

~~X~~ PARTECIPARE PROGETTARE

IL NUOVO PIANO OPERATIVO



Incontro pubblico

per presentare la riadozione puntuale
del Piano Operativo del comune di Castellina in Chianti

10 Settembre 2025

ore 18:00

Sala Brunelleschi

via delle Volte, 26

Castellina in Chianti (SI)

PIANO OPERATIVO CASTELLINA IN CHIANTI

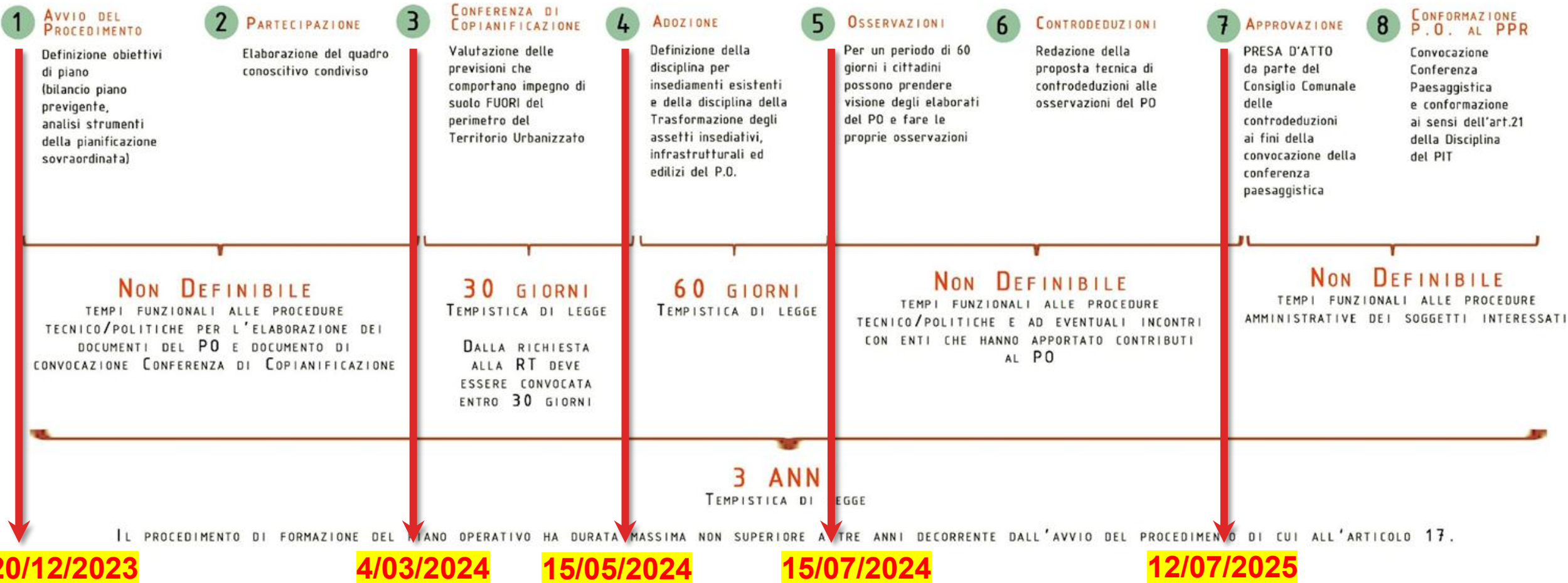
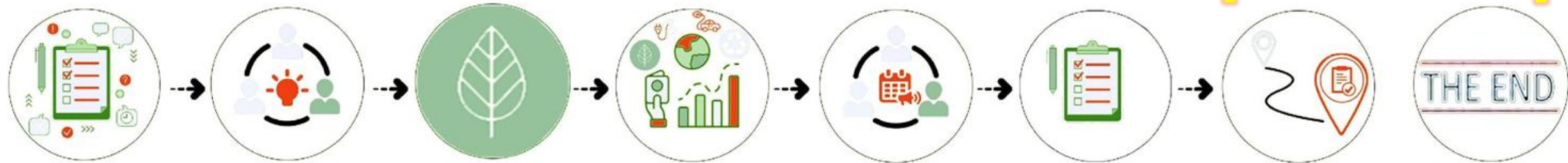


Il procedimento di formazione del Piano Operativo del Comune di Castellina in Chianti

A seguito dell'approvazione definitiva del **Piano Strutturale Intercomunale** fra i Comuni di Castellina in Chianti e Radda in Chianti (deliberazioni C.C. n. 55/2023 e n. 40/2023, divenuto efficace il 9.2.2024), l'Amministrazione comunale ha **avviato**, con deliberazione di Giunta n. 116 del **20.12.2023**, il procedimento di redazione del nuovo **Piano Operativo Comunale** (POC), sensi della L.R. Toscana 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" e dalla L.R. 12 febbraio 2010, n. 10 in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).



