dalle ingombranti volumetrie
 - e. negli effetti attesi di natura economica, sociale, ambientale e paesaggistica;

Per tutto ciò premesso e considerato si ritiene che tale variante abbia la valenza , la portata ed i requisiti richiesti dall'art. 238 della L.R. 65/2014.

3.2 CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE

Il P.S., approvato in "Accordo di Pianificazione" con Regione e Provincia ai sensi dell'art. 36 della L.R. 5/1995, ha definito fin da subito le istruzioni necessarie, le dimensioni e le funzioni all'effettivo recupero del complesso prevedendo di procedere con una variante al PRG, senza attendere il Regolamento Urbanistico , riconoscendo, già allora, l'interesse pubblico di tale recupero.

Nella disciplina del Piano Strutturale, al capitolo UTOE 1 Centro Storico vi è un paragrafo dedicato al recupero dei Molini Niccolai dove è stabilito:

- **Lo strumento/procedura** : primariamente la norma stabilisce che "Il recupero dei Molini Niccolai, in assenza di PII, avviene con un Piano attuativo, d'iniziativa pubblica o privata",

- **La modalità** : prevedendo *“meccanismi normativi, finanziari e fideiussori che garantiscano, fra l'altro, il recupero e la riqualificazione del patrimonio esistente almeno insieme all'eventuale realizzazione delle nuove edificazioni”*;
- **La finalità** : Il recupero e la riqualificazione dell'area avviene tramite un intervento di ristrutturazione urbanistica che prevede la riconversione funzionale dell'area a fini: residenziale (20.000 mc) , turistico ricettivo (1.000 mc) , attività direzionali ed attività commerciali (di cui 2.500 per la media struttura di vendita) oltre le attività collettive ed i servizi dati dalla presenza all'interno del piano della Sede Comunale e della Confraternita della Misericordia;
- **I parametri edilizi urbanistici per la definizione del PII o PUA:**
 - o *“Gli edifici risultanti dal recupero del complesso Niccolai” – costituito dal Molino vecchio, Molino Nuovo e Pesa- “possono raggiungere il volume massimo di 30.000 mc, pari sostanzialmente al volume dei corpi principali del Molino vecchio e del Molino nuovo, al netto dei silos e dei volumi tecnici. Questo limite è da intendere come un massimo assoluto, che può anche non essere raggiunto.*
 - o *l'edificio ora occupato dal Comune a valle del viale della Rimembranza, pari a circa 4.000 mc, può essere demolito e il volume può essere integralmente trasferito e recuperato, con la stessa destinazione, a monte;*
 - o *l'edificio a sud del comparto, ora destinato a magazzino e cantina dell'azienda La Castellina, pari a circa 7.460 mc, è integralmente demolito e il volume è recuperato per la maggior parte con volumi interrati e seminterrati; per la sola parte destinata ad uffici, esposizione e vendita, è ammesso realizzare un volume su Viale della Rimembranza, il piano attuativo ne fisserà l'altezza in modo da ridurre sensibilmente l'ingombro visivo rispetto alla situazione attuale;*
 - o *per il recupero del corpo originario del “Molino vecchio” è ammessa la ristrutturazione edilizia;*
 - o *il “Molino nuovo” può essere demolito e ricostruito, il fronte su viale della Rimembranza può raggiungere l'altezza massima di m 17,50;*
 - o *l'area ora occupata dai silos può accogliere uno o più edifici fino a tre piani fuori terra, per un'altezza massima di m 10,00 e distanze dagli edifici pari o maggiori di quelle dei silos;*
- **i criteri distributivi e paesaggistici per la definizione del PUA:**
 - o *i volumi che non possono trovare soddisfacente composizione e distribuzione a monte del viale della Rimembranza possono essere eventualmente trasferiti a valle, nel perimetro della zona di recupero nella parte sud ed a valle del municipio, fino ad un massimo di 8.000 mc, eccetto la particella 14 del foglio 43, che deve restare libera per salvaguardare la vista panoramica da Piazza Roma;*
 - o *l'area antistante il Molino nuovo e le aree libere lungo il bordo esterno del viale della Rimembranza e comunque le aree “a tessitura agraria a maglia fitta” come definite dal PTCP possono essere usate solo per spazi pedonali, come terrazze panoramiche, giardini e simili, o per parcheggi a raso. Sotto le terrazze e i parcheggi si possono ricavare autorimesse o parcheggi pubblici e privati, il prospetto a valle rispetta i caratteri, i materiali e le proporzioni dell'architettura locale e va schermato con piante tipiche del Chianti; è in ogni caso garantito l'affaccio pubblico sulla valle e la sistemazione finale ricomporrà dei terrazzamenti in coerenza con la morfologia attuale;*
 - o *lo spazio tra gli edifici, a monte del viale della Rimembranza, già adibito a pesa, non può essere adibito a parcheggio, salvo un'eventuale fascia profonda al massimo m 5,0 lungo il viale, ma va sistemato come piazzetta pubblica, preferibilmente pedonale ed adeguatamente pavimentata, illuminata, arredata ed attrezzata; qui va progettato un attraversamento pedonale attrezzato (ad esempio, con pavimentazione rialzata e*

differenziata, isola salvagente, illuminazione, segnaletica, ecc.) che colleghi le due parti dell'intervento;

- *il Piano attuativo può prevedere che anche alcuni spazi pedonali siano valicabili da veicoli a determinate condizioni (ad esempio da veicoli che svolgono servizi pubblici o di pubblica utilità), o in determinate fasce orarie (ad esempio per caricare e scaricare le merci per il rifornimento dei negozi) e con i necessari accorgimenti (ad esempio, velocità ridotta, segnaletica, pavimentazione, illuminazione, ecc.);*
- *il Piano attuativo cura l'accessibilità pedonale degli spazi pubblici e privati, ed in particolare assicura che i disabili si muovano agevolmente e in sicurezza in tutto il complesso recuperato.*
-

3.3 CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il comune di Castellina in Chianti ha approvato, con D.C.C. n. 57 del 30.10.2006, una variante puntuale al PRG , anticipando il RU ed adeguando il proprio strumento al P.S. di recente approvazione, consentendo anche in tal modo, di attivare la procedura per l'approvazione del Piano d Recupero per l'area degli ex Molini Niccolai.

Contestualmente alla procedura per l'approvazione del R.U., veniva portata avanti anche quella per l'approvazione del P.d.R., tanto da essere approvati quasi contestualmente.

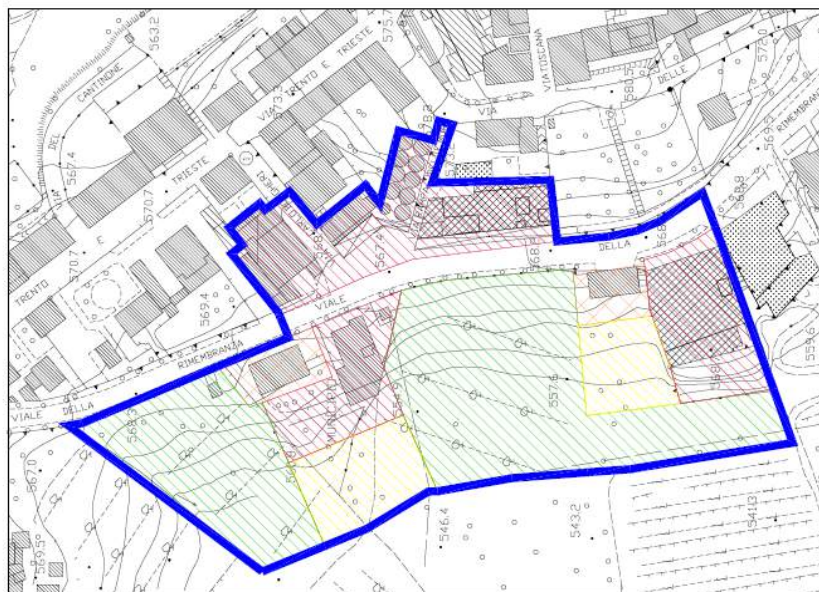
Alla fine il RU, ha recepito, nella scheda norma, contenuta nel fascicolo allegato alle NTA, sotto la lettera C, e qui riportata, lo schema direttore e la disciplina di dettaglio definite nella variante puntuale del PRG anticipatoria del R.U. :


	COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI	Area sottoposta a progetto unitario di riqualificazione urbanistica "Ex Molini Niccolai" UTOE n.1 R 1 EX MOLINI NICCOLAI
---	--	---

TAV. 3.1 SCHEMA DIRETTORE
 ZONIZZAZIONE - SCALA 1:1000

LEGENDA

- PERIMETRO AREA DA SOTTOPORRE A PUA
- AREE DA UTILIZZARE PER EVENTUALE TRASFERIMENTO DI VOLUME A VALLE
- AREE EDIFICATE DA RECUPERARE
- AREE NON UTILIZZABILI PER L'EDIFICAZIONE, EVENTUALMENTE DA DESTINARE A STANDARD
- ZONE B1



	COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI	Area sottoposta a progetto unitario di riqualificazione urbanistica "Ex Molini Niccolai" UTOE n.1 R 1 EX MOLINI NICCOLAI
---	--	---

TAV. 3.2 SCHEMA DIRETTORE
 VOLUMETRIE ATTUALI E DI PROGETTO
 SCALA 1:1000

VOLUME ATTUALE

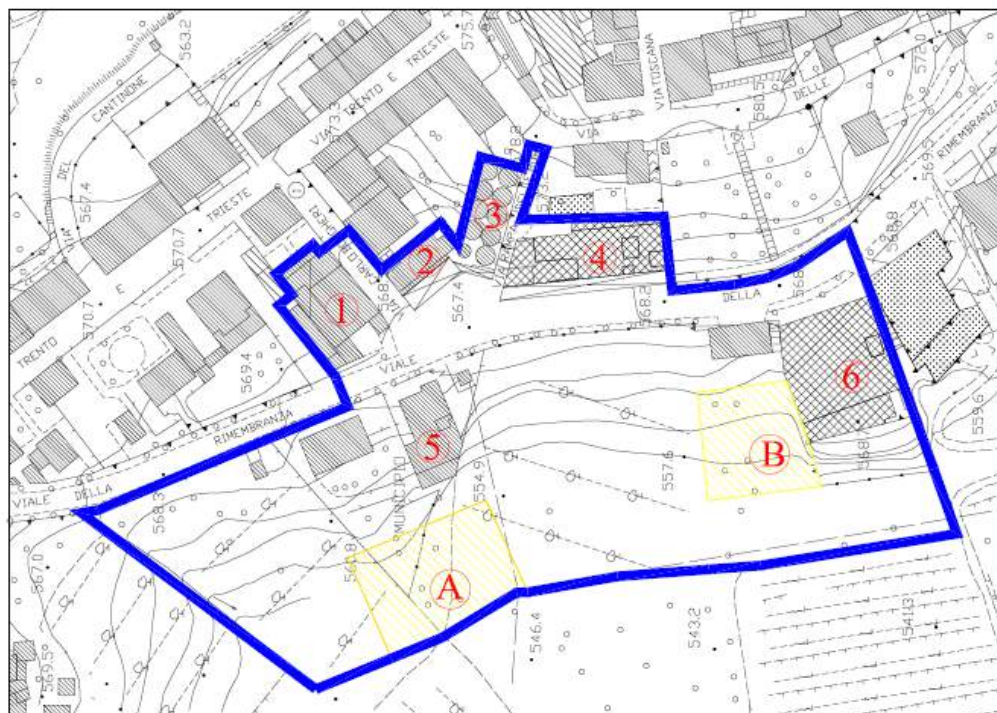
EDIFICIO	VOLUME	
1 Molino Vecchio	7.390 mc	Volume Totale Complesso Niccolai 36.469 mc
2 Posa	1.997 mc	
3 Sileo	3.416 mc	
4 Molino Nuovo	23.682 mc	
5 Comate	4.000 mc	
6 "La Castellina"	1.460 mc	

VOLUMETRIA DI PROGETTO

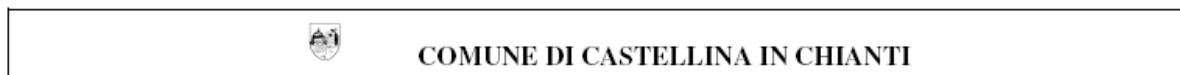
EDIFICIO	VOLUME
Edifici recuperati dal Recupero del Complesso Niccolai (1 Molino Vecchio, 2 Sileo, 3 Posa, 4 Molino Nuovo)	30.000 mc
5 Comate	4.000 mc
6 "La Castellina"	1.460 mc

UBICAZIONE DELLE VOLUMETRIE DERIVANTI DAL RECUPERO DEL COMPLESSO NICCOLAI (EDIFICI n. 1 - 2 - 3 - 4)

A MONTE della SR 222	A VALLE della SR 222
RECUPERO VOLUMETRIA PER UN MINIMO DI 22.000 MC	EVENTUALE TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA NELLE AREE A-B PER UN MASSIMO DI 8.000 MC



- Perimetro PUA
- Area per trasferimento di volumetrie



COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI

AREA SOTTOPOSTA A PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA "EX MOLINI NICCOLAI"		
UTOE N. 1	RI	EX MOLINI NICCOLAI

TAV 3.3 - SCHEMA DIRETTORE - CATEGORIE DI INTERVENTO
--

EDIFICIO N. 1 – MOLINO VECCHIO : "GOLFETTO":

Sono consentite le seguenti categorie di intervento : RE.se – RE.dr – RE.ds – così come definite nell'art. 25 delle NTA del RU.

Funzioni ammesse: Residenziale, Servizi di Interesse generale, Direzionale e terziario in genere.

L'edificio principale può essere recuperato con massimo 4 livelli e con altezza massima di 12,75 ml.

L'attuale torre in muratura occupata dai silos può essere recuperata per un'altezza massima di 15,00 ml.

EDIFICIO N. 2 – PESA:

E' prevista la demolizione dei volumi esistenti con ricostruzione di un edificio con due livelli composto da un piano terra più un mezzanino in modo che lo sviluppo in altezza non limiti la vista all'edificio retrostante.

Funzioni ammesse: Commerciale, Servizi di Interesse generale e di Interesse pubblico, Direzionale e terziario in genere.

Altezza massima consentita : 6,00 ml.

EDIFICIO N. 3 – SILOS:

E' prevista la demolizione dei silos e l'utilizzo dell'area per la ricollocazione dei volumi derivanti dalla demolizione dell'edificio n. 4 "Molino nuovo- Bulher".

La nuova edificazione, dovrà riqualificare la salita che porta a Via delle Mura, ridurre l'attuale impatto dei silos e fare da cerniera tra le due principali aree di intervento previste nel Piano di Recupero

Funzioni ammesse: Residenziale, Commerciale, Servizi di Interesse generale e di Interesse pubblico, Direzionale e terziario in genere.

Altezza massima consentita : 10,00 ml.

EDIFICIO N. 4 – MOLINO NUOVO "BULHER":

E' prevista la demolizione e la ricostruzione con riduzione dell'attuale altezza, profondità e volumetria per garantire un minor impatto visivo e paesaggistico e la riqualificazione dell'area a ridosso del centro antico. La progettazione del nuovo edificio dovrà avere come obiettivo l'armonizzazione del nuovo volume con il resto dell'edificato, mediante l'articolazione di percorsi pedonali tra piazza, centro storico e Parco delle Casce.

Funzioni ammesse: Residenziale, Commerciale, Servizi di Interesse generale e di Interesse pubblico, Direzionale e terziario in genere.

Altezza massima consentita :17,50 ml.

EDIFICIO N. 5 – UFFICI COMUNALI :

Sono consentite le seguenti categorie di intervento : RE.se – RE.dr – RE.ds – RE.af così come definite nell'art. 25 delle NTA del RU. E' altresì ammessa la demolizione e la ricostruzione anche parziale dell'attuale volume riducendone l'impatto visivo. Inoltre il volume esistente può essere integralmente o parzialmente trasferito e recuperato, con la stessa destinazione o comunque ad uso pubblico, all'interno dell'area di recupero a monte di Viale della Rimembranza.

Funzione ammesse : Servizi di Interesse generale e di Interesse pubblico.

Volume massimo consentito : 4.000 mc

EDIFICIO N. 6 – CANTINA LA CASTELLINA "EX INTEGRATORE" :

E' prevista la demolizione, l'attuale volume pari a circa 7.460 m², può essere integralmente recuperato con le seguenti prescrizioni :

- 1) almeno il 70% della volumetria deve essere recuperata in seminterrato intendendo per tale, la porzione dell'edificio derivante dal recupero (quota parte degli attuali 7.460 mc), posta al di sotto dell'attuale piano di calpestio della Strada Regionale n. 222 (Viale della Rimembranza) ed in parte posta al di sotto del piano di campagna al limito (interrata);
- 2) il restante 30 % può essere ricostruito al di sopra dell'attuale piano di calpestio stradale in adiacenza alla Strada Regionale n. 222 (Viale della Rimembranza) ;
- 3) l'altezza massima dei volumi fuori terra saranno definiti dal Piano di Recupero con l'obiettivo di armonizzarsi con le costruzioni esistenti e in maniera tale da ridurre sensibilmente l'ingombro visivo rispetto alla situazione attuale, in particolare dovrà essere contenuta l'altezza dei volumi fuori terra che si affacciano a valle.

Funzione ammesse : Commerciale, Artigianale, Direzionale e terziario in genere.

