



COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI
PROVINCIA DI SIENA

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 34 DEL 12/07/2025

OGGETTO : NUOVO PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI ADOTTATO AI SENSI DELL'ART. 19 E 95 DELLA L.R. N. 65/2014: APPROVAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE..

L'anno duemilaventicinque, addì dodici del mese di Luglio alle ore 09:00 nella Sala delle adunanze Consiliari previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente Ordinamento delle Autonomie Locali e dello Statuto Comunale si è riunito in sessione straordinaria ed in seduta pubblica, il Consiglio Comunale.

All'appello nominale risultano presenti ed assenti i Consiglieri Comunali:

	PRES	ASS
STIACCINI GIUSEPPE	X	
CELLAI LUIGI	X	
BALDI RACHELE	X	
BIAGI GIAMPAOLO	X	
SISTI CARLO		X

VERDIANI SARA	X	
GORI LUCA	X	
CAODURO ROBERTO	X	
PITIGLIANI STEFANO	X	
ORLANDI MARCO	X	
GORI VALERIO	X	

Totale presenti: 10 Totale assenti: 1

Partecipa alla seduta Il Segretario Comunale Dott. Alessandro Corrieri, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Giuseppe Stiaccini nella sua qualità di Presidente Del Consiglio, la quale, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

Scrutatori:

OGGETTO :NUOVO PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI CASTELLINA IN
CHIANTI ADOTTATO AI SENSI DELL'ART. 19 E 95 DELLA L.R. N. 65/2014:
APPROVAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PRESENTATE..

Entrano in sala:

Gamberucci

Nostrato

Scatarzi

Chiti

Introduzione generale del Sindaco con ringraziamenti generali per essere arrivati a questo punto, sottolineando che è stato un lavoro lungo, complesso e soprattutto molto costruttivo. C'è stato uno stop importante della procedura, dovuta a una risposta da parte di un ente terzo che doveva arrivare, ma siamo ripartiti molto bene per chiudere in maniera veloce l'intero percorso.

Il Sindaco, inoltre, illustra le modalità previste per le operazioni di voto. Si discute già da subito su tutti i punti, la votazione poi è successiva.

Precisa poi che se ci sono emendamenti o possibili variazioni, vanno fatti all'inizio.

Infine, si potrà dare la parola anche a persone, ex art.23 comma 2 del nostro regolamento, ma a persone che sono direttamente collegate all'atto che andiamo ad approvare e, per questo, sarà data la parola al Resp. del Servizio Geom. Antonelli, alle progettiste ecc..

Quindi, si nominano 3 scrutatori ai sensi dell'art.26 del Consiglio comunale, 2 di maggioranza 1 di minoranza, contestualmente si consegna la scheda delle votazioni a tutti gli scrutatori.

Gli scrutatori sono:

- Marco Orlandi
- Luca Gori
- Roberto Caoduro

Prende la parola al geometra Antonelli che interviene dicendo che indica le fasi procedurali del Piano Operativo che l'amministrazione ha fatto per arrivare fino ad oggi. Successivamente, si indica che il piano operativo si compone di due finalità, e infatti esso ha delle parti a tempo indeterminato che corrispondono in sostanza alla disciplina degli insediamenti esistenti e altre sono le trasformazioni degli assetti insediativi; su questo aspetto è stata fatta la conferenza di co-pianificazione ai sensi dell'art.25 del regolamento regionale e sono state poste all'interno della conferenza alcuni aspetti legati al territorio non urbanizzato. Dunque la conferenza di marzo 2024 con il quale sono stati resi ammissibili gli interventi sulle aree di trasformazione.

Altro intervento importante sono state le schede del patrimonio esistente dove in aggiunta alla schedatura del 2017 e 2018 è stata fatta una ricognizione di tutti gli immobili assegnati ad una classe.

Passiamo ora alle due fasi principali a livello di pareri che abbiamo assunto ai fini dell'adozione del piano operativo, sono stati dal punto di vista della parte geologica dove abbiamo fatto un deposito nel 2024, ed abbiamo riscontrato una completezza formale del deposito, dunque in base a questo si può andar all'adozione del piano.

Così come la VAS, valutazione ambientale strategica, prevista dalla legge regionale 10 del 2010 e dal D.lgs 152 del 2006, con la stesura del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica. Tutto questo ci ha portato all'adozione del Piano Operativo che è stato pubblicato il

15 maggio 2025 sul BURT per 60gg., per le osservazioni.

Sono pervenute 103 osservazioni delle quali:

- 93 da parte di privati
- 6 contributi da parte degli enti
- 1 contributo da parte dell'ufficio tecnico
- 3 opposizioni al vincolo preordinato dell'esproprio

Nell'arco del 2024, esattamente il 13 novembre, abbiamo espletato una conferenza della commissione della valutazione BSA che sono beni storici architettonici con la Provincia, dove sono stati indicati dei suggerimenti da parte della provincia alla norma di piano.

Successivamente, sempre a fine 2024, è stato acquisito il parere motivato in merito alla VAS. Inoltre, in merito al piano regionale Cave, il Comune ha dovuto fare una presa d'atto con il Comune di Poggibonsi, vi seguirà poi un atto il quale identificherà in modo chiaro la spartizione dei metri cubi di escavazione.

Velocemente viene ripreso ciò che era già stato accennato dal Sindaco, cioè del parere che è stato ricevuto dall'Autorità di Bacino, arrivato successivamente. L'Autorità di Bacino ha comunicato al Comune le proprie risultanze, il Comune ha risposto che concorda a queste modifiche in base al PAI Dissesti.

Prende la parola il Sindaco dicendo che in questo modo è chiaro che si va a programmare per un lungo periodo la vita del Comune di Castellina, dunque oggi con le votazioni di queste proposte di controdeduzioni, andiamo a continuare questo passaggio che si concluderà con l'approvazione definitiva. La commissione ha lavorato su tutte le controdeduzioni concludendo il proprio lavoro a dicembre 2024 ed è arrivata ad avere un'idea approfondita su ciò che si sta votando.

Si apre la discussione.

Interviene il Consigliere Pitigliani dicendo che al di là della forma la tempistica di questo piano operativo che è stata abbastanza lunga, dopo aver riguardato tutte le osservazioni sono stati riscontrati alcuni particolari temi riguardanti soprattutto le strutture ricettive. Continua dicendo che c'è un discorso riguardante il divieto all'interno del centro storico di dare concessioni a esercizi che effettuano somministrazione, secondo il proprio gruppo consiliare è la legge di mercato che dovrebbe decidere; riguardo al numero di piscine concedibili si ritiene che si possa determinare un calo della valore delle proprietà degli immobili.

Rispetto alle discussioni svolte in commissione, riferisce il Consigliere Orlandi, non tutte le nostre osservazioni sono state accolte, mentre lo strumento dell'emendamento sarebbe stato utile se avessimo avuto più tempo per lavorarci sopra.

Parola passa al Sindaco il quale dice che era stato consigliato, prima della presente seduta, di riesaminare la documentazione a disposizione su tali argomenti, prendendo in esame la documentazione a disposizione in modo da poter procedere ad eventuali proposte di emendamento.

Egli chiarisce, inoltre, che in merito alle piscine vi sono scelte politiche come la salvaguardia dell'acqua, che al di là di tutto il patto rispetto al bacino del fiume pesa, ci obbliga a verificare ancora di più la nostra capacità ad estrarre acqua dal sottosuolo poiché vi è un problema proprio di quanto si immette nell'ambiente naturale.

Poi vi è anche un altro problema, quello che riguarda l'idea di sviluppo che si ha del territorio

quando si parla di esercizi di somministrazione, mentre da parte nostra non c'è nessuna volontà di limitare le vendite dirette la vendita di vino o altri alimenti e, infatti, questo caso non è previsto dal piano operativo. L'unico limite che volevamo mettere è riferito alla proliferazione della somministrazione troppo concentrata in una area ristretta. Di fatto ciò risulta limitato solo nella zona A, poiché i numeri sono superiori e, inoltre, perché vogliamo differenziare l'offerta nel centro storico. Infatti, stiamo studiando una possibilità di riduzione dell'IMU per quelle attività che aprono nel centro storico e che fanno vendita di prodotti o settori merceologici che danno i permessi e che sarà computo della Giunta Comunale deliberare prossimamente.

Dal punto di vista politico, sulle piscine, sarebbe nostro interesse arrivare ad aiutare chiunque. Si riconosce che gran parte degli immobili sul territorio hanno già la piscina. Tuttavia si devono riconoscere i limi del territorio. Ma anche che tra le nuove tendenze del turismo è presente la motivazione legata all'uso corretto delle risorse in campo ambientale.

Consigliera Baldi osserva che le controdeduzioni sono state esaminate tempo indietro e rispetto a quanto discusso nella commissione urbanistica non vi sono novità, di aver inoltrato a tutti i consiglieri il file entro i tempi e che anche l'ultimo invio costituisce soltanto una sintesi di quanto già discusso.

Interviene la capogruppo Rachele Baldi che si esprime favorevolmente alle proposte dell'ufficio di piano in relazione alle osservazioni ricevute, dunque si andrà a votare favorevolmente alle proposte, ritenendo che la commissione abbia lavorato bene e ringrazia i professionisti che hanno collaborato.

Credo che il parere del nostro gruppo consiliare sia quello di fornire nel più breve tempo possibile questo strumento al paese.

Torna la parola al Sindaco risponde ad una domanda fatta dal consigliere Pitigliani, riguardo la variante legata alla variante del Cantinone. Precisa che quest'opera è molto importante inserirla e prevederla in quanto comporterebbe un alleggerimento per la viabilità del centro storico.

Rilevato che on ci sono proposte di emendamento il Sindaco chiede di procedere alla votazione delle controdeduzioni, una ad una.

Precisa, inoltre, che si vota sul parere espresso dalla commissione urbanistica, quindi si legge il numero di protocollo e data di pubblicazione, se ci sono incompatibilità nei confronti di una controdeduzione c'è l'obbligo di astenersi dal voto (comunicandolo);

Inizia con la votazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazioni del Consiglio Comunale di Castellina in Chianti n. 55 in data 13.12.2023 e del Consiglio Comunale di Radda in Chianti n. 40 in data 15.12.2023, ai sensi degli artt. 19 e 23 L.R.T. n. 65/2014 e ss.mm.ii. si è proceduto all'approvazione definitiva del Piano Strutturale Intercomunale fra i Comuni di Castellina in Chianti e di Radda in Chianti il quale è divenuto efficace in data 09.02.2024 a seguito della decorrenza del termine di 30 giorni dalla pubblicazione sul B.U.R.T. Regione Toscana - parte seconda, n. 2 in data 10.01.2024;

- il Comune di Castellina in Chianti è dotato di Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 27/03/2009 e sue successive varianti approvate rispettivamente con Del.C.C. n. 57 del 30/12/2013, Del.C.C. n. 31 del 25/05/2018 e Del.C.C. n. 17 del 15/04/2022;
- la Giunta Comunale, già con il Documento Unico di Programmazione (DUP anni 2023/2025) approvato con D.C.C. n. 49 del 13/09/2022, e la successiva nota di aggiornamento di cui alla deliberazione del C.C. n. 26 in data 03/08/2023, aveva inserito la formazione della nuova disciplina urbanistica operativa (Piano Operativo);
- con deliberazione della G.C. n. 61 in data 15/05/2018 è stato dato avvio al procedimento di formazione del Piano Operativo;
- l'art. 96 "Termini del procedimento di formazione del piano operativo e delle varianti", commi 1 e 2, della L.R. n. 65/2014 recita:
"1. Il procedimento di formazione del piano operativo e delle varianti diverse da quelle di cui all'articolo 30 ha durata massima non superiore a tre anni decorrente dall'avvio del procedimento di cui all'articolo 17. La decorrenza di tale termine rimane invariata anche nel caso di integrazione dell'atto di avvio.
2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, e fino alla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione del piano operativo o della variante generale, non sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) ed l)".
- l'art. 2, comma 1 della L.R. 29.05.2020, n. 31 prevede che i termini previsti dalla L.R. 65/2014 per i procedimenti di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica già avviati alla data di entrata in vigore della presente legge, oppure avviati entro il 31 dicembre 2020, sono prorogati di ventiquattro mesi;
- i termini previsti dalla legge regionale per portare a definizione il procedimento relativo all'adozione ed approvazione del Piano Operativo Comunale non sono stati rispettati essendo questi ultimi, in forza dei termini massimi di proroga consentiti dal legislatore regionale, venuti a scadere in data 14.05.2023, per cui sono entrate in vigore le salvaguardie sopra evidenziate e che, si rende, pertanto, necessario procedere ad un nuovo avvio del procedimento;
- con deliberazione della G.C. n. 96 in data 03/11/2023 veniva individuato, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 65/2014, il Garante dell'Informazione e Partecipazione, nella persona della Dr.ssa Serena Burresti;
- con deliberazione della G.C. n. 116 in data 20/12/2023 coerentemente con le linee programmatiche di mandato e con gli obiettivi strategici e operativi prefissati dall'Ente in materia di urbanistica ed edilizia, è stato dato avvio al procedimento di formazione del nuovo POC ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii.;

RILEVATO che:

- il Piano operativo comunale è sottoposto al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 7 del D.lgs 152/2006 e della L.R. n. 10/2010;
- l'art. 19 comma 2 della L.R. n. 65/2014 rinvia alle disposizioni contenute all'art. 8 comma 6 della L.R. n. 10/2010 che dispone che il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica vengano adottati contestualmente al piano;
- il D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e la Legge Regionale 10/2010 e s.m.i. individuano l'Autorità

Proponente, l'Autorità Procedente e l'Autorità Competente quali soggetti coinvolti nel procedimento di VAS;

- la Deliberazione della G.C. n. 116 del 20.12.2023 di Avvio del procedimento di formazione del nuovo Piano operativo Comunale ha attribuito ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. della L.R. n.10/2010 e s.m.i. in materia di Valutazione Ambientale Strategica, la funzione di Autorità proponente alla Giunta Comunale del Comune di Castellina in Chianti e il Responsabile Unico del Procedimento Dr. Roberto Gamberucci, Responsabile del Servizio Infrastrutture, Sviluppo e Assetto del Territorio, di Autorità Procedente al Consiglio Comunale del Comune di Castellina in Chianti in quanto organo competente all'adozione d approvazione degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio e di Autorità Competente nel procedimento di VAS, a "Costituzione del gruppo tecnico intercomunale del ruolo di autorità competente in materia di VAS e di VIA" con delibera C.C. del Comune di Castellina in Chianti n. 48 del 18.07.2012 e la delibera C.C. del comune di Radda in Chianti n. 105 del 18.08.2012 a cui ha fatto seguito la D.G.M. n. 73 del 12/06/2018 del Comune di Castellina in Chianti e la D.G.M. n. 61 del 08/06/2018 del Comune di Radda in Chianti, per "L'individuazione del membro interno e nomina membri esterni in materia ambientale";

- con la medesima deliberazione di cui sopra veniva, altresì, avviata la fase preliminare della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) , ai sensi dell'articolo 14 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. e della L.R. n. 10/2010, la cui formazione è sottoposta alle specifiche disposizioni in materia, ai sensi dell'art. 5bis co. 1 della L.R. 10/2010, approvando a tal fine il documento Preliminare della Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 stessa;

RICORDATO che:

- in data 27/03/2014 sono decorsi cinque anni dalla data di entrata in vigore del Regolamento urbanistico e, pertanto, i vincoli preordinati all'espropriazione e gli interventi di trasformazione subordinati alla previa approvazione di un piano urbanistico attuativo, contenuti nel Regolamento urbanistico e per i quali non si siano formati i presupposti per la loro attuazione, hanno perso efficacia per decorrenza del termine quinquennale previsto dall'art. 55, commi 4, 5 e 6 della L.R. n. 1/2005 che, per quanto abrogato dalla L.R. n. 65/2014, ritrova applicazione ultrattiva in forza della disciplinatransitoria di cui agli artt. 222 e seguenti della L.R. n. 65/2014;
- con determinazione del Responsabile n. 486 in data 14/11/2023 è stato affidato il servizio inerente la progettazione e redazione del nuovo Piano Operativo del Comune di Castellina in Chianti, in conformità a quanto disposto dagli Artt. 19 e 95 della LR 65/20147 "Norme per il Governo del Territorio", all'Arch. Chiara Nostrato, CIG: ZB93C7B3F5;
- con determinazione del Responsabile n. 455 in data 03.11.2023 è stato affidato il servizio inerente la redazione della documentazione relativa alla procedura di valutazione ambientale strategica (vas) del nuovo piano operativo del comune di Castellina in Chianti, in conformità a quanto disposto dalla l.r. n. 10/2010 alla dr.ssa forestale Ilaria Scatarzi, CIG: Z693C7B3F7;
- con determinazione del Responsabile n. 489 in data 14/11/2023 è stato affidato il servizio inerente realizzazione di indagini geologiche e sismiche di supporto al nuovo Piano Operativo ai sensi del D.P.G.R. 5/r/2020 con contestuale adeguamento del Piano Operativo al Piano Regionale Cave (P.R.C.) parte geologica, ai sensi della L.R. 35/2015 e in ottemperanza alla disciplina di piano approvato con Del. C.R. n° 47 del 21/07/2020

alla Società IDROGEO SERVICE SRL. di Certaldo (FI), CIG: Z193C7B3F9;

- con determinazione del Responsabile n. 500 in data 22/11/2023 è stato affidato il servizio inerente la predisposizione elaborati tecnici a supporto della formazione del Piano Operativo comunale per quanto attiene gli aspetti legati al territorio rurale, ai sensi della L.R. 65/2014 e del Reg. 63/R alla Società PFM s.r.l. Società tra Professionisti con sede a Ponsacco (FI), CIG: Z653C90DF9;
- con determinazione del Responsabile n. 501 in data 22/11/2023 è stato affidato il servizio inerente la realizzazione di studi idrologici idraulici di supporto al Piano Operativo ai sensi del DPGR 5R/2020 e della LR 41/2018 alla Soc. HYDROGEO INGEGNERIA, con sede a Firenze, (CIG: Z743C90E18);
- con determinazione del Responsabile n. 490 in data 14/11/2023 è stato affidato il servizio inerente la realizzazione di indagini archeologiche utili al Piano Operativo del Comune di Castellina in Chianti alla Società ATS S.r.l., CIG: ZEC3C7B3FA;