LE FASI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE di Castellina in Chianti



IL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO HA DURATA MASSIMA NON SUPERIORE A TRE ANNI DECORRENTE DALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI CUI ALL'ARTICOLO 17.

Il Comune di Castellina in Chianti ha **adottato** il nuovo Piano Operativo Comunale con **Deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 23 aprile 2024**.

Con la medesima delibera sono stati adottati gli **atti di VAS** (Valutazione ambientale strategica): il Rapporto ambientale e la Sintesi non tecnica.

In data **15.05.2024** il POC è stato **pubblicato** sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.).

Dal **15.05.2024** sono decorsi i 60 giorni previsti dalla legge per la presentazione delle osservazioni per il procedimento urbanistico e 45 giorni per il procedimento di VAS.

Nel periodo di pubblicazione sono pervenute complessivamente **n. 103 osservazioni**, provenienti da soggetti privati, enti, uffici tecnici e da opposizioni a vincoli preordinati all'esproprio.

Con deliberazione n. 34 del **12.7.2025**, il Consiglio Comunale ha approvato le controdeduzioni.



Perché la riadozione puntuale del Piano Operativo?

Il presente procedimento scaturisce dalla controdeduzione alla osservazione protocollo numero 4718 del 28.06.2024 con cui l'Amministrazione comunale ha assunto l'impegno a procedere con successivi atti alla riadozione delle previsioni inerenti, in pregresso interessate dal PEEP Salivolpi e già oggetto di indirizzi da parte del Regolamento urbanistico previgente.



Le tre nuove aree di trasformazione

La riadozione parziale del POC riguarda in modo puntuale **tre specifiche aree di trasformazione**, localizzate all'interno del territorio urbanizzato nella parte nord del capoluogo, già riconosciute quali comparti della ex lottizzazione PEEP di Salivolpi.

Le nuove previsioni rispondono a esigenze di **completamento e riqualificazione urbana**, perseguendo obiettivi di sostenibilità ambientale e di incremento dell'offerta di edilizia residenziale sociale (ERS), in coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale e con le direttive del PIT/PPR.



Motivazioni e obiettivi

Le tre previsioni (AT8 – Via di Salivolpi, AT9 – Via Etrusca, AT10 – Via Etrusca) rispondono a obiettivi generali già fissati dal PO:

- **Qualità insediativa:** gli interventi perseguono un disegno urbano organico, ponendo particolare attenzione alla continuità tra tessuto edilizio esistente;
- **Edilizia residenziale sociale (ERS):** in ciascuna delle tre previsioni almeno il 70% della superficie edificabile è destinato ad ERS, in coerenza con l'obiettivo di ampliare l'offerta abitativa per la cosiddetta "zona grigia" della popolazione, composta da nuclei familiari, giovani coppie e soggetti che faticano ad accedere al mercato libero;
- **Rigenerazione urbana:** tutte le aree di trasformazione interessano comparti già urbanizzati o compromessi con l'obiettivo di riqualificare con particolare attenzione al miglioramento qualitativo delle prestazioni energetiche e ambientali degli insediamenti;
- **Sistema del verde e mobilità sostenibile:** gli interventi integrano dotazioni ecologiche, spazi pubblici e percorsi ciclo-pedonali.



Area di trasformazione AT8 – Via di Salivolpi

L'area di trasformazione AT8 interessa un lotto attualmente ineditato e incolto, caratterizzato da una morfologia in pendenza e collocato in posizione di elevata visibilità paesaggistica. L'ambito si pone in continuità con comparti residenziali già completati e mira al completamento organico del tessuto insediativo attraverso la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale, di cui almeno il 70% destinato a edilizia residenziale sociale (ERS).