Nei volumi derivanti dal recupero è ammesso, altresì, il mantenimento dell'attuale attività di cantina con le seguenti ulteriori prescrizioni :

- a) deve essere dimostrata l'ammissibilità dell'intervento sotto il profilo ambientale mediante un apposito studio d'impatto paesaggistico- ambientale che valuti l'incidenza dell'intervento sulle risorse essenziali del territorio (acqua, aria, suolo, paesaggio);
- b) deve essere dimostrata la fattibilità dello stesso dal punto di vista delle dotazioni infrastrutturali (visibilità, reti impiantistiche e tecnologiche, etc.);
- c) l'intervento deve essere realizzato con criteri progettuali che riducano al minimo le emissioni inquinanti con particolare riferimento all'impatto acustico, alle emissioni atmosferiche, alle emissioni luminose ed alla produzione dei rifiuti; lo standard minimo richiesto deve essere il livello di qualità;



COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI

AREA SOTTOPOSTA A PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA "EX MOLINI NICCOLAI"		
UTOE N. 1	RI	EX MOLINI NICCOLAI

TAV 3.3 - SCHEMA DIRETTORE - CATEGORIE DI INTERVENTO
--

d) nella volumetria da realizzarsi al di sopra dell'attuale piano di calpestio stradale non è consentita la destinazione d'uso produttiva e l'utilizzo dei locali per funzioni strettamente connesse alla produzione (magazzini, depositi, etc).

Le valutazioni relative all'ammissibilità e fattibilità dell'intervento di cui ai precedenti punti a) e b) devono essere effettuate con il Piano di Recupero secondo i criteri e modalità definite nell'Allegato 5 del PTC della Provincia di Siena e secondo quanto previsto e contenuto per le trasformazioni di categoria C e D nella Relazione sulle Attività di Valutazione del Piano Strutturale approvato.

Il rispetto delle prescrizioni di cui alle lettere c) e d), l'inserimento paesaggistico – ambientale del manufatto insieme agli aspetti di dettaglio relativi ai punti a) e b), devono essere dimostrati con la presentazione di appositi elaborati progettuali e secondo le modalità definite dal Piano di Recupero al momento della presentazione del Permesso di Costruire.

ZONE A e B - AREE PER EVENTUALI TRASFERIMENTI DI VOLUMETRIA :

E' ammessa la nuova edificazione di eventuali volumi che non possono trovare soddisfacente composizione e distribuzione a monte del viale della Rimembranza fino a un massimo di 8.000 mc.

Il modello insediativo dovrà essere basato sull'aggregazione di blocchi edilizi elementari e rifarsi alla casa di poggio e/o alle aggregazioni spontanee attorno alle torri, piuttosto che alle tipologie a schiera e in linea dei centri abitati.

I nuovi edifici non devono eccedere due livelli fuori terra con la possibilità di realizzare emergenze sul terzo livello:

- a valle fino ad un massimo del 50% della superficie coperta sottostante ;
- a monte fino ad un massimo del 25% della superficie coperta sottostante.

Volume massimo ammesso: 8000 mc

Funzioni ammesse: Residenziale.

Altezza massima consentita : 8,80 ml

Lo schema direttore è stato definito coerentemente e conformemente alle disposizioni contenute nel PS, dettagliando, come giusto che sia, ulteriori elementi. Pertanto nello schema direttore sono definiti:

1. l'impostazione generale entro cui sviluppare la soluzione progettuale di piano, individuando con apposita retinatura:
 - il perimetro dell'area da sottoporre a PUA;
 - le aree da utilizzare per l'eventuale trasferimento degli 8.000 mc ,derivanti dalla demolizione del mulino nuovo, a valle della SR 222 Chiantigiana;
 - le aree edificate da recuperare tramite interventi di riqualificazione ;
 - le aree non utilizzabili per l'edificazione , eventualmente da destinare a standard.
2. Le volumetrie massime ammissibili da recuperare:

EDIFICI	VOLUMI ESISTENTI	QUANTITA' MASSIME AMMESSE (VOLUMI- MC)
MOLINO VECCHIO	7390 mc	36.469 mc
PESA	1981 mc	
SILOS	3416 mc	
MOLINO NUOVO	23.682mc	
COMUNE	4000 mc	4000 mc
LA CASTELLINA	7460 mc	7460 mc

3. Le categorie di intervento e le funzioni ammesse per ogni singolo edificio:

EDIFICIO	CATEGORIE DI INTERVENTO	FUNZIONI AMMESSE
MOLINO VECCHIO	Ristrutturazione edilizia semplice Ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione Ristrutturazione con demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione Recupero massimo 4 livelli ed altezza massima 12,75 ml L'attuale torre in muratura può essere recuperata per un'altezza massima di 15,00 ml	Residenziale, servizi di interesse generale, direzionale, terziario in genere
PESA	Demolizione e ricostruzione di un edificio con due livelli composto da un piano terra più un mezzanino in modo che lo sviluppo in altezza non limiti la vista dell'edificio retrostante Altezza massima consentita 6,00 ml	Commerciale servizi di interesse generale e di interesse pubblico, direzionale e terziario in genere
SILOS	Demolizione e l'utilizzo dell'area per la ricollocazione dei volumi derivanti dalla demolizione del Molino Nuovo Bulher Altezza massima consentita : 10 ml	Residenziale commerciale, servizi di interesse generale e di interesse pubblico direzionale e terziario
MOLINO NUOVO BULHER	Demolizione e la ricostruzione. La progettazione del nuovo edificio dovrà avere come obiettivo l'armonizzazione del nuovo volume con il resto dell'edificiario, mediante l'articolazione di percorsi pedonali tra piazza, centro	Residenziale, commerciale, Servizi di interesse generale e di interesse pubblico, direzionale e terziario in genere

	storico e Parco delle Casce Altezza massima 17,50 ml	
EDIFICI COMUNALI	Ristrutturazione edilizia semplice Ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione Ristrutturazione con demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione Ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali Demolizione e ricostruzione anche parziale dell'attuale volume riducendone l'impatto visivo Demolizione e ricostruzione con trasferimento totale o parziale a monte della SR 222 ferma restando la destinazione d'uso.	Servizi di interesse generale o di interesse pubblico
CANTINA	Demolizione e ricostruzione con le seguenti prescrizioni: 70 % interrato e 30 % fuori terra. Altezza massima da determinare in sede di PdR con l'obiettivo di armonizzarsi con le costruzioni esistenti e in maniera tale da ridurre sensibilmente l'ingombro visivo rispetto alla situazione attuale,	commerciale, artigianale direzionale e terziario in genere mantenimento dell'attuale cantina
Zone di nuova edificazione dove trasferire gli 8000 mc	Modello insediativo dovrà essere basato sull'aggregazione di blocchi edilizi elementari e rifarsi alla casa di pendioe/o aggregazioni sponstee attorno alle torri piuttosto che alle tipologie a schiera e in linea dei centri abitati. I nuovi edifici non devono eccedere i due livelli fuori terra con la possibilità di realizzare emergenze sul terzo livello: - a valle fino ad un massimo del 50 % della superficie coperta sottostante - a monte fino ad un massimo del 25 % della superficie coperta sottostante L'atezza massima è fissata in 8,80 ml	residenziale

Un ulteriore elemento introdotto dal RU è legato al dimensionamento che nel PS era originariamente espresso in mc, e nel RU è stato poi rapportato alla SUL e dunque ai mq :

- Residenziale SUL : 6667 mq di cui 3333 mq assegnate con il primo RU.
- Direzionale commerciale : 1857 mq di cui 785 assegnate con il primo RU.
- medie strutture di vendita SUL: 715mq assegnate con il primo RU
- Turistico Ricettivo SUL 303 mq assegnate con il primo RU

