

Comune di Greve in Chianti · Nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo
· Proposta di controdeduzione alle osservazioni

novembre 2018

Gruppo di lavoro:

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, Idp studio

Riccardo Luca Breschi, con Andrea Giraldi

Monica Coletta, con Bianca Borri, per gli aspetti agronomici, paesaggistici e naturalistici

con la collaborazione di Martina Romeo e Massimo Tofanelli, per le analisi urbanistiche e territoriali

Massimiliano Rossi, Lorenzo Corri e Davide Giovannuzzi, per ProGeo Associati, per le indagini geologiche, idrauliche e sismiche

Luca Gentili, con Idp progetti gis s.r.l., per il Sistema Informativo Territoriale

Franco Rocchi, con Ambiente s.c., per la Valutazione Ambientale Strategica

Luca Gentili, Idp progetti gis s.r.l.

Gaetano Viciconte, per gli aspetti giuridici

Responsabile del procedimento: Laura Lenci

Sommario

Le osservazioni presentate	4
Schede istruttorie delle osservazioni	6

Le osservazioni presentate

Il presente documento dà conto dell'attività istruttoria relativa all'esame delle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione dei nuovi Piano Strutturale (adottato con D.C.C. n. 1 del 10/01/2018) e Piano Operativo (adottato con D.C.C. n. 2 del 10/01/2018).

Le osservazioni ricevute a seguito della pubblicazione dei nuovi atti di governo del territorio del Comune di Greve in Chianti sono complessivamente **196**, compresi i contributi inviati dalla Regione Toscana e dalla Città Metropolitana di Firenze e l'osservazione d'ufficio, alle quali si aggiunge un'osservazione alla comunicazione relativa alle aree preordinate a esproprio. Otto osservazioni sono pervenute fuori termine, ma sono state comunque esaminate e controdedotte.

Le osservazioni sono presentate in netta maggioranza da soggetti privati proprietari degli immobili oggetto dell'istanza (direttamente o tramite tecnici incaricati); undici osservazioni sono presentate da soggetti privati in qualità di cittadini.

Alcune osservazioni contengono più punti ed ognuno di essi è stato singolarmente esaminato e controdedotto.

La prevalenza delle istanze riguarda il Piano Operativo, tanto che i punti riferiti al Piano Strutturale sono soltanto 26.

Le istanze più numerose riguardano le **previsioni di trasformazione degli assetti insediativi e infrastrutturali del territorio** e la **classificazione del patrimonio edilizio esistente**: entrambi i gruppi si attestano intorno al 28% del totale delle istanze.

Nel caso delle aree di trasformazione, i temi sono innanzitutto la modifica delle previsioni così come disciplinate dal Piano Operativo (circa il 14% del totale generale delle istanze), ma non è irrilevante il numero di richieste di eliminazione delle trasformazioni previste (8%), alle quali peraltro si contrappongono proposte di individuazione di nuove aree di intervento e/o di conferma di previsioni del Regolamento Urbanistico (circa il 6%). Le poche osservazioni di quest'ultimo tipo evidenziano una buona comprensione delle novità e dello spirito introdotti con la nuova L.R. 65/2014 e con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale - che si pongono come principale obiettivo il limite al consumo di suolo - a riprova del buon lavoro di comunicazione svolto durante il processo di costruzione dei piani e certo anche della maturità del contesto grevigiano.

Le richieste di cambiamento della classificazione attribuita agli edifici esistenti equivalgono a circa il 18% del totale; il 10% invece richiede la modifica della normativa riferita a una o più classi di valore individuate dal piano.

Le istanze riferite al territorio rurale, alle destinazioni ed agli interventi ivi ammessi, ammontano ad una quota vicina a 11%. Significativo il tema dei **manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici**, piuttosto che la costruzione di nuovi edifici da parte delle aziende agricole, per le quali viene invece sottolineata la necessità di interventi di ampliamento.

Dall'istruttoria svolta deriva una **proposta tecnica di controdeduzione**, con l'accoglimento totale o parziale del 58% delle istanze (188 punti, 95 dei quali accoglibili in parte) e dunque il respingimento, anche in quanto non pertinenti, del 42% delle istanze (137 punti, dei quali 15 non pertinenti).

Le conseguenti integrazioni e modifiche, sia nel caso del PS, che del PO, non determinano comunque variazioni che cambiano i piani in modo sostanziale, confermandone totalmente impostazione, obiettivi, strategie e scelte progettuali. Dal punto di vista del dimensionamento si ha una riduzione delle quantità previste rispetto al Piano Operativo adottato per tutte le categorie funzionali, soprattutto in conseguenza della diminuzione delle quantità attribuite alla nuova edificazione.

Le osservazioni, come detto, spesso pongono più quesiti e per questo sono state articolate per punti, così da poter fornire risposte specifiche a ciascuna richiesta.

Nell'istruttoria **i diversi punti delle osservazioni sono stati organizzati per temi**, per consentire una valutazione comparata ed omogenea ai diversi quesiti sollevati.

Per ciascuna delle osservazioni sono fornite le seguenti informazioni:

- Numero d'ordine dell'osservazione
- Numero di protocollo e data
- Denominazione osservante ed eventuale indirizzo
- Sintesi dell'osservazione formulata suddivisa per punti, con eventuale individuazione della localizzazione dell'area (indirizzo ed estremi catastali)
- Indicazione del tema per ciascun punto
- Parere espresso dal gruppo di progetto incaricato su ciascun punto
- Responso, quale parere istruttorio da sottoporre al Consiglio, su ciascun punto.

L'esame delle osservazioni da parte del gruppo incaricato e dall'Ufficio, che hanno condiviso criteri e metodo utilizzati, si è basato sul rispetto della coerenza con gli obiettivi del Piano Strutturale e con le strategie proposte dal Piano Operativo e sul rispetto degli indirizzi della pianificazione sovraordinata ed in particolare delle prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale.

Nei pareri espressi per ogni punto delle osservazioni sono riportate, sempre in forma sintetica, le motivazioni che hanno portato alla proposta di accoglimento, accoglimento parziale e non accoglimento delle richieste avanzate dagli osservanti. Alle osservazioni che non hanno attinenza con i contenuti dell'atto di governo che viene osservato il responso attribuito è quello di *non pertinente*.

Il parere espresso si conclude quindi con una delle seguenti formule di proposta per ciascun punto sollevato:

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

Laddove il responso proposto è accoglibile o parzialmente accoglibile viene anche sinteticamente descritto il modo in cui, direttamente o indirettamente, verranno modificati gli elaborati del PS o del PO.

Nelle pagine che seguono sono quindi riportate tutte le **schede istruttorie** di ogni osservazione presentata; alla sintesi della richiesta ed all'individuazione del tema di riferimento segue il responso di accoglimento (totale o parziale) o di respingimento proposti, insieme al parere che argomenta la valutazione espressa.

L'esame e le controdeduzioni alle osservazioni hanno comportato la modifica degli elaborati del PS e del PO adottati, sia per quanto riguarda la disciplina (Norme del PS e NTA del PO), sia per quanto riguarda alcuni elaborati grafici.

Le modifiche alle discipline degli atti di governo del territorio sono esplicitate in un testo che sovrappone lo stato adottato allo stato modificato a seguito dell'accoglimento, anche parziale, delle osservazioni: i testi aggiunti sono in rosso mentre quelli eliminati sono evidenziati in giallo e barrati. Gli elaborati grafici vengono invece presentati come proposti per la modifica.

Si segnala infine che gli studi geologici di supporto al piano hanno subito modifiche anche a seguito dell'entrata in vigore di nuove disposizioni regionali.

Schede istruttorie delle osservazioni

1 indirizzo
 individuazione catastale tema *correzione*

sintesi Si chiede di uniformare le unità di misura indicate (ml, mq, ecc.).

parere La richiesta è accoglibile con conseguente correzione del testo normativo.
accoglibile

2 indirizzo
 individuazione catastale tema *correzione*

sintesi Si chiede di inserire le unità di misura all'art. 68 comma 6 colonne 2^a e 5^a.

parere La richiesta è accoglibile con conseguente modifica del testo normativo.
accoglibile

3 indirizzo
 individuazione catastale tema *correzione*

sintesi Si chiede che nell'elaborato di fattibilità "A3-tav.18-24" sia inserita la tavola 23, togliendo invece la tavola 22 erroneamente duplicata.

parere La richiesta è accoglibile con conseguente correzione dell'elaborato.
accoglibile

4 indirizzo
 individuazione catastale tema *correzione*

sintesi Si chiede di riprofilare i limiti della classe 4i sui profili dei fabbricati nelle tavole di fattibilità.

parere L'istanza è stata sottoposta all'attenzione dei funzionari del Genio Civile i quali hanno risposto che non è possibile dare seguito alla richiesta di riprofilare i limiti della classe 4i di fattibilità in quanto la fattibilità dell'intervento deriva univocamente dalla sovrapposizione della destinazione d'uso con i perimetri della pericolosità (in questo caso idraulica).
La richiesta non è pertanto accoglibile.
non accoglibile

5 indirizzo
 individuazione catastale tema *correzione*

sintesi Si chiede di rivedere la sequenza numerica dei commi negli artt. 28, 34 e 74.

parere La richiesta è accoglibile con conseguente correzione del testo normativo.
accoglibile

6 indirizzo Panzano in Chianti
 individuazione catastale f. 139, p. 392-393 tema *correzione*

sintesi Si chiede di correggere la destinazione dell'area da verde pubblico a verde privato, come da D.C.C. n. 13 del 11/02/2009 (Piano delle Valorizzazioni).

parere La richiesta è accoglibile con conseguente correzione delle tavole del P.O.
accoglibile

7 indirizzo
 individuazione catastale tema *correzione*

sintesi Si chiede di ricontrollare l'attribuzione della zona territoriale omogenea per gli impianti sportivi pubblici (zona F piuttosto che zona B).

parere Dal controllo svolto sulle tavole di P.O. l'attribuzione della zona omogenea è risultata corretta in quanto sono classificate in zona F le strutture sportive pubbliche coperte o all'aperto situate nel capoluogo e con valenza di attrezzature di interesse generale mentre sono classificati in zona B gli impianti sportivi a carattere locale situate nelle frazioni.
non accoglibile

8 indirizzo
 individuazione catastale tema *correzione*

- sintesi** Si chiede di ricontrollare le aree di tutela dei pozzi e delle sorgenti individuate nella tavola dei Vincoli, tutele e fasce di rispetto del Quadro Conoscitivo, ora riferite anche ad ambiti privati.
- parere** La richiesta è accoglibile verificando i pozzi e le sorgenti effettivamente soggetti alla tutela prevista per legge, con contestuale correzione dei riferimenti normativi nella legenda della tavola QC3 del Piano Strutturale.
- accoglibile**
- 9** indirizzo
individuazione catastale tema *biotopi e geotopi*
- sintesi** Si chiede di specificare meglio il divieto di ordinaria coltivazione del suolo all'art. 57 comma 2 secondo alinea.
- parere** La richiesta può essere accolta riformulando il testo normativo esclusivamente in riferimento ai geotopi, essendo stato erroneamente definito anche per i biotopi.
- accoglibile**
- 10** indirizzo
individuazione catastale tema *correzione*
- sintesi** Si chiede anche aggiungere "Capo IV" dopo la dizione "Capo III" all'art. 18 comma 4.
- parere** La richiesta è accoglibile con conseguente modifica del testo normativo.
- accoglibile**
- 11** indirizzo
individuazione catastale tema *correzione*
- sintesi** Si chiede di dividere in due parti il comma 3 dell'art. 61 in modo da chiarire meglio termini e modalità per interventi di pavimentazione.
- parere** La richiesta è accoglibile con conseguente modifica del testo normativo.
- accoglibile**
- 12** indirizzo
individuazione catastale tema *interventi classe c3a*
- sintesi** Si chiede di inserire al comma 1 dell'art. 27 il 1° alinea del comma 2, esplicitando gli obblighi di sedime per tutti gli edifici in classe c3a.
- parere** La richiesta è accoglibile con conseguente modifica del testo normativo.
- accoglibile**
- 13** indirizzo
individuazione catastale tema *interventi classe c2a*
- sintesi** Si chiede che sia inserita la possibilità di realizzare il pacchetto isolante in copertura.
Si richiede inoltre che all'art. 24 sia esplicitata, in analogia a quanto avviene per le classi c2b, c3a e c3b, l'ammissibilità di realizzare gli interventi previsti dalla classe c1b anche per gli edifici in classe c2a.
- parere** L'ammissibilità di realizzare gli interventi previsti dalla classe c1b anche per gli edifici in classe c2a è da ritenersi del tutto coerente alla disciplina di piano e può essere esplicitata integrando in tal senso l'art. 24.
Ciò comprende anche l'eventuale realizzazione di maggiori spessori del pacchetto di copertura a fini di risparmio energetico, come previsto al comma 2 dell'art. 23.
- accoglibile**
- 14** indirizzo
individuazione catastale tema *ricostruzione ruderi*
- sintesi** Si chiede di specificare all'art. 25 gli interventi ammessi per gli edifici una volta completato l'intervento di ripristino.
- parere** La richiesta è accoglibile con conseguente modifica del testo normativo, individuando per gli edifici la classe c2a una volta completato l'intervento di ripristino.
- accoglibile**
- 15** indirizzo
individuazione catastale tema *interventi classe c2b*
- sintesi** Si chiede di specificare, oltre alla percentuale massima di volume aggiuntivo, anche il limite massimo di superficie aggiuntiva per gli interventi pertinenziali disciplinati al comma 4 dell'art. 26.

parere Affinché si possa parlare di manufatti pertinenziali devono svilupparsi in misura contenuta, rispetto all'edificio principale, non superiore al 20% del suo volume lordo, possedere una loro evidente autonomia strutturale e avere un legame definito, assoggettato ad uno scopo funzionale con l'edificio principale stesso. Il 20% del volume lordo dell'edificio principale è da considerarsi complessivo, comprendente quindi eventuali volumi pertinenziali esistenti e quelli, se possibili, da aggiungere per raggiungere il massimo consentito. Non è possibile quindi stabilire quanto volume pertinenziale può essere aggiunto, anche in considerazione che appartengono a questa fattispecie anche i manufatti di cui all'art. 136 della L.R. 65/2014, detti appunto pertinenziali. Si può comunque indicare che gli interventi pertinenziali potranno raggiungere il 20% del volume dell'edificio principale e comunque non più di una misura prestabilita.

parzialmente accoglibile

16 indirizzo

individuazione catastale

tema gazebo, pergolati e tettoie

sintesi Si chiede di integrare la normativa relativamente alla realizzazione di tettoie (non comprese nel computo della Superficie Utile Lorda), definendone i limiti di superficie massimi ammissibili.

parere La richiesta è accoglibile con conseguente modifica del testo normativo.

accoglibile

1 indirizzo via di Mugnana 102, Mugnana

individuazione catastale f. 58, p. 116

tema gazebo, pergolati e tettoie

sintesi L'osservante stigmatizza l'attuale lacuna nelle NTA circa la possibilità di installare nuovi sistemi fotovoltaici integrati in manufatti alternativi alla copertura degli edifici ovvero da porre in opera al di sopra di pensiline, tettoie, pergolati, ecc. come già recepito da numerose altre Amministrazioni.

Si propone che l'installazione sia consentita ad esempio non permettendo la continuità degli elementi, tale da determinare una vera e propria copertura e costituire SUL, con pannelli fotovoltaici integrati nella struttura orizzontale dei manufatti ombreggianti utilizzati anche per il ricovero di automezzi (pergolati). Tale norma potrebbe rendere realizzabili manufatti anche temporanei, aventi caratteristiche tipologiche tipiche (legno, metallo...) con integrati impianti tecnologici atti alla produzione di energia elettrica fino a 10 kw e requisiti dimensionali prestabiliti per massimo 40/50 mq.

Si precisa che il Testo Unico dell'Edilizia qualifica le installazioni di pannelli fotovoltaici su edifici esistenti e sulle relative pertinenze attuabili mediante attività di edilizia libera (art. 6, comma 2, lett. d) del DPR n. 380 del 2001) e che recenti sentenze abbiano sottolineato come anche i pergolati debbano essere considerati delle pertinenze.

parere Si riconosce che la possibilità di installare pannelli fotovoltaici in posizioni differenti che sulle coperture dell'edificio principale possa costituire una valida alternativa sotto il profilo paesaggistico, in contesti di particolare pregio come quelli in esame. Tuttavia il vincolo dello scambio sul posto vincola l'eventuale tettoia fotovoltaica per un tempo non compatibile con le caratteristiche dei manufatti disciplinati dal PO all'art. 19, anche nel caso in cui non se ne consenta la continuità della copertura.

Per questo si dovranno precisare nelle Norme del PO le discipline da riferire a quelli che la legge toscana 65/2014 e s.m.i., all'art. 136, definisce come "manufatti pertinenziali" e che sono appunto sottoposti ad attività edilizia libera.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo case sparse 86, Panzano in Chianti

individuazione catastale f. 137, p. 151, sub 501

tema *modifica classe*

sintesi Si propone per una porzione dell'edificio, destinato ad abitazione rurale, realizzata nel 1970, l'assegnazione della classe c2b invece che c2a, maggiormente idonea al recupero dei caratteri estetici appropriati, attraverso l'impiego di materiali e tecniche costruttive consoni all'edilizia tradizionale, con contestuale adeguamento antisismico.

Il Regolamento Urbanistico classifica l'intero edificio col tipo S4.

Si segnala infine di avere trasmesso un contributo in proposito in data 18/11/2015.

parere Anche se esito di un ampliamento relativamente recente, complessivamente non si riscontrano nell'edificio oggi esistente elementi di dissonanza e disomogeneità tali da richiedere interventi ed opere eccedenti quelli già consentiti dalla classe c2a; complessivamente l'edificio mantiene caratteri tipologici, morfologici e di finitura coerenti con l'edilizia tradizionale e conseguentemente un valore storico-documentale da conservare.

Si ritiene comunque opportuno precisare meglio nelle norme le possibilità di consolidamento nel caso di strutture inadeguate e di modifica dei prospetti in presenza di volumi aggiunti successivamente, oltre che nel caso di facciate già oggetto di alterazione.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via di Sezzate 15, Travia

individuazione catastale f. 43, p. 77-158

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede che gli immobili in classe c2a siano riclassificati come c2b in modo da potere usufruire della possibilità di ampliamento una tantum già consentita dal Regolamento Urbanistico per gli edifici in classe S3.
L'ampliamento si rende necessario per l'attività agrituristica.

Gli immobili pur essendo di antica costruzione risultano ampiamente rimaneggiati e non presentano caratteri architettonici di pregio, fatta eccezione per la facciata principale della villa.

parere Gli edifici, nonostante i precedenti interventi, mantengono un valore architettonico, tipologico e storico-documentale degno di conservazione, non compatibile con le opere ammesse dalla classe c2b.

La richiesta pertanto non può essere accolta.

non accoglibile

1 indirizzo via della Montagnola, La Presura

individuazione catastale f. 2, p. 41 sub. 505 e 506

tema *modifica intervento IC*

sintesi Si rileva l'errata perimetrazione del comparto IC3.03 che va ad interessare una proprietà del tutto estranea ai motivi per i quali era stato presentato a suo tempo il contributo alla redazione del piano anziché la proprietà de La Montagnola srl.
Si propone di ridefinire il comparto inglobando per intero le sole proprietà Tarantino e La Montagnola srl.
Inoltre la localizzazione del parcheggio andrebbe a ridurre drasticamente il resede fronte strada con grave pregiudizio sia dell'utilizzo di detto resede che del valore dell'immobile, aumentando anche l'impatto acustico della strada sulla abitazione. Sempre in merito al parcheggio si rileva che la posizione e la tipologia potrebbero essere di pericolo alla circolazione stante la velocità e la conformazione del tratto di strada.

parere La richiesta è accoglibile limitatamente alla ripermetrazione del comparto escludendo l'edificio a nord ed il relativo resede.
Non è invece accoglibile l'estensione dell'intervento all'ampia area inedificata a sud, esterna al perimetro del territorio urbanizzato, così come definito secondo le disposizioni della L.R. 65/2014 e del PIT/PPR.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via di Calosina 3, Strada in Chianti

individuazione catastale f. 26, p. 264

tema cambio d'uso

sintesi Si evidenzia che l'edificio in oggetto risulta per connotazione architettonica e caratteristiche tipologiche erroneamente riferito al contesto U2.

L'edificio realizzato in data antecedente al 01/09/1967 ha destinazione commerciale e caratteristiche architettoniche prive di pregio con una connotazione tipologica tipica dell'edificato moderno.

Si chiede pertanto, al fine di poter cambiare l'uso a residenza, che l'edificio sia inserito in U3 oppure che la normativa sia modificata in modo da consentire tale cambio d'uso in U2.

parere Pur realizzato in epoca non antica, probabilmente anche rimaneggiando volumi secondari preesistenti sul retro della cortina edilizia lungo la viabilità principale, il fabbricato appartiene comunque al tessuto del borgo per principio insediativo, differenziandosi dall'urbanizzazione recente composta da edifici isolati su lotto di via Boschi e via Togliatti, come definito dal Piano Strutturale nella tavola dei tessuti della città contemporanea e come riconosciuto anche dal Regolamento Urbanistico vigente.

In considerazione dell'effettiva mancanza di valore architettonico o storico-documentale dell'immobile si ritiene però ammissibile riclassificarlo in c3a, in modo da permetterne la riconfigurazione volumetrica e quindi anche un eventuale e più adeguato cambio d'uso, possibile peraltro sia in ambito U2 sia in ambito U3.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via Palaia snc, Bellostento

individuazione catastale f. 38, p. 28

tema ricostruzione ruderi

sintesi Si chiede la modifica del comma 4 dell'art. 25 delle NTA per permettere la ricostruzione e/o il ripristino di edifici diruti o semi diruti con modalità tecniche conformi alla normativa in materia antisismica permettendo anche l'uso di tecniche costruttive per le strutture quali cemento armato, acciaio, legno ecc., nel pieno rispetto dei caratteri tipologici, architettonici ed estetici preesistenti. La norma come attualmente scritta obbliga all'uso di tecniche tradizionali quindi la sola muratura portante in pietrame che a causa delle stringenti norme in materia antisismica non consente di eseguire le opere di ricostruzione con la flessibilità ed i coefficienti di sicurezza vigenti.

parere Come esplicitato al comma 1 le disposizioni dell'art. 25 si applicano agli interventi di ripristino di edifici in forma di ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle disposizioni sovraordinate. Ciò naturalmente non impedisce il rispetto delle norme in materia antisismica ma al fine di evitare possibili equivoci si ritiene opportuno riformulare il testo normativo del comma 4 dell'art. 25, eliminando l'esplicito riferimento alle modalità tecniche tradizionali.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via Mazzuoli angolo via Alamanni, Strada in Chianti
individuazione catastale f. 27, p. 460 tema nuova area edificabile

sintesi Si chiede di poter realizzare una struttura in muratura in sostituzione del tendone che occupa l'attuale impianto di revisione autoveicoli, con annessi locali accessori quali magazzino, ufficio, sala di attesa, per una SUL di 250 mq. ed altezza variabile. Si fa presente che la richiesta era già stata inoltrata come contributo alla formazione del piano.

parere La disciplina per la classe c3b già ammette per edifici con destinazione d'uso non residenziale o mista nelle aree urbane la possibilità di incremento di SUL, entro limiti finalizzati al rispetto del principio insediativo e alla riduzione delle superfici impermeabilizzate. Quanto richiesto, per le consistenti dimensioni proposte, si configura come vera e propria nuova edificazione con rilevante densificazione dell'edificato, non compatibile con i criteri sopra esposti, e pertanto non è accoglibile.

non accoglibile

integrata dall'osservazione 56

1 indirizzo via Arpioni 58-68, Strada

individuazione catastale f. 27, p. 936

tema *attrezzature e parcheggi*

sintesi Si richiede l'eliminazione della indicazione di parcheggio pubblico per i posti auto a tutti gli effetti privati posti in fregio al fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale.

parere In base alla documentazione presentata la richiesta può essere accolta con conseguente modifica delle tavole di P.O., considerando gli stalli di sosta come parte del resede di pertinenza del fabbricato.

accoglibile

1 indirizzo via di Zano, La Croce

individuazione catastale f. 103, p. 31

tema *strade bianche*

sintesi Si osserva quanto già segnalato con il contributo trasmesso a gennaio 2017, richiedendo la modifica di una porzione del tracciato della via comunale di Zano in prossimità del complesso colonico La Croce.

