



COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI

PROVINCIA DI SIENA

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N. 61 DEL 15/05/2018

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

L'anno duemiladiciotto, il giorno quindici del mese di Maggio alle ore 12:00 presso la Sede Comunale, convocata con appositi avvisi, si è riunita la Giunta Comunale con la presenza dei Signori:

Nome	Qualifica	Presente	Assente
BONECHI MARCELLO	Sindaco	x	
PUCCI ANDREA	Vice Sindaco	x	
RUGI LARA	Assessore		x

Totale presenti: 2 Totale assenti: 1

Presiede l'adunanza: Il Sindaco, Marcello Bonechi.

Partecipa alla seduta: Il Segretario Dott. Roberto Gamberucci (art. 97 comma 4 lettera a )  
D.Lgs. 267/2000.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull' oggetto sopraindicato.

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

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA URBANISTICA

**Premesso che** il Comune di Castellina in Chianti:

- è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 39 del 25.07.2005;
- è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 43 del 27.03.2009;
- ha approvato:
  - con D.C.C. n. 57 del 30.12.2014, la variante puntuale al Piano Strutturale ed Regolamento Urbanistico per l'introduzione del dimensionamento delle deruralizzazioni e degli ampliamenti per le attività produttive presenti nel territorio comunale;
  - con D.C.C. n. 21 del 29.04.2015, la variante per la ripermetrazione dell'area di recupero in loc. Monte e Monticino;

**Richiamata** la D.G.C. n. 21 del 31.01.2017, di approvazione del DUP;

**Rilevato** che, per il Comune di Castellina, sono efficaci le salvaguardie di cui all'art. 228 “*Disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati le cui previsioni risultano già scadute alla data del 27.11.2014*” e pertanto si applicano le disposizioni di cui al comma 2bis del medesimo articolo che stabiliscono” il termine per l'approvazione delle varianti di cui ai commi 1 e 2 è differito al 27.05.2018 qualora il comune rispetti entrambe le seguenti condizioni:

- abbia adottato le varianti di cui ai commi 1 e 2 entro il termine del 27.11.2017;
- avvii il procedimento del nuovo Piano Operativo prima dell'approvazione delle varianti medesime

**Vista** la D.C.C. n. 49 del 26.10.2017 di adozione della “*Variante puntuale al piano strutturale ed al regolamento urbanistico ai fini della revisione ed integrazione della schedatura del patrimonio edilizio , aggiornamento delle categorie di intervento oltre che del dimensionamento per i cambi di destinazione in zona rurale ai sensi della l.r. 65/2014 ed adeguamento alle disposizioni di cui al DPGR 63r/2016*”;

**Considerato che** il documento di avvio del procedimento di formazione del nuovo Piano Operativo e della variante puntuale al Piano Strutturale, ai sensi dell'art.17 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n.65 deve contenere:

- a) la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e);

**Tenuto conto** che gli obiettivi fissati dal documento di avvio del procedimento per il Piano Operativo sono riassumibili in :

- 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 anticipando una più estensiva rilettura del territorio che sarà svolta in sede di redazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale;
- 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:
  - o Piano di Recupero ex Molini Niccolai, approvato con D.C.C. n. 32 del 17/04/2009;
  - o Piano di Recupero ex allevamenti Niccolai in località Monte e Monticino, approvato con D.C.C. n. 56 del 18/12/2015;
  - o Piano di lottizzazione a fini produttivi in località Campassala, approvato con D.C.C. n. 24 del 06/05/2008;
  - o Piano di lottizzazione Borgo Lecchi, approvato con D.C.C. n. 13 del 01/03/2017
- Riduzione dell'impatto visivo, tramite interventi di "*sostituzione o ridimensionamento del mangimificio Niccolai*", anche mantenendo una destinazione in prevalenza produttiva, ma comunque compatibile con il contesto di riferimento.
- rafforzamento delle attrezzature, favorendo anche la polifunzionalità degli spazi, e la realizzazione di una rete di percorsi e collegamenti sul quale far convergere anche gli interventi di completamento/riqualificazione che, pur di modesta entità, potranno contribuire a far crescere in qualità e coesione il centro urbano e la sua comunità.
- 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.