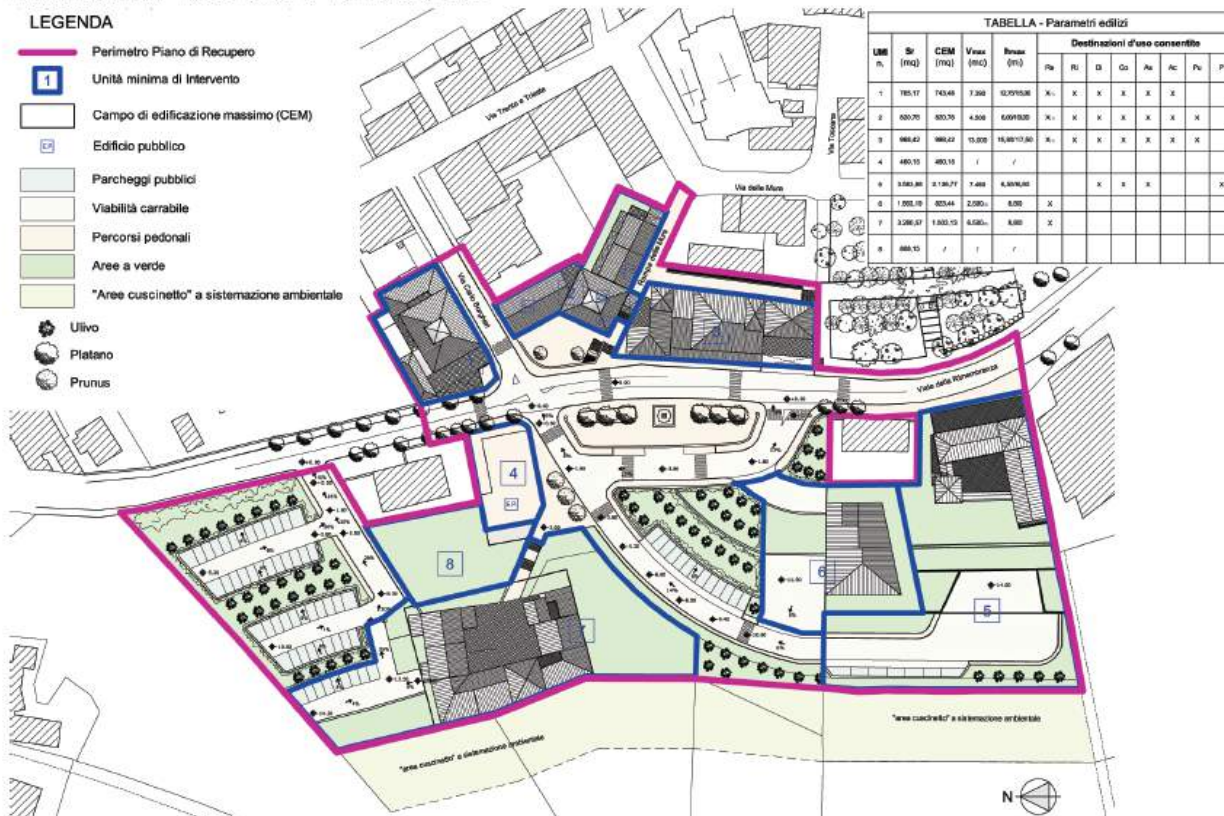
Nel dimensionamento generale non appare quello relativo agli uffici comunali ed alla cantina della Vini & Vini la Castellina s.a.s, in quanto il loro recupero non comporta un cambio di destinazione d'uso né un carico urbanistico maggiore rispetto allo stato di origine.

3.4 CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON D.C.C. N. 32 DEL 17.04.2009

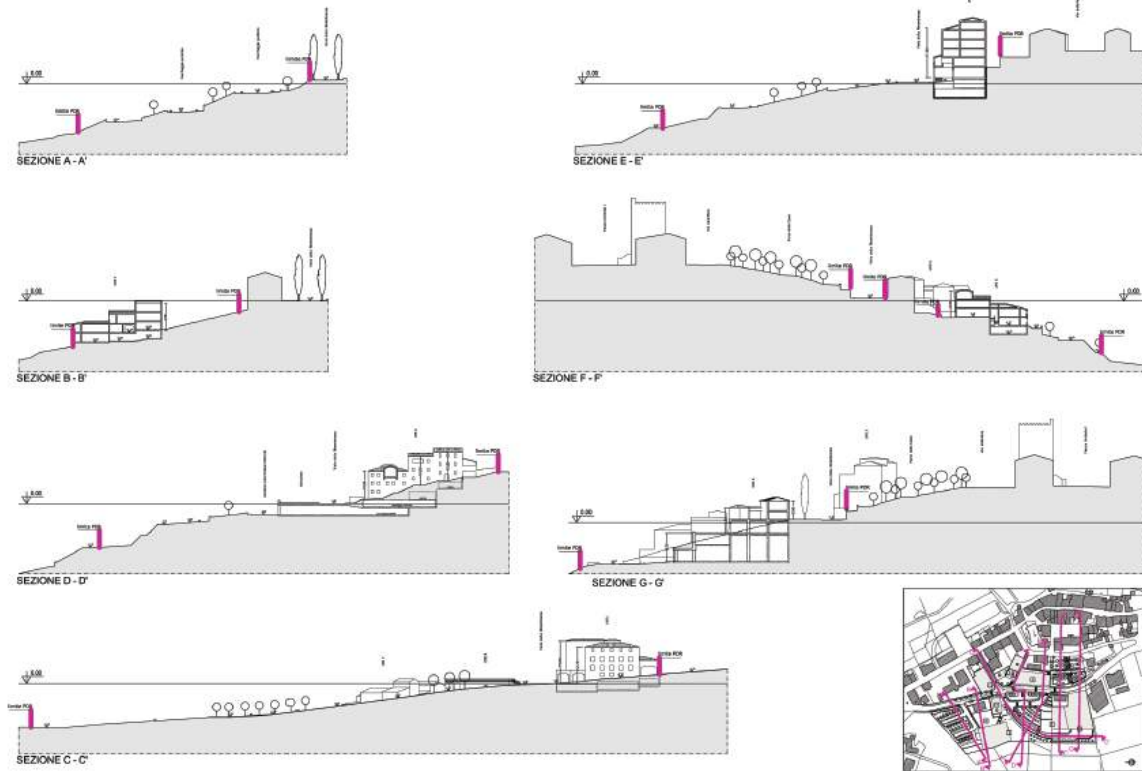
Il Piano di Recupero (P.d.R.) approvato con D.C.C. n 32 del 17.04.2009 ha sviluppato lo schema di rettore definendo una soluzione progettuale articolata in 8 Unità Minime di Intervento (di seguito UMI) ed andando a:

- definire le aree a standard da cedere al Comune e quelle da monetizzare.
- Reperire gli standard a parcheggio privato , richiesti dalle nuove funzioni, al di sotto dell'attuale Molino Nuovo e Pesa, realizzando una piastra interrata di parcheggi il cui accesso avveniva tramite un sottopasso di nuova realizzazione passante al di sotto della strada SR222 Chiantigiana;
- Reperire gli standard previsti dal DM 1444/67, a raso, nelle aree poste a valle della SR 222 Chiantigiana, che lo schema direttore lasciava libere da qualsiasi nuova edificazione, tramite interventi di sistemazione geomorfologica;
- Il trasferimento di 8000 mc a valle della SR 222 nelle aree individuate dallo schema direttore, tramite la realizzazione di due blocchi di edifici.

PIANO DI RECUPERO - PRIMO PROGETTO - Planimetria Generale



PIANO DI RECUPERO - PRIMO PROGETTO - Sezioni Ambientali



1

Il piano, articolato in 8 UMI, era stato impostato in modo che la sua attuazione avvenisse secondo il cronoprogramma allegato al piano, a fine di regolamentare le attività e di ridurre i disagi indotti da un cantiere di tale portata ubicato in fregio alla SR 222 Chiantigiana, nel rispetto degli accordi contenuti nella convenzione urbanistica quadro approvata con il P.d.R.

La convenzione quadro demandava la definizione degli stralci funzionali degli standard alle convenzioni attuative, quest'ultime legate al recupero delle singole UMI alle quali il piano assegnava i mc. e la SUL massima ammissibile, definiva le funzioni ammissibili e le categorie di intervento, così come sinteticamente riportato nella sottostante tabella:

UMI	Categorie e di intervento	Volume esistenti (mc)	Volume max da recuperare (mc)	Destinazioni d'uso ammissibili	Sup. attuale (Mq)
1 Molino Vecchio	RE; RE.dr; RE.ds	7.390	7.390	Residenza, servizi di interesse generale, direzionale, terziario in genere	1638
2 "Pesa-Ex Silos" 2A -2C	RU	1.981+ 3416	14610	Servizi di interesse generale; direzionale; terziario in genere	185
3 "Molino Nuovo"		23.682		Residenza, servizi di interesse generale, direzionale, terziario in genere, commerciale, ricettivo	5165
5 "area posta a valle della"		----		Commerciale, Artigianale, Direzionale Terziario in genere	----

SR222 sotto la sede degli uffici comunali"	RU		8.000		
6 "area posta a fianco della UMI 5)		--	---	residenziale	----
4 "uffici comunali"	RE RE.dr RE.ds SE RU	4.000	4.000	Uffici Comunali	1022
5 "La Castellina"	Demolizio ne e ricostruzio ne SE	7.460	7.460 70% interrato 30% fuori terra	Commerciale Artigianale Direzionale Terziario in genere	1015

Successivamente alla sottoscrizione della convenzione quadro, avvenuta nel giugno del 2011, è stata sottoscritta anche la convenzione attuativa per la UMI 1 con la quale si vincolava il recupero del Molino Vecchio, attuato tramite un intervento di ristrutturazione, alla realizzazione di un parcheggio a raso, posto a nord della SR222 Chiantigiana sul lato a valle.