L'allontanamento della viabilità pubblica dai fabbricati servirebbe da incentivo al recupero delle strutture compromesse da una situazione di viabilità incompatibile con le moderne esigenze dell'abitare e che presentano inequivocabili condizioni di sicurezza. Inoltre non è chiaro se la modifica di una strada comunale, ancorché bianca, debba essere normata nel nuovo strumento urbanistico o debba passare attraverso una variante urbanistica ancorché da una seduta del Consiglio Comunale.

parere L'esplicitazione dei casi per i quali è consentita la variazione dei tracciati esistenti di strade bianche, percorsi vicinali ed interpoderali e le condizioni alle quali ciò può avvenire sono riportati all'art. 61 delle NTA del Piano Operativo.

non accoglibile

1 indirizzo via S. Stefano 1, Greti

individuazione catastale f. 77, p. 230

tema collegamenti pedonali/viabilità

sintesi Si segnala che nelle tavole del Piano Operativo sono indicate come viabilità pubblica anche le aree di sosta e la viabilità privata facenti parte del resede delle abitazioni.

parere In base alla documentazione presentata la richiesta può essere accolta con conseguente modifica delle tavole di P.O., considerando la viabilità di accesso come parte del resede di pertinenza dei fabbricati.

accoglibile

1 indirizzo via degli Artigiani, Panzano in Chianti
individuazione catastale f. 153, p. 896 tema modifica intervento PA

sintesi Si segnala che parte del terreno inserito come verde pubblico nell'area PA7.02 è attualmente utilizzata come zona di deposito e movimentazione del legname ed il suo mantenimento è imprescindibile per lo svolgimento dell'attività artigianale. La parte restante, di proprietà Morelli, è attualmente coltivata a vigna e si suppone la necessità di mantenerla invariata.

parere Il perimetro proposto con il piano adottato occupa anche delle parti che devono propriamente mantenere la destinazione esclusiva agricola e che anche per quanto riguarda l'area da destinare a standard è possibile individuare soluzioni in grado di ridurre il consumo di nuovo suolo agricolo. L'intervento comprende inoltre ambiti residenziali di recente costituzione che non dovranno partecipare al progetto unitario e che è bene escludere dal Piano Attuativo. Per questo il perimetro verrà rivisto e verranno così riconsiderati gli interventi di compensazione, con conseguente modifica delle tavole e delle norme di P.O.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via Lamole, Lamole
individuazione catastale f. 157, p. 281 tema *eliminazione intervento AE*

sintesi Si chiede l'eliminazione della previsione AE7.01 e la riclassificazione dell'area come c3a.

parere La richiesta non è accoglibile in quanto non sostenuta da alcuna motivazione.
Si ricorda che tale previsione, che implica un intervento a totale carico dell'Amministrazione, è di indubbio interesse pubblico, vista l'evidente carenza di parcheggi di uso pubblico nella zona.

non accoglibile

1 **indirizzo** via dell'Oliveto, San Polo in Chianti
individuazione catastale f. 32, p. 412-411-309-414-415-430-319-353-
418-431-434-443-438-441-131-157-174 **tema** *modifica intervento IC*

sintesi Si richiede che l'intervento IC4.07 sia scisso in tre distinti interventi diretti, distribuendo la prevista SUL come segue:

- ex lotto 3-4 1.200 mq.
- ex lotto 5 1.000 mq.
- ex lotto 7 1.000 mq.

al fine di non vanificare gli obiettivi di effettiva edificazione alla base del piano.

parere La richiesta è accoglibile integrando le norme di P.O. con l'individuazione dei lotti e delle relative potenzialità edificatorie, da attuare anche per stralci, fermo restando quanto richiesto all'intervento nel suo insieme per le sistemazioni della viabilità.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via Lamole 10A, Lamole

individuazione catastale f. 157, p. 311

tema attrezzature e parcheggi

sintesi Si segnala l'opportunità di attribuire la destinazione "Servizi sociali e ricreativi" all'immobile, sede dell'associazione e da sempre destinato a circolo e luogo di ritrovo della popolazione di Lamole, se possibile individuando anche un'area a parcheggio in prossimità.

parere La richiesta può essere accolta riconoscendo e confermando la destinazione in atto, comunque sempre ammessa nei nuclei rurali, con conseguente modifica delle tavole di P.O. classificando l'edificio con destinazione specifica Servizi sociali e ricreativi (Ss). Non è invece possibile individuare nelle immediate vicinanze un'area da destinare a parcheggio, vista la conformazione dei luoghi.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo case sparse, Casa Nuova, Panzano in Chianti

individuazione catastale f. 151, p. 29

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede che l'abitazione padronale e la dependance, edificio ex-rurale, siano classificati in classe c2b, invece che c2a, ritenendoli privi di rappresentatività dell'insediamento tradizionale e di valore storico testimoniale. Entrambi sono già stati oggetto di interventi ed alterazioni.

Il complesso è classificato dal Regolamento Urbanistico come S4.

parere Gli edifici, nonostante i precedenti interventi, mantengono un valore architettonico, tipologico e storico-documentale degno di conservazione, non compatibile con le opere ammesse dalla classe c2b. La richiesta pertanto non può essere accolta.

non accoglibile

2 indirizzo case sparse, Casa Nuova, Panzano in Chianti

individuazione catastale f. 151, p. 29

tema *interventi classe c3a*

sintesi Si chiede che sia possibile effettuare interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico per gli edifici in classe c3a, anche per destinazioni diverse dalla residenza, anche senza possibilità di mutarne la destinazione.

parere La sostituzione edilizia prevista ora solo per gli edifici a carattere residenziale verrà estesa anche ad altre categorie funzionali.

accoglibile

1 **indirizzo** case sparse 7, Case Cecione
individuazione catastale f. 149, p. 20 sub. 502-503, p. 151 sub. 501-502 **tema** *modifica classe*

sintesi Si chiede che gli edifici siano classificati in classe c2b, invece che c2a, essendo privi di rappresentatività dell'insediamento tradizionale e di valore storico testimoniale, vista la presenza di ampliamenti e modifiche strutturali consistenti avvenuti negli anni sessanta del secolo scorso e vista la relativa contemporaneità dell'edificio secondario, risalente agli anni venti. Il complesso è classificato dal Regolamento Urbanistico come S4, che in tali casi consente comunque alle aziende agricole l'ampliamento una tantum.

parere In base alla documentazione presentata la richiesta può essere accolta limitatamente alla riclassificazione in c2b della parte dell'edificio principale di costruzione recente, con conseguente modifica delle tavole di P.O.

parzialmente accoglibile

2 **indirizzo** case sparse 7, Case Cecione
individuazione catastale f. 149, p. 20 sub. 502-503, p. 151 sub. 501-502 **tema** *ampliamenti una tantum aziende agricole*

sintesi Si chiede di prevedere ampliamenti "una tantum" a vantaggio esclusivo delle aziende agricole.

parere Il Piano Operativo recepisce quanto disposto dalla L.R. 65/2014 agli artt. 71 e 72 in merito agli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola prevedendo anche la possibilità di realizzare da parte degli imprenditori agricoli ampliamenti una tantum ma, come esplicitamente indicato dagli articoli citati quale obbligo da parte degli strumenti di pianificazione, limita tale possibilità quando è necessario salvaguardare i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale cioè nei casi di edifici riconosciuti di elevato pregio o di rilevante valore storico-documentale (classi c1a, c1b e c2a). L'ipotesi di rimuovere tale limitazione estendendo la possibilità di ampliamento una tantum all'intero patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola risulterebbe in contrasto con la legge regionale e pertanto la richiesta non è accoglibile.

non accoglibile

3 **indirizzo** case sparse 7, Case Cecione
individuazione catastale f. 149, p. 20 sub. 502-503, p. 151 sub. 501-502 **tema** *interventi classe c2b*

sintesi Si chiede di prevedere ampliamenti "una tantum" in classe c2b anche a vantaggio di residenze rurali, anche con modifiche planivolumetriche atte ad armonizzare i prospetti e i rapporti geometrici degli edifici modificati in epoche relativamente recenti.

parere Il Piano Operativo già prevede al comma 2 dell'art. 73 delle norme la possibilità di ampliamenti una tantum ai sensi dell'art. 71 della L.R. 65/2014 per gli edifici in classe c2b o c3a.

Ai fini della chiarezza della normativa si ritiene comunque opportuno precisare che - in alternativa agli ampliamenti una tantum sopra richiamati - le addizioni volumetriche per la classe c2b e gli incrementi di SUL previsti nel caso di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia per la classe c3a si intendono ammessi anche nel caso di abitazioni rurali (in assenza di mutamento della destinazione d'uso agricola).

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via di Rignana, Pratolino, Rignana

individuazione catastale f. 134, p. 221-239

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede che gli edifici siano classificati in classe c2b, invece che c1b, essendo privi di rappresentatività dell'insediamento tradizionale e di valore storico testimoniale, vista la presenza di ampliamenti e modifiche strutturali consistenti avvenuti nel corso degli anni. La classe c1b esclude gli ampliamenti una tantum mentre l'azienda agricola necessita di alcuni volumi per il rimessaggio dei mezzi agricoli, per la realizzazione dei quali sarebbe necessario ricorrere ad un Piano di Miglioramento Agricolo, pratica molto complessa ed articolata, con ciò che ne consegue in termini di costi e tempi.

parere Il complesso, nonostante precedenti interventi sugli edifici e sulle sistemazioni esterne non del tutto coerenti con le caratteristiche originarie, mantiene un valore architettonico, tipologico e storico-documentale particolarmente degno di conservazione, incompatibile con le opere ammesse dalla classe c2b.

La richiesta pertanto non può essere accolta.

L'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, così come l'adeguamento delle aperture in contrasto con le caratteristiche tipologiche, è comunque esplicitamente prevista dalla classe c1b.

Si ricorda inoltre che le aziende agricole possono usufruire delle nuove opportunità offerte dall'art. 70 della L.R. 65/2014 per la realizzazione di manufatti che non necessitano di PAPMAA, disciplinati dal Piano Operativo all'art. 69 delle NTA.

non accoglibile

2 indirizzo via di Rignana, Pratolino, Rignana

individuazione catastale f. 134, p. 221-239

tema *ampliamenti una tantum aziende agricole*

sintesi Si chiede di prevedere ampliamenti "una tantum" a vantaggio esclusivo delle aziende agricole.

parere Il Piano Operativo recepisce quanto disposto dalla L.R. 65/2014 agli artt. 71 e 72 in merito agli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola prevedendo anche la possibilità di realizzare da parte degli imprenditori agricoli ampliamenti una tantum ma, come esplicitamente indicato dagli articoli citati quale obbligo da parte degli strumenti di pianificazione, limita tale possibilità quando è necessario salvaguardare i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale cioè nei casi di edifici riconosciuti di elevato pregio o di rilevante valore storico-documentale (classi c1a, c1b e c2a). L'ipotesi di rimuovere tale limitazione estendendo la possibilità di ampliamento una tantum all'intero patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola risulterebbe in contrasto con la legge regionale e pertanto la richiesta non è accoglibile.

non accoglibile

3 indirizzo via di Rignana, Pratolino, Rignana

individuazione catastale f. 134, p. 221-239

tema *interventi classe c2b*

sintesi Si chiede di prevedere ampliamenti "una tantum" in classe c2b anche a vantaggio di residenze rurali o destinazioni commerciali, anche con modifiche planivolumetriche atte ad armonizzare i prospetti e i rapporti geometrici degli edifici modificati in epoche relativamente recenti.

parere Il Piano Operativo già prevede al comma 2 dell'art. 73 delle norme la possibilità di ampliamenti una tantum per gli edifici in classe c2b o c3a ai sensi dell'art. 71 della L.R. 65/2014, quindi esclusivamente se a destinazione d'uso agricola.

Nel caso delle abitazioni rurali (in assenza di mutamento della destinazione d'uso agricola) inoltre - in alternativa agli ampliamenti una tantum sopra richiamati - sono da intendersi consentite anche le addizioni volumetriche per la classe c2b e gli incrementi di SUL previsti nel caso di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia per la classe c3a. Ai fini della chiarezza della normativa si ritiene opportuno esplicitare tale possibilità, integrando in tal senso la disciplina di piano.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo strada vicinale del Castello 80, Lamole
individuazione catastale f. 157, p. 60 sub. 500 tema cambio d'uso

sintesi Si chiede di poter effettuare il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale.
Si segnala che l'immobile presenta tutti i requisiti idonei per il cambio di categoria ad eccezione della superficie che è di 55 mq. invece che 60 mq.

L'osservante è coltivatrice diretta e l'edificio è l'unico fabbricato di proprietà nel quale vorrebbe trasferire la residenza.

parere La richiesta è accoglibile modificando in parte la disciplina per i nuclei rurali con la riduzione della superficie minima per il cambio d'uso, in modo da favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente.

accoglibile

1 indirizzo case sparse 82, Panzano in Chianti

individuazione catastale f. 137, p. 29

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede il declassamento da c1b a c2a.

Si ritiene che il complesso edilizio, pur rappresentativo dell'insediamento tradizionale, non presenti particolare valore architettonico poiché, risultato di molteplici demolizioni e ricostruzioni, non risulta armonico nell'insieme delle sue parti. Inoltre i materiali utilizzati nelle più recenti ricostruzioni sono di poco valore e si distaccano da quelli della tradizione locale.

parere Il complesso, nonostante i precedenti interventi, mantiene un valore architettonico, tipologico e storico-documentale particolarmente degno di conservazione. L'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, così come l'adeguamento di eventuali aperture in contrasto con le caratteristiche tipologiche o il ripristino di quelle preesistenti, è comunque esplicitamente prevista dalla classe c1b.

La richiesta pertanto non può essere accolta.

non accoglibile

1 indirizzo via dei Castagni 16, Cicali, Lucolena

individuazione catastale f. 123, p. 63 sub. 330

tema *interventi classe c2b*

sintesi Si chiede di modificare la norma per la classe c2b in modo che per singoli interventi di ampliamento di modeste dimensioni tesi all'integrazione dei servizi igienici o comunque al miglioramento della situazione igienico sanitaria non ci sia l'obbligo di rispetto dei limiti sulla prestazione energetica previsti dall'art. 26 comma 3 ultimo capoverso.

parere Le prescrizioni riguardanti le prestazioni energetiche delle addizioni volumetriche in aggiunta a fabbricati esistenti verranno riviste. Non è possibile comunque distinguere eventuali interventi di modeste dimensioni, tantomeno tesi all'integrazione di servizi igienici che comunque costituiscono SUL.

parzialmente accoglibile

2 indirizzo via dei Castagni 16, Cicali, Lucolena

individuazione catastale f. 123, p. 63 sub. 330

tema *interventi classe c2b*

sintesi Si chiede che per la classe c2b l'altezza massima stabilita in 7.50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti, possa essere aumentata quando comunque il corpo di fabbrica in sopraelevazione o in ampliamento non ecceda con la copertura in altezza il filo dell'estradosso della copertura esistente.

parere L'altezza massima stabilita dalle norme del Piano Operativo è quella più diffusamente riscontrata nel patrimonio edilizio esistente di matrice storica e rappresentativo dell'insediamento tradizionale soprattutto nel territorio rurale, al quale appartengono in maggioranza gli edifici in classe c2b. Si ritiene dunque opportuno mantenere tale caratteristica, legata anche agli aspetti tipologici, evitando una modifica, come quella proposta, che rischia di portare effetti non congruenti con l'insediamento tradizionale.

non accoglibile

1 indirizzo San Martino a Cecione 39, Casenuove, Panzano in Chianti

individuazione catastale f. 136, p. 84

tema *aggiornamento cartografico*

sintesi Si chiede di correggere la planimetria del complesso inserendo alcune porzioni di fabbricato esistenti ma non rappresentate.

parere La cartografia di base in scala 1:10.000 non può avere il dettaglio corrispondente a tutti gli aggiornamenti proposti dall'osservante ma in considerazione della consistenza del fabbricato posto a sud-ovest può essere opportuno rappresentare l'intero volume recente. Resta inteso che per gli edifici legittimi esistenti nel territorio rurale all'adozione del P.O. ai quali non sia stata attribuita una specifica classe (c1a, c1b, c2a o c2b), anche se non rappresentati in cartografia, si applica la disciplina generale cioè sono consentiti gli interventi fino alla classe c3a, come sarà meglio esplicitato integrando opportunamente l'art. 73 delle norme del Piano Operativo.

parzialmente accoglibile

2 indirizzo San Martino a Cecione 39, Casenuove, Panzano in Chianti

individuazione catastale f. 136, p. 84

tema *modifica pertinenza edifici*

sintesi Si chiede di correggere l'individuazione del resede come da documentazione allegata.

parere Le pertinenze degli edifici e dei complessi di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale sono individuate indicativamente nelle Tavole in scala 1:10.000, pertanto la corretta perimetrazione potrà essere adeguatamente documentata in sede di presentazione di progetti riguardanti il resede. Ciò sarà meglio esplicitato integrando opportunamente il comma 1 dell'art. 76 delle norme del Piano Operativo.

parzialmente accoglibile

3 indirizzo San Martino a Cecione 39, Casenuove, Panzano in Chianti

individuazione catastale f. 136, p. 84

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede la modifica della classificazione da c2b a c3a per i corpi aggiunti a nord (rimessa), est (magazzino) e sud (limonaia) della Villa e per l'annesso (fabbricato accessorio).

parere In base alla documentazione fotografica presentata la richiesta può essere in parte accolta con conseguente modifica delle tavole di P.O. riclassificando la rimessa (a nord) e il magazzino (a est) - ora in c2a - in classe c2b. Si conferma invece la classe c2a per l'annesso, viste le caratteristiche di valore storico documentale, rappresentative dell'insediamento tradizionale. Quanto alla limonaia, parte integrante dell'edificio della villa, si fa presente che la classe c1b prevede esplicitamente la possibilità di eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via Poggensi 10, Chiocchio

individuazione catastale f. 42, p. 6 sub. 501-508

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede il cambio di classe per l'edificio da c2a a c3a, visto che l'edificio ha ormai perso le caratteristiche di tipicità rurale a seguito dei precedenti interventi.

parere Il complesso, nonostante precedenti interventi sugli edifici e sulle sistemazioni esterne non del tutto coerenti con le caratteristiche originarie, mantiene un valore architettonico, tipologico e storico-documentale particolarmente degno di conservazione, incompatibile con le opere ammesse dalla classe c2b. La richiesta pertanto non può essere accolta.

non accoglibile

1 indirizzo via Montagliari, Casa al Monte, Panzano in Chianti

individuazione catastale f. 156, p. 158

tema ricostruzione ruderi

sintesi Si chiede che l'edificio diruto (non riportato nella cartografia del P.O.) possa essere ricostruito nella forma e consistenza convenzionale per un annesso agricolo ad uso fienile, granaio o rimessa, con altezza minima interna stimata non inferiore a 2.40 ml. e altezza media presunta di circa 3 ml.

Quindi si propone la modifica dell'art. 25 delle NTA in modo tale che si possa ricostruire edifici parzialmente diruti a condizione che sia evidente l'ingombro in pianta, che se ne trovi traccia sulle mappe catastali e che l'ingombro volumetrico sia compatibile con la destinazione presunta dalle informazioni storiche e testimoniali, comunque non oltre un piano fuori terra.
Il Regolamento Urbanistico classifica l'edificio come S4.

parere Come esplicitato al comma 1 le disposizioni dell'art. 25 si applicano agli interventi di ripristino di edifici in forma di ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle disposizioni sovraordinate.

La ricostruzione che non rientri in tali disposizioni si configura come nuova edificazione e pertanto potrà essere eseguita alle condizioni e con le modalità stabilite per i nuovi annessi rurali.

non accoglibile

1 indirizzo via San Leolino, Le Barone, Panzano in Chianti

individuazione catastale f. 163, p. 39

tema *modifica intervento IC*

sintesi Si chiede che la nuova volumetria in IC7.01 sia prevista in discontinuità con l'edificato esistente, nel rispetto della morfologia del terreno, al fine di mantenere inalterate le caratteristiche architettoniche della villa e delle sue pertinenze, differenziando in maniera netta il "nuovo" dal "vecchio".

Si chiede quindi la possibilità di prevedere due o più corpi di fabbrica distinti e di mantenerli distanti dall'edificato esistente.

parere Sulla base delle considerazioni svolte e delle verifiche effettuate la richiesta è da ritenersi accoglibile, integrando opportunamente la disciplina di piano al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico.

accoglibile

1 indirizzo Melazzano
individuazione catastale f. 106, p. 101-103 tema *modifica classe*

sintesi Si chiede che all'insieme dei fabbricati sottostanti la villa sia attribuita la classe c2a invece che c1b, distinguendo il carattere unitario del nucleo principale della villa con la cappella dai fabbricati a valle, sviluppati in tempi diversi, per ospitare funzioni accessorie, contraddistinti da spiccata articolazione planivolumetrica.

parere L'intero complesso, compresi i fabbricati a valle della villa, fortunatamente sfuggiti a recenti interventi che avrebbero potuto comprometterne le caratteristiche originarie, mantiene un valore architettonico, tipologico e storico-documentale particolarmente degno di conservazione.
La richiesta pertanto non può essere accolta.

non accoglibile

2 indirizzo Melazzano
individuazione catastale f. 68, p. 101-103 tema *piscine*

sintesi Si chiede la modifica dell'art. 78 comma 2 quarto punto consentendo una profondità della seconda vasca pari a 1.40 ml. ove la superficie complessiva delle due piscine non superi 120 mq.

parere Si ritiene opportuno omettere la definizione della profondità massima della seconda vasca, fermo restando il limite della superficie massima, accogliendo in parte la richiesta.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via Ferrero, Strada in Chianti
individuazione catastale f. 28, p. 588 tema *modifica intervento AE*

sintesi Si chiede di variare la previsione di verde pubblico AE3.04 spostandola nell'area compresa tra l'inizio di via Ferrero e via Mazzini, zona più centrale rispetto al tessuto urbano e quindi di più facile fruizione.

Si fa presente che gran parte delle opere di interesse collettivo in quest'area di Strada dal 1980 al 1995 sono state realizzate utilizzando terreni espropriati ai signori Brandi, sempre con accordo bonario. Fra l'altro nel caso del parcheggio su via Ferrero in origine nel Programma di Fabbricazione era prevista anche un'area edificabile, poi trasferita invece nell'area dell'Alma.

Si ricorda inoltre il contributo inviato a marzo 2017 per un intervento relativo all'area di frangia, nel quale si individuava un'area ad uso pubblico prospiciente il palasport.

parere Diversamente dalle aree alternative proposte, la previsione AE3.04 interessa un terreno privo di problematiche geomorfologiche, con notevoli aperture visuali sulla campagna, e facilmente accessibile da una parte della frazione di Strada dove gli spazi verdi pubblici sono carenti e comunque facilmente raggiungibile dall'intera frazione. Non si prevede invece l'apertura di nuovi ulteriori fronti di edificazione ai margini, privilegiando invece il completamento e la riqualificazione dei tessuti esistenti.

La richiesta pertanto non è accoglibile.

non accoglibile

1 indirizzo

individuazione catastale

tema *interventi classe c2a*

sintesi Visto che gli interventi ammissibili nei fabbricati classificati come c2a sono sostanzialmente conservativi e che quindi il piano intende incentivarli assentendo il cambio di destinazione ad abitazione, si chiede che, come per gli edifici classificati c1b, si possano effettuare limitate variazioni di quota dei pavimenti ai piani terreni per il raggiungimento dei requisiti minimi di altezza dei vani abitabili, comunque in misura non superiore a ml. 0,3.

parere L'ammissibilità di realizzare gli interventi previsti dalla classe c1b anche per gli edifici in classe c2a è da ritenersi del tutto coerente alla disciplina di piano e può essere esplicitata integrando in tal senso l'art. 24.

accoglibile**2** indirizzo

individuazione catastale

tema *interventi classe c2a*

sintesi Visto che gli interventi ammissibili nei fabbricati classificati come c2a sono sostanzialmente conservativi e che quindi il piano intende incentivarli assentendo il cambio di destinazione ad abitazione, si chiede che si possano realizzare dei soppalchi interni con le caratteristiche di cui all'art. 23 comma 2 (classe c1b).

parere L'ammissibilità di realizzare gli interventi previsti dalla classe c1b anche per gli edifici in classe c2a è da ritenersi del tutto coerente alla disciplina di piano e può essere esplicitata integrando in tal senso l'art. 24.

accoglibile

1 indirizzo

individuazione catastale

tema *ampliamenti una tantum aziende agricole*

sintesi Si chiede che sia estesa la possibilità di realizzare ampliamenti una tantum ai sensi del comma 2 dell'art. 71 della L.R. 65/2014 anche ai fabbricati a destinazione agricola classificati in c2a.

Si ritiene che attribuire tale possibilità solo ai fabbricati in classe c2b e c3a significhi precluderla alla stragrande maggioranza del patrimonio edilizio presente nel territorio rurale, se non escluderla completamente per le abitazioni rurali che sono in gran parte classificate in c2a.

Si ricorda che gli immobili rurali, parte dell'attuale "Bel paesaggio" toscano, sono nati per "gemmazione" attorno al primo corpo di fabbrica, spesso abitato da più nuclei familiari.

parere Il Piano Operativo recepisce quanto disposto dalla L.R. 65/2014 agli artt. 71 e 72 in merito agli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola prevedendo anche la possibilità di realizzare da parte degli imprenditori agricoli ampliamenti una tantum ma, come esplicitamente indicato dagli articoli citati quale obbligo da parte degli strumenti di pianificazione, limita tale possibilità quando è necessario salvaguardare i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale cioè nei casi di edifici riconosciuti di elevato pregio o di rilevante valore storico-documentale (classi c1a, c1b e c2a). L'ipotesi di rimuovere tale limitazione estendendo la possibilità di ampliamento una tantum all'intero patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola risulterebbe in contrasto con la legge regionale e pertanto la richiesta non è accoglibile.

non accoglibile

1 indirizzo

individuazione catastale

tema *interventi e sistemazioni pertinenziali nel territorio rurale*

sintesi Si chiede che sia abrogato il divieto di realizzazione di marciapiedi ed aree pavimentate attorno ai fabbricati, disciplinando invece tali opere in analogia a quanto fatto dal Regolamento Urbanistico che consente di realizzare una pavimentazione attigua al fabbricato per una superficie non superiore a quella di sedime ed a condizione di utilizzare materiali tradizionali quali il cotto e la pietra. Si ritiene che tale norma non abbia prodotto particolari sconvolgimenti nella ristrutturazione di centinaia di fabbricati negli ultimi quindici anni. Si ricorda che tali opere sono indispensabili quando il terreno circostante non permette il calpestio ed il marciapiede intorno al fabbricato è buona norma costruttiva onde evitare infiltrazioni o umidità di risalita. Le vecchie case coloniche non avevano marciapiedi in quanto al piano terreno c'erano le stalle e l'accesso all'abitazione, al primo piano, era posto davanti all'aia, pavimentata.

parere Sulla base delle considerazioni svolte si ritiene la richiesta parzialmente accoglibile ammettendo a determinate condizioni e con determinate limitazioni la realizzazione di un marciapiede perimetrale agli edifici esistenti nel territorio rurale, con conseguente modifica dell'art. 76 delle norme di P.O.

parzialmente accoglibile**2** indirizzo

individuazione catastale

tema *gazebo, pergolati e tettoie*

sintesi Si chiede che il limite per le pergole ombreggianti per il mascheramento delle auto in sosta sia portato da 15 mq. a 30 mq., visto che per ogni fabbricato ci sono almeno due autovetture e visto che la realizzazione di autorimesse interrate è limitata ad alcune classi e ad alcune condizioni orografiche del resede.