DATO ATTO che con nota prot. n. 10425 del 29/12/2023, ai sensi dell'art. 17 c.1 della L.R. n. 65/2014, la Deliberazione di Giunta Comunale n. 116 del 20/12/2023 e il Documento di Avvio del procedimento sono stati inviati ai seguenti soggetti a cui è stato richiesto un contributo tecnico ai sensi del comma 3 lettera c) dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014 e ai sensi dell'Art. 23, comma 2 della L.R. n.10/2010:

RILEVATO che:

- nei termini previsti per la trasmissione dei contributi da parte dei soggetti inviati ad esprimersi relativamente alla procedura di VAS e alla procedura urbanistica, sono stati acquisiti i seguenti contributi riferibili alla procedura di valutazione ambientale da parte di soggetti portatori di interessi, singoli od associati, la cui valutazione è stata effettuata, nel rispetto delle attività di partecipazione, nell'ambito dell'elaborazione del Piano operativo:

- prot. 327 del 11/01/2024 – Mittente: Terna Rete Italia SpA
- prot. 483 del 17/01/2024 – Mittente: Consorzio 6 Toscana Sud
- prot. 486 del 17/01/2024 – Mittente: Snam rete gas SpA
- prot. 661 del 24/01/2024 – Mittente: Arpat
- prot. 773 del 30/01/2024 – Mittente: AUSL Toscana SudEst
- prot. 775 del 30/01/2024 – Mittente: Autorità di Bacino dell'Appennino Settentrionale
- prot. 989 del 07/02/2024 – Regione Toscana Direzione Urbanistica e sostenibilità – Settore VAS e VIncA
- prot. 989 del 07/02/2024 – Mittente: Direzione Urbanistica e Sostenibilità, Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio
- prot. 989 del 07/02/2024 – Mittente: Regione Toscana Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Informativo e Pianificazione del Territorio
- prot. 989 del 07/02/2024 – Mittente: Regione Toscana Direzione Agricoltura e Sviluppo rurale – Settore forestazione, Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici
- prot. 989 del 07/02/2024 – Mittente: Regione Toscana Direzione Urbanistica e

Sostenibilità Sistema Informativo Regionale, di Telerilevamento e cartografico per il monitoraggio e il governo del territorio

- prot. 989 del 07/02/2024 – Mittente: Regione Toscana Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale – Settore Logistica e cave
- prot. 1114 del 13/02/2024 – Mittente: Acquedotto del Fiora

- entro il termine di 45 giorni dalla data di invio dell'atto suddetto ai fini delle consultazioni previste dall'art. 23 c. 2 della L.R. n. 10/2010 e s.m.i. in materia di VAS, sono pervenuti i seguenti contributi da parte di soggetti portatori di interessi, singoli o associati, la cui valutazione è stata effettuata, nel rispetto delle attività di partecipazione, nell'ambito dell'elaborazione del Piano operativo:

- prot. 327 del 11/01/2024 – Mittente: Terna Rete Italia SpA
- prot. 483 del 17/01/2024 – Mittente: Consorzio 6 Toscana Sud
- prot. 486 del 17/01/2024 – Mittente: Snam rete gas SpA
- prot. 661 del 24/01/2024 – Mittente: Arpat
- prot. 773 del 30/01/2024 – Mittente: AUSL Toscana SudEst
- prot. 775 del 30/01/2024 – Mittente: Autorità di Bacino dell'Appennino Settentrionale
- prot. 989 del 07/02/2024 – Regione Toscana Direzione Urbanistica e sostenibilità – Settore VAS e VIncA
- prot. 989 del 07/02/2024 – Mittente: Regione Toscana Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale – Settore Logistica e cave
- prot. 1114 del 13/02/2024 – Mittente: Acquedotto del Fiora

PRESO ATTO che, in ordine alla conformazione del Piano operativo al PIT/PPR, prevista dall'art. 31 della L.R. n. 65/2014:

- con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015, pubblicata sul B.U.R.T. n. 28 del 20.05.2015, è stato approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale;
- ai sensi della "Disciplina del Piano" del PIT/PPR, di cui alla D.C.R.T n. 37/2015, e dell'Accordo del 17.05.2018 tra il MIBACT e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica, il presente procedimento urbanistico è assoggettato alla procedura di conformazione o adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica al PIT/PPR, di cui all'art. 21 della Disciplina;
- il Piano operativo, successivamente alla sua adozione, sarà inviato alla Regione Toscana, al Segretariato Regionale del Ministero della Cultura e alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Arezzo, Grosseto e Siena che potranno formulare le proprie eventuali osservazioni e proposte integrative o correttive;

PRESO ATTO del "*Rapporto sullo stato di attuazione dell'informazione e della partecipazione*", redatto ai sensi dell'articolo 38, c. 2 della L.R. n. 65/2014, contenente specifica indicazione delle iniziative svolte per assicurare l'informazione e la partecipazione alla definizione del POC da parte dei cittadini e di tutti i soggetti interessati, nonché dei risultati raggiunti in relazione ai livelli prestazionali indicati nel regolamento 4/R del 14.02.2017, coerentemente con il programma contenuto nell'atto di avvio del procedimento;

DATO ATTO in particolare, come meglio descritto nel sopracitato Rapporto, che il processo partecipativo è stato realizzato con incontri tematici in presenza, svoltisi inizialmente presso l'edificio Casa dei Progetti e, per gli incontri a seguire, presso la sala riunioni sottostante all'Ufficio Turistico nei mesi di gennaio e febbraio 2024, rivolti ad associazioni, professionisti e cittadini, per l'approfondimento e il confronto sui temi centrali e strategici per lo sviluppo del territorio del Comune;

ATTESO che il POC disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, in conformità alle previsioni del Piano Strutturale Intercomunale, motivando le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali rilevanti per l'uso del territorio;

PRECISATO che, ai sensi dell'articolo 95 della L.R. n.65/2014, il POC si compone di una parte concernente la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato, e una parte concernente la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale;

ATTESO, altresì, che:

- ai sensi dell'articolo 13 D.P.G.R. 30/01/2020, n. 5/R (vigente Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65) l'adozione degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, e delle relative varianti, possono essere adottati da parte del soggetto istituzionale competente, solo a seguito della comunicazione della data e del numero di deposito, rilasciato dalla struttura regionale competente, e pertanto previ adempimenti di cui all'art. 7 e succ. del D.P.G.R. 30/01/2020, n. 5/R stesso;
- pertanto, in relazione a quanto indicato al punto precedente, ai fini della presente proposta di adozione del Piano Operativo Comunale, con nota prot. 2656 del 12/04/2024, sono state depositate le indagini geologiche presso la competente Regione Toscana, ufficio del Genio Civile, sede di Siena, ai sensi dell'art. 7 del D.P.G.R. 30/01/2020, n. 5/R, la quale ha provveduto a trasmettere in data 22/04/2024, con nota acquisita al protocollo comunale n. 2861, "l'avvio del procedimento a seguito dell'avvenuto controllo, con il quale la Regione Toscana stessa ha riscontrato la completezza formale del deposito delle indagini geologiche riferite allo strumento urbanistico denominato "– Piano Operativo Comunale", indicando pertanto che "in data 16/04/2024 il deposito è stato iscritto nel registro dei depositi al numero 3829; tale numero è necessario per poter procedere all'adozione in Consiglio Comunale", ai sensi dell'art. 7 co. 2 del citato D.P.G.R. 5/R;
- l'approvazione del Piano operativo potrà avvenire solo dopo l'acquisizione del parere favorevole in esito al controllo delle indagini sopra dette;

RICHIAMATA integralmente la proposta di Piano operativo costituita dagli elaborati, debitamente sottoscritti con firma digitale e depositati in forma digitale nel fascicolo del relativo provvedimento;

DATO ATTO che i documenti elencati nella proposta di adozione del Piano Operativo sono depositati agli atti dell'Ufficio in supporto digitale, ai sensi del codice dell'amministrazione digitale D.Lgs. 82/2005 e disponibili al seguente link <https://www.comune.castellina.si.it/it/page/nuovo-piano-operativo-comunale>

DATO ATTO che:

- con nota prot. Reg. 0007009 del 08/01/2024 è stata trasmessa alla Regione Toscana la richiesta di convocazione della Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 e

dell'art. 64 della LR 65/2014, per le medesime previsioni di nuovo impegno di suolo contenute nel Piano Operativo;

- con nota prot. Reg. n. 0094660 del 09/02/2024 è stata integrata la documentazione precedentemente trasmessa inserendo un'ulteriore previsione da sottoporre alla Conferenza relativa ad un parcheggio in loc. Malafrasca Viale IV Novembre;

- la Conferenza di Copianificazione ha riguardato tutte le azioni di trasformazione su aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato, finalizzate alla realizzazione anche di interventi, che non avevano svolto la Conferenza di Copianificazione in sede di formazione del PSI;

in base agli esiti della Conferenza di Copianificazione le seguenti n. 7 azioni di trasformazione risultano ammissibili:

- a) Trasqua (Campeggio-Turistico ricettiva);
- b) Fonterutoli (Parcheggio);
- c) San Leonino (Parcheggio);
- d) Piazza (Parcheggio);
- e) Castellina in Chianti - Strada del Cantinone - (Viabilità);
- f) Fonte al Coscio - Strada dell'ambito sportivo (Viabilità);
- g) Loc. Malafrasca – Viale IV Novembre (Parcheggio).

CONSIDERATO il verbale della Conferenza di copianificazione ai sensi dell'Art. 25 della L.R. n. 65/2014, svoltasi in data 04/03/2024 in modalità videoconferenza, registrato al protocollo n. 2336 in data 29/03/2024;

RICHIAMATA INTEGRALMENTE la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 23/04/2024 “NUOVO PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 19 L.R. 65/2014”, dichiarata immediatamente esecutiva, e pubblicata con relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n° 20 Parte II del 15 aprile 2024.

CONSIDERATO che con la stessa Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 23/04/2024 di adozione del Piano Operativo è stata adottata la relativa VAS secondo quanto disposto dall'art.8 comma 6 della L.R. 10/2010 e s.m.i, costituita dal “Rapporto Ambientale” e dalla relativa “Sintesi non tecnica”;

DATO ATTO che il Piano Operativo adottato è costituito dagli elaborati depositati agli atti dell'Ufficio in supporto digitale, ai sensi del codice dell'amministrazione digitale D.Lgs. 82/2005 e disponibili al seguente link:

<https://www.comune.castellina.si.it/it/page/nuovo-piano-operativo-comunale>

e di seguito elencati:

sigla	titolo	scala
	ASPETTI URBANISTICI	

QC01.1	La schedatura del patrimonio edilizio esistente 2017/2018: schede dettagliate (001-100)	A4
QC01.2	La schedatura del patrimonio edilizio esistente 2017/2018: schede dettagliate (101-199)	A4
QC01.3	La schedatura del patrimonio edilizio esistente 2017/2018: schede dettagliate (200-300)	A4
QC01.4	La schedatura del patrimonio edilizio esistente 2017/2018: schede dettagliate (301-450)	A4
QC01.5	La schedatura del patrimonio edilizio esistente 2017/2018: schede dettagliate (451-536)	A4
QC01.6	La schedatura del patrimonio edilizio esistente 2017/2018: schede sintetiche (001-300)	A4
QC01.7	La schedatura del patrimonio edilizio esistente 2017/2018: schede sintetiche (301-527)	A4
QC02.a	Il patrimonio edilizio esistente e le aree di tutela paesaggistica	10k
QC02.b	Il patrimonio edilizio esistente e le aree di tutela paesaggistica	10k
QC03.a	Beni culturali, aree di pertinenza e Beni Storico architettonici del PTCP	10k
QC03.b	Beni culturali, aree di pertinenza e Beni Storico architettonici del PTCP	10k
QC04.a	Beni paesaggistici e Riserva Regionale	10k
QC04.b	Beni paesaggistici e Riserva Regionale	10k
QC05.a	Altri vincoli (idrogeologico,cimiteriale, depuratori, ecc)	10k
QC05.b	Altri vincoli (idrogeologico,cimiteriale, depuratori, ecc)	10k
QC06.a	Carta del Potenziale Archeologico	10k
QC06.b	Carta del Potenziale Archeologico	10k
QC07	Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano	A4
DIS01.a	Disciplina dei suoli - territorio rurale	10k
DIS01.b	Disciplina dei suoli - territorio rurale	10k
DIS02	Disciplina dei suoli - territorio urbanizzato	2k
DIS03.a	Carta del Rischio Archeologico	10k

DIS03.b	Carta del Rischio Archeologico	10k
DIS04	Disciplina delle aree di trasformazione	A4
DIS04.1	Allegato alla Disciplina delle aree di trasformazione - Schede di fattibilità geologica e sismica delle aree di trasformazione	A4
DIS04.2	Allegato alla Disciplina delle aree di trasformazione - Schede di fattibilità idraulica delle aree di trasformazione	A4
DIS04.3	Allegato alla Disciplina delle aree di trasformazione - La Valutazione ambientale strategica (VAS) delle aree di trasformazione	A4
DIS05	Norme tecniche di attuazione	A4
REL01	Relazione Generale	A4
REL02	Relazione Archeologica	A4
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA		
VAS01	Rapporto Ambientale	A4
VAS02	Sintesi non tecnica	A4
ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI e SISMICI		
G.01.a	Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici	10k
G.01.b	Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici	10k
G.02	Carta della pericolosità sismica	2K
G.03	Carta della vulnerabilità sismica	2K
G.04	Carta dell'esposizione sismica	2K
G.05	Carta delle aree a rischio sismico	2K
G.06	Relazione geologica	A4
AI.01.a	Carta delle Aree e degli elementi esposti a fenomeni alluvionali	10k

AI.01.b	Carta delle Aree e degli elementi esposti a fenomeni alluvionali	10k
AI.02	Relazione Idraulica	A4
	ULTERIORI ELABORATI	
REL03	Relazione del garante della partecipazione e dell'informazione	A4
	Beni sottoposti a vincolo espropriativo	A4

RILEVATO che:

- Ai sensi dall'art.19 comma 2, Art. 20 e art. 53 della L.R. 65/2014, ai fini della presentazione delle osservazioni, il Piano Operativo adottato è stato depositato presso il Comune per 60 gg. e ed è rimasto accessibile sul sito istituzionale del Comune di Castellina in Chianti;

DATO ATTO che con nota prot. n. 3489 del 15/05/2024 sono stati trasmessi gli atti e gli elaborati relativi all'adozione del Piano Operativo e del Rapporto Ambientale corredato della Sintesi non Tecnica per la VAS, ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014 e ai sensi dell'art.25 comma 3 della L.R. 10/2010 ai soggetti interessati all'espressione delle relative eventuali osservazioni;

RILEVATO che entro il periodo della pubblicazione del Piano Operativo sono pervenute al Comune di Castellina in Chianti, n° 103 osservazioni, delle quali:

- 93 osservazioni da parte dei privati;
- 6 contributi tecnici da parte di enti (Regione Toscana, Provincia di Siena, Autorità di Bacino, Arpat);
- 3 osservazioni all'avviso di vincolo preordinato all'esproprio (Parcheggio pubblico in loc. Piazza, Parcheggio pubblico in Via IV Novembre presso loc. "Malafrasca", nuova Viabilità pubblica "Strada del Cantinone");
- 1 contributo tecnico d'ufficio, mirato a correggere refusi ed errori materiali.

E qui di seguito riportate:

OSSERVAZIONE N°	DATA PRESENTAZIONE	N° PROTOCOLLO
1	13/6/2024	4238
2	14/6/2024	4266
3	24/06/2024	4523
4	26/06/2024	4613
5	26/06/2024	4616
6	28/06/2024	4718
7	01/07/2024	4772
8	01/07/2024	4773
9	04/07/2024	4866

10	04/07/2024	4868
11	05/07/2024	4912
12	08/07/2024	4943
13	08/07/2024	4950
14	08/07/2024	4951
15	08/07/2024	4952
16	08/07/2024	4953
17	08/07/2024	4954
18	08/07/2024	4994
19	11/07/2024	5085
20	11/07/2024	5086
21	11/07/2024	5088
22	11/07/2024	5121
23	11/07/2024	5123
24	11/07/2024	5124
25	11/07/2024	5125
26	11/07/2024	5126
27	12/07/2024	5143
28	12/07/2024	5152
29	12/07/2024	5154
30	12/07/2024	5158
31	12/07/2024	5161
32	12/07/2024	5162
33	12/07/2024	5164
34	12/07/2024	5165
35	12/07/2024	5166
36	12/07/2024	5167
37	12/07/2024	5168
38	12/07/2024	5170
39	12/07/2024	5171
40	12/07/2024	5173
41	12/07/2024	5174
42	12/07/2024	5175
43	12/07/2024	5176
44	12/07/2024	5177
45	12/07/2024	5178
46	12/07/2024	5179
47	12/07/2024	5180
48	12/07/2024	5181

49	12/07/2024	5182
50	12/07/2024	5183
51	12/07/2024	5184
52	13/07/2024	5194
53	15/07/2024	5197
54	15/07/2024	5199
55	15/07/2024	5200
56	15/07/2024	5202
57	15/07/2024	5203
58	15/07/2024	5204
59	15/07/2024	5205
60	15/07/2024	5206
61	15/07/2024	5207
62	15/07/2024	5208
63	15/07/2024	5209
64	15/07/2024	5210
65	15/07/2024	5211
66	15/07/2024	5212
67	15/07/2024	5213
68	15/07/2024	5216
69	15/07/2024	5217
70	15/07/2024	5218
71	15/07/2024	5219
72	15/07/2024	5220
73	15/07/2024	5221
74	15/07/2024	5222
75	15/07/2024	5223
76	15/07/2024	5224
77	15/07/2024	5225
78	15/07/2024	5226
79	15/07/2024	5227
80	15/07/2024	5228
81	15/07/2024	5229
82	15/07/2024	5231
83	15/07/2024	5232
84	15/07/2024	5233
85	15/07/2024	5234
86	15/07/2024	5235
87	15/07/2024	5236