Con D.C.C. n. 62 del 28.09.2012 è stata approvata una variante puntuale al Piano di Recupero per la riconfigurazione distributiva e geomorfologia dell'area a parcheggio pubblico ricompreso nella UMI 1. L'avviso dell'avvenuta approvazione è stato pubblicato nel BURT n. 45 del 07.11.2012.

In seguito alla suddetta variante, il Comune ha rilasciato, il relativo Permesso di Costruire, ma purtroppo i lavori non sono mai partiti.

La complessità del progetto approvato, il tempo ormai intercorso ed le mutate esigenze ha indotto i soggetti coinvolti nel recupero dell'area a rivedere il progetto generale alla luce di nuove esigenze manifestatesi nei 9 anni intercorsi dall'approvazione del piano, ed in particolare:

- La scelta dell'Amministrazione comunale di rinunciare a trasferire le proprie volumetrie a monte della SR 222 Chiantigiana svincolando così l'azione del privato da quella del pubblico nell'auspicio che tale scelta semplifichi le procedure e le operazioni per l'attuazione degli interventi;
- La scelta della Coop di ristrutturare i propri locali e restare nell'attuale sede;
- La necessità, per Castellina Futura s.r.l., di ridimensionare il progetto al fine di renderlo più fattibile e sostenibile anche dal punto di vista economico finanziario, attraverso :
 - o La riduzione delle volumetrie recuperate, attuata prioritariamente tramite il decremento dell'altezza del Molino Nuovo nella fase di ricostruzione;
 - o L'eliminazione del sottopasso e della piastra di parcheggi interrati che il P.d.R. ubica sotto la UMI 2 e 3 affidando l'accesso ad un sottopasso sulla strada SR 222 Chiantigiana di complessa esecuzione per la presenza delle reti dei servizi lungo la viabilità principale e delle forti pendenze da superare in spazi esigui per accedervi;
 - o la revisione del progetto e della distribuzione delle aree da destinare a standard pubblici al fine di migliorare la fruibilità degli stessi e di ridurre l'impatto visivo da punti di vista panoramici verso e da il centro storico ;
- La necessità della confraternita della Misericordia di dotarsi di:

- spazi adeguati per ospitare i propri mezzi, oggi parcheggiati su una porzione del Molino Vecchio, in parte crollato,
 - locali adeguati per l'erogazione
 - servizi oggi dislocati in più edifici ;
- La scelta della Vini & Vini La Castellina s.a.s., di recuperare ed ampliare l'edificio ex integratore ad uso Cantina aziendale della Az. Agr. La Castellina, vista la vicinanza dell'attuale edificio con i propri terreni, edificando in area già edificata ed urbanizzata e limitando nuovo consumo di suolo.

4 OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Castellina in Chianti con D.G.C. n. 71 del 05.06.2018 , “ATTO DI INDIRIZZO IN MERITO ALLA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DELL'AREA EX MOLINI NICCOLAI E CONTESTUALE VARIANTE PUNTUALE AL PS E RU” ha stabilito che fossero adottati tutti gli atti necessari e conseguenti per l'approvazione di una variante puntuale al P.S. e R.U., strumentale e funzionale all' approvazione della variante al Piano di Recupero dell'area ex Molini Niccolai, anticipando così il Piano Operativo di cui ne ha dato avvio con D.G.C. n. 61 del 15.05.2018.

Tale scelta è allineata con quelle già prese in passato dalle precedenti Amministrazioni perché, fin dalla sua dismissione, il complesso degli ex Molini Niccolai, ha rappresentato e rappresenta, per la sua posizione centrale, le grandi dimensioni, lo stato di abbandono, il fortissimo impatto visivo, il tema urbano principale per il centro storico e per la riqualificazione dell'area occidentale di Castellina in Chianti. Già in passato era stato convenuto nella valenza di pubblico interesse che tale intervento costituiva per la realtà di Castellina in Chianti tanto che nel P.S. era previsto di procedere con una variante al PRG, senza attendere il Regolamento Urbanistico.

La presente variante puntuale al P.S. e R.U. , strumentale all'approvazione del P.d.R. riconferma ed integra gli obiettivi definiti negli strumenti urbanistici vigenti ed in particolare :

4.1 OBIETTIVO 1

La realizzazione di interventi pubblici e di interesse pubblico quali: la ristrutturazione della Sede Comunale e della Protezione civile, la realizzazione della Confraternita della Misericordia , la bonifica, la messa in sicurezza dell'area e la riqualificazione ambientale e paesaggistica del capoluogo ed in particolare del nucleo storico.

Il Piano di Recupero, efficace a tutti gli effetti di legge, così come la sua variante, riguardano, sia interventi pubblici (quali la sede del Comune e sede della Protezione Civile) che opere di interesse pubblico (costruzione della sede della Confraternita della Misericordia, la messa in sicurezza e bonifica delle aree oggi occupate dal complesso Niccolai e della relativa SR 222 la Chiantigiana fronteggiata per oltre 60 ml da un edificio abbandonato da oltre 20 anni che si eleva per oltre 30 mt dal livello strada..., la riqualificazione paesaggistica fortemente compromessa dalla presenza delle ingombranti volumetrie).

In merito alla sede comunale , che dovrebbe ospitare anche la sede della protezione civile, (quest'ultima temporaneamente dislocata al capannone comunale in loc. Compassala), si rileva, come indagini recenti, abbiano evidenziato la necessità di eseguire interventi di riqualificazione strutturale, energetica e paesaggistica.

La sua edificazione risale agli inizi della seconda metà del secolo scorso come sede amministrativa del Mangimificio Niccolai ; a metà degli anni '60 fu ristrutturato ed ampliato realizzando:

1. la sopraelevazione con la creazione del piano primo;
2. un ampliamento del piano seminterrato ;
3. un ampliamento del piano terreno sul lato a valle.

L'immobile fu oggetto di un ulteriore ampliamento , a circa metà degli anni '80, dopo tale variazione, nel corso degli anni, sono stati eseguiti solo lavori di adattamento e redistribuzione funzionale degli spazi interni, oltre a interventi per adeguamento alla L.13/1989 .

Sebbene la stabilità del complesso non appaia compromessa, non presentando lesioni o segni di cedimento, tuttavia, le verifiche di vulnerabilità sismica, effettuate in quanto immobile ritenuto

strategico, hanno dato esito negativo e pertanto è stato necessario dislocare, temporaneamente, le funzioni di protezione civile presso il capannone di proprietà in loc. Campassala.

Un monitoraggio sui consumi ha inoltre evidenziato la pessima qualità energetica dell'intero edificio che necessita ogni anno sia di interventi di manutenzione ordinaria che straordinaria. La ristrutturazione dell'edificio, nella sua ubicazione attuale, determinerebbe una qualificazione del patrimonio edilizio e la sua messa a norma generale (energetico, ambientale, paesaggistico e sismico...) e consentirebbe di ottimizzare il servizio integrandolo con le funzioni di Protezione Civile.

Riguardo agli aspetti d'interesse pubblico, derivante dalla riqualificazione e rigenerazione urbana dell'area, si evidenzia quanto gli stessi siano molteplici e di rilevante peso per la comunità locale. L'operazione nel suo complesso consentirebbe di:

- mettere in sicurezza e bonificare le aree oggi occupate dal complesso Niccolai e la relativa SR 222 Chiantigiana,
- riqualificare sotto l'aspetto paesaggistico il centro storico del capoluogo oggi fortemente compromesso dalla presenza delle ingombranti volumetrie ;
- determinare ricadute ed un indotto importate di natura economica, sociale, ambientale e paesaggistica ;
- offrire l'opportunità di acquisire marchi di qualità come ad esempio la bandiera arancione;
- offrire nuove opportunità occupazionali ;
- rivalutare il patrimonio immobiliare del centro storico;
- ripristinare e riqualificare un paesaggio oggi compromesso che poco si concilia con la vocazione turistico ricettiva del territorio.

4.2 OBIETTIVO 2

La sostenibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento verificandone la conformità con le disposizioni del P.I.T.-P.P.R.

Le importanti volumetrie del Molino Nuovo e lo stato di abbandono della pesa e del Molino Vecchio non costituiscono un buon biglietto da visita per il comune di Castellina in Chianti la cui vocazione principale, insieme a quella agricola-vitivinicola, è turistico ricettiva. La loro presenza, ormai divenuta ingombrante, ha effetti negativi sull'economia, lo sviluppo e la valorizzazione del proprio patrimonio paesaggistico ed ambientale.

Questi edifici, che un tempo hanno costituito una risorsa importante per la realtà economica e sociale del territorio, hanno però di fatto comportato una modifica sostanziale dello skyline del paesaggio ed occultato la mole della torre ed il piccolo borgo medioevale compromettendo quel paesaggio dichiarato di notevole interesse pubblico con DM 12.01.1967 ampliato dal DM 01.02.1971 e dunque sottoposto a tutela paesaggistica.