Si sottolinea che invece per gli equini è ammessa la realizzazione di quattro box per una superficie di massimo 40 mq. oltre rimessa/fienile di massimo 20 mq.

parere Anche al fine di chiarire meglio la disciplina per le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia e per gli altri manufatti pertinenziali che invece assumono rilevanza urbanistico-edilizia, si ritiene opportuno introdurre agli artt. 44 e 76 delle Norme del Piano Operativo disposizioni per la realizzazione delle tettoie fotovoltaiche quali manufatti diversi dalle pergole ombreggianti trattate all'art. 19, per le quali si conferma il dimensionamento massimo definito in sede di adozione, da ritenersi sufficiente agli usi previsti.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via degli Artigiani, Panzano in Chianti

individuazione catastale f. 153, p. 887

tema *modifica intervento PA*

sintesi Si chiede il cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale, visto che l'edificio non è utilizzato a fini artigianali ed è fisicamente esterno all'area di lottizzazione artigianale (PA7.02), in una zona che necessita di recupero ambientale.

parere L'edificio oggetto di osservazione, che insiste su un terreno in categoria catastale C/3 (laboratori per arti e mestieri), occupato in parte da una segheria, è compreso anche dal vigente Regolamento Urbanistico in una zona a carattere prevalentemente produttivo cioè in TP.1 - Singoli edifici o complessi adibiti ad attività produttive e commerciali anche miste alla residenza. Il P.O. pertanto conferma tale vocazione anche per la fascia ormai da tempo non agricola immediatamente a ridosso dell'area produttiva consolidata. Ciò non preclude la possibilità di mantenere le destinazioni in atto, ove legittime, compresa quella residenziale.

non accoglibile

1 indirizzo via San Martino a Cecione 29, Casino ai Grilli

individuazione catastale f. 149, p. 156

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede il passaggio alla classe c2b, visto il venir meno della possibilità di ampliamento una tantum a favore delle aziende agricole per gli edifici in classe c2a.

Gli edifici oggetto di osservazione sono privi di rappresentatività dell'insediamento tradizionale e di valore storico testimoniale.

parere Il complesso, nonostante i precedenti interventi sugli edifici (nel caso dell'edificio principale si tratta comunque di opere, di epoca ormai remota, totalmente coerenti al contesto), mantiene un valore architettonico, tipologico e storico-documentale degno di conservazione, incompatibile con le opere ammesse dalla classe c2b. La richiesta pertanto non può essere accolta.

non accoglibile

2 indirizzo via San Martino a Cecione 29, Casino ai Grilli

individuazione catastale f. 149, p. 156

tema *ampliamenti una tantum aziende agricole*

sintesi Si chiede di prevedere ampliamenti "una tantum" degli edifici oggetto di osservazione, anche se a vantaggio esclusivo delle aziende agricole.

parere Il Piano Operativo recepisce quanto disposto dalla L.R. 65/2014 agli artt. 71 e 72 in merito agli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola prevedendo anche la possibilità di realizzare da parte degli imprenditori agricoli ampliamenti una tantum ma, come esplicitamente indicato dagli articoli citati quale obbligo da parte degli strumenti di pianificazione, limita tale possibilità quando è necessario salvaguardare i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale cioè nei casi di edifici riconosciuti di elevato pregio o di rilevante valore storico-documentale (classi c1a, c1b e c2a). L'ipotesi di rimuovere tale limitazione estendendo la possibilità di ampliamento una tantum all'intero patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola risulterebbe in contrasto con la legge regionale e pertanto la richiesta non è accoglibile.

non accoglibile

3 indirizzo via San Martino a Cecione 29, Casino ai Grilli

individuazione catastale f. 149, p. 156

tema *ampliamenti una tantum aziende agricole*

sintesi Si chiede di prevedere ampliamenti "una tantum" anche per le residenze rurali ovvero per gli annessi agricoli riutilizzati a fini agrituristici.

parere Come richiamato a proposito del precedente punto, il Piano Operativo già prevede al comma 2 dell'art. 73 delle norme la possibilità di ampliamenti una tantum ai sensi dell'art. 71 della L.R. 65/2014 per gli edifici rurali, siano essi abitazioni o annessi, entro i limiti di legge e con esclusione dei fabbricati di elevato pregio e di rilevante valore storico-documentale.

non pertinente

4 indirizzo via San Martino a Cecione 29, Casino ai Grilli

individuazione catastale f. 149, p. 156

tema *interventi e sistemazioni pertinenziali nel territorio rurale*

sintesi Si chiede la possibilità di effettuare interventi pertinenziali quali locali tecnici, garage interrati, tettoie e logge, nel rispetto della definizione urbanistica di Superficie Utile Lorda.

parere Per quanto sia difficile da interpretare quanto richiesto, è utile riferirsi al Regolamento regionale 64/R sui parametri e definizioni urbanistico edilizie. Sotto il profilo edilizio e urbanistico, per gli interventi pertinenziali si deve fare riferimento al testo unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001), articolo 3 – comma 1 – lettera e.1), lettera e.6). La relazione degli interventi pertinenziali con la costruzione esistente deve essere di servizio e non di ampliamento, giacché lo scopo è di rendere più agevole e funzionale l'utilizzo del fabbricato principale, per questo motivo non concorre alla SUL, fino al raggiungimento di una dimensione massima del 20% del volume lordo dell'edificio principale. Nel P.O. la possibilità di realizzare interventi pertinenziali è associata alla classe di valore attribuita agli edifici ed ai complessi edilizi.

non pertinente

1 indirizzo via XX luglio angolo via Chiantigiana, Panzano in Chianti

individuazione catastale f. 139, p. 158-231

tema *modifica classe*

sintesi Si propone la modifica da classe c2a a classe c2b con la relativa possibilità di rivedere la copertura, rendendola più armonica e convenzionale rispetto all'attuale conformazione, le aperture e singoli elementi strutturali. L'edificio, risalente presumibilmente alla fine dell'ottocento, risulta oggi probabilmente derivare da una ricostruzione post-bellica. Nel recente passato, in conformità alla classificazione del Regolamento Urbanistico come "T5 - edifici in linea o isolati di recente formazione", era stata elaborata una soluzione diversa per la copertura (allegata all'osservazione), con la parte terminale "a padiglione" in luogo dell'attuale "cartella" e della sistemazione odierna (falde "a capanna").

parere In base alla documentazione presentata ed alle considerazioni svolte la richiesta può essere accolta introducendo all'art. 24 delle norme del P.O., limitatamente agli ambiti urbani, la possibilità di modifica della tipologia di copertura anche per gli edifici in classe c2a, purché senza incremento di volume lordo, ai fini del conseguimento di una maggiore omogeneità del tessuto e miglior inserimento nel contesto urbano di appartenenza.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via San Cresci 31/32, Mezzuola

individuazione catastale f. 102, p. 17-196

tema *modifica intervento IC*

sintesi Si chiede la possibilità di incrementare la Superficie Utile Lorda di ampliamento nell'intervento IC1.02 per consentire la realizzazione di un centro benessere con caratteristiche adeguate alla struttura ricettiva presente.

parere Sulla base delle considerazioni svolte e delle verifiche effettuate la richiesta è da ritenersi accoglibile incrementando la quantità edificatoria realizzabile per il centro benessere, integrando opportunamente la disciplina di piano al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico.

accoglibile

1 indirizzo via Mugnana 5/A, Barberino

individuazione catastale f. 42, p. 318

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede che all'edificio sia attribuita la classe c2a invece di c3a.

I recenti interventi sono stati volti al miglioramento dell'immobile per la piena integrazione nel paesaggio rurale passando dalla classe S7 a S4 ed erano orientati al cambio di destinazione da deposito rurale ad abitazione per il proprietario, coltivatore diretto; purtroppo l'operazione non ha potuto essere completata e la classificazione dell'edificio non consente il cambio d'uso.

parere La richiesta non può essere accolta in quanto non pertinente: il riutilizzo del patrimonio edilizio aziendale per la realizzazione dell'abitazione rurale è infatti già consentito, previo PAPMAA, mentre non è ammesso il cambio d'uso per civile abitazione nel caso di edifici in classe c3a appartenenti al territorio rurale.

non pertinente

1 **indirizzo** via della Chiesa, via della Fonticina, Strada in Chianti
individuazione catastale f. 27, p. 31-1013-1016-1018 **tema** *modifica intervento PA*

sintesi Per il comparto PA3.03 si chiedono le seguenti modifiche:
- numero di alloggi da 8 a 14, secondo le richieste di tagli del mercato;
- SUL residenziale da 800 a 850 mq., in analogia a quella dell'attuale piano convenzionato;
- SUL per attrezzature parrocchiali analoga a quella dell'attuale piano convenzionato ovvero 210 mq. oltre a 120 mq. di logge ed autorimessa interrata per 50 mq.

parere In base alle considerazioni svolte ed alle verifiche compiute, la richiesta è accoglibile assumendo i parametri di edificazione della convenzione in corso ed ammettendo un numero massimo di alloggi pari a 12, in coerenza con le tipologie ricorrenti nel contesto.
parzialmente accoglibile

2 **indirizzo** via della Chiesa, via della Fonticina, Strada in Chianti
individuazione catastale f. 27, p. 31-1013-1016-1018 **tema** *attrezzature e parcheggi*

sintesi In considerazione del fatto che la strada passa in aderenza alla chiesa, che non ci sono marciapiedi e che il parcheggio è molto piccolo, si chiede che la fascia davanti alla chiesa venga adibita a parcheggio con la possibilità di spostare anche la pubblica via. Il terreno è già in comodato alla Parrocchia.

parere La richiesta non può essere accolta in quanto, vista la conformazione orografica del terreno a valle della strada, lo spostamento della strada e la realizzazione del parcheggio - con il rimodellamento del pendio tramite riporto o l'accesso tramite rampa carrabile all'area di sosta a quota inferiore - richiederebbero opere molto onerose e di significativo impatto.
Il miglioramento della dotazione di parcheggi pubblici nella zona sarà però garantito dall'attuazione degli interventi previsti, tra i quali il Piano Attuativo in via della Fonticina, Borgo Baldassarre Paoli a Strada (PA3.03) citato dalla stessa osservazione.
È in ogni caso consentito, ed auspicabile, intervenire sulla sede stradale per assicurare una fruizione pedonale in sicurezza.
non accoglibile

1 indirizzo La Valletta, Panzano in Chianti

individuazione catastale f. 149, p. 174

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede di differenziare la classificazione dei due edifici che compongono il complesso, ai quali il P.O. ha attribuito la classe c2a. Si ritiene opportuna una classe diversa per il manufatto che ospita la cantina, in particolare per la parte adibita a tinaia, costruita negli anni '70 e che non possiede carattere testimoniale.

parere In base alla documentazione fotografica presentata la richiesta può essere accolta con conseguente modifica delle tavole di P.O. riclassificando l'edificio che ospita la cantina in c2b.

accoglibile

1 indirizzo Tizzano

individuazione catastale f. 12, p. 87

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede la classificazione del fabbricato in c2a, in quanto più appropriata e tale da offrire opportunità di recupero funzionale e architettonico.

Il fabbricato presenta caratteristiche architettoniche di valore tipologico e necessita dell'introduzione di nuovi usi e di una riorganizzazione funzionale che ne evitino il degrado. Si localizza in un contesto di interesse ambientale dove quasi tutti gli edifici sono identificati in classe c2a.

parere Pur non trattandosi di un manufatto incongruo, l'edificio - diversamente da molti fabbricati presenti in zona - non possiede caratteristiche tali da essere qualificabile come di valore architettonico e storico-documentale rappresentativo dell'insediamento tradizionale, pertanto la richiesta non può essere accolta.

Si fa presente che comunque l'edificio, anche attraverso eventuali interventi di sostituzione, potrà essere riutilizzato in coerenza alle proprie caratteristiche per gli usi adeguati al territorio rurale.

non accoglibile

1 indirizzo via Gramsci 8, Greve capoluogo

individuazione catastale f. 104, p. 51

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede che l'edificio sia classificato in c2b invece che c2a, essendo privo di rappresentatività dell'insediamento tradizionale e di valore storico testimoniale e visti gli ampliamenti e le modifiche strutturali consistenti avvenute in periodi relativamente recenti. Ciò potrà consentire di effettuare gli ampliamenti una tantum previsti dalla classe c2b (sopraelevazione del volume con copertura a terrazza) e modificare anche parti strutturali dell'edificio.

parere L'edificio, pur in parte alterato da precedenti interventi, con l'aggiunta di varie superfetazioni, mantiene un valore architettonico, tipologico e storico-documentale degno di conservazione, non compatibile con le opere ammesse dalla classe c2b. La richiesta pertanto non può essere accolta.

non accoglibile

1 indirizzo via San Cresci 30, Casa Mezzuola

individuazione catastale f. 102, p. 19-109-123

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede il passaggio alla classe c2b per l'abitazione, essendo priva di rappresentatività dell'insediamento tradizionale e di valore storico testimoniale, e alla classe c3a per il piccolo edificio monopiano ad uso agrituristico, non rappresentato cartograficamente, con possibilità di ampliarne la volumetria.

parere L'edificio di abitazione, pur in parte alterato da precedenti interventi, mantiene un valore architettonico, tipologico e storico-documentale degno di conservazione, non compatibile con le opere ammesse dalla classe c2b. Per quanto riguarda invece il fabbricato di un piano e ad uso agrituristico si fa presente che per gli edifici nel territorio rurale esistenti all'adozione del P.O. ai quali non sia stata attribuita una specifica classe (c1a, c1b, c2a o c2b), anche se non rappresentati in cartografia, si applica la disciplina generale cioè sono consentiti gli interventi fino alla classe c3a. La richiesta pertanto non può essere accolta.

non accoglibile

2 indirizzo via San Cresci 30, Casa Mezzuola

individuazione catastale f. 102, p. 19-109-123

tema *ampliamenti una tantum aziende agricole*

sintesi Si chiede la possibilità di ampliamenti "una tantum" a vantaggio esclusivo delle aziende agricole, come previsto dalla L.R. 65/2014, non limitandoli agli edifici in classe c2b e c3a.

parere Il Piano Operativo recepisce quanto disposto dalla L.R. 65/2014 agli artt. 71 e 72 in merito agli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola prevedendo anche la possibilità di realizzare da parte degli imprenditori agricoli ampliamenti una tantum ma, come esplicitamente indicato dagli articoli citati quale obbligo da parte degli strumenti di pianificazione, limita tale possibilità quando è necessario salvaguardare i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale cioè nei casi di edifici riconosciuti di elevato pregio o di rilevante valore storico-documentale (classi c1a, c1b e c2a). L'ipotesi di rimuovere tale limitazione estendendo la possibilità di ampliamento una tantum all'intero patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola risulterebbe in contrasto con la legge regionale e pertanto la richiesta non è accoglibile.

non accoglibile

3 indirizzo via San Cresci 30, Casa Mezzuola

individuazione catastale f. 102, p. 19-109-123

tema *interventi classe c3a*

sintesi Si chiede di poter effettuare interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico per gli edifici in classe c3a anche per destinazioni diverse dalla residenza, anche senza possibilità di mutarne la destinazione.

parere La sostituzione edilizia prevista ora solo per gli edifici a carattere residenziale verrà estesa anche ad altre categorie funzionali.

accoglibile

1 indirizzo Le Masse, Lamole

individuazione catastale f. 158, p. 366-387

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede l'attribuzione della categoria c2a al fine di poter destinare l'immobile ad uso futuro da parte della famiglia ed evitare che lo stesso si trasformi in un rudere.
Si tratta di un edificio isolato circondato da abitazioni, edificato a suo tempo con finalità abitative e fino ad oggi utilizzato come magazzino urbano.

parere L'edificio è di realizzazione recente e pertanto non può possedere le caratteristiche di pregio e di valore storico-documentale per la tutela delle quali è attribuita la classe c2a.
La richiesta, peraltro non supportata da alcuna documentazione fotografica, non può dunque essere accolta.

non accoglibile

1 indirizzo via Lamole 22/A, Lamole

individuazione catastale f. 157, p. 81-350

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede la modifica della classificazione da c1b a c2a.

Si tratta di una ex capanna rurale adibita a fienile risalente presumibilmente ai primi anni del '900 e trasformata in abitazione con regolare pratica edilizia nel 1977.

parere In base alla documentazione fotografica e storica presentata la richiesta può essere accolta con conseguente modifica delle tavole di P.O. riclassificando l'edificio in c2a.

accoglibile

1 indirizzo via Roma 8, Greve capoluogo
individuazione catastale f. 115, p. 73 tema *interventi classe c1b*

sintesi Si chiede la modifica dell'art. 23 comma 3 lettera c, eliminando dagli interventi non ammessi i balconi che si affacciano sui prospetti tergalì.

L'unità abitativa oggetto di osservazione fa parte di un complesso edilizio con facciata principale su piazza Matteotti e prospetti tergalì su aree interne destinate a resede di scarso valore architettonico.

parere Il divieto di realizzazione di balconi, ancorché su fronti interni, ha l'obiettivo di tutelare gli edifici e i complessi di elevato pregio e di particolare valore architettonico - come nel caso di quelli in classe c1b -, storico e testimoniale, evitando l'introduzione di elementi chiaramente estranei alla configurazione originaria ed alle caratteristiche tradizionali.

La richiesta pertanto non può essere accolta.

non accoglibile

1 indirizzo via Lamole 13, Lamole

individuazione catastale f. 157, p. 316

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede la modifica della classe da c2a a c2b.

Si tratta di un edificio isolato a margine del nucleo denominato Il Prato destinato ad uso abitativo oggetto di interventi eseguiti in ottemperanza a regolari pratiche edilizie nel 2001, 2002 e 2014.

parere L'edificio, nonostante precedenti interventi, mantiene un valore architettonico, tipologico e storico-documentale degno di conservazione, non compatibile con le opere ammesse dalla classe c2b.
La richiesta pertanto non può essere accolta.

non accoglibile

1 indirizzo via Dudda 57, Il Casino, Dudda

individuazione catastale f. 83, p. 134

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede la modifica della classe da c2a a c2b.

Si tratta di un piccolo nucleo edilizio di vecchia costruzione con tre unità abitative completamente ristrutturato con regolari autorizzazioni edilizie.

parere L'edificio, nonostante i precedenti interventi di ristrutturazione, mantiene un valore architettonico, tipologico e storico-documentale degno di conservazione, non compatibile con le opere ammesse dalla classe c2b. La richiesta pertanto non può essere accolta.

non accoglibile

1 indirizzo via Canonica 16, Fabbruzzo
individuazione catastale f. 108, p. 30 sub. 503-504 tema modifica classe

sintesi Per il solo edificio secondario si chiede la classificazione c2a al fine della trasformazione in civile abitazione. Si tratta di un'ex capanna adiacente all'edificio principale già destinato ad abitazione. L'edificio è stato deruralizzato nel 1995, in ottime condizioni di manutenzione.
I due edifici fanno parte di proprietà non agricola, priva di unità minima culturale; in tal senso l'edificio secondario è privo di qualsiasi utilità.

parere In base alla documentazione fotografica presentata la richiesta può essere accolta con conseguente modifica delle tavole di P.O. riclassificando l'edificio in c2a.

accoglibile

1 indirizzo via Poggio alla Croce

individuazione catastale f. 19, p. 396-397-566

tema *modifica intervento IC*

sintesi Si chiede di modificare il perimetro dell'intervento IC4.06, adeguandolo al reale confine dell'area deposito carburanti, oggi dismessa, di proprietà degli osservanti. Tale confine è traslato di circa 3 ml. rispetto al muretto di recinzione.

parere In conseguenza del recepimento dell'osservazione presentata dalla Regione Toscana che rileva profili di incoerenza con la pianificazione sovraordinata, in base alle considerazioni svolte ed alle ulteriori verifiche compiute, si ritiene di non confermare la previsione di intervento IC4.06, ripermendo il territorio urbanizzato con esclusione delle aree non urbanizzate ad est di via Nuova e a monte di via Poggio alla Croce.
La richiesta pertanto non è accoglibile.

non accoglibile

1 **indirizzo** via San Leolino 27, Casino di Sala, Panzano in Chianti

individuazione catastale f. 165, p. 211-212

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede che l'abitazione rurale, l'edificio rurale ad uso magazzino e l'annesso agricolo monopiano siano classificati come c2b, essendo privi di rappresentatività dell'insediamento tradizionale e di valore storico testimoniale, e che la rimessa agricola (risalente agli anni settanta del secolo scorso) sia classificata in come c3a in modo da consentirne la demolizione e ricostruzione, con possibilità di ampliamento.

parere L'abitazione e l'edificio rurale adiacente (rappresentati nella cartografia in scala 1:10.000 come un unico fabbricato essendo molto vicini), nonostante i precedenti interventi, mantengono un valore architettonico, tipologico e storico-documentale degno di conservazione, non compatibile con le opere ammesse dalla classe c2b.
Per quanto riguarda invece il magazzino e l'annesso di un piano si fa presente che non essendo stata attribuita dal P.O. una specifica classe (c1a, c1b, c2a o c2b) già si applica la disciplina generale cioè sono consentiti gli interventi fino alla classe c3a.
La richiesta pertanto non può essere accolta.

non accoglibile

2 **indirizzo** via San Leolino 27, Casino di Sala, Panzano in Chianti

individuazione catastale f. 165, p. 211-212

tema *ampliamenti una tantum aziende agricole*

sintesi Si chiede la possibilità di ampliamenti "una tantum" a vantaggio esclusivo delle aziende agricole, come previsto dalla L.R. 65/2014.

parere Il Piano Operativo recepisce quanto disposto dalla L.R. 65/2014 agli artt. 71 e 72 in merito agli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola prevedendo anche la possibilità di realizzare da parte degli imprenditori agricoli ampliamenti una tantum ma, come esplicitamente indicato dagli articoli citati quale obbligo da parte degli strumenti di pianificazione, limita tale possibilità quando è necessario salvaguardare i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale cioè nei casi di edifici riconosciuti di elevato pregio o di rilevante valore storico-documentale (classi c1a, c1b e c2a). L'ipotesi di rimuovere tale limitazione estendendo la possibilità di ampliamento una tantum all'intero patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola risulterebbe in contrasto con la legge regionale e pertanto la richiesta non è accoglibile.

non accoglibile

3 **indirizzo** via San Leolino 27, Casino di Sala, Panzano in Chianti

individuazione catastale f. 165, p. 211-212

tema *interventi classe c3a*

sintesi Si chiede di poter effettuare interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico per gli edifici in classe c3a anche per destinazioni diverse dalla residenza, anche senza possibilità di mutarne la destinazione.

parere La sostituzione edilizia prevista ora solo per gli edifici a carattere residenziale verrà estesa anche ad altre categorie funzionali.

accoglibile

1 indirizzo

individuazione catastale

tema *agricampeggio***sintesi** Si chiede di estendere la possibilità di fare agricampeggio in tutti gli ambiti.

È fondamentale dare la possibilità alle piccole e medie aziende di diversificare la propria offerta (sia agricola che agrituristica) per permetterne la sopravvivenza.

Inoltre l'agricampeggio è un'attività fortemente regolata dalla L.R. 30/2003, con obblighi che dovrebbero garantire dal rischio di un uso non in sintonia con il paesaggio e l'agricoltore deve essere IAP.

L'azienda dell'osservante ha avviato le procedure burocratiche per il progetto di agricampeggio prima dell'adozione del P.O.

parere L'art. 55 limita ora la possibilità dell'agricampeggio ai soli ambiti R1.1, R1.2, R3.3 e R.3.5., mentre si riconosce la necessità di consentire lo sviluppo di quest'attività, pur verificandone opportunamente la compatibilità paesaggistica, in tutto il territorio comunale, nel rispetto dei criteri e delle condizioni definite dal P.O.**accoglibile**

1 indirizzo via di Rubbiana case sparse 39, Rimorelli

individuazione catastale f. 12, p. 19

tema *muri di contenimento*

sintesi Si chiede che l'art. 30 sia integrato prevedendo che in relazione allo stato dei luoghi preesistente possano essere realizzati anche muri di contenimento con altezza superiore a 1,50 ml.

Nell'area di pertinenza oggetto di osservazione sono stati creati dei dislivelli di altezza anche superiore a 3 ml. che dovranno essere contenuti con apposito muro.

parere Come enunciato al comma 1 dell'art. 30 il piano non consente opere di forte rimodellamento del suolo (scavi e rinterrati) che comportino una alterazione significativa della situazione preesistente. Al comma 2 definisce i limiti entro i quali le opere non sono considerate di forte rimodellamento - e quindi ammissibili - nel caso di sistemazioni strettamente attinenti agli edifici ed il rapporto tra gli edifici e la conformazione del suolo sul quale essi si inseriscono: obiettivo del piano è indirizzare gli interventi che rispettino e valorizzino l'assetto esistente, piuttosto che costruire piani orizzontali artificiali e pareti verticali altrettanto artificiali ed impattanti, soprattutto se realizzate con muri a retta.

Si ritiene comunque opportuno chiarire meglio il disposto normativo precisando che l'altezza massima dei muri di contenimento è riferita in particolare alle sistemazioni attinenti agli edifici ed il resede di pertinenza, mentre non si applica a sistemazioni legate alla conduzione agricola e alle attività estrattive.

parzialmente accoglibile

2 indirizzo via di Rubbiana case sparse 39, Rimorelli

individuazione catastale f. 12, p. 19

tema *interventi classe c2a*

sintesi Si chiede che la norma per la classe c2a sia modificata per consentire l'abbassamento del piano di calpestio del piano terreno per l'adeguamento di altezza interne insufficienti, pur senza mutare la funzione dei locali accessori, all'uso residenziale.

In subordine si chiede l'introduzione di una norma generale "di chiusura" con la possibilità di realizzare tali interventi ricorrendo ad un Progetto Unitario Convenzionato, strumento più snello del Piano di Recupero e comunque altrettanto affidabile, con il quale il Comune conserva il più ampio potere discrezionale.

parere L'ammissibilità di realizzare gli interventi previsti dalla classe c1b anche per gli edifici in classe c2a - compresa la possibilità di variare leggermente la quota di calpestio del piano terra - è da ritenersi del tutto coerente alla disciplina di piano e può essere esplicitata integrando in tal senso l'art. 24.