**Richiamata** la circolare approvata con DGR. N. 327 del 03.04.2018 ed in particolare là dove precisa che "*le limitazioni temporali relative alla potestà pianificatoria dei comuni di cui ai commi 1,2,2bis, 2ter e 2quater dell'art. 228 sono finalizzate a contenere temporalmente il ricorso a varianti puntuali agli strumenti vigenti da parte dei comuni e non ad impedire le varianti puntuali al Piano Strutturale necessarie e funzionali ai fini dell'adozione e dell'approvazione del piano operativo, che, peraltro, avviene in piena conformità anche al piano paesaggistico regionale, oltre che alla L.R. 65/2014*";

*Atteso che, “laddove si renda necessario, per i comuni ricadenti nell’art. 228, procedere, contestualmente all’adozione/approvazione del nuovo piano operativo, all’adozione/approvazione di varianti puntuali al piano strutturale vigente che si trovino in rapporto strumentale con quest’ultimo, tali varianti non incorrono nelle limitazioni temporali di cui all’art. 228, in quanto trattasi di varianti funzionali alla coerenza tra i due strumenti della pianificazione ed al miglioramento dell’attuabilità delle previsioni contenute nel medesimo piano operativo”*

**Rilevato** che l’obiettivo della variante al Piano Strutturale è finalizzato alla esclusiva definizione del perimetro del territorio urbanizzato in coerenza con le disposizioni dell’art. 4 della L.R. 65/2014;

**Ritenuto** che tale variante puntuale sia strumentale alla approvazione del Piano Operativo e che pertanto ricorrono le condizioni per le quali sono da considerarsi inefficaci le salvaguardie di cui all’art. 228 ;

**Richiamato** l’art. 20 della L.R. 65/2014;

**Tenuto conto** che in nuovo Piano Operativo prevede di valutare, nel rispetto del dimensionamento esistente, la possibilità di realizzare un’area a campeggio in loc. Cornia, in un’area attualmente di pertinenza di un ristorante posto sulle sponde di un lago di pesca sportiva;

**Dato atto** che l’introduzione di tale previsione determina la trasformazione di suolo non edificato all’esterno delle aree urbanizzate così come definite all’art.224 della L.R. 65/2014 e che pertanto è **necessario acquisire**, prima dell’adozione, il parere favorevole della conferenza di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014;

**Tenuto conto** :

- che La L.R. n.65/2014 prevede che i comuni con popolazione inferiore ai 20.000 abitanti individuino un Garante dell’informazione e della partecipazione quale responsabile dell’attuazione del programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell’atto di governo del territorio individuate dal comune all’atto di avvio del procedimento in ragione dell’entità e dei potenziali effetti degli interventi previsti;
- che i risultati delle attività di informazione e partecipazione poste in essere nell’ambito dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio contribuiscono alla definizione dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, secondo le determinazioni motivatamente assunte dall’amministrazione precedente.
- Che per i piani e i programmi soggetti a VAS le attività di informazione e partecipazione sono coordinate con quelle previste dalla L.R. 10/2010, nel rispetto del principio di non duplicazione.

**Considerato che** il documento di avvio del procedimento individua, ai sensi del comma 3 lett. c dell’art. 17 della L.R. 65/2014 e s.m.i., gli enti e gli organismi pubblici ai quali richiedere un contributo tecnico ai fini della formazione del presente strumento urbanistico, qui di seguito specificati :

- Regione Toscana;
- Provincia di Siena;
- Comuni confinanti:  
Castelnuovo Berardenga;  
Radda in Chianti  
Monteriggioni  
Poggibonsi,  
Barberino Val d’Elsa,  
Greve in Chianti
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Autorità di Bacino dell’Ombrone;
- Autorità di Bacino dell’Arno;

Regione Toscana (Servizio Genio Civile);  
che potranno fornire nel termine di 30 giorni, ciascuno in ragione delle specifiche competenze apporti e contributi collaborativi, in qualità di enti territorialmente interessati;

**Dato atto** che le varianti in oggetto sono soggette alla procedura di verifica di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui al capo III della L.R. 10/2010 e s.m.i., per effetto del ricorrere delle condizioni di cui all'articolo 5 bis della L.R. 10/2010 e s.m.i.;

**Considerato che**, ai sensi dell'art.17 comma 2 della Legge Regionale Legge Regionale 10 novembre 2014 n.65 "Per gli strumenti soggetti a VAS ai sensi dell'articolo 5 bis della l.r. 10/2010, l'avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all'invio del documento di cui all'articolo 22 della l.r. 10/2010, oppure del documento preliminare di cui all'articolo 23, comma 2, della medesima l.r. 10/2010";

**Presa visione** del documento preliminare di V.A.S. redatto ai sensi dell'art.23 della L.R. 10/2010 e s.m.i., inserito fra gli allegati alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, nel quale sono individuati i soggetti che concorrono alla elaborazione del rapporto ambientale ed in particolare :