Il dimensionamento complessivo è pari a **700 mq di S.E.**, corrispondenti a circa **20 abitanti equivalenti**, con un'altezza massima consentita di due piani fuori terra.



Area di trasformazione AT8 – Via di Salivolpi



Vista tridimensionale dello stato di fatto



Area di trasformazione AT8 – Via di Salivolpi



NUOVA VIABILITÀ
CARRABILE



AREA A VERDE PRIVATO



NUOVA RESIDENZA



COLLEGAMENTO
PEDONALE

PIANO OPERATIVO CASTELLINA IN CHIANTI



Area di trasformazione AT8 – Via di Salivolpi

L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche e prescrizioni:

- la realizzazione di un **collegamento pedonale (scalinata)** tra la soprastante via di Salivolpi e la sottostante via Etrusca, al fine di garantire permeabilità e integrazione del nuovo insediamento con il contesto urbano;
- l'adattamento delle nuove volumetrie alle forme del suolo e il rispetto delle altezze degli edifici esistenti nel comparto di riferimento, in modo da assicurare un corretto **inserimento paesaggistico**;
- l'uso di **materiali e cromie coerenti** con le caratteristiche storiche e ambientali del contesto;
- l'adozione di soluzioni costruttive orientate alla **massima sostenibilità energetica ed ecologica**



Area di trasformazione AT8 – Via di Salivolpi - VAS

SEZIONE 3 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

L'area di intervento si colloca sul margine sud-ovest di una serie di edifici. Attualmente il lotto si caratterizza per la presenza lungo il margine sud di una serie di individui arborei di medie dimensioni costituiti in prevalenza da conifere quali cedri e pini. Segnalazioni nelle vicinanze dell'averla piccola (*Lanus collurio*). Classe PCCA 3. Tracciato TPL con fermata in Via Etrusca.

PRESCRIZIONI VAS

Mantenere, laddove possibile gli individui arborei esistenti lungo il perimetro, previo controllo delle condizioni patologiche e di stabilità.

PRESCRIZIONI EFFETTI CUMULATIVI

ambito	ADT	Prescrizioni
Nord	V1	Effettuare una valutazione del carico dei veicoli su Via Chiantigiana e Via Fiorentina con particolare attenzione all'incrocio tra le due strade
	AT2	
	PA_1	
	AT8	
	AT9	
	AT10	



Area di trasformazione AT8 – Via di Salivolpi

Fattibilità in relazione agli aspetti geologici e sismici e idraulici

CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

ASPETTI GEOLOGICI	In relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente l'assetto geomorfologico dell'area. La realizzazione del progetto è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni. nel rispetto del DPGR 1/R/2022 per quanto concerne le indagini minime richieste per il deposito al Genio Civile.
ASPETTI SISMICI	In relazione agli aspetti sismici sono da prevedersi indagini in ottemperanza al DPGR 1/R/2022. In particolare, dovranno prevedersi indagini geofisiche di superficie che definiscano geometrie e velocità sismiche dei litotipi interessati dal potenziale contrasto di impedenza al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica suddetto; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette. Le indagini suddette dovranno essere fatte già in fase iniziale di PUC.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	Per quanto concerne gli aspetti connessi a problematiche idrogeologiche gli interventi in progetto dovranno essere realizzati nel rispetto del D.L. 152/2006 e s.m.i. e D.P.R. n.120/2018. In particolare, dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.
ASPETTI IDRAULICI	In relazione agli aspetti idraulici, l'area è posta in alto morfologico rispetto agli elementi del reticolo idrografico di cui alla L.R. 79/2012. Assenza di Interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1. Non si segnalano, dunque, condizionamenti di natura idraulica ai sensi della L.R. 41/2018.

PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R	G.2	Pericolosità geologica media
PERICOLOSITA' SISMICA	S.3	Pericolosità sismica elevata
PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI 5R PERICOLOSITA' PGRA		Nessuna pericolosità idraulica



Area di trasformazione AT9 – Via Etrusca

L'area di trasformazione AT9 interessa un ambito attualmente inedificato, collocato lungo il lato orientale di via Etrusca e in adiacenza al margine meridionale della grande area a verde pubblico attrezzata esistente, che il Piano Operativo individua come occasione di **completamento urbanistico e ricucitura funzionale** del tessuto residenziale circostante.