Quanto al ricorso al Progetto Unitario Convenzionato tale ipotesi è da ritenersi non appropriata visto che gli interventi non implicano opere o benefici pubblici correlati; inoltre si ricorda che i progetti unitari convenzionati sono compresi nella disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi con valenza quinquennale.

Infine non si condivide l'introduzione di ampio potere discrezionale su questi aspetti in quanto ciò è in contraddizione con i contenuti propri del progetto urbanistico e non assicura adeguata trasparenza e uniformità di trattamento dei cittadini.

parzialmente accoglibile

3 indirizzo strada vicinale di Mezzalle, Vigliano/I Tilli

individuazione catastale f. 16, p. 12-16

tema *interventi classe c1b*

sintesi Per gli edifici in classe c1b si evidenzia la necessità di poter variare le quote del pavimento al piano terreno anche per aumentare l'altezza dei vani accessori alla residenza così da raggiungere i requisiti dell'abitabilità diretta, indispensabile al recupero dell'immobile.

Analogamente è da evidenziare la necessità di poter raggiungere i rapporti aeroilluminanti (sia in funzione del cambio d'uso verso la residenza, sia in funzione di tale utilizzo diretto di vani accessori) con ampliamenti delle aperture esistenti o loro creazione ex novo, previa, ovviamente, loro verifica sotto il profilo della compatibilità con l'assetto compositivo e tipologico del singolo edificio.

In subordine, qualora non si ritenga possibile consentire detti interventi con titolo edilizio diretto, potrebbe essere introdotta una generale norma "di chiusura" che preveda la possibilità di loro realizzazione ricorrendo a P.U.C., strumento più snello - e comunque altrettanto affidabile - del P. di R., con il quale il Comune, conservando più ampio potere discrezionale all'assentire gli interventi, ben potrebbe condividere gli stessi con il privato.

parere La possibilità di realizzare vespai, intercapedini e scannafossi e quella di effettuare modeste variazioni della quota del pavimento a piano terreno è senz'altro da intendersi valida anche per i vani accessori, pertanto si provvederà a rimarlo nella norma all'art. 23. Verrà anche introdotta la possibilità di operare con Piano di Recupero per il raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti prescritti.

accoglibile

1 indirizzo

individuazione catastale

tema *muri di contenimento*

sintesi Visto che fissare un'altezza massima di ml. 1,50 per i muri di contenimento rischia di impedire anche rimodellamenti e consolidamenti esteticamente e funzionalmente validi, si propone di fare riferimento all'altezza media e completare così la norma dettata dall'art. 30, comma 2, secondo alinea:

"Non è ammessa la realizzazione di muri di contenimento di altezza media superiore a 1,50 ml."

parere Come enunciato al comma 1 dell'art. 30 il piano non consente opere di forte rimodellamento del suolo (scavi e rinterrì) che comportino una alterazione significativa della situazione preesistente; al comma 2 definisce i limiti entro i quali le opere non sono considerate di forte rimodellamento - e quindi ammissibili - nel caso di sistemazioni strettamente attinenti agli edifici ed il rapporto tra gli edifici e la conformazione del suolo sul quale essi si inseriscono.

La modifica proposta dall'osservante, peraltro non supportata da elementi specifici, non è accoglibile in quanto non risulta in grado di rispettare gli obiettivi di tutela sopra richiamati.

non accoglibile

2 indirizzo

individuazione catastale

tema *piscine*

sintesi Visto che una piscina completamente interrata è pericolosa, sia per le persone sia per gli animali e stante anche il divieto di recinzione degli impianti, si ritiene opportuno prevedere la possibilità, a particolari condizioni, di realizzare un bordo rialzato di almeno 50 cm.

Si propone pertanto di completare così la norma dell'art. 78, comma 2:

"(...) Le piscine sono di norma completamente interrate, ma, dove la vicinanza del bosco rende probabile l'invasione di selvatici, le piscine possono essere realizzate con un bordo alto fino a cm 50, opportunamente configurato per impedire che selvatici cadano accidentalmente nella piscina e rivestito di pietra locale. Sono sempre raccomandati accorgimenti per agevolare la fuoriuscita spontanea dei selvatici, come rampe e simili."

parere L'obbligo di realizzare le piscine completamente interrate deriva dalla necessità di garantirne il minimo impatto sul contesto e la migliore integrazione paesaggistica, come evidenziato anche dal PIT/PPR, in particolare per gli ambiti soggetti a vincolo per decreto in quanto immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

Si ritiene che le prestazioni richieste dall'osservante, certamente giustificate, possano essere assicurate con accorgimenti tecnici di natura diversa, privi di impatto sul contesto.

non accoglibile

1 indirizzo via di Citille 79
individuazione catastale f. 88, p. 14 sub. 1 tema modifica classe

sintesi Si chiede la rettifica della classificazione dell'immobile oggetto di osservazione da c1b a c2a.
La classificazione del P.O. appare eccessivamente conservativa e non coerente rispetto a quella del fabbricato principale vicino denominato Il Prato poiché, pur avendo le caratteristiche tipiche degli insediamenti contadini, l'ex fienile non possiede elementi di valore storico testimoniale essendo stato edificato nei primi anni del 1900 né caratteri decorativi e/o costruttivi di particolare pregio.

parere L'intero complesso di Sepale, composto dall'edificio principale e dal fienile e dagli spazi aperti di pertinenza, fortunatamente sfuggito ad interventi di recupero, mantiene inalterati tutti i caratteri dell'edilizia rurale di matrice antica e presenta un rilevante valore sia dal punto di vista tipologico che costruttivo che dei materiali costitutivi, da tutelare integralmente.
La richiesta pertanto non può essere accolta.

non accoglibile

1 indirizzo via di Citille 76, Greti, Podere Penzole

individuazione catastale f. 85, p. 113 sub. 2

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede la rettifica della classificazione dell'ex fienile da c3a a c2a in quanto come l'edificio padronale, pur non avendo un elevato valore documentale, riassume le caratteristiche tipiche degli insediamenti contadini.

parere In base alla documentazione fotografica presentata la richiesta può essere accolta con conseguente modifica delle tavole di P.O. riclassificando l'edificio in c2a.

accoglibile

1 indirizzo San Cresci, Il Pratino

individuazione catastale f. 88, p. 113 sub. 500-501

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede la rettifica della classificazione dell'immobile da c1b a c2a.
La classificazione del P.O. appare eccessivamente conservativa e non coerente rispetto a quella del fabbricato principale denominato Il Prato poiché, pur avendo le caratteristiche tipiche degli insediamenti contadini, non possiede elementi di valore storico testimoniale essendo stato edificato nei primi anni del 1900 né caratteri decorativi e/o costruttivi di particolare pregio.

parere L'edificio, anche se non coevo a quello vicino, mantiene sostanzialmente inalterati i caratteri dell'edilizia rurale di matrice antica e presenta un rilevante valore dal punto di vista storico documentale, da tutelare integralmente, anche al fine della conservazione e valorizzazione dell'intero complesso.
La richiesta pertanto non può essere accolta.

non accoglibile

1 indirizzo via di Citille 77, Greti, Podere Casarsa

individuazione catastale f. 88, p. 114

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede l'inserimento in mappa dell'ex fienile e la rettifica della classificazione del fabbricato principale e dell'accessorio da c3a a c2a. Il podere risulta edificato già al 1835, anche se non nell'attuale consistenza, e le caratteristiche costruttive dei due fabbricati, pur non avendo un elevato valore documentale, riassumono quelle tipiche degli insediamenti contadini.

parere In base alla documentazione fotografica presentata ed alle condizioni riscontrate la richiesta può essere accolta con conseguente modifica delle tavole di P.O. riclassificando entrambi gli edifici in c2a.

accoglibile

integrazione all'osservazione 9

1 indirizzo via Arpioni 58-68, Strada in Chianti

individuazione catastale f. 27, p. 936

tema *attrezzature e parcheggi***sintesi** Si ribadisce la richiesta di eliminazione della indicazione di parcheggio pubblico per i posti auto a tutti gli effetti privati posti in fregio al fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale.

Contestualmente, preso atto di quanto previsto dalla normativa regionale e dal P.O. relativamente alla reperibilità di aree a parcheggio per i cambi di destinazione, si diffida l'Amministrazione dall'attivare qualsiasi procedura di acquisizione di detti parcheggi in quanto fortemente penalizzante per la prosperità immobiliare.

parere Si conferma quanto espresso in riferimento all'osservazione n. 9 (prot. 4098 del 28/02/2018).

In base alla documentazione presentata la richiesta può essere accolta con conseguente modifica delle tavole di P.O., considerando gli stalli di sosta come parte del resede di pertinenza del fabbricato.

accoglibile

1 indirizzo Ferruzzi, Panzano in Chianti

individuazione catastale

tema *non classificabile*

sintesi Il testo dell'osservazione non contiene alcuna richiesta.

parere In assenza di una richiesta, l'istanza non è valutabile né accoglibile.

non accoglibile

1 indirizzo Ferruzzi, Panzano in Chianti

individuazione catastale

tema *non classificabile*

sintesi Il testo dell'osservazione non contiene alcuna richiesta.

parere In assenza di una richiesta, l'istanza non è valutabile né accoglibile.

non accoglibile

1 indirizzo Ferruzzi, Panzano in Chianti

individuazione catastale

tema *non classificabile*

sintesi Il testo dell'osservazione non contiene alcuna richiesta.

parere In assenza di una richiesta, l'istanza non è valutabile né accoglibile.

non accoglibile

1 indirizzo via San Cristoforo, Strada in Chianti

individuazione catastale f. 28, p. 565

tema *modifica intervento IC*

sintesi Per l'intervento IC3.11 si chiede, sempre nell'ambito della destinazione residenziale, una maggiore SUL ed una maggiore volumetria, mantenendo la previsione di due alloggi di edilizia convenzionata. Precedentemente nell'area era stata concessa una volumetria di 3.900 mc., sebbene con destinazione non residenziale, e l'attuale previsione ha comportato una riduzione di oltre il 50% della SUL.

parere Il Piano Operativo ha proposto la modifica del Regolamento Urbanistico che prevedeva un nuovo insediamento produttivo, non per caso rimasto inattuato, ed ha quindi ridefinito completamente il progetto urbanistico, rendendolo coerente con il contesto residenziale e sicuramente più fattibile ed appetibile. Le quantità edificatorie previste non sono dunque confrontabili. Si fa presente però che in conseguenza delle ulteriori verifiche effettuate, in particolare con riferimento alle convenzioni ed agli standard individuati in sede di originaria urbanizzazione della zona, l'intervento verrà in parte ridefinito, unendolo a quello ora identificato come IC3.10, con conseguente modifica delle tavole e norme di PO.

non accoglibile

1 indirizzo

individuazione catastale

tema *manufatti per l'attività agricola amatoriale*

sintesi Si richiede un riesame della norma sui manufatti agricoli per l'attività amatoriale, non ammessi dal P.O. in una percentuale molto alta del territorio comunale, con una conseguente forte limitazione ad un intervento tutto sommato poco invasivo.

Si suggerisce di ammetterli anche negli ambiti di particolare rilevanza ambientale con ulteriori regolamentazioni estetico-costruttive, ad esempio con una più mirata mitigazione per mezzo di piantumazioni.

parere La norma verrà riesaminata alla luce di quanto esposto, compreso anche in riferimento a quanto suggerito, ovvero di provvedere al raggiungimento di una maggiore compatibilità paesaggistica in aree di particolare valore attraverso la definizione di prescrizioni tecniche volte a minimizzarne la presenza nel paesaggio ed a migliorarne la qualità estetico-percettiva.

accoglibile

1 indirizzo via Giovanni da Verrazzano, Panzano in Chianti

individuazione catastale f. 153, p. 19

tema *modifica classe*

sintesi Si richiede di variare la classificazione c2a del tessuto retrostante l'edificio principale e l'attribuzione di una tipologia che ne permetta una riqualificazione sostanziale e radicale anche a mezzo di interventi di demolizione e ricostruzione.

Si tratta di pertinenze accessorie promiscue e disordinate quali box e garage di scarsa valenza architettonica derivati principalmente da condoni edilizi.

parere La richiesta è accoglibile integrando la normativa per permettere il riordino dei manufatti pertinenziali se di nessun valore.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo Casa Ercole
individuazione catastale f. 125, p. 60-61-64-65-66-78-73 (in parte) tema aggiornamento cartografico

sintesi Si chiede che l'annesso agricolo a nord-ovest del fabbricato principale sia rappresentato in cartografia con classificazione come c3a e che, una volta realizzato il recupero, sia classificato come ad esso compete e che anche le appendici dell'edificio principale siano rappresentate in cartografia.

Si precisa che per l'annesso, attualmente in stato fatiscente, era stata avviata la pratica di restauro e risanamento conservativo nel 1997, intervento non realizzato per motivi economici.

parere Per quanto riguarda l'annesso oggetto di osservazione si fa presente che esso è correttamente rappresentato nella Carta Tecnica Regionale, che costituisce la base per le tavole del Piano Operativo, con un perimetro tratteggiato in quanto codificato come "edificio semidiroccato, rudere", mentre per la rappresentazione dell'edificio principale si deve tenere conto del livello di dettaglio della cartografia disponibile che in questo caso è alla scala 1:10.000 e dunque non così precisa come nelle aree urbane (cartografate alla scala 1:2.000) o nelle mappe catastali. Ciò non pregiudica in alcun modo il riconoscimento, ai fini urbanistici ed edilizi, dello stato di fatto esistente e legittimo.

Ciò premesso si ribadisce che per gli edifici legittimi esistenti nel territorio rurale all'adozione del P.O. ai quali non sia stata attribuita una specifica classe (c1a, c1b, c2a o c2b), anche se non rappresentati in cartografia, si applica la disciplina generale cioè sono consentiti gli interventi fino alla classe c3a e che per il ripristino di edifici crollati o demoliti vale quanto riportato all'art. 25 delle norme di Piano.

non pertinente

1 indirizzo

individuazione catastale

tema *interventi classe c2a*

sintesi Si chiede che tra gli interventi consentiti sugli immobili classificati c2a, posti nei borghi rurali, sia prevista la modifica della quota del solaio dei piani seminterrati nei casi in cui siano già presenti vani con altezza accessibile superiore a 1,80 ml. in modo da poter abbassare la quota di calpestio e rendere fruibili tali locali, eventualmente con un'altezza interna massima di 2,20 ml.

parere La richiesta è da ritenersi accoglibile consentendo nella classe c2a, anche per i piani seminterrati, la possibilità di variare leggermente la quota di calpestio - nella misura massima di 30 cm. -, purché entro il limite di un'altezza non superiore a 2,40 ml. e quindi senza incremento di SUL.

accoglibile

1 indirizzo via Paolo Mantegazza 55, Casalone, Greve capoluogo

individuazione catastale f. 116, p. 635

tema *modifica classe*

sintesi Il complesso Il Casalone è formato da due fabbricati tipici della tradizione chiantigiana, casa colonica e fienile, entrambi con muratura in pietrame faccia a vista e copertura in coppi e tegole.

Si chiede quindi, come per il fabbricato principale, l'attribuzione della classe c2a (invece che c3a) anche per il fienile, rappresentativo dell'insediamento tradizionale e pienamente integrato nel paesaggio.

parere Pur facendo parte dello stesso complesso l'annesso non possiede le caratteristiche proprie del patrimonio edilizio rurale di matrice antica, come del tutto evidente dalle tecnologie e dai materiali utilizzati per la parte superiore (tettoia), realizzata di epoca recente probabilmente sfruttando un volume accessorio preesistente.

La richiesta pertanto non può essere accolta.

non accoglibile

1 indirizzo via di Santa Cristina, Santa Cristina

individuazione catastale f. 7, p. 10-11-119-A

tema *modifica intervento IC*

sintesi Si chiede la ripermetrazione del comparto IC3.05, escludendo la casa canonica e il resede antistante ad essa ed un altro fabbricato in muratura a valle, ridefinendo la sede stradale antistante la chiesa ed evitando i possibili problemi in fase attuativa derivanti dalla non coincidenza con i confini di proprietà.

parere Anche al fine di agevolare l'attuazione dell'intervento di riqualificazione, la richiesta è da ritenersi accoglibile, con conseguente modifica delle tavole e delle norme di P.O.

accoglibile

2 indirizzo via di Santa Cristina, Santa Cristina

individuazione catastale f. 7, p. 10-11-119-A

tema *modifica intervento IC*

sintesi Si chiede per il comparto IC3.05 lo spostamento del parcheggio in altra localizzazione non in contrasto con la vocazione del luogo.

parere La richiesta è accoglibile, prevedendo una diversa collocazione del parcheggio pubblico, fermo restando la facile accessibilità.

accoglibile

1 indirizzo via della Montagnola 112, La Presura

individuazione catastale f. 2, p. 182 (sub 507)-41 (sub. 509-510)-181 (sub. 504) tema modifica classe

sintesi Si chiede che all'immobile a destinazione residenziale sia attribuita la classe c2b, in modo da poter eseguire gli adeguamenti necessari per l'utilizzo da parte di un numeroso nucleo familiare e da compensare la perdita della volumetria spettante prevista dal comparto IC3.03.

parere In base alle caratteristiche dell'immobile la richiesta può essere accolta con conseguente modifica delle tavole di P.O. riclassificando l'edificio in c2b.

accoglibile

2 indirizzo via della Montagnola 112, La Presura

individuazione catastale f. 2, p. 182 (sub 507)-41 (sub. 509-510)-181 (sub. 504) tema modifica intervento IC

sintesi Si chiede l'esclusione dall'intervento IC3.03 e conseguentemente l'eliminazione della previsione del parcheggio nella proprietà dell'osservante che pregiudicherebbe la fruibilità del resede.

parere La richiesta può essere accolta con conseguente modifica delle tavole di P.O. riprimetrando il Progetto Unitario Convenzionato.

accoglibile

1 **indirizzo** via di Calosina angolo Strada regionale 222 Chiantigiana, Strada in Chianti
individuazione catastale f. 7, p. 732-734-735-737-739-741 **tema** nuova area edificabile

sintesi Si propone l'inserimento dei terreni come aree edificabili a destinazione commerciale e/o turistico-ricettiva, viste le caratteristiche e l'ubicazione strategica, oltre ad essere facilmente raggiungibili anche a piedi dal centro urbano.

parere La richiesta non è accoglibile in quanto gli spazi proposti non hanno conformazione e collocazione adatte all'edificazione, soprattutto in considerazione dell'essere a ridosso del tracciato della viabilità principale, che comporta il rispetto di adeguate distanze; il ruolo della fascia inedificata lungo la variante alla SR 222 è invece proprio quello di filtro e ambientazione verso l'abitato. L'insediamento di nuove attività, soprattutto se commerciali, dovrà piuttosto privilegiare il rafforzamento delle aree centrali di Strada, evitando anche la dispersione in aree marginali.

non accoglibile

1 **indirizzo** via Montagliari 31, Poderuzzo
individuazione catastale f. 154-155, p. 39-281-207-210 **tema** *strade bianche*

sintesi Si osserva quanto già segnalato con il contributo trasmesso a gennaio 2017, richiedendo la modifica di una porzione del tracciato della via comunale di Montagliari in prossimità del complesso colonico Poderuzzo.
L'allontanamento della viabilità pubblica dai fabbricati servirebbe da incentivo al recupero delle strutture compromesse da una situazione di viabilità incompatibile con le moderne esigenze dell'abitare e che presentano inequivocabili condizioni di sicurezza. Inoltre non è chiaro se la modifica di una strada comunale, ancorché bianca, debba essere normata nel nuovo strumento urbanistico o debba passare attraverso una variante urbanistica ancorché da una seduta del Consiglio Comunale.

parere Come già espresso in riferimento all'osservazione n. 10, l'esplicitazione dei casi per i quali è consentita la variazione dei tracciati esistenti di strade bianche, percorsi vicinali ed interpoderali e le condizioni alle quali ciò può avvenire sono riportati all'art. 61 delle NTA del Piano Operativo.

non accoglibile

1 indirizzo Ferruzzi, Panzano in Chianti

individuazione catastale

tema *eliminazione intervento PA*

sintesi Si chiede di eliminare la previsione di Piano Attuativo in località il Ferruzzi a Panzano.

Tale intervento si localizza in una delle aree di maggior valore paesaggistico e storico-culturale del territorio comunale, oltre a rappresentare una delle aree a maggior vocazione vitivinicola dell'intero Chianti classico.

Sarebbero già sufficienti le motivazioni riportate nel Decreto Ministeriale di vincolo paesaggistico a consigliare un ripensamento dell'ampliamento della zona artigianale in un contesto di così elevato valore.

La previsione appare sproporzionata anche rispetto alle dinamiche in atto nel tessuto artigianale locale, caratterizzato da frequenti chiusure e ridimensionamento delle attività. Non è giustificabile poi ammettere un'altezza di due piani.

Si segnala anche che l'area comprende un'ampia scarpata dove si sono già manifestati fenomeni erosivi molto accentuati.

È infine da ritenersi criticabile la volontà di ampliare proprio la zona artigianale più distante dalle principali vie di comunicazione.

parere L'area oggetto della trasformazione è stata identificata come area compromessa e degradata, da sottoporre a interventi di riqualificazione paesaggistica proprio in relazione al valore paesaggistico della zona e nel completo rispetto della scheda di Vincolo per decreto, oggi integrata al piano paesaggistico regionale. Come tale – area compromessa e degradata appunto – la zona artigianale di Ferruzzi deve poter essere riqualificata, mitigandone la presenza anche con la formazione barriere verdi, siepi e alberature, che non avrebbero difficoltà ad essere impiantate nelle scarpate che certo rappresentano elementi di criticità geomorfologica. La sostenibilità dell'intervento di ambientazione paesaggistica dell'area artigianale si appoggia esclusivamente sui possibili interventi privati, che nel caso specifico sono esclusivamente di ampliamento e riqualificazione delle attività esistenti. Agli interventi privati sono anche associati il miglioramento delle dotazioni a standard e in particolare l'ampliamento della zona sportiva esistente. Peraltro, è evidente anche dalle osservazioni che lo stato di fatto dei luoghi rappresenta un fattore di detrazione di valore in un contesto che complessivamente è di grande pregio. Anche nell'ambito della valutazione ambientale strategica è stata valutata l'opzione zero, ovvero cosa succederebbe se le cose rimanessero come sono, e l'esito scontato dell'analisi è che il degrado aumenterebbe progressivamente con il declinare delle attività ora insediate. Si tratta dunque di consentirne la riqualificazione e il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche sul piano formale, oltre che su quello prestazionale (miglioramento sismico ed energetico). A questo scopo l'intervento da prevedere è stato oggetto della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, che ha dato esito positivo.