88	15/07/2024	5246
89	15/07/2024	5247
90	15/07/2024	5248
91	15/07/2024	5249
92	15/07/2024	5250
93	15/07/2024	5254
94	16/07/2024	5268
95	16/07/2024	5269
96	16/07/2024	5270
97	17/07/2024	5299
98	18/07/2024	5338
001 preordinato esproprio	18/07/2024	5322
002 preordinato esproprio	24/07/2024	5544
003 ùpreordinato esproprio	29/07/2024	5626

CONSIDERATO che l'Ufficio di Piano, congiuntamente agli estensori-progettisti del Piano Operativo e al Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio hanno esaminato, istruito e controdedotto le osservazioni pervenute e hanno elaborato una sintesi all'attenzione del Consiglio Comunale, ai fini dell'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni stesse;

PRESO ATTO che l'Amministrazione Comunale, conseguentemente al rinnovo dei componenti del Consiglio Comunale, ha trattato alcuni incontri della Commissione Consiliare Assetto del Territorio svolti in n°5 incontri, specificatamente nelle date del 11/10/2024, 17/10/2024, 24/10/2024, 12/11/2024 e 08/07/2025, per un'analisi preliminare delle osservazioni pervenute e della conseguente documentazione, integrata, adeguata e aggiornata, costitutiva del Piano;

CONSIDERATO che con prot. 8116 del 30/10/2024 il Servizio Infrastrutture, Sviluppo e Assetto del Territorio ha chiesto la convocazione della Commissione B.S.A. (Beni Storici Architettonici) ai sensi dell'Art. 13.14, comma 6 della Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) ai competenti Servizi della Provincia di Siena e della Regione Toscana;

DATO ATTO alla seduta della Commissione B.S.A. del 13 novembre 2024 espletata in modalità di videoconferenza alla quale hanno partecipato la Provincia di Siena (Settore Viabilità e OO.PP., Edilizia e Trasporti – Servizio Pianificazione Territoriale, SIT) e il Comune di Castellina in Chianti e che per detta seduta è stato redatto il “Verbale di valutazione degli interventi all'interno delle aree di pertinenza dei Beni Storici Architettonici”

(Art. 13.14 della Disciplina del P.T.C.P.), , dove sono state valutate le norme e le previsioni del Piano Operativo riferite all'Art. 13.14 della Disciplina del P.T.C.P.;

CONSIDERATO che, in ordine alla legge regionale 12 febbraio 2010 n. 10 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza”, è stato acquisito il “Parere motivato” ai sensi dell'Art. 26 della stessa L.R. n. 10/2010 in merito al processo di VAS del Piano Operativo, nella riunione del 20/12/2024 espletata in modalità di videoconferenza alla quale hanno partecipato i membri del Nucleo intercomunale di Valutazione VAS (composto dai Comuni di Castellina in Chianti, Castelnuovo Berardenga, Radda in Chianti e Gaiole in Chianti), che sarà posto all'attenzione del Consiglio Comunale in sede di approvazione definitiva del Piano Operativo;

RICORDATO che i soggetti coinvolti nel processo di VAS sono i seguenti:

- Proponente: Servizio Infrastrutture, Sviluppo e Assetto del Territorio (Ufficio di Piano del Comune di Castellina in Chianti);
- Autorità Procedente: Consiglio Comunale del Comune di Castellina in Chianti;
- Autorità Competente: Nucleo VAS Intercomunale tra i Comuni di Radda in Chianti, Gaiole in Chianti, Castellina in Chianti e Castelnuovo Berardenga.

CONSIDERATO che:

- l'accordo sottoscritto in data 17/05/2018 tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana, sopra richiamato, disciplina il procedimento di adeguamento e conformazione degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica al PIT-PPR e, a tal fine, regola il funzionamento della Conferenza paesaggistica;
- ai fini della verifica di conformità al PIT/PPR a cui è assoggettato il nuovo Piano Operativo adottato (art.4 comma 2), l'accordo sopra richiamato stabilisce all'art. 6 comma 5 che:
 - In via ordinaria, la Conferenza paesaggistica viene convocata dopoché l'Amministrazione procedente ha completato l'elaborazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della adozione dello strumento da parte del proprio Consiglio. A tal fine l'Amministrazione dovrà trasmettere il riferimento puntuale a tutte le osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate, oltreché ai soggetti di cui all'art. 8 della L.R. n. 65/2014, nell'ambito del procedimento urbanistico di cui all'art.20 della legge, anche al Segretariato Regionale del MIBACT e alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio.
 - è quindi necessario procedere in via autonoma e preventiva rispetto all'approvazione definitiva del PO ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014, all'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni, al fine di ottemperare all'obbligo di trasmissione alla Regione della relativa deliberazione consiliare, con il riferimento puntuale a ciascuna osservazione e la motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate, affinché la stessa convochi la Conferenza paesaggistica di cui all'art. 31 della L.R.65/2014, quale fase

intermedia prevista dall'accordo sopra richiamato, costituita dalla procedura di conformazione del PO alla disciplina del PIT - PPR;

RICHIAMATA la Delibera di Giunta comunale n.66 del 13/06/2025 “Sostituzione del responsabile del procedimento relativamente al procedimento urbanistico avente come oggetto “Nuovo Piano Operativo del Comune di Castellina in Chianti”, ai sensi dell'art. 18 della l.r. 65/2014 e ss.mm.ii, con la quale viene dato atto della sostituzione del Responsabile del Procedimento del P.O. nella persona del Geom. Francesco Antonelli in qualità di Responsabile del Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio;

DATO ATTO che la revisione del P.O. adottato a seguito dei contributi pervenuti dagli Enti, delle osservazioni presentate e a seguito delle controdeduzioni, ha comportato la modifica di alcuni elaborati adottati e l'introduzione di nuovi elaborati integrativi che andranno in approvazione, come seguito riportato:

sigla	titolo	scala
ASPETTI URBANISTICI		
DIS01.a	Disciplina dei suoli - territorio rurale - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	10k
DIS01.b	Disciplina dei suoli - territorio rurale - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	10k
DIS02	Disciplina dei suoli - territorio urbanizzato - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	2k
DIS04	Disciplina delle aree di trasformazione – stato sovrapposto	A4
DIS05	Norme tecniche di attuazione – stato sovrapposto	A4
QC02.a	Il patrimonio edilizio esistente e le aree di tutela paesaggistica - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	10k
QC02.b	Il patrimonio edilizio esistente e le aree di tutela paesaggistica - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	10k
QC04.a	Beni paesaggistici e Riserva Regionale - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	10k
QC04.b	Beni paesaggistici e Riserva Regionale - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	10k
REL01	Relazione Generale – stato sovrapposto	A4
	Elaborato di conformazione PIT/PPR	A4
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA		

DIS04.3	Allegato alla Disciplina delle aree di trasformazione – La Valutazione ambientale strategica (VAS) delle aree di trasformazione – stato sovrapposto	A4
REL03	Relazione di adeguamento al Piano Regionale Cave – Documento integrativo a seguito del contributo prot. 5254 del 15/07/2024	A4
VAS03.a	Vincolo acque di uso pubblico - Elaborato integrato a seguito di osservazione prot. 4616 del 26/06/2024	10k
VAS03.b	Vincolo acque di uso pubblico - Elaborato integrato a seguito di osservazione prot. 4616 del 26/06/2024	10k
VAS01	Rapporto ambientale – stato sovrapposto	A4
VAS02	Sintesi non tecnica – stato sovrapposto	A4
ASPETTI GEOLOGICI e SISMICI		
G.01.a	Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	10k
G.01.b	Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	10k
G.02	Carta del rischio sismico (pericolosità sismica) - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	2K
G.03	Carta del rischio sismico (vulnerabilità sismica) - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	2K
G.04	Carta del rischio sismico (esposizione sismica) - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	2K
G.05	Carta del rischio sismico - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	2K
G.06Nord	Carta geomorfologica (Capoluogo) - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.06Sud	Carta geomorfologica (Capoluogo) - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.07Nord	Carta della pericolosità geologica (Capoluogo) - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.07Sud	Carta della pericolosità geologica (Capoluogo) - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.08 (AT6 e TR1)	Carta delle indagini - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.09 (AT6 e TR1)	Carta Geologico-Tecnica - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.09-Nord	Carta Geologico-Tecnica - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.09-Sud	Carta Geologico-Tecnica - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k

G.10	Carta delle sezioni geologico-tecniche - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.11 (AT6 e TR1)	Carta delle frequenze fondamentali - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.12 (AT6 e TR1)	Carta delle MOPS - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.12 – Capoluogo Nord	Carta delle MOPS - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.12 – Capoluogo Sud	Carta delle MOPS - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 (AT6 e TR1)	Carta della Microzonazione sismica FA $0.1 < T < 0.5$ S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 (AT6 e TR1)	Carta della Microzonazione sismica FA $0.4 < T < 0.8$ S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 (AT6 e TR1)	Carta della Microzonazione sismica FA $0.7 < T < 1.1$ S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 – Capoluogo Nord	Carta della Microzonazione sismica FA $0.1 < T < 0.5$ S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 – Capoluogo Sud	Carta della Microzonazione sismica FA $0.1 < T < 0.5$ S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 – Capoluogo Nord	Carta della Microzonazione sismica FA $0.4 < T < 0.8$ S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 – Capoluogo Sud	Carta della Microzonazione sismica FA $0.4 < T < 0.8$ S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 – Capoluogo Nord	Carta della Microzonazione sismica FA $0.7 < T < 1.1$ S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 – Capoluogo Sud	Carta della Microzonazione sismica FA $0.7 < T < 1.1$ S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.14 (AT6 e TR1)	Carta della pericolosità sismica - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.14 – Capoluogo Nord	Carta della pericolosità sismica - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k

G.14 – Capoluogo Sud	Carta della pericolosità sismica - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
DIS04.1	Allegato alla Disciplina delle aree di trasformazione – Schede di fattibilità geologica e sismica delle aree di trasformazione – stato sovrapposto	A4
G00	Relazione geologica – stato sovrapposto	A4
	ASPETTI IDRAULICI	
AI.01a	Carta delle aree e degli elementi esposti a fenomeni alluvionali (giugno 2025)	10k
AI.01b	Carta delle aree e degli elementi esposti a fenomeni alluvionali (giugno 2025)	10k
AI.02	Relazione idraulica (giugno 2025)	A4
DIS04.2	Allegato alla disciplina delle aree di trasformazione – Schede di fattibilità idraulica delle aree di trasformazione – stato sovrapposto (giugno 2025)	A4

DATO ATTO che i documenti sopra elencati si allegano tutti al presente atto quale parte integrante, anche se ad esso non materialmente allegati, bensì depositati agli atti dell'Ufficio in supporto digitale, ai sensi del codice dell'amministrazione digitale D.Lgs. 82/2005 e disponibili al seguente link:

<https://www.comune.castellina.si.it/it/page/nuovo-piano-operativo-comunale>

ACQUISITA:

- La Relazione del Responsabile del Procedimento in merito all'attività svolta, redatta ai sensi dell'art. 18 L.R. n° 65/2014 che si allega alla presente deliberazione quale parte sostanziale ed integrante (**Allegato “A”**);
- La Relazione del Garante dell'Informazione e della partecipazione redatto ai sensi dell'art. 38, comma 2, della L.R. 65/2014 che si allega alla presente deliberazione quale parte sostanziale ed integrante (**Allegato “B”**);

VISTI:

- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali” e s.m.i.;
- la Legge n.1150 del 17/08/1942;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e s.m.i.;
- il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137” e s.m.i.;
- il D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152, “Norme in materia ambientale” e s.m.i., in particolare la

parte seconda recante le disposizioni relative alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

- il D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” e s.m.i.
- la L.R. 10 novembre 2014, n. 65, “Norme per il governo del territorio” ed i relativi regolamenti di attuazione;
- la L.R. 12 febbraio 2010, n. 10, “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)”;
- la L.R. 19 marzo 2015, n. 30 “Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale. Modifiche alla L.R. 24/1994 , alla L.R. 65/1997 , alla L.R. 24/2000 ed alla L.R. 10/2010”;
- la L.R. 24 luglio 2018, n. 41, “Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d’acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010 n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni)”;
- il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015;
- il P.T.C. della Provincia di Siena approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 33 del 13/07/2020;
- il D.P.G.R. 30 gennaio 2020, n. 5/R, “Regolamento di attuazione dell’articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65, contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche;
- il D.P.G.R. 5 luglio 2017. n. 32/R “Regolamento di attuazione dell’art 62 e del Titolo V della L.R. 65/2014. Modifiche al d.p.g.r. 2/R/2007 (Regolamento di attuazione dell’art. 37, comma 3, della L.R. n. 1/2005 Norme per il governo del territorio - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti)”;
- la L.R. 41/2010, recante “Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d’acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla l.r. 80/2015 e alla l.r. 65/2014”;
- il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) 2021-2027 approvato con delibera del Comitato Istituzionale Autorità di Bacino del Fiume Arno del 01/12/2022;
- il Piano Stralcio Assetto Idrogeologico adottato in via definitiva dalla Conferenza Istituzionale Permanente con delibera n. 39 del 28 marzo 2024;
- il Piano Cave, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 47 del 21/07/2020, e le Linee Guida per l'adeguamento degli atti di governo del territorio al Piano Regionale Cave, di cui all’art. 21, comma 3 della Disciplina del Piano Regionale Cave approvato con DCRT n. 47/2020, approvate con Delibera GRT n. 225 del 15/03/2021;

VISTI gli allegati pareri espressi ai sensi dell’art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000 s.m.i.;

RITENUTO di procedere alla votazione delle controdeduzioni alle osservazioni valutandole singolarmente e ritenuto, inoltre, di segnalare ai consiglieri che in caso di eventuale presenza di un conflitto di interesse, ai sensi dell’art. 78, comma 2 del D.Lgs n°

267/2000, gli stessi consiglieri debbano astenersi dalla votazione e allontanarsi momentaneamente dalla seduta fino al termine della votazione interessata;

DATO ATTO che il Presidente in votazione ha proposto all'organo consiliare le controdeduzioni alle osservazioni in ordine numerico, come elencate nell'allegato denominato **“CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E AI CONTRIBUTI”**, con la seguente proposta di controdeduzione:

OSSERVAZIONE N°	DATA PRESENTAZIONE	N° PROTOCOLLO	PROPOSTA CONTRODEDUZIONE
1	13/6/2024	4238	Accolta
2	14/6/2024	4266	Accolta
3	24/06/2024	4523	Non Accolta
4	26/06/2024	4613	Parzialmente Recepito
5	26/06/2024	4616	Recepito
6	28/06/2024	4718	Non Accolta
7	01/07/2024	4772	Parzialmente accolta
8	01/07/2024	4773	Recepito
9	04/07/2024	4866	Non Accolta
10	04/07/2024	4868	Parzialmente accolta
11	05/07/2024	4912	Non Accolta
12	08/07/2024	4943	<i>E' una integrazione</i>
13	08/07/2024	4950	Accolta
14	08/07/2024	4951	Parzialmente accolta
15	08/07/2024	4952	Non Accolta
16	08/07/2024	4953	Parzialmente accolta
17	08/07/2024	4954	Non Accolta
18	08/07/2024	4994	Parzialmente accolta
19	11/07/2024	5085	Parzialmente accolta
20	11/07/2024	5086	Accolta
21	11/07/2024	5088	Accolta
22	11/07/2024	5121	Non Pertinente
23	11/07/2024	5123	Parzialmente accolta
24	11/07/2024	5124	Parzialmente accolta
25	11/07/2024	5125	Non Accolta
26	11/07/2024	5126	Non Accolta
27	12/07/2024	5143	Non Accolta
28	12/07/2024	5152	Non Accolta
29	12/07/2024	5154	Accolta

30	12/07/2024	5158	Accolta
31	12/07/2024	5161	Recepito
32	12/07/2024	5162	Non Accolta
33	12/07/2024	5164	Non Accolta
34	12/07/2024	5165	Non Accolta
35	12/07/2024	5166	Non Accolta
36	12/07/2024	5167	Non Accolta
37	12/07/2024	5168	Non Accolta
38	12/07/2024	5170	Non Accolta
39	12/07/2024	5171	Non Pertinente
40	12/07/2024	5173	Accolta
41	12/07/2024	5174	Accolta
42	12/07/2024	5175	Parzialmente accolta
43	12/07/2024	5176	Parzialmente accolta
44	12/07/2024	5177	Parzialmente accolta
45	12/07/2024	5178	Parzialmente accolta
46	12/07/2024	5179	Non Accolta
47	12/07/2024	5180	Non Accolta
48	12/07/2024	5181	Parzialmente accolta
49	12/07/2024	5182	Parzialmente accolta
50	12/07/2024	5183	Parzialmente accolta
51	12/07/2024	5184	Non Accolta
52	13/07/2024	5194	Parzialmente accolta
53	15/07/2024	5197	Non Accolta
54	15/07/2024	5199	Non Accolta
55	15/07/2024	5200	Non Accolta
56	15/07/2024	5202	Non Accolta
57	15/07/2024	5203	Accolta
58	15/07/2024	5204	Parzialmente accolta
59	15/07/2024	5205	Accolta
60	15/07/2024	5206	Non Accolta
61	15/07/2024	5207	Non Accolta
62	15/07/2024	5208	Non Accolta
63	15/07/2024	5209	Accolta
64	15/07/2024	5210	Non Accolta
65	15/07/2024	5211	Accolta
66	15/07/2024	5212	Non Accolta
67	15/07/2024	5213	Non Accolta
68	15/07/2024	5216	Non Accolta

69	15/07/2024	5217	Parzialmente accolta
70	15/07/2024	5218	Parzialmente accolta
71	15/07/2024	5219	Non Accolta
72	15/07/2024	5220	Non Accolta
73	15/07/2024	5221	Parzialmente accolta
74	15/07/2024	5222	Non Accolta
75	15/07/2024	5223	Accolta
76	15/07/2024	5224	Parzialmente accolta
77	15/07/2024	5225	Parzialmente accolta
78	15/07/2024	5226	Parzialmente accolta
79	15/07/2024	5227	Parzialmente accolta
80	15/07/2024	5228	Non Accolta
81	15/07/2024	5229	Parzialmente accolta
82	15/07/2024	5231	Accolta
83	15/07/2024	5232	Non Pertinente
84	15/07/2024	5233	Non Accolta
85	15/07/2024	5234	Non Accolta
86	15/07/2024	5235	Parzialmente accolta
87	15/07/2024	5236	Parzialmente accolta
88	15/07/2024	5246	Non Accolta
89	15/07/2024	5247	Non Accolta
90	15/07/2024	5248	Parzialmente accolta
91	15/07/2024	5249	Parzialmente accolta
92	15/07/2024	5250	Parzialmente accolta
93	15/07/2024	5254	Parzialmente Recepito
94	16/07/2024	5268	Parzialmente accolta
95	16/07/2024	5269	Parzialmente Recepito
96	16/07/2024	5270	Non Accolta
97	17/07/2024	5299	Parzialmente accolta
98	18/07/2024	5338	Parzialmente Recepito
001 preordinato esproprio	18/07/2024	5322	Non Accolta
002 preordinato esproprio	24/07/2024	5544	Non Accolta
003 preordinato esproprio	29/07/2024	5626	Non Accolta