4.3 OBIETTIVO 3

La revisione dello schema direttore e dei criteri distributivi fissati nel PS e graficizzati nella scheda norma contenuta nel fascicolo allegato alle NTA del R.U, sotto la lettera C.

Dal confronto dello schema direttore e della planimetria generale di progetto del P.d.R. emergono due elementi di criticità che richiedono una revisione della scheda norma :

- il primo è determinato dalle sistemazioni per il reperimento degli standard, che essendo a raso rischiano, nel caso dei parcheggi, di essere di notevole impatto visivo;
- il secondo è determinato dalla necessità di realizzare una viabilità di servizio alle due nuove aree edificabili, individuate a valle della SR Chiantigiana (dove dislocare gli

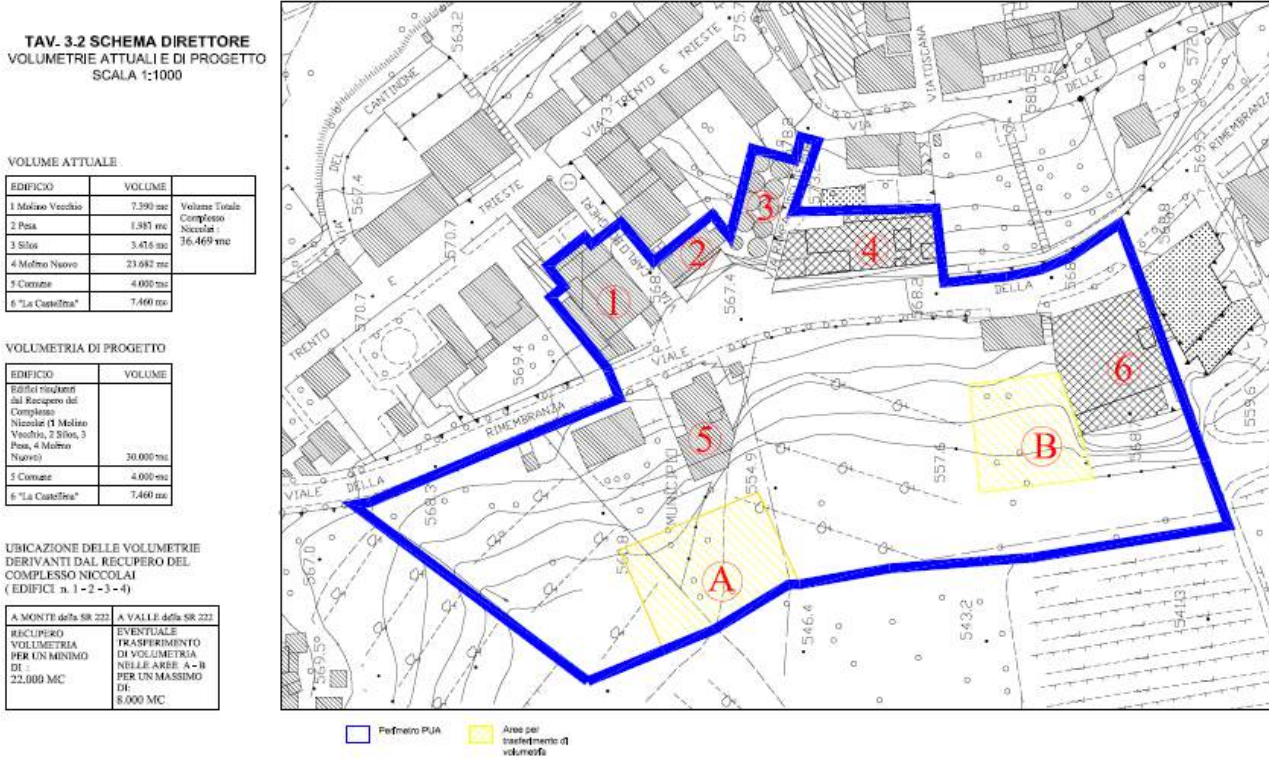
eventuali 8.000 mc derivanti dalla demolizione del Molino Nuovo) caratterizzate da forti pendenze che con i loro accessi (uno in entrata ed uno in uscita, realizzato in comune a quello del sottopasso di ingresso alla piastra dei posti auto interrati) rischiano di creare situazioni di congestionamento del traffico locale oltre che essere di notevole impatto visivo .



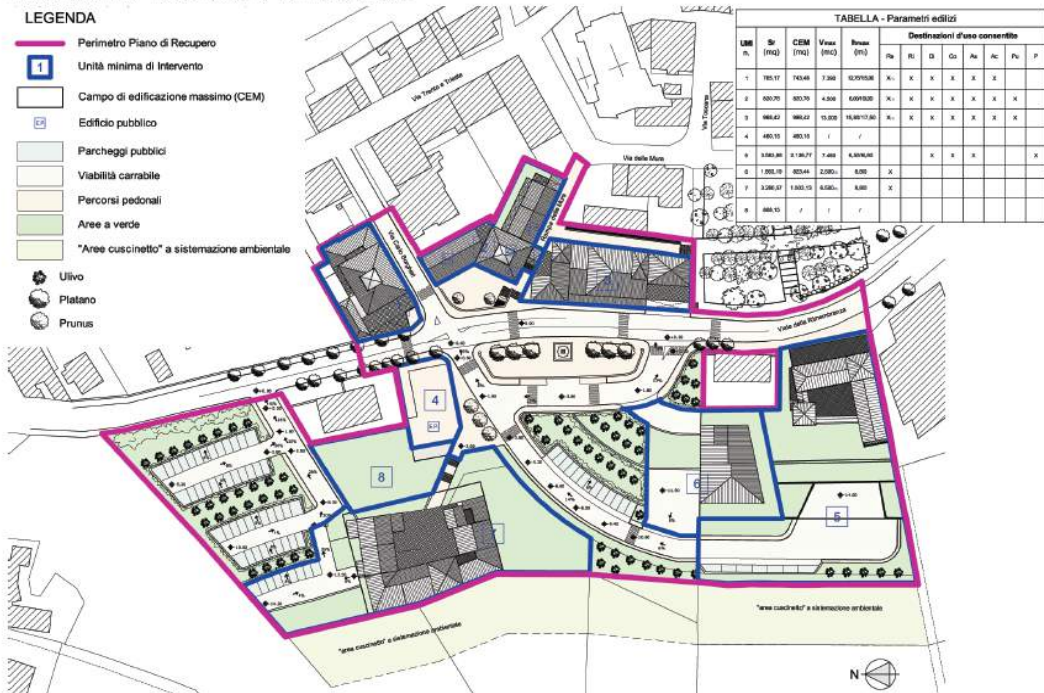
COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI

Area sottoposta a progetto unitario di riqualificazione urbanistica "Ex Molini Niccolai"

UTOE n.1	R 1	EX MOLINI NICCOLAI
----------	-----	--------------------



PIANO DI RECUPERO - PRIMO PROGETTO - Planimetria Generale



L'Amministrazione vorrebbe dunque accogliere la richiesta di una diversa distribuzione delle volumetrie dislocate a valle della SR 222 Chiantigiana a fronte;

- della realizzazione, sottostrada sul lato a valle, di un parcheggio a tasca bipiano, oppure, per ridurre l'eventuale impatto paesaggistico, ad un unico piano consentendo di reperire eventuali ulteriori posti raddoppiando il parcheggio del cantinone (dietro la Coop) con una soluzione del tipo fast park;
- della cessione dell'area posta a nord della SR 222 Chiantigiana sul lato a valle con destinazione a parcheggio da lasciare a verde pubblico attrezzato e mantenere ad oliveta);
- della messa a sistema dei percorsi pedonali per migliorare l'accesso e la fruizione del centro storico.



4.4 OBIETTIVO 4

Il miglioramento della fruibilità ed accessibilità al centro storico tramite una nuova progettazione degli accessi, della viabilità carrabile, dei percorsi pedonali, delle aree a parcheggio ed a verde pubblico attrezzato.

4.5 OBIETTIVO 5

La revisione del dimensionamento assegnato dal PS e dal RU al fine di incrementare le quantità per l'attività produttiva e consentire di ampliare, sfruttando il forte dislivello e solo sotto il

livello della strada SR 222 Chiantigiana, le volumetrie dell'ex integratore da destinare a cantina della propria azienda.