Resta comunque da considerare che il perimetro proposto con il piano adottato occupa anche delle parti che devono propriamente mantenere la destinazione esclusiva agricola e che anche per quanto riguarda l'area da destinare a standard è possibile individuare soluzioni in grado di ridurre il consumo di nuovo suolo agricolo. L'intervento comprende inoltre ambiti residenziali di recente costituzione che non dovranno partecipare al progetto unitario e che è bene escludere dal Piano Attuativo. Per questo il perimetro verrà rivisto, anche con l'individuazione di modalità di attuazione differenziate (in parte attraverso interventi diretti convenzionati), e verranno così riconsiderati gli interventi di compensazione, con conseguente modifica delle tavole e delle norme di P.O.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via Santo Stefano, Bonille, Greti

individuazione catastale f. 77, p. 61

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede la modifica della classe da c3a a c2a, tale che sia possibile il mutamento di destinazione dell'edificio rurale in abitazione. Si tratta di un annesso utilizzato come magazzino e locale di sbratto, composto da tre locali oltre a loggia e resede. Venuto meno l'uso agricolo, l'unica possibilità di recupero della volumetria è a destinazione residenziale.

parere L'annesso è costituito solo in parte da una struttura coperta e chiusa in muratura, forse di origine non recente, alla quale sono addossati altri manufatti di varia consistenza e natura ma sicuramente totalmente privi di valore storico-documentale. Complessivamente dunque non sono riscontrabili quelle caratteristiche di valore in base alle quali è attribuita la classe c2a. In ogni caso, anche per la dimensione assolutamente insufficiente, visto che le superfici coperte da tettoie non sono computabili come SUL, l'annesso non si presta ad essere trasformato in alloggio. Come testimoniato dalla funzione finora svolta esso potrà continuare ad utilizzato come accessorio. La richiesta pertanto non può essere accolta.

non accoglibile

1 indirizzo via di Pescille, Panzano in Chianti
individuazione catastale f. 153, p. 1136 tema collegamenti pedonali/viabilità

sintesi Si chiede di escludere l'area in oggetto dalla viabilità pubblica in quanto area privata.
Si segnala che nel Regolamento Urbanistico essa risultava classificata come T4 - aggregazioni consolidate in linea o isolate da riqualificare.

parere In base alla documentazione presentata la richiesta può essere accolta con conseguente modifica delle tavole di P.O., considerando la viabilità di accesso come parte del resede di pertinenza dei fabbricati.

accoglibile

1 indirizzo case sparse 1, La Croce, Panzano in Chianti

individuazione catastale f. 151, p. 208-182

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede che gli immobili siano classificati come c2b, essendo privi di rappresentatività dell'insediamento tradizionale di valore storico testimoniale; in particolare l'edificio principale è stato oggetto di pesanti interventi attorno agli anni '50 e negli anni '70.

parere L'edificio principale, pur esito di interventi effettuati in tempi differenti, impiegando materiali non del tutto omogenei, mantiene un valore architettonico, tipologico e storico-documentale degno di conservazione, non compatibile con le opere previste dalla classe c2b, ammissibili invece per l'annesso.
La richiesta pertanto può essere accolta limitatamente alla riclassificazione dell'annesso in classe c2b con conseguente modifica delle tavole del P.O.

parzialmente accoglibile

2 indirizzo case sparse 1, La Croce, Panzano in Chianti

individuazione catastale f. 151, p. 208-182

tema *ampliamenti una tantum aziende agricole*

sintesi Si chiede la possibilità di ampliamenti "una tantum" a vantaggio esclusivo delle aziende agricole, come previsto dalla L.R. 65/2014.

parere Il Piano Operativo recepisce quanto disposto dalla L.R. 65/2014 agli artt. 71 e 72 in merito agli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola prevedendo anche la possibilità di realizzare da parte degli imprenditori agricoli ampliamenti una tantum ma, come esplicitamente indicato dagli articoli citati quale obbligo da parte degli strumenti di pianificazione, limita tale possibilità quando è necessario salvaguardare i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale cioè nei casi di edifici riconosciuti di elevato pregio o di rilevante valore storico-documentale (classi c1a, c1b e c2a). L'ipotesi di rimuovere tale limitazione estendendo la possibilità di ampliamento una tantum all'intero patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola risulterebbe in contrasto con la legge regionale e pertanto la richiesta non è accoglibile.

non accoglibile

3 indirizzo case sparse 1, La Croce, Panzano in Chianti

individuazione catastale f. 151, p. 208-182

tema *interventi classe c3a*

sintesi Si chiede di poter effettuare interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico per gli edifici in classe c3a anche per destinazioni diverse dalla residenza, anche senza possibilità di mutarne la destinazione.

parere La sostituzione edilizia prevista ora solo per gli edifici a carattere residenziale verrà estesa anche ad altre categorie funzionali.

accoglibile

- 1** **indirizzo** case sparse 1, La Croce, Panzano in Chianti
individuazione catastale f. 151, p. 207-236-198 **tema** *ambito di pertinenza dei centri e nuclei storici*
- sintesi** Si chiede la modifica della perimetrazione dell'ambito di pertinenza dei centri e nuclei storici in conformità a quanto individuato dal PTCP APS206 - Panzano in Chianti.
Si rileva che la nuova perimetrazione non rispetta i criteri indicati dallo stesso PTCP.
Si precisa inoltre che, interessando per il 90% la piccola azienda agricola a conduzione familiare, ciò rischia di far lievitare i costi di gestione e manutenzione, aggravando il pericolo di abbandono e rinaturalizzazione o ancor peggio di semplificazione della maglia agraria.
- parere** A seguito delle verifiche effettuate la perimetrazione dell'ambito di pertinenza dei centri e nuclei storici verrà in questo caso riportata a coincidere con l'area di protezione storico-paesistica già individuata dal PTCP.
- accoglibile**

1 indirizzo

individuazione catastale

tema *classificazione edifici*

sintesi Si rileva che nelle norme non sono state descritte le caratteristiche degli edifici all'interno delle classi di intervento che li caratterizzano.

parere Compito delle norme - in particolare nel caso delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento operativo - è disciplinare interventi ed usi del territorio, non descriverlo o argomentare criteri e scelte posti alla base del progetto urbanistico, illustrati nella relazione che accompagna gli elaborati prescrittivi, alla quale si rinvia per i contenuti richiamati dall'osservazione.

non accoglibile**2** indirizzo

individuazione catastale

tema *interventi classe c2a e c2b*

sintesi Si rileva che, probabilmente per un refuso, negli articoli riferiti alle classi c2a e c2b non è stata inserita la possibilità di abbassamento del piano di calpestio del piano terra fino a 30 cm.

Nel caso delle classi c2a e c2b ciò potrebbe essere esteso a 50 cm. per consentire l'effettiva esecuzione degli interventi.

parere L'ammissibilità di realizzare gli interventi previsti dalla classe c1b anche per gli edifici in classe c2a (e di conseguenza in classe c2b) è da ritenersi del tutto coerente alla disciplina di piano e può essere esplicitata integrando in tal senso l'art. 24.

Resta confermata la limitazione a 30 cm. al fine della tutela dell'aspetto esteriore dell'edificio e della tipologia, ricordando che comunque sia nella classe c2a che nella classe c2b sono ammessi - in differente misura - gli spostamenti delle quote dei solai.

parzialmente accoglibile**3** indirizzo

individuazione catastale

tema *interventi classe c1b e classe c2a*

sintesi Si rileva che, probabilmente per un refuso, negli articoli riferiti alle classi c1b e c2a non è stata prevista la ricostruzione di porzioni di edificio crollate come è invece per la classe c1a.

Nel caso delle classi c1b e c2a ciò potrebbe ricomprendere anche la demolizione e fedele ricostruzione dell'organismo edilizio.

parere Quanto sostenuto dall'osservante non è del tutto esatto in quanto almeno per la classe c2a le norme di P.O. già prevedono al comma 3 il ripristino di edifici o di parte di essi alle condizioni di cui all'art. 25 nonché, al comma 2, l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione indispensabili per motivi di sicurezza statica e/o di adeguamento sismico.

Tali precisazioni possono però essere esplicitamente inserite anche per la classe c1b, integrando in tal senso l'art. 23.

Non si ritiene in ogni caso ammissibile la possibilità di demolizione e ricostruzione totale o di parti estese, in quanto non compatibile con gli obiettivi di tutela degli edifici e dei complessi di elevato valore architettonico e storico-documentale.

parzialmente accoglibile**4** indirizzo

individuazione catastale

tema *interventi classi*

sintesi Si ritiene opportuna una revisione generale degli articoli da 22 a 28 per raggiungere la giusta e corretta congruità delle norme rispetto alle tipologie degli edifici ricompresi nelle classi di intervento individuate.

parere Le classi di valore attribuite agli edifici ed ai complessi edilizi schedati nel Comune di Greve in Chianti sono articolate con tre finalità come dichiarato all'art. 18 e corrispondono al riconoscimento del patrimonio edilizio esistente quale fattore qualificante l'identità dei luoghi.

Per quanto la richiesta sia difficile da interpretare, nell'ambito della fase che segue le osservazioni viene sistematicamente effettuata una verifica, che in qualche caso può portare ad una revisione dell'articolato normativo del P.O. Sul piano metodologico quindi si può dire che la revisione potrà riguardare migliori specificazioni di parti non adeguatamente chiare, una più efficace descrizione delle opere consentite o meno, un più corretto rimando agli altri articoli di questa parte e del piano in generale e così via. Questa operazione, costitutiva del processo di definizione delle norme di uno strumento di pianificazione urbanistica, non interviene comunque sull'architettura del piano, nella quale l'attribuzione delle classi e la diversa intensità di intervento ammissibile è parte costitutiva non derogabile.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo Casa Bonille, Greti

individuazione catastale f. 77, p. 325

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede di modificare la classificazione da c2a a c2b in modo da poter intervenire sulla parte condonata al fine di conformarla ai caratteri architettonici del corpo principale.
L'edificio fu realizzato in epoca antecedente al 1967 e successivamente ampliato con l'aggiunta di un volume in contrasto con la parte originaria, con impiego di materiali e tecniche incongrue.

parere Si fa presente che la disciplina del P.O. già contempla la possibilità del reintegro dei caratteri formali e materiali dell'impianto di matrice storica nel caso di parti di edificio che risultano modificate, con alterazione dei caratteri tradizionali, così come la demolizione e ricostruzione di porzioni incongrue, con le modalità esplicitate al comma 3 dell'art. 24.
La richiesta pertanto non è accolta.

non accoglibile

1 indirizzo Dudda

individuazione catastale f. 98, p. A sub. 507-308

tema *modifica classe*

sintesi Si propone di escludere dal complesso della chiesa e quindi dall'area con destinazione Servizi per il culto il rudere in avanzato stato di degrado.

Si fa presente che l'unica possibilità per il recupero è una destinazione diversa e si propone quella residenziale con interventi di tipo c2a.

parere Al fine di favorire il totale recupero dell'edificio, anche con il ripristino delle parti in stato di degrado, si ritiene accoglibile la richiesta ammettendo la riclassificazione in c2a ed eliminando la destinazione specifica a Servizi per il culto, con conseguente modifica delle tavole di P.O.

accoglibile

1 indirizzo via Palaia, Chiocchio
individuazione catastale f. 41, p. 10-11-38-217-269-270-271 ecc. tema *modifica intervento PA*

sintesi Si richiede la ripermetrazione del comparto PA3.06 escludendo fabbricati e terreni pertinenziali già adibiti a civile abitazione e da classificare in zona B.

Il nuovo assetto non incide sulla qualità dell'intervento e l'area del parco avrebbe una riduzione di soli 1.100 mq.

parere La richiesta è accoglibile limitatamente all'esclusione dall'intervento PA3.06 ed alla riclassificazione degli edifici esistenti come c2a, con conseguente modifica delle tavole e delle norme di P.O.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo Ferruzzi, Panzano in Chianti

individuazione catastale

tema *eliminazione intervento PA*

sintesi Si chiede di eliminare la previsione di Piano Attuativo in località il Ferruzzi a Panzano.

Tale intervento si localizza in una delle aree di maggior valore paesaggistico e storico-culturale del territorio comunale, oltre a rappresentare una delle aree a maggior vocazione vitivinicola dell'intero Chianti classico.

Sarebbero già sufficienti le motivazioni riportate nel Decreto Ministeriale di vincolo paesaggistico a consigliare un ripensamento dell'ampliamento della zona artigianale in un contesto di così elevato valore.

La previsione appare sproporzionata anche rispetto alle dinamiche in atto nel tessuto artigianale locale, caratterizzato da frequenti chiusure e ridimensionamento delle attività. Non è giustificabile poi ammettere un'altezza di due piani.

Si segnala anche che l'area comprende un'ampia scarpata dove si sono già manifestati fenomeni erosivi molto accentuati.

È infine da ritenersi criticabile la volontà di ampliare proprio la zona artigianale più distante dalle principali vie di comunicazione.

parere

L'area oggetto della trasformazione è stata identificata come area compromessa e degradata, da sottoporre a interventi di riqualificazione paesaggistica proprio in relazione al valore paesaggistico della zona e nel completo rispetto della scheda di Vincolo per decreto, oggi integrata al piano paesaggistico regionale. Come tale – area compromessa e degradata appunto – la zona artigianale di Ferruzzi deve poter essere riqualificata, mitigandone la presenza anche con la formazione barriere verdi, siepi e alberature, che non avrebbero difficoltà ad essere impiantate nelle scarpate che certo rappresentano elementi di criticità geomorfologica. La sostenibilità dell'intervento di ambientazione paesaggistica dell'area artigianale si appoggia esclusivamente sui possibili interventi privati, che nel caso specifico sono esclusivamente di ampliamento e riqualificazione delle attività esistenti. Agli interventi privati sono anche associati il miglioramento delle dotazioni a standard e in particolare l'ampliamento della zona sportiva esistente. Peraltro, è evidente anche dalle osservazioni che lo stato di fatto dei luoghi rappresenta un fattore di detrazione di valore in un contesto che complessivamente è di grande pregio. Anche nell'ambito della valutazione ambientale strategica è stata valutata l'opzione zero, ovvero cosa succederebbe se le cose rimanessero come sono, e l'esito scontato dell'analisi è che il degrado aumenterebbe progressivamente con il declinare delle attività ora insediate. Si tratta dunque di consentirne la riqualificazione e il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche sul piano formale, oltre che su quello prestazionale (miglioramento sismico ed energetico). A questo scopo l'intervento da prevedere è stato oggetto della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, che ha dato esito positivo.

Resta comunque da considerare che il perimetro proposto con il piano adottato occupa anche delle parti che devono propriamente mantenere la destinazione esclusiva agricola e che anche per quanto riguarda l'area da destinare a standard è possibile individuare soluzioni in grado di ridurre il consumo di nuovo suolo agricolo. L'intervento comprende inoltre ambiti residenziali di recente costituzione che non dovranno partecipare al progetto unitario e che è bene escludere dal Piano Attuativo. Per questo il perimetro verrà rivisto, anche con l'individuazione di modalità di attuazione differenziate (in parte attraverso interventi diretti convenzionati), e verranno così riconsiderati gli interventi di compensazione, con conseguente modifica delle tavole e delle norme di P.O.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo
individuazione catastale tema generale

sintesi L'osservazione è redatta come contributo al P.O. nella sua totalità in quanto, se non vi è stata una lettura poco attenta delle norme, potrebbe non aver recepito alcune normative urbanistiche della Regione Toscana oltre che Statali e di tipo impositivo per gli strumenti urbanistici comunali che devono conformarsi a detti disposti, come meglio evidenziato dai disposti di legge richiamati ed allegati.

In particolare, per quanto riguarda il Regolamento di attuazione dell'art. 84 della L.R. 65/2014 sul territorio rurale, è stato disatteso l'articolo 3 "Individuazione delle fattispecie di manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo non soggetti al Programma Aziendale. Disposizioni per l'installazione (art. 70, c. 3, lettera b) della l.r. 65/2014)".

Si segnala che, per quanto riguarda il Regolamento di attuazione dell'art. 84 della L.R. 65/2014 sul territorio rurale, è stato disatteso l'articolo 6 "Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale (art. 73, c. 5 della l.r. 65/2014)".

Si segnala che, per quanto riguarda il Regolamento di attuazione dell'art. 84 della L.R. 65/2014 sul territorio rurale, è stato disatteso l'articolo 11 "Modalità per l'utilizzo di immobili industriali o commerciali per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 75, c. 1 della l.r. 65/2014)".

Si segnala che non vi è alcuna norma all'interno delle NTA del P.O., peraltro obbligatorie, inerente il Risparmio Energetico di cui al Dlgs 192/2005 e s.m.i. e sull'utilizzo delle energie rinnovabili L.R. 39/05 e 71/09 - L.R. 11/11 e 56/11. Non sono previste premialità inerenti l'attuazione degli interventi di risparmio energetico nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni sostanziali.

Si segnala che manca qualsiasi riferimento al PIANO CASA della Regione Toscana di cui alla L.R. 24/2009 che è stata sempre prorogata e ad oggi ha scadenza il 31/12/2018, così come è stata recepita la L.R. 5/2010 sul recupero dei sottotetti. Detta normativa sempre passata in sordina consentirebbe ampliamenti alle residenze ed agli edifici produttivi con procedimenti edilizi diretti, anche nel Territorio Aperto se ne ricorrono le condizioni previste e compatibili con gli strumenti urbanistici. Non è comprensibile, o forse sì, del come mai la maggior parte dei Comuni della Toscana abbia disatteso questa normativa e la stessa Regione Toscana non abbia dato impulso alla stessa.

Si segnala che è stata disattesa anche la L.R. 3 del 07/02/2017 in modifica alla L.R.65/14 per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato all'interno del Territorio Aperto.

Si riscontra una sempre maggiore "repressione" e limitazione degli interventi che oramai da alcuni anni sta facendo desistere anche investitori di varia portata. Ma con la repressione non si attua la salvaguardia del territorio, anzi si ottiene l'effetto contrario causandone il depauperamento, mentre una pianificazione più disponibile e al contempo più puntuale al rispetto del patrimonio esistente otterrebbe risultati maggiori che andrebbero poi a ripercuotersi anche sull'economia reale e sui livelli occupazionali del territorio stesso. Sarebbe più auspicabile una maggiore severità delle norme per l'esecuzione degli interventi, insieme a maggiori controlli diretti, che non reprimere gli interventi in fase di pianificazione.

parere Le Norme del PO di Greve in Chianti hanno recepito, declinandole come è consentito, per lo specifico contesto storico e paesaggistico le disposizioni regionali richiamate, in particolare:

- Individuazione della fattispecie dei manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo non soggetti al Programma Aziendale (art. 70, comma 3, lett. b) della 65/2014) di cui all'art. 3 del Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale, che sono disciplinati per gli aspetti di cui ha facoltà il Comune, all'art. 69 (Ulteriori manufatti aziendali ad uso agricolo che non necessitano di PAPMAA), comma 4. Per i manufatti ammessi dal Regolamento regionale il PO di Greve fornisce solo alcune indicazioni per i manufatti per il rimessaggio (prefabbricati), vieta l'utilizzo di strutture a tunnel, per le vocazioni del territorio e limita la possibilità di realizzare serre fisse solo agli ambiti di fondovalle. Tutti gli altri elencati dal regolamento sono ovviamente ammissibili indirizzando verso strutture reversibili, viste le caratteristiche di temporaneità dei manufatti, e verso interventi di miglioramento o mitigazione ambientale come già in parte previsto dal Regolamento 63/R/2016 e chiesto dal piano paesaggistico. Il PO non entra in merito al dimensionamento lasciando alla relazione tecnica specialistica la giustificazione degli spazi richiesti.

- Modalità per l'utilizzo di immobili... di cui all'art. 75 della LR 65/2014 che sono disciplinate all'art. 79 Usi compatibili degli edifici esistenti al comma 1, lett. g)

- Le norme e le disposizioni sul risparmio energetico non hanno carattere urbanistico e sono peraltro sottoposte ad evoluzione molto rapida, oltre che, essendo obbligatorie, non hanno bisogno di recepimento comunale, esulando dalle specifiche competenze. Il P.O. in più parti ne favorisce l'applicazione, sin dagli edifici in classe c1b (vedi art. 23, comma 2), fino alla sostituzione edilizia. Il raggiungimento di una qualità edilizia e di adeguate prestazioni energetiche degli edifici sono da considerarsi obiettivi ordinari nei nuovi edifici e non si è ritenuto attribuire per questo alcuna premialità dimensionali (esprimibili in Sul o volume), se non l'obbligo stesso del raggiungimento di requisiti superiori a quelli di legge per le ricostruzioni della classe c3a e c3b. Eventuali normative di carattere tecnico costruttivo potrebbero essere in modo più pertinente essere affrontate, come si deve fare, nel regolamento edilizio.

- Il piano casa avrà nel dicembre 2018 la definitiva scadenza anche delle proroghe. Il PO ne recepisce i contenuti per lo specifico contesto indagato attraverso la schedatura, così come peraltro recepisce pienamente anche la LR 3/2017, che invita i comuni a classificare il proprio patrimonio edilizio in stato di abbandono. Le verifiche effettuate hanno condotto alle scelte di favorire o meno gli ampliamenti, secondo un principio di tutela paesaggistica e architettonica.

Un'ultima considerazione. Il nostro paese, l'Italia, ha condizioni molto differenziate nella gestione delle trasformazioni urbanistiche e territoriali e si possono avere opinioni molto distanti sulla maggiore o minore "repressività" che le diverse regioni applicano. Su un punto però non contano le opinioni, ma i numeri. La Regione Toscana e in questo brilla in modo particolare il Chianti, ha consentito, attraverso un difficile equilibrio tra conservazione e innovazione, il mantenimento di uno straordinario paesaggio e con esso dei valori immobiliari alti, anche a fronte della recente lunghissima crisi. Altri territori, che comunque difficilmente possono essere definiti più liberali, hanno consumato in pochi anni risorse paesaggistiche e valori collettivi e a seguito di questo consumo hanno anche visto drammaticamente crollare i valori di immobiliari e gli investimenti. Evidentemente gli investitori hanno bisogno di

procedure più snelle, esiti meno incerti, ma non si preoccupano affatto se ci sono regole da rispettare. Sono proprio quelle regole che garantiscono l'investimento nel tempo.

non accoglibile

1 indirizzo via di Palaia, Chiocchio
individuazione catastale f. 39, p. 101; f. 41, p. 426-428 tema nuova area edificabile

sintesi Si chiede che per il terreno, inserito all'interno del territorio urbanizzato, siano definiti i parametri urbanistici ed edilizi per la costruzione di un manufatto ad uso abitativo come da precedente contributo.

parere La richiesta non è accoglibile in quanto, pur essendo l'area compresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, l'edificazione in uno spazio così marginale e di così ridotta estensione, tenendo conto delle distanze da rispettare e dei corretti parametri di occupazione delle superfici fondiarie per evitare un'impropria densificazione, non risulta attuabile.

non accoglibile

1 indirizzo Ferruzzi, Panzano in Chianti

individuazione catastale

tema *eliminazione intervento PA*

sintesi Si chiede di eliminare la previsione di Piano Attuativo in località il Ferruzzi a Panzano.

Tale intervento si localizza in una delle aree di maggior valore paesaggistico e storico-culturale del territorio comunale, oltre a rappresentare una delle aree a maggior vocazione vitivinicola dell'intero Chianti classico.

Sarebbero già sufficienti le motivazioni riportate nel Decreto Ministeriale di vincolo paesaggistico a consigliare un ripensamento dell'ampliamento della zona artigianale in un contesto di così elevato valore.

La previsione appare sproporzionata anche rispetto alle dinamiche in atto nel tessuto artigianale locale, caratterizzato da frequenti chiusure e ridimensionamento delle attività. Non è giustificabile poi ammettere un'altezza di due piani.

Si segnala anche che l'area comprende un'ampia scarpata dove si sono già manifestati fenomeni erosivi molto accentuati.

È infine da ritenersi criticabile la volontà di ampliare proprio la zona artigianale più distante dalle principali vie di comunicazione.

parere

L'area oggetto della trasformazione è stata identificata come area compromessa e degradata, da sottoporre a interventi di riqualificazione paesaggistica proprio in relazione al valore paesaggistico della zona e nel completo rispetto della scheda di Vincolo per decreto, oggi integrata al piano paesaggistico regionale. Come tale – area compromessa e degradata appunto – la zona artigianale di Ferruzzi deve poter essere riqualificata, mitigandone la presenza anche con la formazione barriere verdi, siepi e alberature, che non avrebbero difficoltà ad essere impiantate nelle scarpate che certo rappresentano elementi di criticità geomorfologica. La sostenibilità dell'intervento di ambientazione paesaggistica dell'area artigianale si appoggia esclusivamente sui possibili interventi privati, che nel caso specifico sono esclusivamente di ampliamento e riqualificazione delle attività esistenti. Agli interventi privati sono anche associati il miglioramento delle dotazioni a standard e in particolare l'ampliamento della zona sportiva esistente. Peraltro, è evidente anche dalle osservazioni che lo stato di fatto dei luoghi rappresenta un fattore di detrazione di valore in un contesto che complessivamente è di grande pregio. Anche nell'ambito della valutazione ambientale strategica è stata valutata l'opzione zero, ovvero cosa succederebbe se le cose rimanessero come sono, e l'esito scontato dell'analisi è che il degrado aumenterebbe progressivamente con il declinare delle attività ora insediate. Si tratta dunque di consentirne la riqualificazione e il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche sul piano formale, oltre che su quello prestazionale (miglioramento sismico ed energetico). A questo scopo l'intervento da prevedere è stato oggetto della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, che ha dato esito positivo.

Resta comunque da considerare che il perimetro proposto con il piano adottato occupa anche delle parti che devono propriamente mantenere la destinazione esclusiva agricola e che anche per quanto riguarda l'area da destinare a standard è possibile individuare soluzioni in grado di ridurre il consumo di nuovo suolo agricolo. L'intervento comprende inoltre ambiti residenziali di recente costituzione che non dovranno partecipare al progetto unitario e che è bene escludere dal Piano Attuativo. Per questo il perimetro verrà rivisto, anche con l'individuazione di modalità di attuazione differenziate (in parte attraverso interventi diretti convenzionati), e verranno così riconsiderati gli interventi di compensazione, con conseguente modifica delle tavole e delle norme di P.O.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo Ferruzzi, Panzano in Chianti

individuazione catastale

tema *eliminazione intervento PA*

sintesi Si chiede di eliminare la previsione di Piano Attuativo in località il Ferruzzi a Panzano.

Tale intervento si localizza in una delle aree di maggior valore paesaggistico e storico-culturale del territorio comunale, oltre a rappresentare una delle aree a maggior vocazione vitivinicola dell'intero Chianti classico.

Sarebbero già sufficienti le motivazioni riportate nel Decreto Ministeriale di vincolo paesaggistico a consigliare un ripensamento dell'ampliamento della zona artigianale in un contesto di così elevato valore.

La previsione appare sproporzionata anche rispetto alle dinamiche in atto nel tessuto artigianale locale, caratterizzato da frequenti chiusure e ridimensionamento delle attività. Non è giustificabile poi ammettere un'altezza di due piani.

Si segnala anche che l'area comprende un'ampia scarpata dove si sono già manifestati fenomeni erosivi molto accentuati.

È infine da ritenersi criticabile la volontà di ampliare proprio la zona artigianale più distante dalle principali vie di comunicazione.

parere

L'area oggetto della trasformazione è stata identificata come area compromessa e degradata, da sottoporre a interventi di riqualificazione paesaggistica proprio in relazione al valore paesaggistico della zona e nel completo rispetto della scheda di Vincolo per decreto, oggi integrata al piano paesaggistico regionale. Come tale – area compromessa e degradata appunto – la zona artigianale di Ferruzzi deve poter essere riqualificata, mitigandone la presenza anche con la formazione barriere verdi, siepi e alberature, che non avrebbero difficoltà ad essere impiantate nelle scarpate che certo rappresentano elementi di criticità geomorfologica. La sostenibilità dell'intervento di ambientazione paesaggistica dell'area artigianale si appoggia esclusivamente sui possibili interventi privati, che nel caso specifico sono esclusivamente di ampliamento e riqualificazione delle attività esistenti. Agli interventi privati sono anche associati il miglioramento delle dotazioni a standard e in particolare l'ampliamento della zona sportiva esistente. Peraltro, è evidente anche dalle osservazioni che lo stato di fatto dei luoghi rappresenta un fattore di detrazione di valore in un contesto che complessivamente è di grande pregio. Anche nell'ambito della valutazione ambientale strategica è stata valutata l'opzione zero, ovvero cosa succederebbe se le cose rimanessero come sono, e l'esito scontato dell'analisi è che il degrado aumenterebbe progressivamente con il declinare delle attività ora insediate. Si tratta dunque di consentirne la riqualificazione e il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche sul piano formale, oltre che su quello prestazionale (miglioramento sismico ed energetico). A questo scopo l'intervento da prevedere è stato oggetto della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, che ha dato esito positivo.