Con n. 10 voti favorevoli, nessun voto contrario, nessun astenuto su n. 10 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

- 1) di **RICHIAMARE** e **APPROVARE** la narrativa come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di **DARE ATTO** che il Presidente ha posto alla votazione del Consiglio le osservazioni pervenute, con l'esito delle votazioni puntuali riportate nell'apposito allegato denominato "**ALLEGATO 1 – ESITO DELLE VOTAZIONI**", quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 3) di **APPROVARE** gli elaborati modificati o integrativi a seguito delle osservazioni pervenute, come elencati nella parte narrativa della presente deliberazione, qui di seguito elencati:

sigla	titolo	scala
ASPETTI URBANISTICI		
DIS01.a	Disciplina dei suoli - territorio rurale - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	10k
DIS01.b	Disciplina dei suoli - territorio rurale - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	10k
DIS02	Disciplina dei suoli - territorio urbanizzato - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	2k
DIS04	Disciplina delle aree di trasformazione – stato sovrapposto	A4
DIS05	Norme tecniche di attuazione – stato sovrapposto	A4
QC02.a	Il patrimonio edilizio esistente e le aree di tutela paesaggistica - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	10k
QC02.b	Il patrimonio edilizio esistente e le aree di tutela paesaggistica - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	10k
QC04.a	Beni paesaggistici e Riserva Regionale - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	10k
QC04.b	Beni paesaggistici e Riserva Regionale - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	10k
REL01	Relazione Generale – stato sovrapposto	A4
	Elaborato di conformazione PIT/PPR	A4
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA		
DIS04.3	Allegato alla Disciplina delle aree di trasformazione – La Valutazione ambientale strategica (VAS) delle aree di trasformazione – stato sovrapposto	A4

REL03	Relazione di adeguamento al Piano Regionale Cave – Documento integrativo a seguito del contributo prot. 5254 del 15/07/2024	A4
VAS03.a	Vincolo acque di uso pubblico - Elaborato integrato a seguito di osservazione prot. 4616 del 26/06/2024	10k
VAS03.b	Vincolo acque di uso pubblico - Elaborato integrato a seguito di osservazione prot. 4616 del 26/06/2024	10k
VAS01	Rapporto ambientale – stato sovrapposto	A4
VAS02	Sintesi non tecnica – stato sovrapposto	A4
ASPETTI GEOLOGICI e SISMICI		
G.01.a	Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	10k
G.01.b	Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	10k
G.02	Carta del rischio sismico (pericolosità sismica) - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	2K
G.03	Carta del rischio sismico (vulnerabilità sismica) - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	2K
G.04	Carta del rischio sismico (esposizione sismica) - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	2K
G.05	Carta del rischio sismico - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	2K
G.06Nord	Carta geomorfologica (Capoluogo) - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.06Sud	Carta geomorfologica (Capoluogo) - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.07Nord	Carta della pericolosità geologica (Capoluogo) - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.07Sud	Carta della pericolosità geologica (Capoluogo) - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.08 (AT6 e TR1)	Carta delle indagini - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.09 (AT6 e TR1)	Carta Geologico-Tecnica - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.09-Nord	Carta Geologico-Tecnica - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.09-Sud	Carta Geologico-Tecnica - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.10	Carta delle sezioni geologico-tecniche - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k

G.11 (AT6 e TR1)	Carta delle frequenze fondamentali - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.12 (AT6 e TR1)	Carta delle MOPS - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.12 – Capoluogo Nord	Carta delle MOPS - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.12 – Capoluogo Sud	Carta delle MOPS - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 (AT6 e TR1)	Carta della Microzonazione sismica FA $0.1 < T < 0.5$ S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 (AT6 e TR1)	Carta della Microzonazione sismica FA $0.4 < T < 0.8$ S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 (AT6 e TR1)	Carta della Microzonazione sismica FA $0.7 < T < 1.1$ S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 – Capoluogo Nord	Carta della Microzonazione sismica FA $0.1 < T < 0.5$ S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 – Capoluogo Sud	Carta della Microzonazione sismica FA $0.1 < T < 0.5$ S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 – Capoluogo Nord	Carta della Microzonazione sismica FA $0.4 < T < 0.8$ S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 – Capoluogo Sud	Carta della Microzonazione sismica FA $0.4 < T < 0.8$ S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 – Capoluogo Nord	Carta della Microzonazione sismica FA $0.7 < T < 1.1$ S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 – Capoluogo Sud	Carta della Microzonazione sismica FA $0.7 < T < 1.1$ S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.14 (AT6 e TR1)	Carta della pericolosità sismica - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.14 – Capoluogo Nord	Carta della pericolosità sismica - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.14 – Capoluogo	Carta della pericolosità sismica - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k

Sud		
DIS04.1	Allegato alla Disciplina delle aree di trasformazione – Schede di fattibilità geologica e sismica delle aree di trasformazione – stato sovrapposto	A4
G00	Relazione geologica – stato sovrapposto	A4
	ASPETTI IDRAULICI	
AI.01a	Carta delle aree e degli elementi esposti a fenomeni alluvionali (giugno 2025)	10k
AI.01b	Carta delle aree e degli elementi esposti a fenomeni alluvionali (giugno 2025)	10k
AI.02	Relazione idraulica (giugno 2025)	A4
DIS04.2	Allegato alla disciplina delle aree di trasformazione – Schede di fattibilità idraulica delle aree di trasformazione – stato sovrapposto (giugno 2025)	A4

- 4) di **DARE ATTO** che i sopra menzionati documenti sono allegati al presente atto a costituirne parte integrante e sostanziale, unitamente alla relazione del Responsabile del Procedimento in merito all'attività svolta, "Allegato A" e alla Relazione del Garante per l'informazione e partecipazione, "Allegato B";
- 5) di **APPROVARE** anche gli altri elaborati del Piano Operativo, così come adottati con Deliberazione di Consiglio comunale n° 19 del 23/04/2024, che non sono stati oggetto di modifica a seguito delle controdeduzioni, anche se non allegati al presente atto;
- 6) di **DARE MANDATO** al Responsabile del Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio di procedere con gli adeguamenti degli allegati alla presente deliberazione e degli elaborati del Piano Operativo conseguenti all'esito dell'approvazione del punto 1 del presente dispositivo, ai fini dell'attivazione della Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT-PPR, nonché dell'art. 31 della L.R. 65/2014;
- 7) di **DARE MANDATO** al Responsabile del Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio di trasmettere gli elaborati del Piano Operativo adeguati all'esito delle controdeduzioni unitamente alla presente deliberazione alla Regione Toscana Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, al Segretariato Regionale del Ministero della Cultura per la Toscana e alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, con richiesta di convocazione della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art.21 della disciplina del PIT- PPR, nonché dell'art. 31 della L.R. 65/2014;
- 8) di **DARE ATTO** che l'efficacia del Piano Operativo è subordinata:
 - all'esito della Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 21 del PIT-PPR con le procedure di cui all'Accordo sottoscritto in data 17/05/2018 tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo MiBACT e la Regione Toscana;
 - all'approvazione del Piano stesso in Consiglio Comunale a seguito della conclusione del procedimento;

- alla pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione;
- 9) di **DISPORRE** che il Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio provveda alla pubblicazione sul sito web del Comune della presente deliberazione e degli atti allegati;
- 10) di **DISPORRE** altresì che il Garante dell'informazione e della partecipazione provveda ad informare la cittadinanza mediante avviso pubblico;
- 11) di **SIGNIFICARE** che avverso il presente provvedimento gli interessati potranno ricorrere al TAR della Regione Toscana o per via straordinaria al Capo dello Stato nei termini, rispettivamente, di 60 e 120 giorni ai sensi di legge.
- 12) altresì, attesa l'urgenza di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.lgs. 18.8.2000 n. 267, con apposita e separata votazione, che ha prodotto il seguente esito: n. 10 voti favorevoli, nessun voto contrario, nessun astenuto su n. 10 consiglieri presenti e votanti.

Dal che si è redatto il presente verbale.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Giuseppe Stiaccini

(atto sottoscritto digitalmente)

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Alessandro Corrieri

(atto sottoscritto digitalmente)



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

**NUOVO PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI
(ADOTTATO AI SENSI DEGLI ARTT. 19 E 95 DELLA L.R. N. 65/2014).**

APPROVAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE.

- **RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO – art 18 c. 2 L R. 65/2014**

**CONTESTO GIURIDICO E PROCEDIMENTALE PER L'APPROVAZIONE DELLE
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONE DEL POC**

Il Comune di Castellina in Chianti è dotato di Regolamento urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 27/03/2009, e sue successive varianti approvate con Del.C.C. n. 57 del 30/12/2013, Del.C.C. n. 31 del 25/05/2018 e Del.C.C. n. 17 del 15/04/2022;

Si fa presente, altresì, che con deliberazioni del Consiglio Comunale di Castellina in Chianti n. 55 in data 13.12.2023 e del Consiglio Comunale di Radda in Chianti n. 40 in data 15.12.2023, ai sensi degli artt. 19 e 23 L.R.T. n. 65/2014 e ss.mm.ii. si è proceduto all'approvazione definitiva del Piano Strutturale Intercomunale fra i Comuni di Castellina in Chianti e di Radda in Chianti il quale è divenuto efficace in data 09.02.2024 a seguito della decorrenza del termine di 30 giorni dalla pubblicazione sul B.U.R.T. Regione Toscana - parte seconda, n. 2 in data 10.01.2024;

Il Comune di Castellina in Chianti con deliberazione della G.C. n. 61 del 15.05.2018 avente ad oggetto: “AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL NUOVO PIANO OPERATIVO E CONTESTUALE VARIANTE PUNTUALE AL PIANO STRUTTURALE AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. 65/2014 E S.M.I “ ha approvato il documento di “Avvio del Procedimento” del nuovo Piano Operativo e relativa variante puntuale al PS, redatto ai sensi dell'articolo 17 della L.R.n.65/2014 e ss.mm.ii. corredato dell'elaborato “TERRITORIO URBANIZZATO, TERRITORIO RURALE E NUCLEI”;

Dal momento che i termini previsti dal combinato disposto dell'art. 96 della L.R. n. 65/2014 e art. 2, co 1 della L.R. n. 31/2020 per portare a definizione il procedimento relativo all'adozione ed approvazione del Piano Operativo Comunale, per cause di forza maggiore non imputabili all'Ente, sono venuti a scadere, in forza dei termini massimi di proroga consentiti dal legislatore regionale, in data 14.05.2023, sono entrate in vigore le salvaguardie sopra evidenziate e si è reso, pertanto, necessario procedere ad un nuovo avvio del procedimento;

Infatti con deliberazione del C.C. n. 49 in data 13/09/2022 di approvazione del DUP 2023-25 e la successiva nota di aggiornamento di cui alla deliberazione del C.C. n. 26 in data 03/08/2023 si è fatto esplicito riferimento a tale specifico obiettivo strategico per l'Amministrazione Comunale; conseguentemente il Comune, dovendosi dotare di un nuovo strumento urbanistico ai sensi della LR 65/2014 “Norme per il governo del territorio”, con successiva deliberazione della G.C. n. 96 del



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

03/11/2023 avente ad oggetto “NUOVO PIANO OPERATIVO COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI. ADEMPIMENTI PROPEDEUTICI ALL’AVVIO DEL PROCEDIMENTO. INDIRIZZI IN MERITO AGLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE. NOMINA DEL GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE. APPROVAZIONE PIANO COMUNICAZIONE”, ai fini della successiva approvazione dell’avvio del procedimento del Piano Operativo, ha definito le seguenti strategie di sviluppo e la tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale, insediativo, sociale, economico da perseguire all’interno del suddetto Piano:

- definitiva messa a sistema delle discipline per la gestione del patrimonio edilizio esistente e per il governo degli interventi nel territorio rurale;
 - tutela del patrimonio storico-architettonico capace di favorire, compatibilmente con tale salvaguardia, il recupero e l’adeguamento degli edifici esistenti migliorandone dove opportuno le prestazioni qualitative ed energetiche e la sicurezza rispetto ai fattori di rischio;
 - riorganizzazione complessiva delle disposizioni relative agli interventi promossi dalle aziende agricole e dagli altri soggetti che svolgono attività agricole;
 - superamento di alcuni aspetti di “farraginosità” presenti nella disciplina determinati soprattutto dal sovrapporsi di successive normative ed aggiornamenti parziali;
 - incentivo alla crescita ed allo sviluppo delle attività economiche legate al territorio, sia quelle tradizionali agricole che quelle integrative e complementari oltre a tutti gli altri molteplici settori che interessano l’ambiente rurale, promuovendo il presidio del territorio e la sua valorizzazione non solo dal punto di vista strettamente produttivo ma anche naturalistico, ambientale e paesaggistico;
 - miglioramento delle reti per la fruizione del territorio – itinerari, sentieri, punti di sosta e informativi, servizi a supporto dell’escursionismo e del turismo;
 - conferma delle trasformazioni strategiche del territorio oggetto di procedimenti urbanistici specifici, convenzionati ed attualmente vigenti:
- 1) variante al Piano di Recupero dell'Area ex-Molini Niccolai e contestuale variante al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico. Approvazione ai sensi degli artt. 107 e 238 della L.R. 65/2014, approvata con deliberazione C.C. n. 17 in data 15.04.2022;
 - 2) Piano di Recupero ex allevamenti Niccolai in località Monte e Monticino, approvato con D.C.C. n. 56 del 18/12/2015;
 - 3) Piano di lottizzazione a fini produttivi in località Campassala, approvato con D.C.C. n. 24 del 06/05/2008;
 - 4) Piano di lottizzazione Borgo Lecchi, approvato con D.C.C. n. 13 del 01/03/2007;



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

- conservazione del nucleo antico del Capoluogo e del suo ruolo centrale e di riferimento primario nell'organizzazione territoriale, anche tramite interventi, che se pur di entità modesta, potranno essere utili nel risolvere alcune problematiche puntuali riguardanti la viabilità e la sosta nei centri abitati, oltre a migliorare localmente la qualità degli spazi pubblici e collettivi;
- ridefinizione dei margini con interventi pubblici e/o privati tesi a recuperare situazioni poco qualificate riscontrabili in alcune parti dell'abitato, spesso in presenza di aree dismesse o sottoutilizzate, anche se di limitata estensione, favorendo un miglior loro inserimento nel contesto paesaggistico anche attraverso le sistemazioni a verde e la realizzazione di percorsi pedonali;
- recepimento delle discipline del PIT/PPR assumendole nella formazione del progetto e trasponendole nella normativa operativa in particolare integrando le norme in riferimento ai beni paesaggistici, che interessano diffusamente il territorio di Castellina in Chianti;
- tutela del territorio non edificato per limitarne il più possibile la cementificazione.

Nella medesima deliberazione contestualmente alla nomina del Garante della Informazione e Partecipazione è stato adottato - nel rispetto del principio di non duplicazione e del divieto di aggravio del procedimento amministrativo e adeguando i livelli prestazionali dell'informazione e della partecipazione di cui all'art. 16, comma 2 della legge regionale n. 65/2014 e ss.mm.ii. (disponibilità ed accessibilità degli atti di governo del territorio; attivazione di momenti di discussione e confronto con i cittadini ed i soggetti interessati, in assemblee, in incontri per gruppi di interesse specifici, ed anche in via telematica, finalizzati alla formulazione di proposte di contenuto per gli atti di governo del territorio) alla diversa scala territoriale di pianificazione, nonché alla dimensione e alla tipologia di interessi coinvolti - il Piano della Comunicazione relativamente al procedimento urbanistico avente come specifico oggetto "nuovo Piano Operativo del Comune di Castellina in Chianti" così come di seguito strutturato:

- pubblicazione degli elaborati del Piano in una sezione dedicata del sito ufficiale del Comune di Castellina in Chianti;
- esposizione permanente degli elaborati, fino all'approvazione definitiva del Piano Operativo presso l'Ufficio Edilizia Urbanistica del Comune di Castellina in Chianti;
- previsione di un ciclo di incontri con la cittadinanza e gli operatori sul territorio comunale che si sono conclusi nel mese di febbraio al fine di orientare questi ultimi verso una partecipazione quanto più consapevole possibile finalizzata ad una analisi condivisa dei tematismi e delle linee di intervento del Piano;
- pubblicazione di un avviso da pubblicare all'indomani del primo incontro di presentazione del percorso di partecipazione fino a tutto il 15 dicembre sul sito istituzionale dell'Ente e da inviare anche agli ordini professionali, alle associazioni di categoria, alle organizzazioni sindacali territoriali, finalizzato ad acquisire contributi da parte dei soggetti esterni del territorio mediante invio telematico all'indirizzo del Garante per la informazione e partecipazione, consegna diretta al Protocollo dell'Ente;



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

- comunicazione attraverso i media delle attività in itinere avvalendosi del supporto della società Robespierre S.a.s. di Siena, attuale affidataria del servizio di comunicazione istituzionale;
- comunicazione attraverso i social, nello specifico attraverso la pagina Facebook del Comune di Castellina in Chianti delle attività in itinere;

Nella medesima deliberazione di cui sopra, si è ritenuto di predisporre lo schema relativo alla manifestazione di interesse al fine di acquisire proposte di azioni da considerare nell'ambito della formazione del nuovo Piano Operativo;

Con deliberazione della G.C. n. 116 del 20.12.2023 l'Amministrazione Comunale ha dato avvio al procedimento di formazione del Piano Operativo comunale (POC) secondo le indicazioni e gli obiettivi contenuti nel documento di indirizzo politico di cui sopra ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii .

FUNZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO COMUNALE

Il nuovo Piano Operativo Comunale, ai sensi dell'art. 95 della LR 65/2014 disciplina l'attività edilizia dell'intero territorio comunale relativamente al patrimonio edilizio esistente, con validità a tempo indeterminato e, relativamente alle trasformazioni degli assetti insediativi e infrastrutturali, con validità quinquennale.

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti individua:

- le disposizioni di tutela e valorizzazione dei centri e nuclei storici, compresi singoli edifici di valore storico, architettonico, testimoniale;
- la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV LR 65/2014, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valore storico testimoniale, anche in riferimento alla disciplina di cui all'art.4 LR 3/2017,
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli soggetti alla disciplina delle trasformazioni;
- la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art. 98 LR 65/2014;
- le aree connotate da condizioni di degrado;

La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, soggetta a decadenza quinquennale, individua e definisce:

- gli interventi che per rilevanza e complessità sono attuabili tramite Piani attuativi;
- gli interventi soggetti a rigenerazione urbana;
- i progetti unitari convenzionati;
- gli interventi di nuova edificazione all'interno del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui ai precedenti punti;



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

- le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale;
- individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard urbanistici di cui al DM 1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica;
- individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo per pubblica utilità ai sensi degli artt 9 e 10 del DPR 327/2001.

L'iter per l'approvazione del Piano Operativo Comunale parte con l'approvazione dell'atto di avvio del procedimento, contenente la definizione degli obiettivi, il quadro conoscitivo di riferimento, l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si chiedono contributi tecnici, il programma delle attività di informazione e partecipazione e l'individuazione del Garante.

Le due fasi principali dell'iter, intervallate da importanti momenti di partecipazione sono:

- Adozione
- Approvazione

Prima dell'adozione, la legge prevede un periodo in cui tutti i cittadini, soggetti pubblici e privati, possono presentare contributi, segnalazioni e proposte sulla base dei contenuti dell'atto di avvio reso pubblico in ottemperanza alle disposizioni normative sulla trasparenza amministrativa - Dlgs 33/2013;

Ai fini dell'approvazione definitiva dell'atto, è previsto un periodo di 60 giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, in cui chiunque abbia interesse, può presentare osservazioni.

Il provvedimento definitivo, approvato dal Consiglio Comunale, darà atto delle osservazioni pervenute e delle determinazioni assunte ma già in questa fase, ai sensi dell'art. 18 c. 3 LR 65/2014, si dà atto che sono pervenuti n. 26 contributi da parte di cittadini e che gli stessi, nell'ambito dell'attività tecnico politica che ha accompagnato tutto l'iter progettuale sono stati analizzati e valutati in base alla coerenza con gli obiettivi posti e con i limiti e le condizioni derivanti dal Piano Strutturale intercomunale e dei quali i professionisti incaricati hanno dato riscontro nelle scelte urbanistiche effettuate.

Il Piano Operativo è dunque il risultato di un percorso complesso, in cui gli indirizzi della politica (Giunta e Consiglio Comunale) si incrociano con i contributi degli organi istituzionali (Stato, Regione e Provincia) ma anche con le istanze dei cittadini, per calare il più possibile lo strumento nella realtà concreta dei luoghi e rispondere alle esigenze di chi questi luoghi vive quotidianamente. L'Ufficio Urbanistica ha assunto il ruolo di regia di queste complesse dinamiche e relazioni.

**IL PIANO OPERATIVO DI CASTELLINA IN CHIANTI. OBIETTIVI E STRATEGIE –
AREE DI TRASFORMAZIONE**

Obiettivo principale del POC è quello di garantire che il patrimonio territoriale, identità del Comune, vengano tutelati, assicurando le condizioni per la sua riproduzione, la sostenibilità degli usi e la sua durevolezza per le future generazioni, per le finalità di cui sopra le azioni di tutela sono dirette:



Comune di Castellina in Chianti

Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

- alla struttura idro-geo-morfologica del territorio, a cui sono stati dedicati studi di settore tramite incarico a professionalità specialistiche che hanno tradotto gli stessi in cartografie e norme di fattibilità (come da elenco documenti allegato);
- alla struttura ecosistemica e paesaggistica tramite specifici elaborati all'interno del "Progetto di Piano",
- alla struttura insediativa tramite un'accurata schedatura del patrimonio edilizio esistente e un impianto normativo che coniuga le categorie di intervento edilizio con il rispetto dei morfotipi insediativi di cui al Piano di Indirizzo Territoriale favorendo la riqualificazione energetica e la riduzione del consumo di suolo,
- allo sviluppo di politiche sociali per favorire esigenze abitative delle giovani coppie e riqualificare aree connotate da degrado.

Il nuovo Piano Operativo Comunale ha attinto ovviamente dal Piano Strutturale Intercomunale, elaborato recentemente ai sensi della LR 65/2014, che ha approfondito in maniera particolare gli studi storici, geologici, idraulici e sismici. A sua volta, il nuovo Piano Operativo ha condotto approfondimenti di maggior dettaglio che hanno costituito la base per la redazione della disciplina conformativa dei suoli.

La pianificazione delle trasformazioni del P.O., che si traduce concretamente in **15** aree, di iniziativa sia pubblica che privata, è il principale strumento con cui il Piano Operativo persegue l'obiettivo di qualità degli insediamenti. Attraverso le aree di trasformazione, infatti, vengono incrementate le dotazioni di servizi, spazi aperti, attrezzature sportive, luoghi di socialità, spazi per la cultura (come ad esempio i progetti di valorizzazione dell'area sportiva esistente tra la strada provinciale 51 e la strada regionale Chiantigiana, a nord di Croce Fiorentina, attraverso la rivitalizzazione delle funzioni sportive esistenti e l'inserimento di funzioni scolastiche: a tale scopo sono state individuate due aree dove poter riqualificare aree pubbliche esistenti e prevedere la realizzazione di un nuovo edificio scolastico e di una nuova palestra). Non solo negli insediamenti principali di Castellina e Fonterutoli ma anche nelle frazioni più piccole, come quella della Piazza, ripensando il disegno di piano nell'ottica di una riconfigurazione dei luoghi e della rifunzionalizzazione di parti già costruite o urbanizzate.

La pianificazione delle trasformazioni del Piano Operativo comunale, che si esprime nelle 15 aree di trasformazione, persegue principalmente la creazione di nuovi poli di interesse pubblico che incrementino le dotazioni di spazi aperti, attrezzature sportive, luoghi di socialità, spazi per la cultura del Capoluogo. In questa direzione si è inteso operare in tutto il territorio comunale, negli insediamenti principali di Castellina e Fonterutoli, come nelle frazioni più piccole, ripensando il disegno di piano nell'ottica di una riconfigurazione dei luoghi e della rifunzionalizzazione di parti già costruite o urbanizzate.

Le trasformazioni comportanti consumo di nuovo suolo e nuova edificazione sono disciplinate a seconda della loro complessità con lo strumento dell'intervento diretto (privato o di opera pubblica), del progetto unitario convenzionato o del piano attuativo. Il ricorso allo strumento urbanistico attuativo è riservato ai casi caratterizzati da un intervento particolarmente complesso, che hanno la finalità di assicurare un beneficio pubblico rilevante.

Le 15 aree di trasformazione previste possono essere così suddivise in base alla rispettiva modalità di attuazione:



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

- 1) TR1 CAMPEGGIO – LOC. TRASQUA** (soggetta a Intervento diretto)
- 2) P1 PARCHEGGIO – LOC. FONTERUTOLI** (soggetta a Intervento diretto)
- 3) P2 PARCHEGGIO – LOC. SAN LEONINO** (soggetta a Intervento diretto)
- 4) P3 PARCHEGGIO - LOC. PIAZZA** (soggetta a Progetto di Opera Pubblica)
- 5) P4 PARCHEGGIO - VIALE IV NOVEMBRE/LOC. MALAFRASCA** (soggetta a Progetto di Opera Pubblica)
- 6) V1 STRADA DEL CANTINONE – LOC. CASTELLINA IN CHIANTI** (soggetta a Progetto di Opera Pubblica)
- 7) V2 STRADA DELL'AMBITO SPORTIVO – LOC. FONTE AL COSCIO** (soggetta a Progetto di Opera Pubblica)
- 8) PP1 NUOVO PLESSO SCOLASTICO – LOC. FONTE AL COSCIO** (soggetta a Progetto di Opera Pubblica). L'area si trova nella zona degli impianti sportivi esistenti (campi di gioco e piscine) della frazione di al Coscio e tale previsione si pone l'obiettivo di completare e consolidare l'estesa area pubblica, già dotata di aree sportive e aree a verde, costituendo una polarità urbana polifunzionale dal forte carattere identitario, che sia capace di rispondere alle diverse esigenze di un ampio bacino di utenza, non solo locale.
- 9) PP2 NUOVA PALESTRA – LOC. FONTE AL COSCIO** (soggetta a Progetto di Opera Pubblica). L'area si trova anch'essa nella zona degli impianti sportivi esistenti (campi di gioco e piscine) della frazione di al Coscio accanto all'esistente impianto di distribuzione del carburante. La nuova palestra ha l'obiettivo di completare e consolidare l'esistente polo sportivo oltre ad essere di supporto alle società ludico-sportive presenti ad oggi sul territorio. La nuova palestra potrà essere inoltre di supporto anche al futuro adiacente plesso scolastico in previsione.
- 10) AT1 EX MANGIMIFICIO – LOC. CASTELLINA IN CHIANTI** (soggetta a Piano attuativo – Piano di Recupero ai sensi dell'art. 119 della l.r. 65/2014)
- 11) AT2 PIANO ATTUATIVO – CASTELLINA VIA FIRENZE** (soggetta a Piano attuativo ai sensi dell'art. 107 della l.r. 65/2014)
- 12) AT3 PIANO DI RECUPERO – LOC. CROCE FIORENTINA** (soggetta a Piano attuativo – Piano di Recupero ai sensi dell'art. 119 della l.r. 65/2014) in un'area ad oggi sottoutilizzata per la quale l'obiettivo principale è la rigenerazione dell'intero contesto insediativo, finalizzata alla realizzazione di una nuova centralità urbana, con l'inserimento di funzioni molteplici, quali quelle residenziale e di servizio, e dotazioni di standard
- 13) AT4 LA CAVA – LOC. CROCE FIORENTINA** (soggetta a Piano attuativo – Piano di Recupero ai sensi dell'art. 119 della l.r. 65/2014)
- 14) AT5 PUC - CASTELLINA, VIA MARTIRI DI MONTEMAGGIO** (soggetta a Progetto Unitario Convenzionato)
- 15) AT6 AMPLIAMENTO ATTIVITÀ ESISTENTE – CASINA DEI PONTI** (soggetta a intervento diretto)

Sono, inoltre, confermate, in ossequio agli indirizzi dell'Amministrazione Comunale di cui alla G.C. n. 96 del 03/11/2023, le trasformazioni strategiche del territorio oggetto di procedimenti urbanistici specifici, convenzionati ed attualmente vigenti:



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

1. variante al Piano di Recupero dell'Area ex-Molini Niccolai e contestuale variante al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico. Approvazione ai sensi degli artt. 107 e 238 della L.R. 65/2014, approvata con deliberazione C.C. n. 17 in data 15.04.2022;
2. Piano di Recupero ex allevamenti Niccolai in località Monte e Monticino, approvato con D.C.C. n. 56 del 18/12/2015;
3. Piano di lottizzazione a fini produttivi in località Campassala, approvato con D.C.C. n. 24 del 06/05/2008;
4. Piano di lottizzazione Borgo Lecchi, approvato con D.C.C. n. 13 del 01/03/2007.

L'edilizia residenziale sociale

L'obiettivo che il PO si propone è quello di delineare le opportunità offerte dal parco residenziale esistente, per individuare l'opportunità di strategie di recupero e valorizzazione, politiche di rigenerazione sociale.

La definizione delle politiche per l'abitare deve:

- rispondere a una domanda abitativa complessa comprendente, oltre ai residenti, i residenti temporanei;
- differenziare l'offerta abitativa in base ai percorsi di vita e ai bisogni specifici (giovani, anziani, studenti e lavoratori temporanei, giovani coppie, immigrati);

Impegno di nuovo suolo

Il tema del contenimento del consumo di nuovo suolo, oltre ad essere uno dei temi principi del Piano Strutturale Intercomunale, entra pienamente tra le questioni all'attenzione del Piano Operativo di Castellina in Chianti, non solo come adempimento doveroso al dettato della L.65/2014 ma come intenzione progettuale, stabilendo come priorità nelle azioni urbanistico-edilizie da attivare: il recupero, la rifunzionalizzazione e la rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate.

Nello specifico basti pensare alla riqualificazione di un'area da troppi anni incompiuta quale l'ex Mangimificio Niccolai da destinare a polo culturale, centro di aggregazione con anche funzioni ludico ricreative, di eventi e spazi di interazione intragenerazionali, oltre a una piccola quota da destinare alle varie accezioni dell'abitare. Ma anche nell'area a Croce Fiorentina - Ex Cava - l'intervento in previsione si prefigge precipuamente di bonificare un'area attualmente dismessa, col conseguente obiettivo di rigenerare tutto l'intorno insediativo, dotandolo di servizi commerciali e direzionali e di una consistente area a verde/parcheggio pubblico a cui sarà anche affidato il disegno del nuovo margine urbano. L'intervento prevede inoltre il completamento della rete infrastrutturale esistente carrabile e un accesso pedonale, integrato al verde pubblico in previsione, in grado di collegare e mettere a sistema l'area di trasformazione col suo contesto urbano.

Rete degli itinerari culturali ed escursionistici



Comune di Castellina in Chianti

Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

A conferma di quanto enunciato nel Piano Strutturale Intercomunale, il Piano Operativo promuove la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili in ambito urbano e gli itinerari culturali ed escursionistici in territorio rurale.

Gli itinerari in territorio extraurbano si configurano come infrastrutture turistiche, naturalistiche e sportive, ma soprattutto costituiscono un sistema di percorribilità alternativo e sicuro del territorio rurale, una rete diffusa capillarmente sul territorio, anche mediante la promozione della mobilità sostenibile delle persone, attivando un sistema di nodi e reti di bike sharing.

Ambiti periurbani

Il P.O., ai sensi dell'Art. 64, commi 3 lettera b) e 4 della LR 65/14, dell'art. 67 della stessa legge e in coerenza ai contenuti del P.S., riconosce nel territorio rurale gli ambiti periurbani, attorno al territorio urbanizzato di Castellina e Fonterutoli, quali aree che svolgono funzioni ecosistemiche di rilevanza territoriale e paesaggistica.

In tutti gli ambiti periurbani sono ammesse forme di agricoltura utilmente integrabili con gli insediamenti urbani quali: a) orti sociali; b) orti amatoriali; c) attività agricola e attività connesse; d) aree verdi, con funzioni ambientali e ricreative a prevalente carattere estensivo; e) sistemi di fruizione lenta del territorio.

In tutti gli ambiti periurbani sono ammessi gli interventi pubblici o di interesse pubblico che risultano migliorativi per la fruizione delle aree verdi, compresi percorsi pedonali pubblici o servizi di passaggio convenzionate, al fine di creare una connessione effettiva tra il paese antico e le sue aree verdi immediatamente circostanti e favorirne l'accesso pedonale e la godibilità.

Attività agricole

A conferma di quanto enunciato nel Piano Strutturale Intercomunale, il Piano Operativo tutela e favorisce tutte le attività effettivamente agricole e quelle integrative e ad esse connesse, inibendo massimamente quelle che sono di fatto antagoniste e che portano ad una devitalizzazione e all'abbandono del contesto rurale e quindi all'alterazione dei valori paesaggistici incorporati.

Pertanto il P.O. vuole mantenere e potenziare una agricoltura economicamente vitale, in grado di produrre beni alimentari e servizi di qualità, nonché di concorrere alla generale riqualificazione agroambientale e paesaggistica del territorio aperto, in sinergia e continuità con l'insediamento urbano e con gli spazi aperti presenti al suo interno.

Il Piano ha insistito molto sulla distinzione fra utilizzo del patrimonio rurale o ex rurale per recupero a fine residenziale o turistico ricettivo (con ciò che ne consegue in termini di disciplina delle c.d. "deruralizzazioni") ed utilizzo in continuità con l'esercizio dell'attività agricola, prevedendo, in tale ultima ipotesi una diversa intensità di interventi a seconda che questi ultimi siano o meno preceduti da un Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale. Gli interventi edilizi finalizzati all'esercizio di attività agricola sono accompagnati da una visione e da una prospettiva che muovono nel senso di scommettere sulla efficace e compiuta integrazione dell'attività svolta con gli eco sistemi ambientali circostanti, conferendo premialità in termini di rilascio di garanzie



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

fideiussorie per la messa a dimora di interventi di sistemazione in luogo del pagamento dei c.d. “oneri verdi” per tutti coloro che contraddistinguono i loro interventi edilizi da una adeguata previsione di opere di sistemazione ambientale.

Interventi in Copianificazione

A seguito del percorso di partecipazione, che si è concluso nel febbraio del 2024, l'Amministrazione ha ritenuto di procedere alla integrazione delle previsioni ricadenti nel territorio rurale e quindi assoggettate alla conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, individuando sette aree che costituiscono aree di trasformazione del presente P.O. la quasi totalità dei quali (ad eccezione degli interventi in loc. “Malafrasca” e “La Piazza”) deriva già da previsioni del PSI:

1. TR1 Trasqua: un'area in località Trasqua in un ambito caratterizzato già dalla presenza del campeggio Luxor Chianti Village S.r.l. che chiede il potenziamento della struttura turistico ricettiva già presente con l'ampliamento dei servizi già presenti (ristorante, bar, reception) con aumenti volumetrici in adiacenza alle strutture esistenti e l'installazione delle “glamping”, strutture di tende montate su pali infissi nel suolo per i quali non è necessario nessun tipo di fondazione e quindi rimovibili.

2. P1 Fonterutoli: la frazione di Fonterutoli attualmente non è dotata di alcuna zona a parcheggio.

L'ambito oggetto di previsione è caratterizzato dalla presenza di un terreno olivato tra via Verdi e la SR 222 Chiantigiana: la previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse generale finalizzato alla realizzazione di un parcheggio.

