

# GUIDA ALLA LETTURA DEL PIANO OPERATIVO

## **Incontro con la cittadinanza ed i tecnici per approfondire la lettura del Piano Operativo Adottato del comune di Castellina in Chianti.**

25 giugno ore 17:30 Casa dei Progetti, via delle Mura 30

### **Presenti Amministrazione:**

Responsabile del Servizio Infrastrutture Sviluppo ed Assetto del Territorio e Responsabile del Procedimento del Piano Operativo, Roberto Gamberucci

Servizio Infrastrutture Sviluppo ed Assetto del territorio

Francesco Antonelli

Federico Betti

Alessandro Borghi

### **Presenti Consulenti Esterni:**

Chiara Nostrato

Michela Chiti

Federico Martinelli

Intervengono all'incontro 29 persone

Il giorno 25 giugno 2024 alle 17.30 presso la Casa dei Progetti in via delle Mura, 30, si tiene l'incontro pubblico organizzato dall'Amministrazione comunale per illustrare il Piano Operativo adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 23.04.2024. In considerazione del fatto che il Piano Operativo, strumento urbanistico introdotto dalla L.R. 65/2014, innova concettualmente lo strumento del Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno svolgere un incontro tecnico, volto ad illustrare le modalità di lettura dello stesso anche al fine di consentire agli interessati di presentare eventuali osservazioni.

Inizia a parlare il Responsabile del Procedimento, il quale illustra l'iter procedimentale che ha seguito il Piano Operativo fino all'adozione con D.C.C. n. 19 del 23.04.2024, la successiva pubblicazione sul B.U.R.T del 15.05.2024, l'attuale pendenza del termine (60 giorni dalla pubblicazione sul B.U.R.T.) per la presentazione di eventuali osservazioni, termine che scadrà il 13 luglio p.v.. Sottolinea inoltre che, nel periodo fra l'adozione del Piano e l'approvazione dello stesso, sono in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della L.R. 65/2014. Introduce la struttura del Piano Operativo che si compone di due parti, una relativa alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti valida a tempo indeterminato e l'altra relativa alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio con valenza quinquennale. Spiega come siano state inserite misure volte a preservare i nuclei storici e i beni paesaggistici, a potenziare le vie di comunicazione, le premialità introdotte per recuperare i beni agricoli in una logica tesa a preservare e

qualificare il nostro territorio anche in vista del percorso che il Comune ha iniziato con gli altri comuni del Chianti senese e fiorentino per il riconoscimento UNESCO.

Passa la parola a Chiara Nostrato, la quale, avvalendosi del supporto delle slides, spiega l'iter procedimentale, le tempistiche dello stesso, l'attuale pendenza del termine per la presentazione delle osservazioni al Piano, mostra i moduli predisposti per la presentazione delle stesse e le modalità di compilazione e presentazione.

Sottolinea che le osservazioni possono essere presentate da chiunque, non necessariamente da tecnici, e possono essere presentate anche in carta libera senza l'utilizzo dei moduli pubblicati sul sito del Comune.

Tutte le osservazioni presentate verranno istruite, l'Ufficio Tecnico, di concerto con l'Amministrazione Comunale, attraverso lo strumento delle controdeduzioni alle osservazioni farà una proposta di ammissibilità totale, ammissibilità parziale o di non accoglimento, sarà poi il Consiglio Comunale a votare sulle controdeduzioni approvandole o meno.

Passa poi ad illustrare le varie parti del Piano: la parte cartografica che dopo l'approvazione sarà consultabile tramite mappa interattiva accessibile dal sito del Comune che andrà quindi a sostituire l'attuale cartografia presente sul sito istituzionale che è, ad oggi, quella del Regolamento Urbanistico, la schedatura degli edifici esistenti, la parte normativa, etc.

I presenti segnalano ai tecnici di piano la presenza di edifici non classificati, di edifici erroneamente classificati e vengono espone varie casistiche.

I tecnici suggeriscono di presentare le osservazioni in modo da correggere gli errori materiali, puntualizzando che comunque il Piano Operativo è uno strumento urbanistico che non sana e non legittima dal punto di vista edilizio.

Prende la parola Michela Chiti la quale spiega, avvalendosi della cartografia, che il Piano identifica il territorio urbano (centro storico di Castellina e centro storico di Fonterutoli) il resto del territorio, compreso l'ambito periurbano, è territorio rurale, illustra quindi gli interventi ammissibili in tale area.

Un cittadino segnala che non sono previste strutture di ricovero equini in ambito periurbano.

Federico Martinelli, agronomo, spiega che alcune limitazioni o mancanze possono essere dovute semplicemente a delle dimenticanze in fase di redazione del Piano e non necessariamente a scelte politiche per cui suggerisce di presentare un'osservazione, passa poi ad illustrare la normativa del territorio rurale.

Il Responsabile del Procedimento interviene specificando che tutto ciò che rientra nella discrezionalità amministrativa è valutabile, mentre ciò che deriva da un vincolo normativo non è modificabile.

Un cittadino introduce il tema del fotovoltaico e dell'agrifotovoltaico e del loro dimensionamento.

I tecnici di piano e il Responsabile del Procedimento spiegano che esiste una normativa nazionale che la Regione Toscana dovrà recepire anche se attualmente vi è una situazione di conflitto fra le due normative e che in questo caso prevale la norma nazionale, l'Amministrazione sta comunque portando avanti il progetto della Comunità Energetica e allo stesso tempo ha inserito limitazioni al fotovoltaico allo scopo di tutelare i beni del paesaggio.

Un tecnico introduce il tema della Cava di Gretole segnalando che nel tempo alcuni lotti sono stati raddoppiati con un conseguente impatto sul paesaggio estremamente rilevante.

Il dott. Roberto Gamberucci spiega che la disciplina delle cave rientra nella competenza regionale e anche in fase di autorizzazione i margini di scelta del Comune sono minimi, il Piano Operativo deve adeguarsi al Piano Regionale Cave.

Un tecnico chiede la motivazione per la quale il vincolo cimiteriale è stato spostato a 200 mt rispetto ai 100 mt previsti dal Regolamento Urbanistico.

Michela Chiti spiega che il limite deriva da varie sentenze succedutesi nel tempo, ma niente impedisce di presentare un'osservazione in merito in modo tale che l'ufficio vada puntualmente a verificare se nel tempo la riduzione del vincolo sia stata autorizzata sulla base di un parere ASL.

Chiude l'incontro Chiara Nostrato illustrando alcune tipologie di osservazioni

L'incontro è stato molto partecipato.





*Castellina in Chianti, 26 giugno 2024*

***Il Garante dell'informazione e della partecipazione***

*Dott.ssa Serena Burresti*