La previsione urbanistica consente la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale, di cui almeno il 70% riservato a edilizia residenziale sociale (ERS), con un dimensionamento complessivo pari a **880 mq di S.E.**, corrispondenti a circa **25 abitanti equivalenti**, e altezza massima di due piani fuori terra.



Area di trasformazione AT9 – Via Etrusca



Vista tridimensionale dello stato di fatto



Area di trasformazione AT9 – Via Etrusca



NUOVA
VIABILITÀ



AREA A VERDE
PRIVATO



NUOVA RESIDENZA



PIATTAFORMA PER LA
FERMATA DEL TPL/SCUOLABUS

PIANO OPERATIVO CASTELLINA IN CHIANTI



Area di trasformazione AT9 – Via Etrusca

L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche e prescrizioni:

- la realizzazione di una **piattaforma attrezzata per la fermata del TPL/scuolabus**, completa di pensilina e, ove necessario, dotata di dispositivi tecnologici di supporto in coerenza alla normativa vigente;
- il rispetto delle caratteristiche morfotipologiche del contesto, con particolare attenzione a **orientamento del nuovo edificio**, tipo edilizio, altezze, giaciture e allineamenti, al fine di garantire un inserimento organico e armonico nel comparto;
- l'utilizzo di **materiali, cromie e serramenti esterni** coerenti con le qualità architettoniche e paesaggistiche locali;
- la predisposizione di adeguate **sistemazioni a verde**, a garanzia della continuità paesaggistica, della mitigazione visiva e della permeabilità ecologica del comparto.



Area di trasformazione AT9 – Via Etrusca - VAS

SEZIONE 3 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

L’area di intervento si colloca al margine sud di Via Etrusca . Attualmente il lotto si caratterizza per essere una superficie erbacea in adiacenza ad una superficie arborea a prevalenza di specie quercine ed alcune conifere (cedri). Segnalazioni nelle vicinanze dell’averla piccola (*Lanus collurio*). Classe PCCA 3. Tracciato TPL con fermata in Via Etrusca.

PRESCRIZIONI VAS

Valgono le prescrizioni contenute nelle NTA

PRESCRIZIONI EFFETTI CUMULATIVI

ambito	ADT	Prescrizioni
Nord	V1	Effettuare una valutazione del carico dei veicoli su Via Chiantigiana e Via Fiorentina con particolare attenzione all’incrocio tra le due strade
	AT2	
	PA_1	
	AT8	
	AT9	
	AT10	



Area di trasformazione AT9 – Via Etrusca

Fattibilità in relazione agli aspetti geologici e sismici e idraulici

CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI	
ASPETTI GEOLOGICI	In relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente l'assetto geomorfologico dell'area. La realizzazione del progetto è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni. nel rispetto del DPGR 1/R/2022 per quanto concerne le indagini minime richieste per il deposito al Genio Civile.
ASPETTI SISMICI	In relazione agli aspetti sismici sono da prevedersi indagini in ottemperanza al DPGR 1/R/2022. In particolare, dovranno prevedersi indagini geofisiche di superficie che definiscano geometrie e velocità sismiche dei litotipi interessati dal potenziale contrasto di impedenza al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica suddetto; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette. Le indagini suddette dovranno essere fatte già in fase iniziale di PUC.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	Per quanto concerne gli aspetti connessi a problematiche idrogeologiche gli interventi in progetto dovranno essere realizzati nel rispetto del D.L. 152/2006 e s.m.i. e D.P.R. n.120/2018. In particolare, dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.
ASPETTI IDRAULICI	In relazione agli aspetti idraulici, l'area è posta in alto morfologico rispetto agli elementi del reticolo idrografico di cui alla L.R. 79/2012. Assenza di Interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1. Non si segnalano, dunque, condizionamenti di natura idraulica ai sensi della L.R. 41/2018.

PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R	G.2	Pericolosità geologica media
PERICOLOSITA' SISMICA	S.3	Pericolosità sismica elevata
PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI 5R PERICOLOSITA' PGRA		Nessuna pericolosità idraulica



Area di trasformazione AT10 – Via Etrusca

L'area di trasformazione AT10 si colloca nella parte più settentrionale del territorio urbanizzato di Castellina in Chianti e si presenta parzialmente edificata ma incompiuta, oggi in **stato di marcato degrado** e caratterizzata dalla diffusione di vegetazione spontanea e dall'assenza di manutenzione. Il comparto è già stato riconosciuto dal Piano Strutturale Intercomunale come ambito critico, da sottoporre a riqualificazione, in quanto attualmente percepito come spazio insicuro e dequalificante rispetto al contesto territoriale di pregio in cui si colloca.