3. P2 San Leonino: il nucleo storico di San Leonino si snoda lungo la Strada Provinciale 119 e nella sua parte meridionale è presente la struttura alberghiera Belvedere di San Leonino che non ha sufficienti spazi destinati a parcheggio: la previsione urbanistica è finalizzata alla realizzazione di un'area a parcheggio a servizio della struttura alberghiera, nell'area antistante l'accesso principale, oltre la strada provinciale.

4. P3 Piazza: il piccolo nucleo storico della “Piazza”, frazione a nord del territorio comunale di Castellina in Chianti, è privo di zone a parcheggio pubblico: la previsione urbanistica persegue l'obiettivo prioritario di interesse generale, finalizzato alla realizzazione di un'area idonea, al di fuori della piazza centrale, per la realizzazione di un parcheggio pubblico che consentirebbe ai turisti e ai residenti di lasciare le automobili in una zona designata e destinata a tal fine, incentivando altresì un turismo sostenibile e promuovendo un turismo lento e culturale che potrebbe rilanciare il borgo, evitando il rischio di spopolamento.

5. P4 Castellina in Chianti: la previsione urbanistica persegue l'obiettivo prioritario di interesse generale, finalizzato alla realizzazione di un parcheggio pubblico lungo il Viale IV Novembre andando in direzione sud in Loc. Malafrasca dove insistono alcune attività commerciali da tempo punto di riferimento e di attrazione per la vendita di prodotti di qualità.

6. V1 Castellina in Chianti: l'ambito oggetto della previsione si colloca nel versante nord - est del crinale su cui si organizza l'insediamento di Castellina in Chianti e prevede una viabilità carrabile e pedonale della lunghezza totale di 300 metri come alternativa alla strada regionale Chiantigiana e per eliminare il traffico veicolare dalla via Trento e Trieste permettendone la definizione pedonale in continuità con il centro storico, attraverso l'accesso diretto al parcheggio del Cantinone.



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

7. V2 Fonte al Coscio: la previsione di una nuova viabilità, per una lunghezza complessiva di 105 metri, che metta in collegamento via dello Sport alla Strada Provinciale 51 di Castellina in Chianti e pertanto a connettere direttamente le due porzioni dell'area sportiva esistente.

La Conferenza di Copianificazione – art. 25 della L.R. 65/2014 convocata con nota prot. Reg. n. 547 in data 18.01.2024 (a seguito della richiesta di convocazione di questo Comune, prot. n. 178 del 05/01/2024) e successiva integrazione della documentazione trasmessa con nota prot. Reg. n. 0094660 del 09/02/2024, con l'inserimento di un'ulteriore previsione da sottoporre alla Conferenza relativa ad un parcheggio in loc. Malafrasca Viale IV Novembre, si è svolta nella seduta del 04/03/2024, licenziando con parere favorevole tutte le aree proposte, prescrivendo per tutte le previsioni la redazione di schede norma con i relativi schemi direttori di approfondimento progettuale di contenuto paesaggistico da inserire nel PO. Il relativo verbale è stato trasmesso e firmato da questo Ente.

Prescrizioni di tipo paesaggistico su alcuni interventi di trasformazione del Capoluogo

Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio storico dell'insediamento di Castellina in Chianti a condizione che:

- 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 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 il centro storico del Capoluogo 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 coni 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.



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

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

Il dimensionamento degli standard di cui al D.M. 1444/68 del nuovo Piano Operativo Comunale

Il Piano Strutturale Intercomunale assume come dotazione minima mq. 24/abitante considerando tale dimensione quantitativa maggiormente adeguata alle pratiche di vita dei cittadini nella attuale fase storica sociale ed economica rispetto ai mq. 18/abitante previsti dal ricordato decreto ministeriale. La questione che si pone oggi in generale, almeno nel contesto toscano, dove il grosso delle dotazioni è stato garantito già nei tre decenni settanta ottanta e novanta, non è più quella quantitativa ma quella delle effettive prestazioni che le aree a standard sono in grado di erogare agli abitanti: il nuovo Piano Operativo dovrà considerare il potenziamento degli spazi verdi già esistenti, potenziando per esempio la loro accessibilità in generale e nei confronti della ridotta abilità, demandando al P.E.B.A. le relative opere e provvedimenti regolamentari.

Il PO evidenzia come la dotazione esistente di standard urbanistici sia abbondantemente soddisfatta, superando il minimo inderogabile fissato dal D.M. 1444/68 di 18 mq/abitante, attestandosi sui 59 mq/abitante.

Si potrà promuovere la realizzazione di percorsi protetti interni alle frazioni, oltre alla previsione di nuovi tratti di collegamenti pedonali e ciclabili, perseguendo la strategia dichiarata nel Piano Strutturale di incrementare lo sviluppo della mobilità sostenibile, diffondendo l'agevolazione nell'interscambio tra automobile e mezzo pubblico e pianificando la mobilità casa-lavoro-scuola.

Il Piano Operativo consente il ricorso alla monetizzazione solo laddove, in relazione alla concreta situazione dei luoghi, si dimostri l'impossibilità obiettiva di reperire aree a standard.

Il Piano Operativo individua aree specifiche da sottoporre a esproprio e destinare a standard, come ad esempio i due parcheggi pubblici P3 in località Piazza e P4 in località Malafrasca, a supporto delle funzioni esistenti.

Con le 15 aree di trasformazione, private e pubbliche, come accennato sopra, il piano prevede una forte implementazione di dotazioni pubbliche, basti pensare alle due aree di progetto PP1 e PP2 in località Croce Fiorentina – impianti sportivi: il nuovo edificio scolastico 0-6 anni e la nuova palestra a servizio e completamento non solo dell'esistente area sportiva ma di tutto il territorio comunale.

Schedatura del patrimonio

Il patrimonio edilizio esistente è stato oggetto di una schedatura nel 2017 per l'intero territorio comunale ed è consistita nella raccolta di documentazione fotografica e di un insieme di informazioni in merito alle caratteristiche fisiche, tipologiche, edilizie ed architettoniche, allo stato di conservazione ed alle destinazioni d'uso in atto, sia per quanto concerne gli edifici che le loro aree di pertinenza.

Il rilievo sul territorio è stato effettuato nel periodo aprile-settembre 2017 e a gennaio-febbraio 2018: una parte di edifici non sono stati rilevati a causa di fondi chiusi, della non reperibilità dei proprietari (molti ex poderi sono utilizzati come seconde case) o della non autorizzazione da parte di questi



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

ultimi – spesso per la presenza di ospiti nelle numerose strutture ricettive - oppure delle condizioni impraticabili della viabilità di accesso, e attraverso la fase delle osservazioni è stato possibile integrare la schedatura sulla base dell'istanza dei proprietari; restano comunque non rilevati diversi edifici presenti nella cartografia tecnica o nelle mappe catastali, alcuni dei quali potrebbero in realtà rivelarsi non più esistenti con uno specifico sopralluogo sul posto.

Il rilievo ha interessato 4.734 unità volumetriche (corrispondenti a 1.695 edifici principali e 1.519 edifici minori) ed ha portato complessivamente alla redazione di 510 schede dettagliate (per edifici e complessi prevalentemente di antica formazione) e 493 schede sintetiche (per gli altri complessi, edifici e manufatti esistenti), corredate da circa 12.000 fotografie.

Prescrizioni particolari per i nuclei storici

Nei nuclei storici non è consentito realizzare impianti fotovoltaici a terra. Gli impianti solari e fotovoltaici non potranno essere collocati sulle coperture degli edifici ricadenti all'interno dei nuclei storici, fatta eccezione di quei casi in cui le falde del tetto, interessate dall'intervento, non interferiscono o non sono visibili né da punti panoramici, né dalla viabilità principale esistente né dal bene generatore. Tali impianti dovranno essere integrati nel manto di copertura e il tecnico abilitato dovrà presentare la relazione di compatibilità di cui all'art. 138. della L.R. 65/2014 e dovrà essere sottoposta a parere della Commissione Comunale Paesaggistica.

ELENCO ELABORATI DI PIANO

Il Piano Operativo Comunale (*adottato con Del.C.C. n. 19 del 23/04/2024*) si compone dei seguenti elaborati:

sigla	titolo	scala
	ASPETTI URBANISTICI	



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

QC01.1	La schedatura del patrimonio edilizio esistente 2017/2018: schede dettagliate (001-100)	A4
QC01.2	La schedatura del patrimonio edilizio esistente 2017/2018: schede dettagliate (101-199)	A4
QC01.3	La schedatura del patrimonio edilizio esistente 2017/2018: schede dettagliate (200-300)	A4
QC01.4	La schedatura del patrimonio edilizio esistente 2017/2018: schede dettagliate (301-450)	A4
QC01.5	La schedatura del patrimonio edilizio esistente 2017/2018: schede dettagliate (451-536)	A4
QC01.6	La schedatura del patrimonio edilizio esistente 2017/2018: schede sintetiche (001-300)	A4
QC01.7	La schedatura del patrimonio edilizio esistente 2017/2018: schede sintetiche (301-527)	A4
QC02.a	Il patrimonio edilizio esistente e le aree di tutela paesaggistica	10k
QC02.b	Il patrimonio edilizio esistente e le aree di tutela paesaggistica	10k
QC03.a	Beni culturali, aree di pertinenza e Beni Storico architettonici del PTCP	10k
QC03.b	Beni culturali, aree di pertinenza e Beni Storico architettonici del PTCP	10k
QC04.a	Beni paesaggistici e Riserva Regionale	10k
QC04.b	Beni paesaggistici e Riserva Regionale	10k
QC05.a	Altri vincoli (idrogeologico,cimiteriale, depuratori, ecc)	10k
QC05.b	Altri vincoli (idrogeologico,cimiteriale, depuratori, ecc)	10k
QC06.a	Carta del Potenziale Archeologico	10k
QC06.b	Carta del Potenziale Archeologico	10k
QC07	Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano	A4
DIS01.a	Disciplina dei suoli - territorio rurale	10k
DIS01.b	Disciplina dei suoli - territorio rurale	10k



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

DIS02	Disciplina dei suoli - territorio urbanizzato	2k
DIS03.a	Carta del Rischio Archeologico	10k
DIS03.b	Carta del Rischio Archeologico	10k
DIS04	Disciplina delle aree di trasformazione	A4
DIS04.1	Allegato alla Disciplina delle aree di trasformazione - Schede di fattibilità geologica e sismica delle aree di trasformazione	A4
DIS04.2	Allegato alla Disciplina delle aree di trasformazione - Schede di fattibilità idraulica delle aree di trasformazione	A4
DIS04.3	Allegato alla Disciplina delle aree di trasformazione - La Valutazione ambientale strategica (VAS) delle aree di trasformazione	A4
DIS05	Norme tecniche di attuazione	A4
REL01	Relazione Generale	A4
REL02	Relazione Archeologica	A4
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA		
VAS01	Rapporto Ambientale	A4
VAS02	Sintesi non tecnica	A4
ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI e SISMICI		
G.01.a	Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici	10k
G.01.b	Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici	10k
G.02	Carta della pericolosità sismica	2K
G.03	Carta della vulnerabilità sismica	2K
G.04	Carta dell'esposizione sismica	2K



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

G.05	Carta delle aree a rischio sismico	2K
G.06	Relazione geologica	A4
AI.01.a	Carta delle Aree e degli elementi esposti a fenomeni alluvionali	10k
AI.01.b	Carta delle Aree e degli elementi esposti a fenomeni alluvionali	10k
AI.02	Relazione Idraulica	A4
	ULTERIORI ELABORATI	
REL03	Relazione del garante della partecipazione e dell'informazione	A4
	Beni sottoposti a vincolo espropriativo	A4

COERENZE INTERNE ED ESTERNE

Ai sensi dell'art. 18 c.2 lettere a) e b) concorrono al governo del territorio e degli insediamenti tutti i piani e i programmi di settore di competenza comunale aventi incidenza sugli assetti territoriali. In merito alla coerenza esterna, rispetto agli strumenti di pianificazione, piani e programmi di settore di altre amministrazioni, il POC in adozione risulta coerente e conforme ai seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata:

PIT/PPR Piano di indirizzo territoriale regionale con valenza di Piano paesaggistico in recepimento degli obiettivi di qualità e le direttive contenute nella scheda di ambito n. 10 Chianti, i morfotipi e le aree a vincolo paesaggistico di cui agli artt. 136 e 142 DLgs 42/04;

PTCP, con particolare riferimento alle “aree sensibili di fondo valle”, agli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale, aree fragili del territorio, aree di protezione storico ambientale, tutte recepite nelle tavole di quadro conoscitivo QC03.a e QC03.b e QC04.a e QC04.b (elaborati cartografici in scala 1:10000);

In merito alla coerenza interna il POC in adozione risulta coerente e conforme con il PSI approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale di Castellina in Chianti n. 55 in data 13.12.2023 e del Consiglio Comunale di Radda in Chianti n. 40 in data 15.12.2023, ai sensi degli artt. 19 e 23 L.R.T. n. 65/2014 e ss.mm.ii., divenuto efficace in data 09.02.2024 a seguito della decorrenza del termine di 30 giorni dalla pubblicazione sul B.U.R.T. Regione Toscana - parte seconda, n. 2 in data 10.01.2024.



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

PRESA D'ATTO PARERI – CONTRIBUTI – SEGNALAZIONI - PROPOSTE

A seguito dell'avvio del procedimento sono pervenuti contributi sia da parte di cittadini, che da parte di Enti chiamati ad evidenziare specifici aspetti di competenza, come di seguito elencati:

- Prot. 327 del 11/01/2024: Terna Rete Italia S.p.A.
- Prot. 483 del 17/01/2024: Consorzio di Bonifica 6 Toscana Sud
- Prot. 486 del 17/01/2024: SNAM Rete Gas
- Prot. 661 del 24/01/2024: ARPAT
- Prot. 773 del 30/01/2024: AUSL Toscana Sud Est
- Prot. 775 dle 30/01/2024: Autorità di Bacino Distrettuale di Appennino Settentrionale
- Prot. 989 del 07/02/2024: Regione Toscana – Settori Vari:
 - Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale - Settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici
 - Direzione Urbanistica e Sostenibilità SETTORE SISTEMA INFORMATIVO E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO U.O. Sistema Informativo Regionale, di telerilevamento e cartografico, per il monitoraggio e il governo del territorio
 - Direzione Mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale - Settore Logistica e Cave
 - Direzione Urbanistica e sostenibilità - Settore VAS e VInCA
 - Direzione Urbanistica e Sostenibilità Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio
 - DIREZIONE URBANISTICA e SOSTENIBILITÀ – Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio
- Prot. 1114 del 13/02/2024: Acquedotto del Fiora S.p.A.

Tutti i pareri di cui sopra, agli atti del Comune, hanno dato indicazioni sulla sostenibilità delle trasformazioni in fase attuativa prevedendo un monitoraggio degli effetti prodotti e uno scambio di informazioni al fine di mantenere aggiornata la banca dati territoriale, raccomandando la coerenza ai piani di settore di loro competenza (es. per la città Metropolitana: il Piano territoriale di coordinamento, Piano strategico metropolitano, Piano della mobilità sostenibile. Per l'Autorità di Bacino del fiume Arno: il Piano di gestione del rischio alluvioni, il piano di gestione delle acque ecc.)

PROCEDIMENTO VAS

In merito agli effetti ambientali, Il POC è soggetto al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del DLgs.n. 152/2006 e s.m.i e della LR. n. 10/ 2010 e s.m.i e che l'art. 19, comma3 della LR 65/2014, nel rimandare all'art. 8 comma 6 della LR 10/2010 dispone che



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

<<....per i piani e i programmi di cui alla LR 64/2014, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica vengono adottati contestualmente alla proposta di Piano o programma.....>> pertanto sono rispettate tutte le procedure e gli adempimenti previsti dalla normativa vigente. Gli studi di settore sono compresi negli elaborati : VAS01 e VAS02.

Una volta adottato il Piano, il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica saranno trasmessi, ai sensi dell'articolo 25 della L.R.10/2010 all'Autorità Competente, individuata nel nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali del comune di Castellina in Chianti, (costituito con Delibera della Giunta Comunale n. 27 del 02/04/2021);

DEPOSITO INDAGINI IDROGEOLOGICHE ED IDRAULICHE

Si è provveduto al deposito delle indagini idrogeologiche e idrauliche di cui all'art. 104 della L.R. n. 65/2014 secondo le modalità del Regolamento Regionale n. 53/R/2011 come da scheda di deposito; la Direzione difesa del suolo e protezione civile, Settore Genio Civile Valdarno Superiore, Sede di Firenze, ha assegnato il Deposito n. 3829 in data 16/04/2024.

PUBBLICAZIONE DEL PIANO OPERATIVO ADOTTATO E OSSERVAZIONI

Il Piano Operativo è stato adottato con deliberazione del C.C. n. 19 del 23/04/2024 ed è costituito dagli elaborati depositati agli atti dell'Ufficio in supporto digitale, ai sensi del codice dell'amministrazione digitale D.Lgs. 82/2005, i quali sono stati resi disponibili al seguente link:

<https://www.comune.castellina.si.it/it/page/nuovo-piano-operativo-comunale>

Si è provveduto, ai sensi dall'art.19 comma 2, Art. 20 e art. 53 della L.R. 65/2014 per la presentazione delle osservazioni, a depositare il Piano Operativo adottato presso il Comune per 60 gg. e ed è rimasto accessibile sul sito istituzionale del Comune di Castellina in Chianti;

In seguito al deposito del Piano Operativo, si è provveduto con nota prot. n. 3489 del 15/05/2024 a trasmettere gli atti e gli elaborati relativi all'adozione del Piano Operativo e del Rapporto Ambientale corredato della Sintesi non Tecnica per la VAS, ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014 e ai sensi dell'art.25 comma 3 della L.R. 10/2010, ai soggetti interessati all'espressione delle relative eventuali osservazioni.

LE OSSERVAZIONI AL PIANO

Durante il periodo della pubblicazione del Piano Operativo sono pervenute al Comune di Castellina in Chianti, n° 103 osservazioni, delle quali:

- 93 osservazioni da parte dei privati;
- 6 contributi tecnici da parte di enti (Regione Toscana, Provincia di Siena, Autorità di Bacino, Arpat);
- 3 osservazioni all'avviso di vincolo preordinato all'esproprio (Parcheggio pubblico in loc. Piazza, Parcheggio pubblico in Via IV Novembre presso loc. "Malafrasca", nuova Viabilità pubblica "Strada del Cantinone");
- 1 contributo tecnico d'ufficio, mirato a correggere refusi ed errori materiali.