Resta comunque da considerare che il perimetro proposto con il piano adottato occupa anche delle parti che devono propriamente mantenere la destinazione esclusiva agricola e che anche per quanto riguarda l'area da destinare a standard è possibile individuare soluzioni in grado di ridurre il consumo di nuovo suolo agricolo. L'intervento comprende inoltre ambiti residenziali di recente costituzione che non dovranno partecipare al progetto unitario e che è bene escludere dal Piano Attuativo. Per questo il perimetro verrà rivisto, anche con l'individuazione di modalità di attuazione differenziate (in parte attraverso interventi diretti convenzionati), e verranno così riconsiderati gli interventi di compensazione, con conseguente modifica delle tavole e delle norme di P.O.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo Ferruzzi, Panzano in Chianti

individuazione catastale

tema *eliminazione intervento PA*

sintesi Si chiede di eliminare la previsione di Piano Attuativo in località il Ferruzzi a Panzano.

Tale intervento si localizza in una delle aree di maggior valore paesaggistico e storico-culturale del territorio comunale, oltre a rappresentare una delle aree a maggior vocazione vitivinicola dell'intero Chianti classico.

Sarebbero già sufficienti le motivazioni riportate nel Decreto Ministeriale di vincolo paesaggistico a consigliare un ripensamento dell'ampliamento della zona artigianale in un contesto di così elevato valore.

La previsione appare sproporzionata anche rispetto alle dinamiche in atto nel tessuto artigianale locale, caratterizzato da frequenti chiusure e ridimensionamento delle attività. Non è giustificabile poi ammettere un'altezza di due piani.

Si segnala anche che l'area comprende un'ampia scarpata dove si sono già manifestati fenomeni erosivi molto accentuati.

È infine da ritenersi criticabile la volontà di ampliare proprio la zona artigianale più distante dalle principali vie di comunicazione.

parere

L'area oggetto della trasformazione è stata identificata come area compromessa e degradata, da sottoporre a interventi di riqualificazione paesaggistica proprio in relazione al valore paesaggistico della zona e nel completo rispetto della scheda di Vincolo per decreto, oggi integrata al piano paesaggistico regionale. Come tale – area compromessa e degradata appunto – la zona artigianale di Ferruzzi deve poter essere riqualificata, mitigandone la presenza anche con la formazione barriere verdi, siepi e alberature, che non avrebbero difficoltà ad essere impiantate nelle scarpate che certo rappresentano elementi di criticità geomorfologica. La sostenibilità dell'intervento di ambientazione paesaggistica dell'area artigianale si appoggia esclusivamente sui possibili interventi privati, che nel caso specifico sono esclusivamente di ampliamento e riqualificazione delle attività esistenti. Agli interventi privati sono anche associati il miglioramento delle dotazioni a standard e in particolare l'ampliamento della zona sportiva esistente. Peraltro, è evidente anche dalle osservazioni che lo stato di fatto dei luoghi rappresenta un fattore di detrazione di valore in un contesto che complessivamente è di grande pregio. Anche nell'ambito della valutazione ambientale strategica è stata valutata l'opzione zero, ovvero cosa succederebbe se le cose rimanessero come sono, e l'esito scontato dell'analisi è che il degrado aumenterebbe progressivamente con il declinare delle attività ora insediate. Si tratta dunque di consentirne la riqualificazione e il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche sul piano formale, oltre che su quello prestazionale (miglioramento sismico ed energetico). A questo scopo l'intervento da prevedere è stato oggetto della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, che ha dato esito positivo.

Resta comunque da considerare che il perimetro proposto con il piano adottato occupa anche delle parti che devono propriamente mantenere la destinazione esclusiva agricola e che anche per quanto riguarda l'area da destinare a standard è possibile individuare soluzioni in grado di ridurre il consumo di nuovo suolo agricolo. L'intervento comprende inoltre ambiti residenziali di recente costituzione che non dovranno partecipare al progetto unitario e che è bene escludere dal Piano Attuativo. Per questo il perimetro verrà rivisto, anche con l'individuazione di modalità di attuazione differenziate (in parte attraverso interventi diretti convenzionati), e verranno così riconsiderati gli interventi di compensazione, con conseguente modifica delle tavole e delle norme di P.O.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via dei Glicini 2, Chiocchio
individuazione catastale f. 57, p. 392-389-301-390-384-294-151-387 tema *manufatti per l'attività agricola amatoriale*

sintesi Pur comprendendo le motivazioni che hanno portato ad escludere la realizzazione di manufatti attività agricola amatoriale in alcuni ambiti, si evidenzia che ciò penalizza chi ha volontà, necessità e possibilità di svolgere tali attività e rischia di spingere l'utente a realizzarli comunque ed indiscriminatamente.

Si propone dunque una regolamentazione più restrittiva negli ambiti esclusi dal P.O. adottato rispetto agli altri per quanto riguarda superfici ed elementi di mitigazione.

Inoltre si suggerisce di permettere negli spazi scoperti limitrofi a costruzioni di tipo urbano la realizzazione di manufatti fino a 10 mq. per la manutenzione del giardino e di vincolare la costruzione dei manufatti a particelle accampionate al catasto fabbricati, oltre all'uso di tecniche e materiali che favoriscano la mitigazione nell'inserimento nel contesto.

parere Quanto proposto è accoglibile per i manufatti amatoriali, a seguito di un riesame effettuato sulla norma che ne regola l'installazione. Non è invece accoglibile quanto riguarda gli ambiti urbani, per i quali si rende già possibile la realizzazione di manufatti che non hanno rilevanza edilizia quali quelli di cui all'art. 19, comma 2, lett. d).

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via dei Glicini 2, Chiocchio
individuazione catastale f. 57, p. 392-389-301-390-384-294-151-387 tema territorio urbanizzato

sintesi Si ritiene che il complesso denominato Cavallaccio debba essere compreso all'interno del centro abitato di Chiocchio, viste le caratteristiche intrinseche (è totalmente un complesso abitativo, non più con caratteristiche agricole) ed estrinseche (parte della viabilità di accesso è la stessa).
È un esempio degli agglomerati molto vicini all'abitato di Chiocchio che ne rappresentano una appendice ma non compresi nel centro abitato.

parere La destinazione abitativa non costituisce un riferimento valido per la definizione del Territorio Urbanizzato, ai sensi della LR 65/2014, né peraltro lo costituiva per la definizione dei centri abitati, così come sono definiti dalla legge urbanistica nazionale. La continuità dei lotti, la presenza di servizi collettivi, non certo dei servizi a rete per le utenze private, e la configurazione dell'insediamento nel paesaggio sono invece riferimenti validi per la loro individuazione. Il complesso edilizio di cui si chiede l'inserimento nel centro abitato è con tutta evidenza in forte discontinuità rispetto al tessuto urbano di Chiocchio e la sua caratterizzazione di "villa" peraltro assolutamente confinata all'interno di una recinzione tipicamente "di campagna" non consentono la sua identificazione con un ambito urbano.

non accoglibile

1 indirizzo Ferruzzi, Panzano in Chianti

individuazione catastale

tema *eliminazione intervento PA*

sintesi Si chiede di eliminare la previsione di Piano Attuativo in località il Ferruzzi a Panzano.

Tale intervento si localizza in una delle aree di maggior valore paesaggistico e storico-culturale del territorio comunale, oltre a rappresentare una delle aree a maggior vocazione vitivinicola dell'intero Chianti classico.

Sarebbero già sufficienti le motivazioni riportate nel Decreto Ministeriale di vincolo paesaggistico a consigliare un ripensamento dell'ampliamento della zona artigianale in un contesto di così elevato valore.

La previsione appare sproporzionata anche rispetto alle dinamiche in atto nel tessuto artigianale locale, caratterizzato da frequenti chiusure e ridimensionamento delle attività. Non è giustificabile poi ammettere un'altezza di due piani.

Si segnala anche che l'area comprende un'ampia scarpata dove si sono già manifestati fenomeni erosivi molto accentuati.

È infine da ritenersi criticabile la volontà di ampliare proprio la zona artigianale più distante dalle principali vie di comunicazione.

parere

L'area oggetto della trasformazione è stata identificata come area compromessa e degradata, da sottoporre a interventi di riqualificazione paesaggistica proprio in relazione al valore paesaggistico della zona e nel completo rispetto della scheda di Vincolo per decreto, oggi integrata al piano paesaggistico regionale. Come tale – area compromessa e degradata appunto – la zona artigianale di Ferruzzi deve poter essere riqualificata, mitigandone la presenza anche con la formazione barriere verdi, siepi e alberature, che non avrebbero difficoltà ad essere impiantate nelle scarpate che certo rappresentano elementi di criticità geomorfologica. La sostenibilità dell'intervento di ambientazione paesaggistica dell'area artigianale si appoggia esclusivamente sui possibili interventi privati, che nel caso specifico sono esclusivamente di ampliamento e riqualificazione delle attività esistenti. Agli interventi privati sono anche associati il miglioramento delle dotazioni a standard e in particolare l'ampliamento della zona sportiva esistente. Peraltro, è evidente anche dalle osservazioni che lo stato di fatto dei luoghi rappresenta un fattore di detrazione di valore in un contesto che complessivamente è di grande pregio. Anche nell'ambito della valutazione ambientale strategica è stata valutata l'opzione zero, ovvero cosa succederebbe se le cose rimanessero come sono, e l'esito scontato dell'analisi è che il degrado aumenterebbe progressivamente con il declinare delle attività ora insediate. Si tratta dunque di consentirne la riqualificazione e il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche sul piano formale, oltre che su quello prestazionale (miglioramento sismico ed energetico). A questo scopo l'intervento da prevedere è stato oggetto della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, che ha dato esito positivo.

Resta comunque da considerare che il perimetro proposto con il piano adottato occupa anche delle parti che devono propriamente mantenere la destinazione esclusiva agricola e che anche per quanto riguarda l'area da destinare a standard è possibile individuare soluzioni in grado di ridurre il consumo di nuovo suolo agricolo. L'intervento comprende inoltre ambiti residenziali di recente costituzione che non dovranno partecipare al progetto unitario e che è bene escludere dal Piano Attuativo. Per questo il perimetro verrà rivisto, anche con l'individuazione di modalità di attuazione differenziate (in parte attraverso interventi diretti convenzionati), e verranno così riconsiderati gli interventi di compensazione, con conseguente modifica delle tavole e delle norme di P.O.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo Ferruzzi, Panzano in Chianti

individuazione catastale

tema *eliminazione intervento PA*

sintesi Si chiede di eliminare la previsione di Piano Attuativo in località il Ferruzzi a Panzano.

Tale intervento si localizza in una delle aree di maggior valore paesaggistico e storico-culturale del territorio comunale, oltre a rappresentare una delle aree a maggior vocazione vitivinicola dell'intero Chianti classico.

Sarebbero già sufficienti le motivazioni riportate nel Decreto Ministeriale di vincolo paesaggistico a consigliare un ripensamento dell'ampliamento della zona artigianale in un contesto di così elevato valore.

La previsione appare sproporzionata anche rispetto alle dinamiche in atto nel tessuto artigianale locale, caratterizzato da frequenti chiusure e ridimensionamento delle attività. Non è giustificabile poi ammettere un'altezza di due piani.

Si segnala anche che l'area comprende un'ampia scarpata dove si sono già manifestati fenomeni erosivi molto accentuati.

È infine da ritenersi criticabile la volontà di ampliare proprio la zona artigianale più distante dalle principali vie di comunicazione.

parere

L'area oggetto della trasformazione è stata identificata come area compromessa e degradata, da sottoporre a interventi di riqualificazione paesaggistica proprio in relazione al valore paesaggistico della zona e nel completo rispetto della scheda di Vincolo per decreto, oggi integrata al piano paesaggistico regionale. Come tale – area compromessa e degradata appunto – la zona artigianale di Ferruzzi deve poter essere riqualificata, mitigandone la presenza anche con la formazione barriere verdi, siepi e alberature, che non avrebbero difficoltà ad essere impiantate nelle scarpate che certo rappresentano elementi di criticità geomorfologica. La sostenibilità dell'intervento di ambientazione paesaggistica dell'area artigianale si appoggia esclusivamente sui possibili interventi privati, che nel caso specifico sono esclusivamente di ampliamento e riqualificazione delle attività esistenti. Agli interventi privati sono anche associati il miglioramento delle dotazioni a standard e in particolare l'ampliamento della zona sportiva esistente. Peraltro, è evidente anche dalle osservazioni che lo stato di fatto dei luoghi rappresenta un fattore di detrazione di valore in un contesto che complessivamente è di grande pregio. Anche nell'ambito della valutazione ambientale strategica è stata valutata l'opzione zero, ovvero cosa succederebbe se le cose rimanessero come sono, e l'esito scontato dell'analisi è che il degrado aumenterebbe progressivamente con il declinare delle attività ora insediate. Si tratta dunque di consentirne la riqualificazione e il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche sul piano formale, oltre che su quello prestazionale (miglioramento sismico ed energetico). A questo scopo l'intervento da prevedere è stato oggetto della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, che ha dato esito positivo.

Resta comunque da considerare che il perimetro proposto con il piano adottato occupa anche delle parti che devono propriamente mantenere la destinazione esclusiva agricola e che anche per quanto riguarda l'area da destinare a standard è possibile individuare soluzioni in grado di ridurre il consumo di nuovo suolo agricolo. L'intervento comprende inoltre ambiti residenziali di recente costituzione che non dovranno partecipare al progetto unitario e che è bene escludere dal Piano Attuativo. Per questo il perimetro verrà rivisto, anche con l'individuazione di modalità di attuazione differenziate (in parte attraverso interventi diretti convenzionati), e verranno così riconsiderati gli interventi di compensazione, con conseguente modifica delle tavole e delle norme di P.O.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo Fattoria San Michele

individuazione catastale

tema *modifica intervento IC*

sintesi Sottolineando la rilevanza dell'identità storico culturale di Monte San Michele da aggiungere alla condizione di SIC Natura 2000 e dall'essere in presenza di una proprietà pubblica, si invita a correggere la previsione di intervento IC6.03 in particolare relativamente ai seguenti aspetti - singolarmente e dettagliatamente analizzati e descritti nell'osservazione, con il supporto di testi opportunamente citati -:

- bioparco, biopiscina e biocampeggio, anche con elementi di inclusione e solidarietà;

- sviluppo sentieristico importante (es. Via Michelita o percorso pedo-ciclabile Firenze Siena lungo il crinale dei Monti del Chianti), assente nell'attuale stesura.

Si fa presente inoltre che interventi di questo genere potrebbero essere realizzati ad esempio con la formula investimenti da parte del gestore a scomputo sul canone di locazione su progetto del Comune, con un'impostazione più consona alla buona gestione di un bene comune e meno mercantile.

parere L'area di intervento è da ritenersi iscritta all'interno del perimetro definito dal P.O. e potrà essere meglio precisata nella successiva fase di progetto. In quella sede, come condiviso anche dalla Regione, lo studio di incidenza potrà intervenire con una valutazione appropriata e comunque le aree boscate manterranno la loro natura. Lo specifico studio di incidenza del progetto potrà adeguatamente valutare la localizzazione delle strutture e infrastrutture e la dimensione dell'intervento e quindi posti letto, piazzole campeggio, fabbisogno di parcheggi ecc.

La tutela della risorsa idrica poi è un aspetto del tutto condivisibile e dovrà essere alla base della progettazione come già emerge da alcuni indirizzi della scheda, che potranno essere ulteriormente esplicitati, con riferimento ad esempio al rilascio di estese fasce tampone in prossimità dei corsi d'acqua, al trattamento dei reflui e ad una particolare attenzione nella realizzazione dei parcheggi. Si è ritenuto invece di rinviare la scelta relativa alla tipologia di piscine e alla tipologia di trattamento delle acque reflue e la valutazione di autosufficienza idrica allo studio di incidenza del progetto.

L'ipotesi del Bioparco può in ogni caso essere inserita tra le opzioni previste dal Piano Operativo, mentre quanto a percorsi micheliti o formule gestionali si ritiene che questi potranno essere presi in esame in sedi diverse dal P.O., che comunque presta particolare attenzione all'escursionismo e alla mobilità dolce.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo Fattoria San Michele

individuazione catastale

tema VAS - Parco Avventura IC6.03

sintesi Si chiede di correggere la valenza strategica del Parco Avventura con criteri più realistici e oggettivi. Realizzare l'intervento IC6.03 con la localizzazione all'interno del SIC Natura 2000 è contraddittorio: è debole la tesi che il Parco Avventura valorizzi e incentivi le riserve naturali. Inoltre Monte San Michele non ha requisiti adatti per viabilità e possibilità di parcheggio, dunque si sceglierebbe una localizzazione infelice per un intervento di importanza strategica.

parere Si ritiene che non sussistano contraddizioni nella volontà di incentivare forme di turismo all'interno delle Aree Protette purchè questo venga fatto - come nel caso in oggetto, tenendo conto della disciplina prevista dal Piano - garantendo il rispetto delle prescrizioni in materia di conservazione previste per l'area tutelata in analisi, come anche alla fine ribadito dalla Regione stessa.

non pertinente

2 indirizzo Fattoria San Michele

individuazione catastale

tema VAS - Monte San Michele

sintesi Nella VAS e nello Studio di Incidenza si rileva la presenza di fauna che necessita di speciale conservazione ed uccelli inclusi nell'allegato 1 alla Direttiva Uccelli.

Si chiede se successivamente alla compilazione della Scheda Natura 2000 la Regione ha elaborato ed attuato il programma di monitoraggio naturalistico degli habitat e delle specie forestali, come da D.G.R. 1223/2015, se esistono altri dati sulle presenze faunistiche sul Monte San Michele, se è stata valutata l'opportunità di candidare Monte San Michele a ZPS.

Si rileva inoltre che nella Scheda Natura 2000 non è segnalata la proprietà pubblica.

parere Si fa presente che non è nei poteri della pianificazione comunale modificare o rimuovere obiettivi di conservazione e criticità disposti dalla Regione Toscana. Si ritiene inoltre che la candidatura di Monte San Michele a ZPS necessiti di uno specifico dossier e procedimento.

D'altra parte lo studio di incidenza del progetto dovrà effettuare tutti gli approfondimenti sullo stato della flora e della fauna nel sito e potrà, nel caso, disporre monitoraggi o altre misure finalizzate ad accertare la presenza e consistenza delle specie di interesse conservazionistico. Ciò sarà esplicitato integrando opportunamente la disciplina di piano.

parzialmente accoglibile

3 indirizzo Fattoria San Michele

individuazione catastale

tema VAS - Monte San Michele

sintesi Nello Studio di Incidenza a pag. 10 manca descrizione e quantificazione delle conifere, in particolare douglasiete presenti su Monte San Michele. Anche se ritenute dallo Studio "di scarsissimo interesse naturalistico", rappresentano un habitat significativo, non foss'altro che per la superficie coperta.

Nella VAS a pag. 139 sono segnalati come elementi di criticità i rimboschimenti omogenei di conifere di scarsissimo valore naturalistico e tra gli obiettivi di conservazione la rinaturalizzazione dei rimboschimenti di conifere, cioè le douglasiete, in prevalenza. Si chiede perché rappresentino un elemento di criticità e se abbiano le caratteristiche adeguate per il Parco Avventura.

Si ritiene dunque che debba essere completata la descrizione dei Monti del Chianti e del Monte San Michele con i dati sulla presenza di conifere, che le douglasiete siano eliminate dagli elementi di criticità e che la rinaturalizzazione dei rimboschimenti di conifere sia cancellata dagli obiettivi di conservazione in quanto il dato non è presente nel più recente atto dell'Ente sovraordinato (D.G.R. 1223/2015).

parere I boschi, inclusi i boschi di conifere, sono censiti dal quadro conoscitivo del PS (si veda in particolare la tavola PS.QC4). Inoltre l'analisi dell'Invariante II – caratteri ecosistemici del paesaggio (PS.QC7), sulla base della lettura data dal PIT/PPR, individua i boschi della dorsale dei Monti del Chianti come nodo primario della rete ecologica.

La douglasieta è senza dubbio una formazione forestale e non sarà trasformata ma, nel caso, interessata dal parco. In ogni caso dovranno essere previsti approfondimenti più puntuali nello studio delle formazioni forestali nella elaborazione progettuale e nel relativo studio di incidenza.

parzialmente accoglibile

4 indirizzo Fattoria San Michele

individuazione catastale

tema VAS - Monte San Michele

sintesi Si chiede di introdurre negli atti una prima valutazione del consumo di risorsa idrica per l'intervento IC6.03. Ci si domanda se la risorsa idrica disponibile sia sufficiente per i visitatori e con la previsione di due piscine.

parere La valutazione della disponibilità della risorsa idrica è alla base di un progetto di sviluppo dell'area in chiave turistica; ciò potrà essere meglio esplicitato nella scheda IC 6.03 di progetto.

parzialmente accoglibile

5 indirizzo Fattoria San Michele

individuazione catastale

tema *VAS - Monte San Michele*

sintesi Si chiede di introdurre negli atti una valutazione dell'impatto acustico relativo all'intervento IC6.03.

parere La valutazione dell'impatto del rumore sarà effettuata sulla base di una più approfondita analisi della consistenza della fauna di interesse conservazionistico, stimando gli effetti delle emissioni acustiche a livello specie specifico; ciò potrà essere meglio esplicitato nella scheda IC 6.03 di progetto.

parzialmente accoglibile

6 **indirizzo** Fattoria San Michele

individuazione catastale

tema *VAS - Monte San Michele*

sintesi Si chiede di introdurre negli atti una valutazione del calpestio relativo all'intervento IC6.03.

parere La valutazione del calpestio indotto dalle attività previste su habitat prioritari, fauna e flora di interesse conservazionistico potrà essere effettuata sulla base di una più approfondita analisi dei flussi turistici; ciò potrà essere meglio esplicitato nella scheda IC 6.03 di progetto.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo Ferruzzi, Panzano in Chianti

individuazione catastale

tema *non classificabile*

sintesi Il testo dell'osservazione non contiene alcuna richiesta.

parere In assenza di una richiesta, l'istanza non è valutabile né accoglibile.

non accoglibile

1 indirizzo via San Leolino 33, La Festeggiata

individuazione catastale f. 165, p. 126-177-196

tema *aggiornamento cartografico*

sintesi Si chiede di verificare la schedatura ed inserire gli edifici contraddistinti dalle particelle 177 e 196 del foglio 165, classificandoli come c2b considerata la tipologia architettonica minore ed essendo privi di elementi di pregio e rimaneggiati sostanzialmente.

parere Per tutti gli edifici legittimi presenti nel territorio rurale all'adozione del P.O. ai quali non sia stata attribuita una specifica classe (c1a, c1b, c2a o c2b) si applica la disciplina generale cioè sono consentiti gli interventi fino alla classe c3a, nonché le disposizioni per i manufatti minori, come in questo caso, e per le aree di pertinenza.

Ciò si applica ai fabbricati esistenti anche se non rappresentati in cartografia, come sarà meglio esplicitato integrando opportunamente l'art. 73 delle norme del Piano Operativo.

parzialmente accoglibile

2 indirizzo via San Leolino 33, La Festeggiata

individuazione catastale f. 165, p. 126-177-196

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede che l'edificio residenziale secondario sia ricompreso in classe c2b considerate l'assoluta mancanza di qualsiasi caratteristica di pregio architettonico e di testimonianza storica e le evidenti e sostanziali trasformazioni e l'utilizzo di materiali impropri oltre l'inserimento di aperture avulse dal contesto.

Si evidenzia che il precedente strumento urbanistico consentiva sull'edificio (classificato S4) la possibilità di abbassare il piano di calpestio fino a raggiungere eventuali altezze compatibili con le caratteristiche igienico sanitarie anche tramite l'inserimento di solai/soppalchi a parziale copertura della superficie del piano terra.

parere L'edificio, pur modesto e nonostante i precedenti interventi, comunque meno significativi rispetto a quanto avvenuto per il complesso nel suo insieme, mantiene un valore architettonico, tipologico e storico-documentale degno di conservazione, non compatibile con le opere ammesse dalla classe c2b. Restano confermate le possibilità di limitata modifica della quota di calpestio al piano terreno, già definite per la classe c1b, e delle quote di imposta dei solai stabilite per la classe c2a.

La richiesta pertanto non può essere accolta.

non accoglibile

1 indirizzo Ferruzzi, Panzano in Chianti

individuazione catastale

tema *eliminazione intervento PA*

sintesi Si chiede di eliminare la previsione di Piano Attuativo in località il Ferruzzi a Panzano.

Tale intervento si localizza in una delle aree di maggior valore paesaggistico e storico-culturale del territorio comunale, oltre a rappresentare una delle aree a maggior vocazione vitivinicola dell'intero Chianti classico.

Sarebbero già sufficienti le motivazioni riportate nel Decreto Ministeriale di vincolo paesaggistico a consigliare un ripensamento dell'ampliamento della zona artigianale in un contesto di così elevato valore.

La previsione appare sproporzionata anche rispetto alle dinamiche in atto nel tessuto artigianale locale, caratterizzato da frequenti chiusure e ridimensionamento delle attività. Non è giustificabile poi ammettere un'altezza di due piani.

Si segnala anche che l'area comprende un'ampia scarpata dove si sono già manifestati fenomeni erosivi molto accentuati.

È infine da ritenersi criticabile la volontà di ampliare proprio la zona artigianale più distante dalle principali vie di comunicazione.

parere

L'area oggetto della trasformazione è stata identificata come area compromessa e degradata, da sottoporre a interventi di riqualificazione paesaggistica proprio in relazione al valore paesaggistico della zona e nel completo rispetto della scheda di Vincolo per decreto, oggi integrata al piano paesaggistico regionale. Come tale – area compromessa e degradata appunto – la zona artigianale di Ferruzzi deve poter essere riqualificata, mitigandone la presenza anche con la formazione barriere verdi, siepi e alberature, che non avrebbero difficoltà ad essere impiantate nelle scarpate che certo rappresentano elementi di criticità geomorfologica. La sostenibilità dell'intervento di ambientazione paesaggistica dell'area artigianale si appoggia esclusivamente sui possibili interventi privati, che nel caso specifico sono esclusivamente di ampliamento e riqualificazione delle attività esistenti. Agli interventi privati sono anche associati il miglioramento delle dotazioni a standard e in particolare l'ampliamento della zona sportiva esistente. Peraltro, è evidente anche dalle osservazioni che lo stato di fatto dei luoghi rappresenta un fattore di detrazione di valore in un contesto che complessivamente è di grande pregio. Anche nell'ambito della valutazione ambientale strategica è stata valutata l'opzione zero, ovvero cosa succederebbe se le cose rimanessero come sono, e l'esito scontato dell'analisi è che il degrado aumenterebbe progressivamente con il declinare delle attività ora insediate. Si tratta dunque di consentirne la riqualificazione e il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche sul piano formale, oltre che su quello prestazionale (miglioramento sismico ed energetico). A questo scopo l'intervento da prevedere è stato oggetto della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, che ha dato esito positivo.