Di seguito si riporta il dimensionamento del P.S. e R.U. distinto per UTOE con evidenziato in giallo quello assegnato al recupero dell'area:

DIMENSIONAMENTO PS DISTINTO PER UTOE										
AMBITO TERRITORIALE	Zone Territoriali Omogenee	PREVISIONI EDIFICATORIE								
		RESIDENZIALE		DIREZIONALE COMMERCIALE (medie strutture di vendita)		TURISTICO RICETTIVO		INDUSTRIALE ARTIGIANALE		
		VOLUMI (mc)	SUL (mq)	VOLUMI (mc)	SUL (mq)	VOLUMI (mc)	SUL (mq)	VOLUMI (mc)	SUL (mq)	
CAPOLUOGO	UTOE 1	Recupero Molini Niccolai	20.000	6.666	5.250	1.500	1.000	303		
		ZONE - B2* (1)	1.066	367						
		ZONE - B2 (IP4)(zone completamento saturazioni)	1.110	372						
		SUB TOTALE	22.176	7.405	5.250	1.500	1.000	303		
	UTOE 2	ZONE - B2* (1)	1.133	126						
		SUB TOTALE	1.133	126						
	UTOE 3	ZONE - B3 (IC1) (aree di completamento comparti)	3.200	1.000						
		ZONE - B4 (RE1) – (Aree recupero)	1.500	500						
		ZONA - D2 (Comparto 1)								1.440
		ZONA - D2 (Comparto 2)								5.480
		SUB TOTALE	4.700	1.500						6.920
	UTOE 4	ZONE - B2 (zone completamento saturazioni)	890	296						
		SUB TOTALE	890	296						
	UTOE 5	ZONE - B2* (1)	923	318						
		ZONE - B4 (1) Area di recupero in corso di realizzazione alla data di adozione del 1° RU	2.100	724						
		SUB TOTALE	3.023	1.042						
	SALVOLPI - (PEEP)	UTOE 6	ZONE - B2 lotti completamento (ex PEEP Salivolpi)	4.860	1.620					
			SUB TOTALE	4.860	1.620					
	CROCE FIORENTINA	UTOE 7	ZONE - B2 (IP6) (zone completamento saturazioni)	2.040	680					
			ZONA - B4 (RE2) (Area di Recupero)	2.000	667					
ZONE - C (lottizzazione Croce Fiorentina)			30.000	10.345						
Aree sottoposte a progetto unitario di riqualificazione - R3 (Area di Recupero)			3.000	1.000						
SUB TOTALE			37.040	12.692						
FONTERUTOLI	UTOE 8	ZONE - B1	1.200	400						
		ZONE - B3 (aree di completamento comparti)	2.300	767						
		SUB TOTALE	3.500	1.167						

RESTO TERRITORIO	UTOE 9 (²)	Aree sottoposte a progetto unitario di riqualificazione urbanistica – (Monte e Monticino)					18.000	5.454		
	SUB TOTALE						18.000	5.454		
ESTERNO ALLE UTOE	ZONE E		37.522	12.507						
	SUB TOTALE		37.522	12.507						
ZONE D4		(Adeguamento attività turistico- ricettive esistenti su tutto il territorio comunale)					6.000	1.818		
TOTALE			115.000	38.355	5.250	1.500	25.000	7.575	-	6.920

DIMENSIONAMENTO 1°REGOLAMENTO URBANISTICO DISTINTO PER UTOE

AMBITO TERRITORIAL E	Zone Territoriali Omogenee	PREVISIONI EDIFICATORIE									
		RESIDENZIALE		DIREZIONALE COMMERCIALE (medie strutture di vendita)		TURISTICO RICETTIVO		INDUSTRIALE ARTIGIANALE			
		VOLUMI (mc)	SUL (mq)	VOLUMI (mc)	SUL (mq)	VOLUMI (mc)	SUL (mq)	VOLUMI (mc)	SUL (mq)		
CAPOLUOGO	UTOE 1	Aree sottoposte a progetto unitario di riqualificazione - R1	10.000	3.333	5.250	1.500	1.000	303			
		ZONE - B2* (¹)	1.066								
		ZONE - B2	1.110	370							
		SUB TOTALE	11.110	3.703	5.250	1.500	1.000	303			
	UTOE 2	ZONE - B2* (¹)	1.133								
		SUB TOTALE	1.133								
	UTOE 3	ZONE - B3	3.200	1.067							
		ZONE - B4(²)	1.500	500							
		ZONA - D2								1.440	
		ZONA - D3								5.480	
		SUB TOTALE	4.700	1.567						6.920	
	UTOE 4	ZONE - B2	890	296							
		SUB TOTALE	890	296							
	UTOE 5	ZONE - B2* (¹)	923								
		ZONE - B4 (¹)	2.100								
		SUB TOTALE	3.023								
	SALIVOL PI	UTOE 6	ZONE - B2	4.860	1.620						
			SUB TOTALE	4.860	1.620						
	CROCE FIORENTINA	UTOE 7	ZONE - B2	2.040	680						
ZONA - B4 (²)			2.000	667							
ZONE - C1			15.000	5.000							
Aree sottoposte a progetto unitario di riqualificazione - R3			3.000	1.000							
SUB TOTALE			22.040	7.347							
FON TIER	U T	ZONE - B1	1.200	400							

VARIANTE PS e RU ex art. 238 della L.R. 65/2014 – Area Recupero ex Molini Niccolai Comune di Castellina in Chianti
Documento di Avvio – Art.17 della L.R. 65/2014

		ZONE - B3	2.300	767					
		SUB TOTALE	3.500	1.167					
RESTO DEL TERRITORIO	UTOE 9 (3)	Aree sottoposte a progetto unitario di riqualificazione urbanistica - R2					18.000	5.454	
		SUB TOTALE					18.000	5.454	
	ESTERNO ALLE UTOE	ZONE E	37.522	12.507					
		SUB TOTALE	37.522	12.507					
ZONE D4 - (Adeguamento attività turistico- ricettive esistenti su tutto il territorio comunale)							6.000	1.818	
TOTALE			84.622	28.207	5.250	1.500	25.000	7.575	-

5 ENTI DA COINVOLGERE NEL PROCEDIMENTO

5.1 ENTI CUI SI CHIEDE UN CONTRIBUTO E RISPETTIVI TERMINI TEMPORALI

Gli Enti e gli organismi pubblici che possono fornire, come disposto **dall'art. 17, comma 3 lettere c)**, apporti tecnici e conoscitivi idonei a incrementare il quadro conoscitivo ai fini della formazione del Piano Strutturale Intercomunale sono i seguenti:

- Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile
- Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia
- Regione Toscana – Direzione Urbanistica e politiche abitative
- Regione Toscana – Politiche mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale
- Provincia di Siena;
- Comuni limitrofi: Castelnuovo Berardenga, Radda in Chianti, Monteriggioni, Poggibonsi, Barberino Val d'Elsa, Greve in Chianti, Tavarnelle Val di Pesa
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Autorità di Bacino del fiume Ombrone;
- Autorità di Bacino del fiume Arno;

I termini entro cui possono pervenire all'Amministrazione Comunale i suddetti apporti tecnici e conoscitivi è stabilito in **60 giorni** dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

5.2 ENTI CUI CHIEDERE PARERI

Gli enti e organismi pubblici eventualmente competenti, come disposto **dall'art. 17, comma 3 lettere d)**, all'emanazione di parere, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione della variante in oggetto sono i seguenti:

- Regione Toscana e Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo (per la conformazione al P.I.T. - Piano Paesaggistico, ai sensi degli artt. 20 e 21 della Disciplina di Piano).
- Regione Toscana – Genio Civile Grosseto-Siena (per il deposito delle indagini geologiche ai sensi del DPGR 53/R 2011).

6 PROGRAMMA PER LA PARTECIPAZIONE

Il processo di coinvolgimento dei cittadini e delle principali realtà economiche e sociali del territorio persegue le seguenti finalità:

- creare attenzione ed interesse rispetto ai temi oggetto della redazione degli strumenti di governo del territorio;
- aprire un canale di comunicazione ed informazione con i cittadini e i portatori di interesse presenti sul territorio;
- raccogliere informazioni e suggerimenti da parte di diverse tipologie di attori al fine di arricchire il quadro conoscitivo, individuare i temi di principali interesse della comunità locale e successivamente raccogliere proposte utili ad arricchire i contenuti degli strumenti da elaborare;
- sintetizzare le informazioni raccolte attraverso i vari momenti di ascolto e partecipazione in una serie di documenti di sintesi (report della partecipazione);
- informare il pubblico vasto delle attività in corso attraverso una comunicazione on line.

Pertanto il processo di partecipazione sarà attivato, nei modi e nei tempi, nel procedimento urbanistico qui individuato.

Il coinvolgimento e la partecipazione dei cittadini all'elaborazione della variante al P.S. e R.U. del Comune di Castellina in Chianti si articola in azioni finalizzate all'accompagnamento, all'organizzazione e alla gestione di momenti di ascolto ed informazione al pubblico.