- Regione Toscana;
- Provincia di Siena;
- Comuni confinanti:
  - Castelnuovo Berardenga;
  - Radda in Chianti
  - Monteriggioni
  - Poggibonsi,
  - Barberino Val d'Elsa,
  - Tavarnelle val di Pesa
  - Greve in Chianti
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- Regione Toscana (Servizio Genio Civile);
- Consorzio di Bonifica 6 toscana Sud;
- Autorità idrica Toscana Conferenza Territoriale6 "Ombrone"
- Acquedotto del Fiora;
- Arpat Dipartimento Siena;
- ASL n. 7 Siena;
- Autorità per il servizio gestione integrata dei rifiuti Toscana Sud;
- Enti gestori delle reti infrastrutturali di energia (Enel distribuzione, Toscana energia);
- Gestori della telefonia mobile e fissa

che potranno fornire nel termine di 90 giorni dalla trasmissione del presente documento, ciascuno in ragione delle specifiche competenze: apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo e/o emanare pareri, nulla osta o assensi comunque denominati richiesti ai fini dell'atto urbanistico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;

**Dato atto che**, ai sensi dell'articolo 7 comma 1 bis lettera b) della L.R. 10/2010 il procedimento di VAS si intende avviato alla data in cui l'autorità procedente o il proponente trasmette all'autorità competente il documento preliminare di cui all'articolo 23 della medesima legge;

**Ritenuto** per quanto sopra, dover:

- avviare il procedimento di formazione del Nuovo Piano Operativo e della relativa variante puntuale al Piano Strutturale ai sensi dell'art.17 della L.R.n.65/2014 e s.m.i.;
- avviare le consultazioni ai sensi dell'art. 23 della L.R. n.10/2010 e s.m.i.;

**Visti:**

- Decreto legislativo n.267/2000 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e s.m.i;
- Legge Regionale n.65/2014 (Norme per il Governo del Territorio) e s.m.i; Legge Regionale n.10/2010 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica V.A.S) e s.m.i;
- Regolamento 25 ottobre 2011 n.53/r (Regolamento di attuazione);

**Visto** il parere del Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267;

**Visto** il decreto sindacale n. 5 del 30.03.2018;

## **PROPONE**

1. Di approvare 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 s.m.i. corredato dell'elaborato “TERRITORIO URBANIZZATO, TERRITORIO RURALE E NUCLEI”;
  2. Di precisare che la variante al P.S. ha carattere puntuale ed è *necessaria e funzionale ai fini dell'adozione e dell'approvazione del Piano Operativo*;
  3. Di disporre che il documento di Avvio del Procedimento ed il documento preliminare VAS redatto ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 corredati della delibera di approvazione siano depositati in copia cartacea presso l'ufficio Tecnico Edilizia Urbanistica in viale Rimembranza, 14 - 53011 Castellina in Chianti e consultabili nel sito istituzionale del Comune all'indirizzo: <https://maps3.ldpgis.it/castellina> ;
  4. Di dare atto che il Nuovo Piano Operativo valuta la possibilità di introdurre una previsione di trasformazione di suolo non edificato all'esterno delle aree urbanizzate così come definite all'art.224 della L.R. 65/2014 e che pertanto è **necessario acquisire**, prima dell'adozione, il parere favorevole della conferenza di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014;
1. Di dare atto che i presenti strumenti sono soggetti al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, ex art. 5bis della L.R. 10/2010 e pertanto di prendere atto dei contenuti del documento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica, redatto ai sensi dell'articolo 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;
  5. Di prendere atto che il documento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica verrà inviato contestualmente all'avvio del procedimento di formazione delle varianti in oggetto, secondo i disposti dell'art.17 della L.R.n.65/2014;
  6. Di prendere atto che il Responsabile Unico del Procedimento della formazione nuovo piano Operativo è il Responsabile del Servizio Edilizia Urbanistica - arch. Alessandra Bellini;
  7. Di individuare, ai sensi dell'art. 36 comma 2 della L.R. Toscana 65/2014, quale Garante dell'informazione e della partecipazione al presente procedimento, il Segretario comunale dott. Roberto Gamberucci;
  8. Di disporre altresì la trasmissione del presente atto a tutti i soggetti individuati in parte narrativa al fine di fornire contributi tecnici e conoscitivi concorrenti ad implementare lo stato delle conoscenze ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici.

9. Di dichiarare la presente deliberazione, stante l'urgenza, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del Dlgs 18.08.2000 n. 267

## LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta presentata dal Responsabile del Servizio Edilia Urbanistica avente l'oggetto sopraindicato e avanti riportata;

Dato atto che sulla medesima sono stati espressi i pareri di cui al d. lgs. 18/08/2000 n. 267;

Con voti unanimi e favorevoli;

### ***DELIBERA***

- 1) Di approvare in ogni sua parte la proposta di deliberazione di cui all' oggetto che qui si intende integralmente riportata e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 2) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 D.Lgs. 267/2000 con apposita separata votazione che ha dato esito unanime e favorevole.
- 3) Di dare atto che la presente deliberazione sarà comunicata ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 D.Lgs.267/2000.



Dal che si è redatto il presente verbale.

IL SINDACO  
(Marcello Bonechi)

IL SEGRETARIO  
(Roberto Gamberucci)