Resta comunque da considerare che il perimetro proposto con il piano adottato occupa anche delle parti che devono propriamente mantenere la destinazione esclusiva agricola e che anche per quanto riguarda l'area da destinare a standard è possibile individuare soluzioni in grado di ridurre il consumo di nuovo suolo agricolo. L'intervento comprende inoltre ambiti residenziali di recente costituzione che non dovranno partecipare al progetto unitario e che è bene escludere dal Piano Attuativo. Per questo il perimetro verrà rivisto, anche con l'individuazione di modalità di attuazione differenziate (in parte attraverso interventi diretti convenzionati), e verranno così riconsiderati gli interventi di compensazione, con conseguente modifica delle tavole e delle norme di P.O.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via Chiantigiana, Panzano in Chianti

individuazione catastale f. 153, p. 1069

tema *modifica intervento PA*

sintesi Si propone di correggere la superficie a parcheggio prevista per l'intervento PA7.01 da 1.500 mq., come indicato all'art. 102, a 750 mq. corrispondenti alla superficie a parcheggio pubblico rappresentata in scala 1:2.000. Nonostante la riduzione il parcheggio avrebbe una capienza di circa 40 automezzi e risulterebbe dimensionato in maniera sovrabbondante rispetto a quanto richiesto dalla L. 767/1967 e s.m.i.

Considerando le superfici da destinare a spazi pubblici e alla fascia alberata lungo la Chiantigiana, rimarrebbe una superficie di circa 1.400 mq. non sufficiente per l'edificazione, la viabilità interna e gli spazi privati.

parere La richiesta di riduzione del parcheggio pubblico previsto non è da ritenersi accoglibile in quanto è proprio la possibilità di realizzare contestualmente un'importante dotazione per la sosta a servizio di una zona oggi carente a rendere l'intervento strategico, nonostante la delicatezza dei luoghi.

In ogni caso si fa presente che la superficie fondiaria è ben superiore a quella indicata dall'osservazione, come risulta sottraendo dalla Superficie Territoriale le superfici destinate ad opere ed attrezzature pubbliche, e che le indicazioni grafiche riportate nelle tavole di progetto del P.O. hanno carattere di indirizzo, come precisato all'art. 84 delle Norme.

non accoglibile

1 indirizzo via Le Ginestre, Panzano in Chianti

individuazione catastale f. 153, p. 318

tema *attrezzature e parcheggi*

sintesi Si propone di modificare il P.O. traslando verso sud la zona a verde privato, sempre su terreno di proprietà comune tra i 3 edifici e le 18 unità residenziali che compongono l'insediamento Le Ginestre.

L'area individuata dal P.O. è utilizzata per la sosta dei veicoli di proprietà dei residenti.

parere Sulla base di quanto evidenziato dagli osservanti e delle verifiche effettuate sulle opere ed aree previste in cessione per la lottizzazione l'istanza è da ritenersi accoglibile eliminando l'individuazione dell'area con destinazione a giardino, parte della pertinenza dei fabbricati, con conseguente aggiornamento delle tavole di P.O.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo Il Poggio, Lamole

individuazione catastale f. 157, p. 504

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede l'attribuzione della categoria d'intervento c2b (invece che c1b), anche riservata alla sola porzione di recente costruzione, in maniera da consentire interventi edilizi migliorativi, per contenere i consumi energetici con la realizzazione di cappotto termico sulle pareti esterne e risanare i locali al piano terra con la costruzione di una loggia o tettoia di modeste dimensioni (al piano terra), a protezione della parte dell'edificio più esposta dalla pioggia battente.

parere In base alla documentazione fotografica presentata la richiesta può essere accolta con conseguente modifica delle tavole di P.O. riclassificando l'edificio in c2b.

accoglibile

1 indirizzo via Mario Rossi, Greve capoluogo

individuazione catastale f. 104, p. 679-615

tema nuova area edificabile

sintesi Si chiede di mantenere la destinazione edificatoria dell'ex "Lotto libero n. 21" per circa 800 mq. di SUL a destinazione residenziale, tenendo anche conto che:

- il lotto rappresenta un bene strumentale per il proprietario che esercita l'attività edilizia in forma artigianale;
- che dal 2005 al 2017 è stata corrisposta al Comune di Greve in Chianti la I.M.U., per circa 2.000 € all'anno;
- che la previsione del P.O. adottato determina l'azzeramento del valore del terreno e quindi un danno economico di enormi proporzioni per l'impresa.

Si tratta di un lotto destinato all'edificazione, già facente parte della "Lottizzazione Le Fornaci", convenzionata a fine anni '80, che è stato oggetto di varie vicissitudini negative (riportate in dettaglio nell'osservazione) che non hanno consentito l'intervento edificatorio fino ad oggi.

parere Nonostante l'ambito di via Rossi-via Allende abbia ormai acquisito un carattere di compiutezza e di omogeneità, in base alle considerazioni svolte si ritiene che la richiesta possa essere comunque accolta, introducendo un nuovo modesto intervento di completamento.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo
 individuazione catastale tema *conformazione PIT/PPR*

sintesi Si ricorda, come previsto dall'Accordo MiBACT-RT del 16/12/2017, al fine dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica l'A.C. deve trasmettere con adeguato anticipo un apposito elaborato nel quale viene dato conto delle modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR.

parere Come previsto dall'Accordo, ai fini dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica l'Amministrazione invierà il documento nel quale sono esplicitate le modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT/PPR con puntuale riferimento alle disposizioni con carattere di Obiettivo, Indirizzo, Direttiva e Prescrizione elencate all'art. 4 della Disciplina di Piano, tenendo conto delle modifiche e delle integrazioni introdotte nella fase di controdeduzione alle osservazioni.

accoglibile

2 indirizzo
 individuazione catastale tema *conformazione PIT/PPR*

sintesi Si richiama, come previsto dall'Accordo MiBACT-RT del 16/12/2017, la necessità di operare:

- le individuazioni, i riconoscimenti, le precisazioni e le definizioni di dettaglio previste nella Sezione 4, lettera C, delle Schede di vincolo (Allegato 3B del PIT-PPR) per gli Immobili e le Aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004;
- le individuazioni, i riconoscimenti e le precisazioni previsti nelle direttive della specifica disciplina di cui all'Elaborato 8B per le aree tutelate per legge, ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs. 42/2004.

parere Come previsto dall'Accordo, ai fini dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica l'Amministrazione invierà il documento nel quale sono esplicitate le modalità di recepimento di quanto citato nel contributo, tenendo conto delle modifiche e delle integrazioni introdotte nella fase di controdeduzione alle osservazioni.

accoglibile

3 indirizzo
 individuazione catastale tema *disciplina dei Beni Paesaggistici*

sintesi Con riferimento alla disciplina dei Beni Paesaggistici e alle sue declinazioni alla scala comunale, la trattazione contenuta nell'art. 40 delle NTA del PO non risulta esaustiva in quanto si limita a riportare, per le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs. 42/2004, le sole prescrizioni dell'Elaborato 8B senza riferimento agli Obiettivi e alle Direttive che pure devono essere recepiti. Inoltre si rileva, con riferimento al comma 3 dell'art. 40 relativo alle aree di cui all'art. 142 c.1 lett. c) del Codice, che non è stata riportata la prescrizione 8.3.g che non ammette, fuori dal TU, nuove previsioni. Anche per gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico non viene fatto riferimento agli Obiettivi e alle Direttive che pure devono essere recepiti e sono riportate alcune delle prescrizioni delle Schede di Vincolo.

parere Con riferimento alla disciplina dei Beni paesaggistici all'art. 40 delle Norme del PO sono state riportate le prescrizioni in quanto le direttive e gli obiettivi si suppone debbano essere recepiti, più che nell'ambito delle discipline, nei contenuti stessi dello strumento di pianificazione urbanistica. È infatti nel merito delle previsioni del PO di Greve in Chianti che si può rilevare che, con riferimento al comma 3 dell'art. 40 relativo alle aree di cui all'art. 142 c.1 lett. c) del Codice, è stata pienamente osservata la prescrizione 8.3.g che non ammette nuove previsioni al di fuori del T.U.: il PO di Greve non comprende nuove previsioni esterne al T.U. ricadenti nelle aree di cui all'art. 142 c.1 lett. c) del Codice. Per questo stesso scopo sarebbe del tutto pleonastico e probabilmente improprio che nell'ambito delle Norme del PO (che detta discipline conformative riferibili a specifiche aree e proprietà) si dicesse cosa deve fare il PO, avendolo dovuto già fare. Sia nelle Norme che nel documento si renderà più esplicito e facilmente riscontrabile il recepimento degli obiettivi e delle direttive dell'allegato 8b che per i motivi sopra detti non risultano inserite all'art. 40.

parzialmente accoglibile

4 indirizzo
 individuazione catastale tema *conformazione PIT/PPR*

sintesi Con riferimento al sistema idrografico comunale, si chiede conto degli esiti della ricognizione degli eventuali "corpi idrici non rinvenuti nel sistema delle acque" (art. 4.4 – Allegato 7B del PIT-PPR, art. 4 c.10 dell'Accordo) e del riconoscimento, per i fiumi e i torrenti individuati dagli elaborati del PIT-PPR, dei contesti fluviali ai sensi dell'art. 16 c. 3 lett. a) della Disciplina del Piano del PIT-PPR.

parere La ricognizione dei "corpi idrici non rinvenuti nel sistema delle acque" riguarda nel caso del Comune di Greve in Chianti il corso d'acqua denominato Borro delle Stinche (ID3047) e se ne darà conto nello specifico nel documento per la conferenza paesaggistica. Non si è invece ritenuto opportuno individuare in questa fase i contesti fluviali ai sensi dell'art. 16 c. 3 lett. a) della Disciplina del PIT/PPR, mentre si sono individuati, sulla base della definizione degli elementi delle quattro invarianti del PS, gli ambiti di fondovalle, che sono oggetto di specifiche discipline nel PO.

parzialmente accoglibile

5 indirizzo

individuazione catastale

tema *conformazione PIT/PPR*

sintesi Si rileva che in alcuni casi, nell'individuazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, la tipologia individuata non corrisponde pienamente alle caratteristiche delle aree. Se ne chiede pertanto una rilettura. Risulta invece mancante la declinazione alla scala comunale della morfologia specifica, delle criticità e soprattutto degli obiettivi specifici individuati nell'abaco regionale, come richiesto nelle "Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala dei piani comunali". Si precisa che, mentre l'individuazione dei morfotipi elaborata dal PIT-PPR nella Carta del territorio urbanizzato non è cogente e il Comune, eseguite le verifiche, può opportunamente discostarsene individuando le tipologie più rispondenti alle caratteristiche dei tessuti urbani, gli Obiettivi specifici declinati per ciascun morfotipo riconosciuto rappresentano invece disposizioni cogenti del PIT-PPR e pertanto devono essere recepiti nella relativa disciplina.

parere L'individuazione dei morfotipi è stata rivista, con una più ricca articolazione, mentre non si è ritenuto utile precisare ulteriori declinazioni dei morfotipi in ambito locale. Le Norme verranno integrate, all'art. 11 - Il sistema insediativo policentrico – territorio urbanizzato, nel quale si declineranno gli obiettivi specifici in riferimento ai morfotipi individuati. Verrà inoltre corretto il testo dell'art. 43 delle Norme del Piano Operativo.

accoglibile

6 **indirizzo**

individuazione catastale

tema *territorio urbanizzato*

sintesi Si ritiene necessario che siano forniti chiarimenti in relazione all'inserimento all'interno del Territorio Urbanizzato di numerose aree non urbanizzate (campite in colore celeste non chiaramente individuabili in legenda) poste al margine degli insediamenti in cui permangono caratteri di ruralità/naturalità e di cui la disciplina del P.O. non prevede né una destinazione né una specifica disciplina d'uso. A tal proposito si ritiene opportuno definire per tali aree una apposita disciplina, rilevando che se tali aree non sono destinate a specifici interventi di riqualificazione/riorganizzazione dei margini urbani sarebbe opportuna la loro esclusione dal T.U.

Nello specifico tali aree sono presenti nei seguenti casi:

- a Strada in Chianti, zona sud-est;
- a San Polo, vicino a IC4.06;
- a Lucolena;
- a Greti;
- a Greve in testata a via Sanminiatelli e a sud.

parere Tali aree, indicate in legenda come "aree da mantenere libere da manufatti", pur non essendo occupate da edifici, sono ritenute appartenenti all'ambito urbano in quanto spazi complementari alle funzioni urbane (sostanzialmente a carattere residenziale), generalmente qualificabili come "verde privato" e quindi distinte dalle aree propriamente agricole. Si provvederà pertanto ad integrare la normativa di PO, all'art. 43, chiarendone il ruolo e la disciplina che ne garantisca comunque l'inedificabilità.

parzialmente accoglibile

7 **indirizzo**

individuazione catastale

tema *piani attuativi vigenti*

sintesi Con riferimento ai "piani attuativi vigenti" (PV) elencati all'art. 81 delle NTA del Piano Operativo, si ritiene opportuno specificare che si tratta di piani convenzionati e pertanto fatti salvi dal P.O. stesso come previsto all'art. 4 comma 2 delle NTA. Inoltre si ritiene necessario prevedere una specifica norma di salvaguardia, per il periodo di validità del P.O., finalizzata a consentire all'A.C. di rivalutare le previsioni contenute nei "piani attuativi vigenti" (PV) alla scadenza della convenzione, con particolare riferimento ai piani attuativi che presentano profili di contrasto con la L.R. 65/2014 e PIT-PPR.

parere La richiesta è accoglibile integrando la disciplina del P.O. e precisando quanto previsto per legge alla scadenza della convenzione dei piani attuativi vigenti.

Si fa presente che tra i piani attuativi vigenti sono compresi quelli oggetto di recente approvazione, che il Piano Operativo ritiene opportuno recepire anche ove non convenzionati, trattandosi di fatto di previsioni per le quali non è intervenuta la decadenza quinquennale della variante - contestuale all'approvazione del piano attuativo - che li contempla.

parzialmente accoglibile

8 **indirizzo** Santa Cristina

individuazione catastale

tema *modifica intervento PA*

sintesi In relazione alla previsione PA 3.02, che ricade su un'area marginale all'insediamento, si ritiene opportuno integrare la disciplina della scheda norma (art. 95 NTA) con specifiche prescrizioni finalizzate a rendere l'intervento coerente con l'obiettivo 1 direttive 1.4 e 1.5 della scheda ambito n. 10-Chianti.

parere La richiesta è da ritenersi accoglibile con conseguente integrazione della disciplina di piano.

accoglibile

9 **indirizzo** Santa Cristina

individuazione catastale

tema *modifica intervento IC*

- sintesi** Per quanto riguarda la previsione IC3.04 (art. 88) occorre integrare la disciplina specifica relativa all'intervento tenendo conto degli obiettivi relativi al morfotipo TR8, individuato dal PS, al fine di rendere l'intervento coerente con l'obiettivo 1 direttive 1.4 e 1.5 della scheda ambito n. 10-Chianti, tutelare il varco ineditato ed evitare la saldatura tra l'insediamento di Santa Cristina e la frazione limitrofa lungo Via Lucolena, prescrivendo altresì di collocare i nuovi fabbricati lungo la viabilità esistente.
- parere** La richiesta è da ritenersi accoglibile ridefinendo in parte l'ambito di intervento, anche in relazione alla revisione dell'assetto delle attrezzature di interesse collettivo, e con l'integrazione della disciplina di piano.
- accoglibile**
- 10** **indirizzo** Strada in Chianti
individuazione catastale **tema** *modifica intervento PA*
- sintesi** In relazione alla previsione PA3.05, si rende necessario integrare la disciplina (art. 98) con prescrizioni finalizzate a prevedere l'edificazione in aderenza alla strada esistente e tenendo conto degli obiettivi di cui al morfotipo TR6/TR8.
- parere** La richiesta è da ritenersi accoglibile ridefinendo l'impianto di intervento, con l'integrazione della disciplina di piano.
- accoglibile**
- 11** **indirizzo** Chiocchio
individuazione catastale **tema** *territorio urbanizzato*
- sintesi** Occorre motivare l'inserimento all'interno del T.U. di alcune case sparse a nord in prossimità della PV3.04, con riferimento ai criteri di cui all'art. 4 della L.R. 65/2014.
- parere** L'area in oggetto non è, come oggi invece appare, isolata e distante dall'ambito urbanizzato, visto che è in corso di realizzazione l'intervento già convenzionato del Piano attuativo vigente PV3.04 e il gruppo di case recenti, esito comunque di previsioni urbanistiche, ha carattere decisamente "urbano". Si tratta però di un evidente sfrangiamento, per questo è riclassificato come TR7 dal Piano Strutturale.
- parzialmente accoglibile**
- 12** **indirizzo** Chiocchio
individuazione catastale **tema** *territorio urbanizzato*
- sintesi** In relazione sia all'estensione del T.U. che all'inserimento della previsione IC3.14 in un'area ineditata di margine in continuità ambientale con il territorio rurale si rende necessaria una verifica di coerenza rispetto ai criteri di cui all'art. 4 comma 4 della L.R. 65/2014 e all'obiettivo 1 direttiva 1.4, della scheda ambito n. 10-Chianti.
- parere** L'intervento non ha carattere di espansione quanto di completamento del tessuto esistente e di definizione compiuta del margine verso la campagna, dove si vanno diffondendo usi correlati prevalentemente alla residenza urbana piuttosto che all'agricoltura. Al fine comunque di rendere più chiari tali obiettivi, anche in conseguenza dei contributi pervenuti e delle verifiche di coerenza rispetto al PIT/PPR, si ritiene opportuno limitare l'intervento al lato nord di via del Poggio, con conseguente modifica delle norme e delle tavole di P.O.
- accoglibile**
- 13** **indirizzo** San Polo in Chianti
individuazione catastale **tema** *territorio urbanizzato*
- sintesi** In relazione all'intervento IC4.06 si ritiene opportuno rivalutare tale previsione con riferimento all'obiettivo 1 direttive 1.4 e 1.5, della scheda ambito n. 10-Chianti, in quanto essa appare eccedere le finalità di riqualificazione/rigenerazione del tessuto insediativo a sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R. 65/2014.
- parere** In base alle considerazioni svolte ed alle ulteriori verifiche compiute, si ritiene accoglibile quanto proposto, non confermando la previsione di intervento IC4.06 e riproiettando il territorio urbanizzato, con conseguente modifica delle tavole di P.S. e di tavole e norme di P.O.
- accoglibile**
- 14** **indirizzo** San Polo in Chianti
individuazione catastale **tema** *piani attuativi vigenti*
- sintesi** Con riferimento al piano attuativo vigente PV4.01 si ritiene opportuno esplicitare la coerenza di tale previsione con i criteri di cui all'art. 4 comma 4 della L.R. 65/2014 nonché con gli obiettivi del relativo morfotipo.
- parere** Il Piano Attuativo è identificato dal P.O. come PV4.01 in quanto strumento che ha completato il suo iter contestualmente alla variante al Regolamento Urbanistico con l'approvazione del 23 aprile 2018. Il Piano Operativo ritiene infatti opportuno recepire i piani attuativi approvati anche ove non convenzionati, trattandosi di fatto di previsioni per le quali non è intervenuta la decadenza quinquennale della variante - contestuale all'approvazione del piano attuativo - che li contempla. Per tali interventi, già oggetto di esame e valutazione nella procedura che li ha specificamente riguardati, non è pertanto prevista una verifica di coerenza da parte del Piano Operativo.
- non accoglibile**

- 15** indirizzo Dudda
individuazione catastale tema territorio urbanizzato
- sintesi** Il perimetro del T.U. dell'abitato di Dudda a nord lungo la via principale appare eccessivo rispetto a quanto effettivamente urbanizzato, si rende pertanto necessaria una verifica sulla coerenza dell'estensione del T.U. con riferimento ai criteri di cui all'art. 4 comma 4 della L.R. 65/2014 nonché con l'obiettivo 1 direttiva 1.4 della scheda ambito n. 10-Chianti.
- parere** In base alle considerazioni svolte ed alle verifiche effettuate la richiesta è da ritenersi accoglibile con conseguente ripermimetrazione del territorio urbanizzato escludendo la parte più ad ovest.
- accoglibile**
- 16** indirizzo Dudda
individuazione catastale tema territorio urbanizzato
- sintesi** Per quanto riguarda l'estensione a sud che connette un'area in località Carpineto a Dudda comprensiva della previsione IC6.01 destinata ad ampliamento di una struttura per attività di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e di un'area contermina destinata ad impianti sportivi si ritiene che tali previsioni possano essere perimetrate come T.U. separatamente rispetto all'abitato di Dudda, al fine di tutelare il varco in edificato.
- parere** Il perimetro del territorio urbanizzato non prevede soluzioni di continuità tra Dudda e la zona di Carpineto in quanto la SP16 - unico elemento intermedio compreso nel territorio urbanizzato - rappresenta un importante collegamento per gli abitanti, anche se certamente da migliorare dal punto di vista della sistemazione per la percorribilità pedonale, verso il campo sportivo e verso il cimitero.
Non si ritiene che questo possa compromettere il mantenimento del varco ineditato, peraltro comunque tutelato in quanto le aree su entrambi i lati della strada provinciale, così come tutte le aree circostanti la frazione, sono riconosciute come ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.
- non accoglibile**
- 17** indirizzo Lucolena
individuazione catastale tema territorio urbanizzato
- sintesi** Il perimetro del territorio urbanizzato a sud, in corrispondenza dell'ingresso dell'abitato di Lucolena, individua un'ampia area destinata a parcheggio pubblico a raso per la quale si rendono necessari approfondimenti in relazione alla coerenza con l'obiettivo 1 direttive 1.4, 1.5 anche al fine di integrare la specifica disciplina con opportune misure di mitigazione/integrazione paesaggistica finalizzate a superare le criticità potenziali derivanti dalla previsione in relazione ai valori paesaggistici del contesto di riferimento.
- parere** L'area destinata a parcheggio non è una previsione del PO ma uno spazio di proprietà pubblica già utilizzato come parcheggio, in conformità alla disciplina del RU vigente.
Resto inteso che qualsiasi opera riguardante tale spazio dovrà essere effettuata nel rispetto delle disposizioni dell'art. 82 delle norme di PO, orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione e al corretto inserimento paesaggistico.
- non accoglibile**
- 18** indirizzo Panzano in Chianti
individuazione catastale tema modifica intervento PA
- sintesi** Con riferimento alla previsione PA7.01, che ricade in zona di vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del Codice, si chiede che la relativa disciplina contenuta nell'art. 102 del P.O. venga integrata con prescrizioni che garantiscano il rispetto della specifica disciplina dei Beni Paesaggistici di cui alla Scheda di vincolo.
- parere** La richiesta è da ritenersi accoglibile con conseguente integrazione della disciplina di piano.
- accoglibile**
- 19** indirizzo Greti
individuazione catastale tema territorio urbanizzato
- sintesi** Il perimetro del territorio urbanizzato a sud lungo la via Citille, che ingloba nella parte terminale un edificio ed un'area campita di celeste, così definito esige una verifica sulla coerenza dell'inserimento di tale previsione all'interno del T.U. con riferimento ai criteri di cui all'art. 4 comma 4 della L.R. 65/2014 nonché con l'obiettivo 1 direttiva 1.4 della scheda ambito n. 10-Chianti.
- parere** Il perimetro del territorio urbanizzato comprende in questo caso un edificio residenziale di tipologia e uso indiscutibilmente urbani, cioè un villino presumibilmente di inizio Novecento (presente nelle ortofoto del 1954), ed uno spazio verde intercluso tra tale edificio, la strada, il fiume e un altro edificio, di matrice più antica ma di minore valore, del quale il terreno, non coltivato, costituisce di fatto pertinenza. In questa stessa area, facilmente accessibile, il P.O. prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico per supplire alle dotazioni carenti della zona, dove è localizzata anche la Parrocchia del Sacro Cuore.
Si ritiene quindi di confermare la perimetrazione del territorio urbanizzato adottata.
- non accoglibile**
- 20** indirizzo Greve capoluogo

individuazione catastale

tema *territorio urbanizzato*

sintesi L'inserimento della previsione PA1.01 all'interno del perimetro T.U. appare non coerente rispetto ai criteri di cui all'art. 4 comma 4 della L.R. 65/2014 nonché con l'obiettivo 1 direttiva 1.4 della scheda d'ambito n. 10-Chianti. La previsione, localizzata nella fascia di pertinenza fluviale della Greve, in territorio attualmente non urbanizzato e che presenta caratteri di ruralità e naturalità, ricade interamente in area tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. c). Tale previsione presenta profili di contrasto con i principi generali del PIT-PPR e della L.R. 65/2014. In particolare la prescrizione di cui all'art. 8.3 lett. g) non ammette, fuori dal territorio urbanizzato, nuove previsioni edificatorie ad eccezione degli annessi rurali.

parere In base alle considerazioni svolte ed alle ulteriori verifiche compiute, recependo quanto rilevato sui profili di incoerenza con gli strumenti sovraordinati, si ritiene accoglibile quanto proposto, non confermando la previsione di intervento PA1.01 e riprogettando il territorio urbanizzato, con conseguente modifica delle tavole di P.S. e di tavole e norme di P.O.