La previsione urbanistica è finalizzata al recupero del volume esistente, con possibilità di ampliamento fino al 20%. La superficie edificabile massima è pari a **636 mq di S.E.**, corrispondenti a circa **15 abitanti equivalenti**, di cui almeno il 70% dovrà essere destinato a edilizia residenziale sociale (ERS).



Area di trasformazione AT10 – Via Etrusca



Vista tridimensionale dello stato di fatto

Area di trasformazione AT10 – Via Etrusca



→ ACCESSO PEDONALE

VIABILITÀ CARRABILE

RECUPERO VOLUME RESIDENZIALE

AREA A VERDE PUBBLICO



AREA BOSCATI ESISTENTE DI
ARCHEOLOGIA AGRICOLA

PIANO OPERATIVO CASTELLINA IN CHIANTI



Area di trasformazione AT10 – Via Etrusca

L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche e prescrizioni:

- **viabilità carrabile** di accesso ai posti auto pubblici di progetto;
- **360 mq di spazi pubblici**, comprensivi di parcheggi e di un percorso ciclo-pedonale di connessione con la soprastante area boscata, caratterizzata da emergenze di archeologia agricola;
- particolare attenzione all'**inserimento paesaggistico** e alla valorizzazione ecologica, con soluzioni costruttive orientate alla sostenibilità energetica, al riuso delle risorse, alla riduzione delle emissioni e al miglioramento della resilienza climatica.



Area di trasformazione AT10 – Via Etrusca - VAS

SEZIONE 3 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

L'area di intervento si colloca a nord di una serie di edifici. Attualmente il lotto si caratterizza per essere occupato da un volume non completato con le pertinenze dell'edificio in parte reinvasa da vegetazione spontanea. Segnalazioni nelle vicinanze dell'averla piccola (*Lanus collurio*). Classe PCCA 3. Tracciato TPL con fermata in Via Etrusca.

PRESCRIZIONI VAS

- Prevedere una fascia arborea lungo Via Fiorentina

Prescrizioni effetti cumulativi

ambito		ADT	Prescrizioni
Nord		V1 AT2 PA_1 AT8 AT9 AT10	Effettuare una valutazione del carico dei veicoli su Via Chiantigiana e Via Fiorentina con particolare attenzione all'incrocio tra le due strade



Area di trasformazione AT10 – Via Etrusca

Fattibilità in relazione agli aspetti geologici e sismici e idraulici

CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

ASPETTI GEOLOGICI	In relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente l'assetto geomorfologico dell'area. La realizzazione del progetto è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni. nel rispetto del DPGR 1/R/2022 per quanto concerne le indagini minime richieste per il deposito al Genio Civile.
ASPETTI SISMICI	In relazione agli aspetti sismici sono prevedersi indagini in ottemperanza al DPGR 1/R/2022 per quanto concerne le indagini minime richieste per il deposito al Genio Civile
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	Per quanto concerne gli aspetti connessi a problematiche idrogeologiche gli interventi in progetto dovranno essere realizzati nel rispetto del D.L. 152/2006 e s.m.i. e D.P.R. n.120/2018. In particolare, dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.
ASPETTI IDRAULICI	In relazione agli aspetti idraulici, l'area è posta in alto morfologico rispetto agli elementi del reticolo idrografico di cui alla L.R. 79/2012. Assenza di Interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1. Non si segnalano, dunque, condizionamenti di natura idraulica ai sensi della L.R. 41/2018.

PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R	G.2	Pericolosità geologica media
PERICOLOSITA' SISMICA	S.2	Pericolosità sismica media
PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI 5R PERICOLOSITA' PGRA		Nessuna pericolosità idraulica



CONTATTI

SITO DEL COMUNE

[https://www.comune.castellina.si.it/it/
organizational_unit/6223](https://www.comune.castellina.si.it/it/organizational_unit/6223)

E-MAIL

garante@comune.castellina.si.it