Nel seguente elenco tabellare sono riportate le osservazioni pervenute:



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

OSSERVAZIONE N°	DATA PRESENTAZIONE	N° PROTOCOLLO
1	13/6/2024	4238
2	14/6/2024	4266
3	24/06/2024	4523
4	26/06/2024	4613
5	26/06/2024	4616
6	28/06/2024	4718
7	01/07/2024	4772
8	01/07/2024	4773
9	04/07/2024	4866
10	04/07/2024	4868
11	05/07/2024	4912
12	08/07/2024	4943
13	08/07/2024	4950
14	08/07/2024	4951
15	08/07/2024	4952
16	08/07/2024	4953
17	08/07/2024	4954
18	08/07/2024	4994
19	11/07/2024	5085
20	11/07/2024	5086
21	11/07/2024	5088
22	11/07/2024	5121
23	11/07/2024	5123
24	11/07/2024	5124
25	11/07/2024	5125
26	11/07/2024	5126
27	12/07/2024	5143
28	12/07/2024	5152
29	12/07/2024	5154
30	12/07/2024	5158
31	12/07/2024	5161
32	12/07/2024	5162
33	12/07/2024	5164
34	12/07/2024	5165
35	12/07/2024	5166
36	12/07/2024	5167
37	12/07/2024	5168
38	12/07/2024	5170
39	12/07/2024	5171
40	12/07/2024	5173
41	12/07/2024	5174
42	12/07/2024	5175
43	12/07/2024	5176
44	12/07/2024	5177
45	12/07/2024	5178
46	12/07/2024	5179
47	12/07/2024	5180
48	12/07/2024	5181
49	12/07/2024	5182
50	12/07/2024	5183
51	12/07/2024	5184
52	13/07/2024	5194



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

53	15/07/2024	5197
54	15/07/2024	5199
55	15/07/2024	5200
56	15/07/2024	5202
57	15/07/2024	5203
58	15/07/2024	5204
59	15/07/2024	5205
60	15/07/2024	5206
61	15/07/2024	5207
62	15/07/2024	5208
63	15/07/2024	5209
64	15/07/2024	5210
65	15/07/2024	5211
66	15/07/2024	5212
67	15/07/2024	5213
68	15/07/2024	5216
69	15/07/2024	5217
70	15/07/2024	5218
71	15/07/2024	5219
72	15/07/2024	5220
73	15/07/2024	5221
74	15/07/2024	5222
75	15/07/2024	5223
76	15/07/2024	5224
77	15/07/2024	5225
78	15/07/2024	5226
79	15/07/2024	5227
80	15/07/2024	5228
81	15/07/2024	5229
82	15/07/2024	5231
83	15/07/2024	5232
84	15/07/2024	5233
85	15/07/2024	5234
86	15/07/2024	5235
87	15/07/2024	5236
88	15/07/2024	5246
89	15/07/2024	5247
90	15/07/2024	5248
91	15/07/2024	5249
92	15/07/2024	5250
93	15/07/2024	5254
94	16/07/2024	5268
95	16/07/2024	5269
96	16/07/2024	5270
97	17/07/2024	5299
98	18/07/2024	5338
001 preordinato esproprio	18/07/2024	5322
002 preordinato esproprio	24/07/2024	5544
003 ùpreordinato esproprio	29/07/2024	5626

Le osservazioni, giunte all'Ufficio sia in forma cartacea che via PEC, sono state catalogate al



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

loro arrivo con numero progressivo, in base al loro protocollo.

In una prima fase, il gruppo di lavoro del Piano - composto da tecnici interni all'Amministrazione comunale e da consulenti esterni - ha provveduto alla suddivisione delle osservazioni, distinguendo, da un lato, le istanze presentate da privati e, dall'altro, quelle presentate da soggetti istituzionali ed associativi.

Nella fase istruttoria, il gruppo di lavoro, ha inserito le istanze arrivate in un quadro sinottico comprendente:

- i dati anagrafici dell'osservante/i, i riferimenti cartografici e catastali dell'immobile o dell'area in oggetto;
- l'indicazione riguardo l'elaborato di Piano osservato;
- l'individuazione delle tematiche affrontate o sollevate, seguite dalla sintesi di ciascuna richiesta mossa con l'osservazione, articolata in più punti nel caso di istanze più complesse.

Tale database, successivamente, ha costituito il punto di partenza per le valutazioni e le verifiche legate alla controdeduzione di ciascuna osservazione e alla specifica dell'esito proposto:

- accoglibile
- non accoglibile
- parzialmente accoglibile
- non pertinente.

Il principale criterio di organizzazione delle osservazioni, funzionale anche alla corretta analisi per la stesura delle successive controdeduzioni, è stato proprio quello della suddivisione per tipologie di argomento affrontate. In queste operazioni è infatti di primaria importanza poter condurre una valutazione che tenga sempre conto delle ricadute o implicazioni (una sorta di *effetto domino* che l'accoglimento o il non accoglimento di un'osservazione ha sulle altre di simile contenuto e, più in generale, sull'equilibrio dell'intero strumento urbanistico).

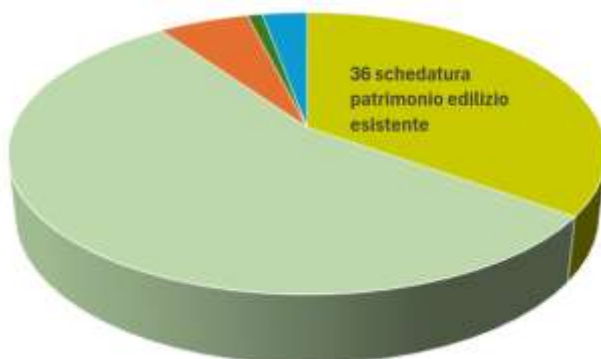
Le tipologie individuate quindi sono:

- Modifica cartografica
- Classificazione attribuita all'edificio esistente
- Morfotipi urbani
- Modifica territorio urbanizzato/rurale
- Norme Tecniche d'Attuazione
- Modifica Aree di Trasformazione
- Nuova Area di Trasformazione

Delle 93 osservazioni da parte dei privati, 35 riguardano la disciplina del patrimonio edilizio esistente e la sua schedatura:



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio



- Richiesta di attribuzione di una classe di valore ad edifici che nel P.O. adottato sono privi di classe perché non sono stati rilevati;
- Richiesta di attribuzione di una classe di valore a manufatti che nel P.O. adottato sono privi di classe;
- Richiesta di attribuzione di una classe di valore differente da quella attribuita dal P.O. adottato e MODIFICA della Normativa di riferimento.

Delle 93 osservazioni da parte dei privati, 29 riguardano l'articolato normativo:



- Richiesta di ampliare alcune possibilità di intervento alle classi di valore attribuite agli edifici e agli interventi pertinenziali/annessi (ad esempio si chiede il mantenimento di una certa quota di addizione volumetrica negli edifici di classe 3);
- Richiesta di modifica dei limiti dimensionali per il frazionamento: i commi 2 e 3 dell'art.76 delle NTA del PO adottato in merito al cambio di destinazione d'uso/frazionamento verso la funzione residenziale: si chiede che vengano diminuiti i limiti dei 70 mq e dei 100 mq per le classi di valore 1 e 2;
- Richiesta di eliminare l'obbligo del piano di recupero per frazionamenti superiori a 250 mq. di SE (Art. 41 comma 7 e Art. 51 comma 8), imponendo tale adempimento solo per i frazionamenti di edifici superiori a 500 mq;
- Richiesta di inserimento di alcuni articoli in memoria del R.U. vigente: per esempio un articolo per le strutture turistico ricettive in territorio rurale, che erano individuate come zone D4;
- Richiesta di modifica di alcuni articoli per la gestione del territorio rurale come le Recinzioni: revisione dell'Art. 74 delle NTA del PO adottato al fine di poter procedere con la recinzione delle ulivete perché è aumentata la presenza di animali selvatici (quali caprioli, daini e



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

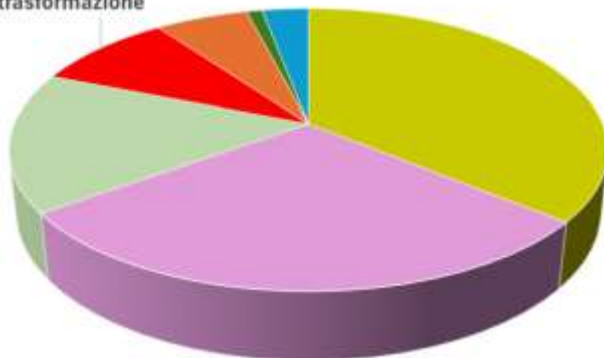
cinghiali) che provocano molti danni alle colture, sia permanenti che stagionali. Non si condivide inoltre l'obbligo dei pali in legno e dello smontaggio stagionale obbligatorio delle recinzioni elettrificate, di maggior impegno di manutenzione con un conseguente aggravio dei costi e del lavoro;

- Cambi di destinazione d'uso: eliminare i limiti di cambi di destinazione d'uso nel morfotipo TS.1 (tessuto storico di Castellina e di Fonterutoli);
- Chiarimenti sul fotovoltaico: Richiesta di potere installare pannelli fotovoltaici su pensiline a terra destinate alla copertura dei posti auto (già disciplinato all'Art. 80 comma 6);
- Art.81 - Chiarimenti sulle aree pertinenziali e sulla possibilità di realizzare piscine: In merito alla realizzazione delle piscine e dei biolaghi pertinenziali si chiede che venga ampliata ad almeno 100 m la distanza che all'Art. 81 è espressa di 50 m e consentire allo stesso tempo la loro realizzazione anche a servizio delle attività di affittacamere (ove già non comprese in quella turistico-ricettiva) e delle attività commerciali e di somministrazione;
- Si richiede che venga indicato all'Art.54 "Ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici" che in tale ambito è consentita la realizzazione di piscine a raso.

Delle 93 osservazioni da parte dei privati, 9 riguardano le aree di trasformazione:

- P3 PARCHEGGIO – Loc. Piazza
- AT1 EX MANGIMIFICIO – loc. castellina in chianti
- V1 STRADA DEL CANTINONE – Loc. Castellina In Chianti
- AT5 PUC - Castellina, via Martiri di Montemaggio
- P1 PARCHEGGIO – LOC. FONTERUTOLI
- TR1 CAMPEGGIO – LOC. TRASQUA
- AT3 PIANO DI RECUPERO – LOC. CROCE FIORENTINA

9 Aree di trasformazione



Richiesta di revisione delle schede delle aree di trasformazione:

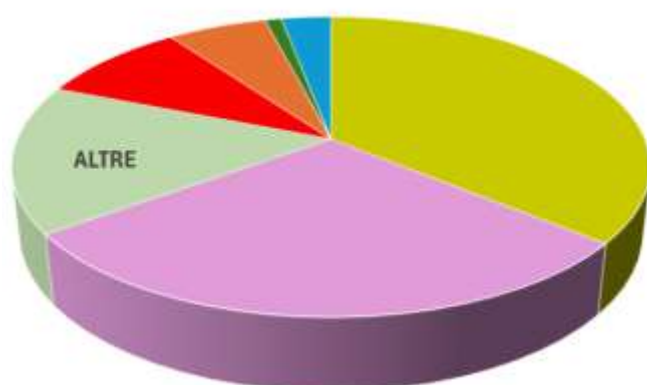
- Richiesta di realizzare le previsioni già presenti nel previgente Regolamento Urbanistico ma che non sono mai state attuate;
- Richiesta di eliminare o diminuire le opere pubbliche da cedere all'amministrazione comunale perché ritenuto troppo dispendioso e di impedimento alla fattibilità economica della trasformazione;
- Richiesta di correzione del perimetro dell'area di trasformazione perché come disegnato nel Piano Operativo adottato coinvolge più proprietà.



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

Le restanti osservazioni da parte dei privati riguardano:

- Richiesta di nuova edificazione in territorio rurale;
- Modifiche cartografiche di perimetrazioni dei tessuti;
- Modifiche cartografiche di perimetrazioni nel territorio rurale.





Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

COMMISSIONE DI VALUTAZIONE B.S.A. (BENI STORICI ARCHITETTONICI)
Provincia di Siena.

In seguito alla richiesta del 30/10/2024 prot. 8116, formulata alla Provincia dal Servizio Infrastrutture, Sviluppo e Assetto del Territorio per la convocazione della Commissione B.S.A., ai sensi dell'Art. 13.14, comma 6 della Disciplina del P.T.C., con seduta del 13/11/2024 si è riunita la Commissione di Valutazione degli interventi all'interno delle aree di pertinenza dei Beni Storici Architettonici (Art. 13.14 della Disciplina del P.T.C.P.), alla quale hanno partecipato, in modalità di videoconferenza, la Provincia di Siena (Settore Viabilità e OO.PP., Edilizia e Trasporti – Serv. Pianificazione Territoriale, SIT) e il Comune di Castellina in Chianti (Serv. Infrastrutture, Sviluppo e Assetto del Territorio), col quale sono stati indicati dei suggerimenti da apportare alla norma di Piano e recepiti dal Comune in ambito del P.O.

VAS: il processo VAS a seguito dell'adozione del P.O.

Il processo di VAS si è concluso con l'emissione del Parere Motivato ai sensi dell'Art. 26 della L.R. 10/2010, da parte del Nucleo di Valutazione (in qualità di autorità competente ai sensi dell'Art. 12 della stessa legge regionale), espresso in data 20/12/2024, che ha avuto ad oggetto la valutazione del Rapporto Ambientale e gli esiti della consultazione (con i soggetti competenti in materia ambientale – S.C.A.).

ADEGUAMENTO AL P.R.C. (PIANO REGIONALE CAVE)

In data 19/12/2024 è stata sottoscritta la Presa d'Atto tra i comuni di Castellina in Chianti e Poggibonsi. Il Comune di Castellina in Chianti è compreso all'interno del Comprensorio 79 Inerti naturali Poggibonsi, e pertanto ai sensi dell'Art. 10 della LR 10/2015 e Art. 15 L. 241/90, è risultato necessario individuare le volumetrie spettanti ad ogni comune del comprensorio stesso (Comune di Castellina in Chianti e Comune di Poggibonsi).

La Presa d'Atto sottoscritta in data 19/12/2024 sarà seguita da un successivo accordo tra i Comuni di Castellina in Chianti e Poggibonsi per la ripartizione degli OPS (Obiettivi di Produzione Sostenibile) disponibili, successivamente alla Variante regionale al PRC che modifichi il valore degli OPS attualmente disponibili.

SETTORE GENIO CIVILE VALDARNO SUPERIORE (Regione Toscana).

Il procedimento effettuato a seguito del deposito del 12/04/2024 presso la Regione Toscana Direzione Difesa del suolo e protezione civile - Settore Genio Civile Valdarno Superiore, ha seguito il seguente iter:

- In data 12/04/2024 è stato effettuato il deposito ai sensi del D.P.G.R. n. 5/R/2020 al Settore Genio Civile Valdarno Superiore.
- In data 10/05/2024 prot. 3366 è pervenuta la richiesta d'integrazioni al P.O.
- In data 06/11/2024 prot. 8297 è stata trasmessa la documentazione integrativa alle indagini geologiche (ai sensi del DPGR 5/R/2020) al Settore Genio Civile Valdarno Superiore (contestualmente trasmessa all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale).
- In data 21/02/2025 prot. 1324 è stato emesso Parere favorevole del Settore Genio Civile



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

Valdarno Superiore in merito alla scheda “PP1 – loc. Fonte al Coscio” (indagini del nuovo Polo dell’Infanzia 0-6 anni) in base alla richiesta integrazioni del 10/05/2024.

- In data 11/06/2025 prot. 4151 è stata trasmessa la documentazione delle indagini geologiche del P.O. riferite alla richiesta di integrazione del 10/05/2024.
- In data 20/06/2025 prot. 4396 è stato comunicato l’esito positivo del Settore Genio Civile Valdarno Superiore dell’esame della documentazione presentata.

AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL’APPENNINO SETTENTRIONALE

Il procedimento effettuato ha seguito il seguente iter:

- In data 06/11/2024 prot. 8297 è stata trasmessa la documentazione delle indagini geologiche all’Autorità di Bacino Distrettuale (contestualmente trasmissione al Settore Genio Civile Valdarno Superiore).
- In data 28/01/2025 è stato effettuato in situ un sopralluogo congiunto tra Autorità di Bacino Distrettuale e il Comune di Castellina in Chianti.
- In data 29/05/2025 prot. 3856 è stata trasmessa dall’ Autorità di Bacino Distrettuale la proposta di modifica della mappa di pericolosità da dissesti di natura geomorfologica (ex Art. 6, c.1 della Disciplina del PAI Dissesti 2024).
- In data 11/06/2025 prot. 4152 è stata trasmessa la risposata dell’Amministrazione Comunale che concorda con la proposta di aggiornamento delle banca dati geologica (ex Art. 15 della Disciplina del PAI Dissesti 2024).