Le azioni di comunicazione e promozione del processo si pongono i seguenti obiettivi:

- fornire ai cittadini le informazioni necessarie per poter partecipare attivamente al processo di partecipazione;
- facilitare lo scambio di informazioni e conoscenza tra cittadini e tecnici e tra soggetti privati ed amministratori pubblici;
- garantire ai soggetti che partecipano al processo una informazione aggiornata e flessibile;
- garantire canali stabili e permanenti di visibilità, comprensione e valorizzazione del processo da parte di tutti gli abitanti;
- tenere alto l'interesse della città nei confronti degli obiettivi e i temi, coinvolgendo possibili sostenitori;
- condividere e divulgare le informazioni raccolte ed i risultati conseguiti durante il corso del procedimento di formazione.

Gli strumenti da realizzare sono:

- pubblicazione dei documenti sul sito web ufficiale dell'amministrazione (per la comunicazione dell'intero processo); locandine/manifesti, cartoline invito (per la comunicazione degli eventi partecipativi).
- ricevimento del pubblico;
- pubblicità, informazione nei momenti del procedimento di adozione e di approvazione;
- format per le osservazioni;
- news nella pagina del comune e qualche pubblicazione nelle testate giornalistiche locali;
- a seguito dell'adozione, incontro con i portatori di interesse.

7 GARANTE PER L'INFORMAZIONE E LA PARTECIPAZIONE

La L.R. 65/2014 prevede all'art. 37 la nomina e l'istituzione del Garante per l'informazione e la partecipazione. Tale figura è funzionale alla partecipazione del cittadino al procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione del territorio (e loro varianti) e degli atti di governo del territorio in variante a detti strumenti. Il garante si qualifica con la L.R. 65/2014 quale parte integrante ed effettiva del processo di redazione degli atti di governo del territorio, la sua nomina contestuale all'Avvio del Procedimento come indicato nell'art. 17 c. 3, trova, nel capo V della menzionata legge, l'enunciazione del ruolo, mentre la disciplina delle funzioni è in realtà demandata al regolamento regionale, D.P.G.R. n. 4/R del 14/02/2017.

Il Garante si pone quale ponte tra l'Amministrazione/uffici e gli attori del territorio, le diverse tipologie di aggregazioni della cittadinanza e dell'imprenditoria, ed è tenuto per legge a garantire la qualità, la capillarità e l'accessibilità dell'informazione e della partecipazione, nonché a darne atto degli esiti, assumendo, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 65/2014, ogni necessaria iniziativa nelle diverse fasi procedurali di formazione degli atti di governo del territorio, per l'attuazione del programma disposto in sede di Avvio del Procedimento. Il Garante accertando e documentando se e in che maniera le attività disposte abbiano esercitato influenze sui contenuti degli atti, attesta l'efficacia prodotta, dando atto nei rapporti delle verifiche, delle risultanze e delle determinazioni motivate assunte dalla componente politica, in vista dell'adozione degli atti di governo.

Compito del garante è inoltre quello di promuovere le ulteriori attività di informazione nella fase post adozione, redigendo rapporti circa l'impatto delle attività promosse e la loro efficacia ai fini della presentazione delle osservazioni e della loro trattazione.

Il Garante dell'informazione e della partecipazione per la formazione della variante in oggetto è la Dott.ssa Lorenza Faleri, Segretario Generale del comune di Radda in Chianti, la quale potrà avvalersi della collaborazione del Responsabile del Procedimento nonché dei dipendenti nominati presso l'Ufficio Unico di Piano.

8 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

8.1 OBIETTIVI GENERALI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La procedura di V.A.S. ha lo scopo di evidenziare la congruità delle scelte pianificatorie rispetto agli obiettivi di sostenibilità degli strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore, nonché la partecipazione della collettività, nella forma individuata, alle scelte di governo del territorio.

Il processo di valutazione individua le alternative proposte nell'elaborazione del Piano, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione di cui si dovrà tener conto nelle successive fasi di attuazione della medesima.

La V.A.S. è avviata durante la fase di avvio alla variante puntuale al P.S. e R.U. , ed è estesa all'intero percorso decisionale, sino alla approvazione definitiva.

La *valutazione ambientale strategica* è un procedimento "sistematico", teso a valutare gli effetti ambientali di iniziative di piano, di programma, o di politica, al fine di garantire che le conseguenze delle scelte siano incluse e affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale, parimenti alle considerazioni di ordine economico e sociale al fine di perseguire lo "sviluppo sostenibile", uno dei punti fermi di una moderna programmazione di ogni politica pubblica.

Elaborare un piano o programma in un quadro di valutazione strategica significa, ad un tempo:

- integrare la variabile ambientale nelle scelte programmatiche, sin dal momento della definizione dello scenario di base, delle alternative percorribili e dei criteri di valutazione;
- attivare la partecipazione dei soggetti pubblici e privati alla formazione dell'atto di governo del territorio, in un'ottica di trasparenza, di dialogo e confronto, nonché in una logica forte di mutua responsabilizzazione, cooperazione e interazione tra diversi soggetti portatori di interessi;
- razionalizzare il processo di formazione e adozione della variante, anche alla luce del principio della sussidiarietà, in specie, di tipo orizzontale, tra Enti pubblici.

Due sono i punti di grande innovazione che distinguono la V.A.S. e la rendono uno strumento qualitativamente diverso da altre procedure di valutazione.

Per prima cosa, la *valutazione ambientale strategica* è effettuata durante la fase di avvio del piano o del programma ed anteriormente alla sua approvazione o all'avvio della relativa procedura legislativa in modo da garantire la valutazione degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani e programmi già in fase di elaborazione e comunque prima della loro approvazione.

L'altro elemento distintivo è il carattere di completezza e onnicomprensività: la V.A.S. impone infatti di guardare all'ambiente nel suo complesso e agli effetti che su di esso può avere il piano oggetto di verifica. Non è un caso che la Parte Seconda del D.Lgs. 152/06 accolga una definizione quanto mai ampia di ambiente come "*sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici*" (art. 5 co. 1, lett. c).

Le verifiche di coerenza verticale e orizzontale, infatti, introducono la dimensione del rapporto tra il piano o programma oggetto di valutazione e la normativa e la pianificazione esistente, mettendone a confronto gli obiettivi strategici.

8.2 CRITERI E METODI DELLA VALUTAZIONE

La variante al P.S. e R.U. strumentale e funzionale alla approvazione della variante al P.d.R. dell'area ex Molini Nicoali verrà valutata attraverso una documentazione unitaria.

Nel caso in esame la V.A.S. è caratterizzata dalle seguenti fasi e attività:

- a) la fase preliminare per l'impostazione e la definizione dei contenuti del rapporto ambientale ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010;
- b) l'elaborazione del rapporto ambientale;
- c) lo svolgimento delle consultazioni;
- d) la valutazione della Variante al P.S. e R.U., del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, con espressione del parere motivato;
- e) la decisione;
- f) l'informazione sulla decisione;
- g) il monitoraggio.

8.3 SOGGETTI INTERESSATI AL PROCEDIMENTO E TEMPI

Di seguito si elencano i soggetti che possono fornire apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo nella fase preliminare di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.. Tali soggetti coincidono in larga parte con i Soggetti competenti in materia ambientale (S.C.A.) coinvolti nel procedimento di V.A.S.:

- Regione Toscana;
- Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile
- Regione Toscana – Direzione Urbanistica e politiche abitative
- Regione Toscana – Politiche mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale
- Provincia di Siena;
- Corpo Forestale dello Stato- Comando Provinciale di Siena;
- Ufficio tecnico del Genio civile;
- Comuni limitrofi: Gaiole in Chianti; Castelnuovo Berardenga; Greve in Chianti, Monteriggioni, Poggibonsi, Barberino Val d'Elsa, Tavarnelle Val di Pesa, Poggibonsi;
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- Consorzio di Bonifica 6 Toscana Sud;
- Autorità Idrica Toscana Conferenza Territoriale 6 "Ombrone"
- Acquedotto del Fiora;
-

- ARPAT Dipartimento di Siena;
- ASL n. 7 di Siena;
- Autorità per il servizio gestione integrata dei rifiuti Toscana sud;
- Enti Gestori delle reti infrastrutturali di energia (Enel distribuzione) gas (Toscana energia);
- Gestori della telefonia mobile e fissa (Telecom, Tim, Wind, Vodafone, H3G);

8.4 TERMINI PER L'ACQUISIZIONE DEGLI APPORTI TECNICO-CONOSCITIVI

L'art. 23, c. 2 della L.R. 10/2010 stabilisce i termini entro i quali debbono pervenire gli apporti conoscitivi di cui al precedente paragrafo dall'invio della relativa richiesta per via telematica con la documentazione completa all'ente o all'organismo pubblico interessato. Il termine nel caso della presente fase preliminare è stabilito in **60 giorni**, ai sensi dell'art. 23 LR 10/2010.