ELENCO ELABORATI DI PIANO OGGETTO DI CONTRODEDUZIONI

L’elenco degli elaborati del Piano Operativo Comunale modificati in seguito alle controdeduzioni, debitamente sottoscritti con firmadigitale e depositati in forma digitale, si compone dei seguenti elaborati:

sigla	titolo	scala
ASPETTI URBANISTICI		
DIS01.a	Disciplina dei suoli - territorio rurale - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	10k
DIS01.b	Disciplina dei suoli - territorio rurale - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	10k
DIS02	Disciplina dei suoli - territorio urbanizzato - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	2k
DIS04	Disciplina delle aree di trasformazione – stato sovrapposto	A4
DIS05	Norme tecniche di attuazione – stato sovrapposto	A4



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

QC02.a	Il patrimonio edilizio esistente e le aree di tutela paesaggistica - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	10k
QC02.b	Il patrimonio edilizio esistente e le aree di tutela paesaggistica - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	10k
QC04.a	Beni paesaggistici e Riserva Regionale - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	10k
QC04.b	Beni paesaggistici e Riserva Regionale - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	10k
REL01	Relazione Generale – stato sovrapposto	A4
	Elaborato di conformazione PIT/PPR	A4
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA		
DIS04.3	Allegato alla Disciplina delle aree di trasformazione – La Valutazione ambientale strategica (VAS) delle aree di trasformazione – stato sovrapposto	A4
REL03	Relazione di adeguamento al Piano Regionale Cave – Documento integrativo a seguito del contributo prot. 5254 del 15/07/2024	A4
VAS03.a	Vincolo acque di uso pubblico - Elaborato integrato a seguito di osservazione prot. 4616 del 26/06/2024	10k
VAS03.b	Vincolo acque di uso pubblico - Elaborato integrato a seguito di osservazione prot. 4616 del 26/06/2024	10k
VAS01	Rapporto ambientale – stato sovrapposto	A4
VAS02	Sintesi non tecnica – stato sovrapposto	A4
ASPETTI GEOLOGICI e SISMICI		
G.01.a	Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	10k
G.01.b	Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	10k
G.02	Carta del rischio sismico (pericolosità sismica) - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	2K
G.03	Carta del rischio sismico (vulnerabilità sismica) - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	2K



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

G.04	Carta del rischio sismico (esposizione sismica) - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	2K
G.05	Carta del rischio sismico - Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni	2K
G.06Nord	Carta geomorfologica (Capoluogo) - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.06Sud	Carta geomorfologica (Capoluogo) - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.07Nord	Carta della pericolosità geologica (Capoluogo) - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.07Sud	Carta della pericolosità geologica (Capoluogo) - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.08 (AT6 e TR1)	Carta delle indagini - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.09 (AT6 e TR1)	Carta Geologico-Tecnica - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.09-Nord	Carta Geologico-Tecnica - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.09-Sud	Carta Geologico-Tecnica - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.10	Carta delle sezioni geologico-tecniche - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.11 (AT6 e TR1)	Carta delle frequenze fondamentali - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.12 (AT6 e TR1)	Carta delle MOPS - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.12 – Capoluogo Nord	Carta delle MOPS - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.12 – Capoluogo Sud	Carta delle MOPS - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 (AT6 e TR1)	Carta della Microzonazione sismica FA 0.1 < T < 0.5 S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 (AT6 e TR1)	Carta della Microzonazione sismica FA 0.4 < T < 0.8 S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

G.13 (AT6 e TR1)	Carta della Microzonazione sismica FA $0.7 < T < 1.1$ S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 – Capoluogo Nord	Carta della Microzonazione sismica FA $0.1 < T < 0.5$ S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 – Capoluogo Sud	Carta della Microzonazione sismica FA $0.1 < T < 0.5$ S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 – Capoluogo Nord	Carta della Microzonazione sismica FA $0.4 < T < 0.8$ S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 – Capoluogo Sud	Carta della Microzonazione sismica FA $0.4 < T < 0.8$ S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 – Capoluogo Nord	Carta della Microzonazione sismica FA $0.7 < T < 1.1$ S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.13 – Capoluogo Sud	Carta della Microzonazione sismica FA $0.7 < T < 1.1$ S - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.14 (AT6 e TR1)	Carta della pericolosità sismica - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.14 – Capoluogo Nord	Carta della pericolosità sismica - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
G.14 – Capoluogo Sud	Carta della pericolosità sismica - Elaborato inserito a seguito delle controdeduzioni	2k
DIS04.1	Allegato alla Disciplina delle aree di trasformazione – Schede di fattibilità geologica e sismica delle aree di trasformazione – stato sovrapposto	A4
G00	Relazione geologica – stato sovrapposto	A4
	ASPETTI IDRAULICI	
AI.01a	Carta delle aree e degli elementi esposti a fenomeni alluvionali (giugno 2025)	10k
AI.01b	Carta delle aree e degli elementi esposti a fenomeni alluvionali (giugno 2025)	10k
AI.02	Relazione idraulica (giugno 2025)	A4



Comune di Castellina in Chianti
Servizio Sviluppo e Assetto del Territorio

DIS04.2	Allegato alla disciplina delle aree di trasformazione – Schede di fattibilità idraulica delle aree di trasformazione – stato sovrapposto (giugno 2025)	A4
---------	--	----

CONCLUSIONI

In ragione di quanto sopra esposto, ai sensi dell'art. 18 della LR 65/2014, il sottoscritto Responsabile del procedimento, attesta e certifica quanto segue:

- il procedimento di formazione del Piano Operativo oggetto di approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni, è stato fin qui svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti,
- il Piano Operativo in oggetto di approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni è coerente con il PIT/PPR, avente valenza di piano paesaggistico regionale approvato con Delibera CRT n. 37 del 27.03.2015;
- il Piano Operativo oggetto di approvazione delle controdeduzioni è coerente con le carte della pericolosità geologica, idraulica e sismica del territorio;
- il Piano Operativo è coerente con il PTCP della Provincia di Siena;
- il Piano Operativo oggetto di approvazione delle controdeduzione alle osservazioni è coerente con i piani e i programmi di competenza comunale, in quanto recepiti dalla disciplina – art.4 c.2 e artt.115, 116 delle NTA - elaborato DIS05;
- Il Piano Operativo rispetta i criteri di individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 4 LR 65/2014, in piena coerenza con il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Castellina in Chianti e Radda in Chianti.

Il sottoscritto attesta, inoltre, che in considerazione delle criticità emerse e segnalate in fase di prima lettura del Piano da parte di cittadini e tecnici, l'Amministrazione ha ravvisato la necessità di un incontro di approfondimento sul Piano Operativo adottato. L'incontro "Guida alla lettura del Piano Operativo del Comune di Castellina in Chianti" aperto a tutti si è svolto in data 25 giugno 2024 alle ore 17.30 presso la Casa dei Progetti, via delle Mura n° 30, a Castellina in Chianti, come si evince dalla sintesi finale allegata al rapporto della garante dell'informazione e partecipazione, Dott.ssa Serena Burrelli.

Castellina in Chianti, li 09/07/2025

Il Responsabile del Procedimento
Geom. FRANCESCO ANTONELLI

"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa"
--

ALLEGATO 1 – ESITO DELLE VOTAZIONI

n. oss.	data	Prot.	Proposta	Votazione			Note
				favorevoli	contrari	astenuti	
1	13/6/2024	4238	Accolta	Unanimità	0	0	
2	14/6/2024	4266	Accolta	Unanimità	0	0	
3	24/06/2024	4523	Non accolta	Unanimità	0	0	
4	26/06/2024	4613	Parzialmente recepito	7	0	3 (Pitigliani, Orlandi, Gori)	Presa d'atto
5	26/06/2024	4616	Recepito	7	0	3 (Pitigliani, Orlandi, Gori)	Presa d'atto
6	28/06/2024	4718	Non accolta	Unanimità	0	0	

ALLEGATO 1 – ESITO DELLE VOTAZIONI

n. oss.	data	Prot.	Proposta	Votazione			Note
				favorevoli	contrari	astenuti	
7	01/07/2024	4772	Accolta	Unanimità	0	0	
8	01/07/2024	4773	Recepito	7	0	3 (Pitigliani, Orlandi, Gori)	<i>Presa d'atto</i>
9	04/07/2024	4866	Non accolta	Unanimità	0	0	
10	04/07/2024	4868	Parzialmente accolta	Unanimità	0	0	
11	05/07/2024	4912	Non accolta	Unanimità	0	0	
12	08/07/2024	4943	Accolta	Unanimità	0	0	<i>Presa d'atto (integrazione)</i>

ALLEGATO 1 – ESITO DELLE VOTAZIONI

n. oss.	data	Prot.	Proposta	Votazione			Note
				favorevoli	contrari	astenuti	
13	08/07/2024	4950	Accolta	Unanimità	0	0	
14	08/07/2024	4951	Parzialmente accolta	Unanimità	0	0	
15	08/07/2024	4952	Non accolta	Unanimità	0	0	
16	08/07/2024	4953	Parzialmente accolta	Unanimità	0	0	
17	08/07/2024	4954	Non accolta	Unanimità	0	0	
18	08/07/2024	4994	Parzialmente accolta	Unanimità	0	0	

ALLEGATO 1 – ESITO DELLE VOTAZIONI

n. oss.	data	Prot.	Proposta	Votazione			Note
				favorevoli	contrari	astenuti	
19	11/07/2024	5085	Parzialmente accolta	Unanimità	0	0	
20	11/07/2024	5086	Accolta	Unanimità	0	0	
21	11/07/2024	5088	Accolta	Unanimità	0	0	
22	11/07/2024	5121	Non pertinente	Unanimità	0	0	
23	11/07/2024	5123	Parzialmente accolta	Unanimità	0	0	
24	11/07/2024	5124	Parzialmente accolta	Unanimità	0	0	

ALLEGATO 1 – ESITO DELLE VOTAZIONI

n. oss.	data	Prot.	Proposta	Votazione			Note
				favorevoli	contrari	astenuti	
25	11/07/2024	5125	Non accolta	Unanimità	0	0	
26	11/07/2024	5126	Non accolta	Unanimità	0	0	
27	12/07/2024	5143	Non accolta	Unanimità	0	0	
28	12/07/2024	5152	Non accolta	7	0	3 <i>(Pitigliani, Orlandi, Gori)</i>	
29	12/07/2024	5154	Accolta	Unanimità	0	0	
30	12/07/2024	5158	Accolta	Unanimità	0	0	

ALLEGATO 1 – ESITO DELLE VOTAZIONI

n. oss.	data	Prot.	Proposta	Votazione			Note
				favorevoli	contrari	astenuti	
31	12/07/2024	5161	Recepito	Unanimità	0	0	<i>Presa d'atto</i>
32	12/07/2024	5162	Non accolta	7	3 (Pitigliani, Orlandi, Gori)	0	
33	12/07/2024	5164	Non accolta	7	0	3 (Pitigliani, Orlandi, Gori)	
34	12/07/2024	5165	Non accolta	Unanimità	0	0	
35	12/07/2024	5166	Non accolta	7	0	3 (Pitigliani, Orlandi, Gori)	
36	12/07/2024	5167	Non accolta	Unanimità	0	0	

ALLEGATO 1 – ESITO DELLE VOTAZIONI

n. oss.	data	Prot.	Proposta	Votazione			Note
				favorevoli	contrari	astenuti	
37	12/07/2024	5168	Non accolta	7	3 (Pitigliani, Orlandi, Gori)	0	
38	12/07/2024	5170	Non accolta	7	3 (Pitigliani, Orlandi, Gori)	0	
39	12/07/2024	5171	Non pertinente	Unanimità	0	0	<i>Presa d'atto</i>
40	12/07/2024	5173	Accolta	Unanimità	0	0	
41	12/07/2024	5174	Accolta	Unanimità	0	0	
42	12/07/2024	5175	Parzialmente accolta	Unanimità	0	0	

ALLEGATO 1 – ESITO DELLE VOTAZIONI

n. oss.	data	Prot.	Proposta	Votazione			Note
				favorevoli	contrari	astenuti	
43	12/07/2024	5176	Parzialmente accolta	Unanimità	0	0	
44	12/07/2024	5177	Parzialmente accolta	Unanimità	0	0	
45	12/07/2024	5178	Parzialmente accolta	Unanimità	0	0	
46	12/07/2024	5179	Non accolta	Unanimità	0	0	
47	12/07/2024	5180	Non accolta	7	0	3 (Pitigliani, Orlandi, Gori)	
48	12/07/2024	5181	Parzialmente accolta	7	0	3 (Pitigliani, Orlandi, Gori)	

ALLEGATO 1 – ESITO DELLE VOTAZIONI

n. oss.	data	Prot.	Proposta	Votazione			Note
				favorevoli	contrari	astenuti	
49	12/07/2024	5182	Parzialmente accolta	Unanimità	0	0	
50	12/07/2024	5183	Parzialmente accolta	Unanimità	0	0	
51	12/07/2024	5184	Non accolta	7	0	3 <i>(Pitigliani, Orlandi, Gori)</i>	
52	13/07/2024	5194	Parzialmente accolta	Unanimità	0	0	
53	15/07/2024	5197	Non accolta	7	0	3 <i>(Pitigliani, Orlandi, Gori)</i>	
54	15/07/2024	5199	Non accolta	Unanimità	0	0	

ALLEGATO 1 – ESITO DELLE VOTAZIONI

n. oss.	data	Prot.	Proposta	Votazione			Note
				favorevoli	contrari	astenuti	
55	15/07/2024	5200	Non accolta	Unanimità	0	0	
56	15/07/2024	5202	Non accolta	7	3 (Pitigliani, Orlandi, Gori)	0	
57	15/07/2024	5203	Accolta	Unanimità	0	0	
58	15/07/2024	5204	Parzialmente accolta	7	3 (Pitigliani, Orlandi, Gori)	0	Proposta rivotata per errore votazione
59	15/07/2024	5205	Accolta	Unanimità	0	0	
60	15/07/2024	5206	Non accolta	7	3 (Pitigliani, Orlandi, Gori)	0	

ALLEGATO 1 – ESITO DELLE VOTAZIONI

n. oss.	data	Prot.	Proposta	Votazione			Note
				favorevoli	contrari	astenuti	
61	15/07/2024	5207	Non accolta	7	3 (Pitigliani, Orlandi, Gori)	0	
62	15/07/2024	5208	Non accolta	Unanimità	0	0	
63	15/07/2024	5209	Accolta	Unanimità	0	0	
64	15/07/2024	5210	Non accolta	7	3 (Pitigliani, Orlandi, Gori)	0	
65	15/07/2024	5211	Accolta	Unanimità	0	0	
66	15/07/2024	5212	Non accolta	Unanimità	0	0	

ALLEGATO 1 – ESITO DELLE VOTAZIONI

n. oss.	data	Prot.	Proposta	Votazione			Note
				favorevoli	contrari	astenuti	
67	15/07/2024	5213	Non accolta	7	3 <i>(Pitigliani, Orlandi, Gori)</i>	0	
68	15/07/2024	5216	Non accolta	7	3 <i>(Pitigliani, Orlandi, Gori)</i>	0	
69	15/07/2024	5217	Parzialmente accolta	7	0	3 <i>(Pitigliani, Orlandi, Gori)</i>	
70	15/07/2024	5218	Parzialmente accolta	7	3 <i>(Pitigliani, Orlandi, Gori)</i>	0	
71	15/07/2024	5219	Non accolta	Unanimità	0	0	
72	15/07/2024	5220	Non accolta	Unanimità	0	0	

ALLEGATO 1 – ESITO DELLE VOTAZIONI

n. oss.	data	Prot.	Proposta	Votazione			Note
				favorevoli	contrari	astenuti	
73	15/07/2024	5221	Parzialmente accolta	Unanimità	0	0	
74	15/07/2024	5222	Non accolta	7	0	3 (Pitigliani, Orlandi, Gori)	
75	15/07/2024	5223	Accolta	Unanimità	0	0	
76	15/07/2024	5224	Parzialmente accolta	7	0	3 (Pitigliani, Orlandi, Gori)	
77	15/07/2024	5225	Parzialmente accolta	Unanimità	0	0	
78	15/07/2024	5226	Parzialmente accolta	Unanimità	0	0	

ALLEGATO 1 – ESITO DELLE VOTAZIONI

n. oss.	data	Prot.	Proposta	Votazione			Note
				favorevoli	contrari	astenuti	
79	15/07/2024	5227	Parzialmente accolta	7	0	3 (Pitigliani, Orlandi, Gori)	
80	15/07/2024	5228	Non accolta	Unanimità	0	0	
81	15/07/2024	5229	Parzialmente accolta	7	0	3 (Pitigliani, Orlandi, Gori)	
82	15/07/2024	5231	Non accolta	7	3 (Pitigliani, Orlandi, Gori)	0	Prima della votazione della controdeduzione 82 si vota la variazione del testo della delibera alla riga 82, la parola “accolta” è sostituita con la seguente parola: “non accolta”
83	15/07/2024	5232	Non pertinente	Unanimità	0	0	Presa d’atto
84	15/07/2024	5233	Non accolta	Unanimità	0	0	

ALLEGATO 1 – ESITO DELLE VOTAZIONI

n. oss.	data	Prot.	Proposta	Votazione			Note
				favorevoli	contrari	astenuti	
85	15/07/2024	5234	Non accolta	Unanimità	0	0	
86	15/07/2024	5235	Parzialmente accolta	Unanimità	0	0	
87	15/07/2024	5236	Parzialmente accolta	Unanimità	0	0	
88	15/07/2024	5246	Non accolta	Unanimità	0	0	
89	15/07/2024	5247	Non accolta	Unanimità	0	0	
90	15/07/2024	5248	Parzialmente accolta	Unanimità	0	0	

ALLEGATO 1 – ESITO DELLE VOTAZIONI

n. oss.	data	Prot.	Proposta	Votazione			Note
				favorevoli	contrari	astenuti	
91	15/07/2024	5249	Parzialmente accolta	Unanimità	0	0	
92	15/07/2024	5250	Parzialmente accolta	Unanimità	0	0	<i>Preso d'atto</i>
93	15/07/2024	5254	Parzialmente recepita	7	0	3 (Pitigliani, Orlandi, Gori)	<i>Preso d'atto</i>
94	16/07/2024	5268	Parzialmente accolta	Unanimità	0	0	
95	16/07/2024	5269	Parzialmente recepita	Unanimità	0	0	<i>Preso d'atto</i>
96	16/07/2024	5270	Non accolta	Unanimità	0	0	

ALLEGATO 1 – ESITO DELLE VOTAZIONI

n. oss.	data	Prot.	Proposta	Votazione			Note
				favorevoli	contrari	astenuti	
97	17/07/2024	5299	Parzialmente accolta	Unanimità	0	0	
98	18/07/2024	5338	Parzialmente accolta	Unanimità	0	0	
01 Vinc. Preord. all'esproprio	18/07/2024	5322	Non accolta	7	0	3 (Pitigliani, Orlandi, Gori)	
02 Vinc. Preord. all'esproprio	24/07/2024	5544	Non accolta	7	0	3 (Pitigliani, Orlandi, Gori)	
03 Vinc. Preord. all'esproprio	29/07/2024	5626	Non accolta	7	0	3 (Pitigliani, Orlandi, Gori)	