accoglibile

21 indirizzo Panzano in Chianti

individuazione catastale

tema *modifica intervento PA*

sintesi Con riferimento alla previsione PA7.02 ampliamento di insediamento artigianale in località Ferruzzi (corrispondente alla previsione 1 valutata in sede di Conferenza di Copianificazione), ricadente nel perimetro del DM 27/04/1974 GU 293/1974, si richiama che tale intervento deve costituire l'occasione di effettiva riqualificazione delle aree produttive esistenti e deve garantire il pieno rispetto della disciplina d'uso della relativa Scheda di vincolo con attenzione alla tutela e riqualificazione delle visuali panoramiche da e verso il contesto collinare di notevole interesse paesaggistico, il centro storico di Panzano e la Pieve di San Leolino.

parere L'area oggetto della trasformazione è stata identificata come area compromessa e degradata, da sottoporre a interventi di riqualificazione paesaggistica proprio in relazione al valore paesaggistico della zona e nel completo rispetto della scheda di Vincolo per decreto, oggi integrata al piano paesaggistico regionale. Peraltro, anche a seguito di verifiche e dell'accoglimento anche parziale di osservazioni, che comportano la riduzione del perimetro dell'intervento e l'individuazione di modalità di attuazione differenziate (in parte attraverso interventi diretti convenzionati), le opere previste non incideranno negativamente sulle visuali panoramiche, che anzi potranno beneficiare oltre che delle schermature "verdi" da realizzarsi con nuova piantumazione di alberi ad alto fusto, anche della riqualificazione degli edifici esistenti, che in taluni casi sono oggi costituiti da involucri edilizi di scarsissima qualità, anche dal punto di vista delle prestazioni energetiche ed ambientali.

accoglibile

22 indirizzo Monte San Michele

individuazione catastale

tema *modifica intervento IC*

sintesi Con riferimento alla previsione IC6.03 Fattoria San Michele e Monte San Michele (corrispondente alla previsione 6 valutata in sede di Conferenza di Copianificazione), ricadente in vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. g) e inclusa nel SIC Monti del Chianti, "gli interventi devono garantirne la tutela del valore paesistico ed ecologico e rispettare il carattere di naturalità dei luoghi con soluzioni che evitino/limitino l'impermeabilizzazione dei suoli e con il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili e strutture di tipo leggero. Da salvaguardare anche il complesso di San Michele, evitando interventi che ne alterino i caratteri morfologici, tipologici e architettonici".

parere L'intervento previsto a San Michele sarà sottoposto a VINCA nella successiva fase di progetto, a maggior garanzia del mantenimento del valore paesistico ed ecologico dell'area, per la quale non sono comunque previsti interventi di impermeabilizzazione dei suoli, ma solo attività all'aperto di natura ricreativa. Come visto anche in relazione ad un'altra osservazione, il gestore delle attività previste dovrà, per dar corso al progetto, osservare le prescrizioni impartite e considerare che gli interventi devono tener conto della presenza di habitat di grande pregio rappresentati dal SIC/SIR. Proprio per garantire il mantenimento dei caratteri del complesso edilizio esistente il piano provvederà a precisare gli interventi consentiti per l'uso previsto, che saranno comunque di carattere conservativo.

parzialmente accoglibile

23 indirizzo Chiocchio

individuazione catastale

tema *modifica intervento PA*

sintesi Con riferimento alla previsione PA3.07 insediamento ricettivo a Chiocchio (corrispondente alla previsione 7 valutata in sede di Conferenza di Copianificazione), ricadente nel perimetro del DM 27/04/1974 GU 292/1974, pur valutando positivamente il ridimensionamento rispetto a quanto proposto alla Conferenza di Copianificazione, si rileva tuttavia la permanenza di potenziali criticità in relazione a possibili profili di contrasto rispetto alla Disciplina della Scheda di vincolo e alla Disciplina del Piano. A tal proposito si ritiene necessario che il P.O. preveda opportune prescrizioni finalizzate ad un corretto inserimento paesaggistico per la successiva fase progettuale.

parere In base alle considerazioni svolte ed alle verifiche e agli approfondimenti effettuati, quanto richiesto è da ritenersi accoglibile integrando la disciplina di piano con opportune prescrizioni per la progettazione e con un'ulteriore riduzione del dimensionamento previsto, in modo da garantire il corretto inserimento paesaggistico.

accoglibile

24 indirizzo

individuazione catastale

tema *conformazione PIT/PPR*

sintesi Si ricorda che, alla luce dei contenuti dell'art. 4 comma 5 dell'Accordo RT-MiBACT del 16/12/2016, per la verifica di conformità al PIT-PPR, si rende necessario che le previsioni soggette a piano attuativo, qualora interessino Beni Paesaggistici ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, siano rappresentate attraverso apposite schede norma/elaborati atti a illustrare i criteri e le modalità di inserimento paesaggistico degli interventi nel rispetto della specifica Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

parere Come previsto dall'Accordo, in vista dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica, l'Amministrazione invierà appositi elaborati atti a illustrare i criteri e le modalità di inserimento paesaggistico degli interventi di trasformazione, tenendo conto delle modifiche e delle integrazioni introdotte nella fase di controdeduzione alle osservazioni.

accoglibile

25 indirizzo

individuazione catastale

tema *dimensionamento*

sintesi In relazione al Dimensionamento previsto da P.S. e P.O. si richiedono chiarimenti in merito alla difformità tra le tabelle dimensionali in relazione alle seguenti quantità edificatorie non previste nel P.S. e inserite nel P.O.:

- UTOE 1 Greve, Greti e Montefioralle - Turistico-ricettiva 300 mq/SUL (su territorio rurale, senza copianificazione, in nuova edificazione);

- UTOE 7 Panzano e Lamole - Turistico-ricettiva 400 mq/SUL (su territorio rurale, senza copianificazione, in nuova edificazione);

Si ricorda che il riferimento per la redazione del dimensionamento degli strumenti urbanistici è il Regolamento D.P.G.R. 32/R del 05/07/2017 con particolare riferimento alle tabelle 2a e 2b.

Si segnala inoltre un refuso nella tabella dimensionale riassuntiva del PO nella sommatoria afferente al territorio rurale alla voce "con Copianificazione" dove la somma di 6.980+4.800+150 riporta la cifra di 6.230 invece di quella corretta di 11.930 SUL mq.

parere La differenza tra le tabelle del dimensionamento del Piano Strutturale e del Piano Operativo riguarda un gruppo molto ristretto di interventi puntuali nel territorio rurale, di limitata entità, alcuni dei quali sono stati oggetto della conferenza di copianificazione ed altri - corrispondenti alle quantità difformi rilevate nel contributo - non presentati alla conferenza in quanto rientranti nelle fattispecie escluse (ampliamento di strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi...).

Come evidente anche dalle cifre, non si tratta di interventi a carattere strategico (sono del resto tra quelli soggetti a decadenza dopo cinque anni dall'efficacia del P.O.) né di tipologie di interventi per i quali, in assenza di una specifica istanza, si possa ragionevolmente definire a priori nel Piano Strutturale una quantità complessiva da stanziare nelle singole U.T.O.E. da cui attingere via via nei successivi Piani Operativi. Al fine di rendere più chiaro quanto esposto, si propone quindi di precisare meglio gli interventi compresi nel dimensionamento del P.S. ed eliminare dalle tabelle del P.S. la colonna relativa agli interventi di nuova edificazione senza copianificazione.

Si conferma infine il refuso nella tabella riassuntiva del P.O., come segnalato nel contributo, che verrà pertanto corretto.

accoglibile

26 indirizzo

individuazione catastale

tema *standard urbanistici*

sintesi In relazione agli standard urbanistici nelle NTA sia del P.S. che del P.O. non sono indicati gli standard urbanistici esistenti e di progetto. Sarà necessario inserire nel P.S. gli standard esistenti e nel P.O. quelli di previsione.

parere Il quadro degli standard esistenti ed il prospetto degli standard conseguenti alle previsioni introdotte nel Piano Operativo sono riportati nella relazione che illustra il progetto di piano.

Nelle norme del Piano Operativo sono invece riportate le prescrizioni per le aree a standard in riferimento alle singole aree di trasformazione, mantenendo la disciplina di PS il ruolo di orientamento delle azioni e degli interventi.

non accoglibile

27 indirizzo

individuazione catastale

tema *viabilità regionale*

sintesi Si riconferma quanto detto in fase di Conferenza di Copianificazione per quanto riguarda gli interventi previsti esterni al perimetro del territorio urbanizzato e relativo a fasce di rispetto, acustica e sicurezza stradale.

parere Quanto evidenziato può essere recepito integrando in tal senso la normativa di PO e quindi richiamando esplicitamente l'obbligo del rispetto dei requisiti citati.

accoglibile

28 indirizzo Greve capoluogo

individuazione catastale

tema *viabilità regionale*

sintesi In riferimento al "Piano Attuativo in località Spineto a Greve" per il quale si parla della previsione di potenziamento del ponte di collegamento con la S.R.222 Chiantigiana, si ricorda che tutte le varianti e gli interventi puntuali previsti sulle strade appartenenti al demanio regionale dovranno essere comunque verificati da R.T. secondo il D.P.R. n. 41/R del 02/08/2004 e s.m.i. e dalla Città Metropolitana di Firenze in quanto ente gestore della strada regionale anche in ragione delle reciproche competenze.

parere Fermo restando il rispetto delle disposizioni sovraordinate e delle competenze secondo quanto precisato dal contributo, non si ritiene opportuno procedere con la conferma della previsione, anche a seguito dei rilievi mossi dalla Regione stessa, e pertanto non sono necessarie le verifiche citate.

non accoglibile

29 **indirizzo**
individuazione catastale **tema** *aree per attività estrattive*

sintesi Si segnala che gli strumenti in oggetto hanno disciplinato solo parzialmente le aree presenti sul territorio comunale previste dalla pianificazione regionale delle attività estrattive.
Si elencano:
- le aree individuate dal PRAE come "risorsa", "giacimento" e "cave e bacini estrattivi del settore I", per le quali sussisteva l'obbligo di adeguamento degli strumenti di pianificazione comunali;
- le ulteriori aree di risorsa individuate dal PRAE, per le quali l'obbligo di adeguamento era solo facoltativo;
- l'ulteriore area di risorsa individuata dal PRAER rispetto al PRAE.
L'adeguamento degli strumenti di pianificazione comunali, oltretutto riguardare il recepimento obbligatorio degli ambiti individuati dalla "cartografia del P.R.A.E. delle cave e dei bacini estrattivi del settore I", si esplica tramite la perimetrazione, nel quadro conoscitivo del P.S., delle aree di risorsa identificate dai piani regionali così da garantirne la corretta tutela.
Dovrà altresì essere tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 4 del Regolamento 10/R del 23 febbraio 2007 che detta Istruzioni Tecniche per la definizione dei contenuti del Piano Strutturale riguardo a:
- la definizione degli obiettivi e degli indirizzi per l'attività estrattiva, per il recupero delle cave dismesse, per il riutilizzo dei materiali di recupero nonché per la tutela e la valorizzazione dei materiali ornamentali storici;
- le prescrizioni per il regolamento urbanistico e per i piani attuativi.
Si ricorda inoltre che i Comuni, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 della L.R. 35/2015, individuano le cave dismesse per le quali non vi sia preventivo impegno alla risistemazione e ne definiscono la specifica disciplina relativamente alle azioni di recupero e riqualificazione ambientale.

parere In accoglimento del contributo si provvederà a integrare le cartografie e le norme del Piano Strutturale e del Piano Operativo in coerenza con le disposizioni attualmente vigenti, in attesa del nuovo Piano Cave regionale.

accoglibile

30 **indirizzo**
individuazione catastale **tema** *riferimenti per le componenti ambientali*

sintesi Il contributo riporta una specifica disamina sulle disposizioni vigenti in merito alle seguenti componenti ambientali:
- atmosfera
- energia
- rumore
- rifiuti
- radiazioni non ionizzanti e ionizzanti
- risorse idriche.

Si tratta di riferimenti di ordine generale, non specificamente attinenti al territorio di Greve in Chianti.

parere Pur trattandosi di riferimenti di carattere generale, come sottolineato dallo stesso Ente, si provvederà ad integrare, laddove attinente per la procedura in analisi, le singole matrici ambientali sulla base di quanto proposto.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via Chiantigiana, Poggensi, Chiocchio

individuazione catastale f. 42, p. 224-305-80-164-155

tema nuova area edificabile

sintesi Si chiede che sia prevista la realizzazione di un insediamento urbanistico con strutture per la gestione dell'attività di pesca sportiva e alloggi a corredo, condizionatamente all'esito positivo delle prove e sondaggi dal cui monitoraggio sia dimostrata la non pericolosità geologica. Da una prima verifica eseguita (come da relazione allegata) risulta che non sussistono rischi di pericolosità 4.

La società, proprietaria del lago, inutilizzato da molti anni per la limitata dimensione del fabbricato di servizio, ha svolto importanti opere richieste dall'Ufficio Dighe relativamente alla sicurezza del lago e dovrà realizzarne altre allo scolmatore; in attesa è stata peraltro ridotta la portata idrica del lago.

Si ritiene importante la valorizzazione turistica del lago di Chiocchio, primo lago per la pesca sportiva nato in provincia di Firenze e molto conosciuto a livello regionale.

La richiesta è stata presentata già a marzo 2003 e in successive occasioni.

parere La richiesta non è accoglibile in quanto dagli studi geologici, idraulici e sismici svolti per il nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo, in conformità alle disposizioni delle norme e dei piani sovraordinati, l'area risulta classificata prevalentemente in pericolosità geologica molto elevata.

non accoglibile

1 indirizzo via Chiantigiana, Poggensi, Chiochio

individuazione catastale f. 42, p. 224-305-80-164-155

tema nuova area edificabile

sintesi Si chiede che sia possibile dotare l'attività di pesca sportiva di un fabbricato idoneo ai servizi necessari per quantità edificatorie non inferiori a quelle già previste dalle norme tecniche del Regolamento Urbanistico (AP.4 Lago per la pesca sportiva), rendendosi disponibili alla realizzazione di tutte le opere necessarie al lago.

La società, proprietaria del lago, inutilizzato da molti anni per la limitata dimensione del fabbricato di servizio, ha svolto importanti opere richieste dall'Ufficio Dighe relativamente alla sicurezza del lago e dovrà realizzarne altre allo scolmatore; in attesa è stata peraltro ridotta la portata idrica del lago.

parere La richiesta non è accoglibile in quanto dagli studi geologici, idraulici e sismici svolti per il nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo, in conformità alle disposizioni delle norme e dei piani sovraordinati, l'area risulta classificata prevalentemente in pericolosità geologica molto elevata.

non accoglibile

1 indirizzo via di Mezzano 10, Mezzano
individuazione catastale f. 30, p. 182 tema modifica classe

sintesi Si chiede la definizione del complesso immobiliare e la schedatura, non risultando alcuna classificazione nella cartografia di piano, con attribuzione della classe c3b.

parere Come specificato all'art. 73 delle Norme tecniche del Piano Operativo per gli edifici nel territorio rurale esistenti all'adozione del P.O. ai quali non sia stata attribuita una specifica classe (c1a, c1b, c2a o c2b) si applica la disciplina generale cioè sono consentiti gli interventi fino alla classe c3a, escludendo quindi la classe c3b.

Non trattandosi di un edificio di elevato pregio architettonico o di valore storico documentale in quanto rappresentativo dell'insediamento tradizionale rurale, si conferma pertanto la classificazione stabilita dal P.O. adottato.

non accoglibile

l'istanza è identica alla n. 70 (prot. 5144 del 15/03/2018)

1 indirizzo Ferruzzi, Panzano in Chianti
 individuazione catastale tema eliminazione intervento PA

sintesi Si chiede di eliminare la previsione di Piano Attuativo in località il Ferruzzi a Panzano. Tale intervento si localizza in una delle aree di maggior valore paesaggistico e storico-culturale del territorio comunale, oltre a rappresentare una delle aree a maggior vocazione vitivinicola dell'intero Chianti classico. Sarebbero già sufficienti le motivazioni riportate nel Decreto Ministeriale di vincolo paesaggistico a consigliare un ripensamento dell'ampliamento della zona artigianale in un contesto di così elevato valore. La previsione appare sproporzionata anche rispetto alle dinamiche in atto nel tessuto artigianale locale, caratterizzato da frequenti chiusure e ridimensionamento delle attività. Non è giustificabile poi ammettere un'altezza di due piani. Si segnala anche che l'area comprende un'ampia scarpata dove si sono già manifestati fenomeni erosivi molto accentuati. È infine da ritenersi criticabile la volontà di ampliare proprio la zona artigianale più distante dalle principali vie di comunicazione.

parere L'istanza è identica alla n. 70 (prot. 5144 del 15/03/2018). L'area oggetto della trasformazione è stata identificata come area compromessa e degradata, da sottoporre a interventi di riqualificazione paesaggistica proprio in relazione al valore paesaggistico della zona e nel completo rispetto della scheda di Vincolo per decreto, oggi integrata al piano paesaggistico regionale. Come tale – area compromessa e degradata appunto – la zona artigianale di Ferruzzi deve poter essere riqualificata, mitigandone la presenza anche con la formazione barriere verdi, siepi e alberature, che non avrebbero difficoltà ad essere impiantate nelle scarpate che certo rappresentano elementi di criticità geomorfologica. La sostenibilità dell'intervento di ambientazione paesaggistica dell'area artigianale si appoggia esclusivamente sui possibili interventi privati, che nel caso specifico sono esclusivamente di ampliamento e riqualificazione delle attività esistenti. Agli interventi privati sono anche associati il miglioramento delle dotazioni a standard e in particolare l'ampliamento della zona sportiva esistente. Peraltro, è evidente anche dalle osservazioni che lo stato di fatto dei luoghi rappresenta un fattore di detrazione di valore in un contesto che complessivamente è di grande pregio. Anche nell'ambito della valutazione ambientale strategica è stata valutata l'opzione zero, ovvero cosa succederebbe se le cose rimanessero come sono, e l'esito scontato dell'analisi è che il degrado aumenterebbe progressivamente con il declinare delle attività ora insediate. Si tratta dunque di consentirne la riqualificazione e il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche sul piano formale, oltre che su quello prestazionale (miglioramento sismico ed energetico). A questo scopo l'intervento da prevedere è stato oggetto della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, che ha dato esito positivo. Resta comunque da considerare che il perimetro proposto con il piano adottato occupa anche delle parti che devono propriamente mantenere la destinazione esclusiva agricola e che anche per quanto riguarda l'area da destinare a standard è possibile individuare soluzioni in grado di ridurre il consumo di nuovo suolo agricolo. L'intervento comprende inoltre ambiti residenziali di recente costituzione che non dovranno partecipare al progetto unitario e che è bene escludere dal Piano Attuativo. Per questo il perimetro verrà rivisto, anche con l'individuazione di modalità di attuazione differenziate (in parte attraverso interventi diretti convenzionati), e verranno così riconsiderati gli interventi di compensazione, con conseguente modifica delle tavole e delle norme di P.O.

parzialmente accoglibile

L'istanza è identica alla n. 63 (prot. 5047 del 15/03/2018)

1 indirizzo Casa Ercole
individuazione catastale f. 125, p. 60-61-64-65-66-78-73 (in parte) tema *aggiornamento cartografico*

sintesi Si chiede che l'annesso agricolo a nord-ovest del fabbricato principale sia rappresentato in cartografia con classificazione come c3a e che, una volta realizzato il recupero, sia classificato come ad esso compete e che anche le appendici dell'edificio principale siano rappresentate in cartografia.

Si precisa che per l'annesso, attualmente in stato fatiscente, era stata avviata la pratica di restauro e risanamento conservativo nel 1997, intervento non realizzato per motivi economici.

parere Si conferma quanto espresso in risposta all'osservazione 63 (prot. 5047 del 15/03/2018), presentata dallo stesso soggetto. Per quanto riguarda l'annesso oggetto di osservazione si fa presente che esso è correttamente rappresentato nella Carta Tecnica Regionale, che costituisce la base per le tavole del Piano Operativo, con un perimetro tratteggiato in quanto codificato come "edificio semidiroccato, rudere", mentre per la rappresentazione dell'edificio principale si deve tenere conto del livello di dettaglio della cartografia disponibile che in questo caso è alla scala 1:10.000 e dunque non così precisa come nelle aree urbane (cartografate alla scala 1:2.000) o nelle mappe catastali. Ciò non pregiudica in alcun modo il riconoscimento, ai fini urbanistici ed edilizi, dello stato di fatto esistente e legittimo.

Ciò premesso si ribadisce che per gli edifici legittimi esistenti nel territorio rurale all'adozione del P.O. ai quali non sia stata attribuita una specifica classe (c1a, c1b, c2a o c2b), anche se non rappresentati in cartografia, si applica la disciplina generale cioè sono consentiti gli interventi fino alla classe c3a e che per il ripristino di edifici crollati o demoliti vale quanto riportato all'art. 25 delle norme di Piano.

non pertinente

1 indirizzo via XX luglio 46, Panzano in Chianti

individuazione catastale f. 163, p. 196 sub. 500-501-502

tema *interventi classe c3b*

sintesi Si chiede che la sopraelevazione sia consentita fino ad un massimo di ml. 2,50 in luogo di ml. 1,00, con la possibilità di modificare l'assetto originario della copertura.

Si fa presente che, nel caso dell'immobile oggetto di osservazione, nelle immediate vicinanze esistono edifici di tre piani fuori terra senza effetti negativi sullo skyline dell'abitato, nella valutazione costi/benefici la possibilità di rendere abitabile il sottotetto diventa determinante e la possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia ed aggiunta volumetrica consentirebbe la riqualificazione complessiva dell'edificio, delle sue finiture e della sua efficienza energetica.

parere Il rialzamento di 2,50 ml. rappresenta l'aggiunta di un intero piano abitabile, non l'adeguamento di un piano comunque esistente, tuttavia in ambito urbano si ritiene possibile aumentare a 1,50 ml. il volume in addizione, anche modificando l'assetto originario della copertura.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo
individuazione catastale tema VAS - approvvigionamento idrico

sintesi Pur rilevando un programma di interventi relativi a smaltimento reflui ed approvvigionamento idrico, permangono molte delle criticità già segnalate nel precedente parere del 07/05/2015 prot. comunale 2015/7761.

parere Con riferimento a quanto osservato dalla AUSL, richiamando il precedente Parere espresso in fase di Scoping, si rileva come all'interno del RA di VAS siano state prese in considerazione le criticità al tempo segnalate dall'Ente attraverso una esplicitazione delle stesse nella sezione dedicata alla matrice "Acque".
Inoltre, a seguito dell'acquisizione del "Programma degli Interventi" previsto da Publiacqua Spa per il periodo 2014–2021 (riportato all'interno del RA), emerge come le criticità segnalate possano considerarsi risolte a seguito dell'attuazione degli interventi già previsti dal Gestore del servizio e specificatamente volti al:

- potenziamento del sistema idrico in Loc. Panzano oltre a un nuovo serbatoio;
- adeguamento IDL (impianto trattamento acque reflue urbane) Greve in Chianti.

non accoglibile

1 indirizzo

individuazione catastale

tema *Valutazione d'Incidenza*

sintesi In relazione agli interventi previsti dal P.O. più direttamente connessi al territorio del Sito Natura 2000 Monti del Chianti (1 - San Michele e 2 - località Torsoli) si ritiene che le possibili incidenze rilevate siano da considerarsi non significative a condizione che vengano osservate le seguenti prescrizioni:

- i progetti dovranno essere sottoposti a valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 88 della L.R. 30/2015;
- in riferimento all'intervento 1 in fase di redazione dello studio di incidenza, è opportuno contestualizzare la previsione nell'ambito delle diverse aree di proprietà comunale ricadenti all'interno del Sito a possibile destinazione agricolo-forestale o ricreativa, adottando una visione unitaria che tenga conto delle specifiche caratteristiche ecologico-produttive e individui le modalità di gestione più idonee in relazione a ciascuna area, anche ai sensi del RD 3267/1923 nonché ai fini di un migliore inserimento dell'intervento.

parere In coerenza con lo studio di incidenza del PO la norma ha già previsto il rinvio ad un successivo studio di incidenza da eseguire nelle successive fasi progettuali degli interventi IC6.02 (Torsoli) e IC6.03 (Monte San Michele). L'osservazione, basata sul principio di precauzione, è quindi condivisa. Essa richiama l'opportunità di comprendere nello studio di incidenza un'area più estesa rispetto a quella di intervento, interna o posta in relazione con il Sito, per individuare eventuali effetti cumulativi con altre attività e adeguati interventi di mitigazione in conformità con le misure di conservazione previste dalla DGR 1223/2015. Gli approfondimenti dello studio di incidenza dovranno prendere in esame attività interne ed esterne al Sito al fine di escludere effetti cumulativi potenzialmente incidenti sulla integrità del Sito stesso e disporre idonee misure di mitigazione. Inoltre per l'intervento IC6.03, che interessa una proprietà comunale, risulta condivisibile che lo studio di incidenza si estenda all'intera proprietà ricadente nel Sito, come indicato dal contributo, e pertanto si provvederà ad integrare le schede dello studio di incidenza del PO e la disciplina di piano in tal senso.

accoglibile

1 indirizzo case sparse 17, località Felceto, Panzano in Chianti

individuazione catastale f. 150, p. 199 sub. 520

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede la modifica della classe dell'edificio in oggetto da c1b a c2a, in quanto l'immobile presenta caratteristiche architettoniche, tipologiche e morfologiche proprie della classe c2a, come descritta nella relazione illustrativa del PO.

Se da un lato il fabbricato principale è giustamente inserito nella categoria c1b, in quanto mantiene elementi decorativi e costruttivi di pregio significativo non solo architettonico ma anche di qualità estetica, dimostrando una gerarchia primaria nel paesaggio, l'immobile oggetto d'osservazione, sebbene mantenga le caratteristiche costruttive di quelli limitrofi e quindi rappresentativo dell'insediamento tradizionale, svolge un ruolo comprimario del complesso, limitandosi a completare un insieme omogeneo, ma con un circoscritto valore documentale, sia per caratteristiche tipologiche e morfologiche, rispetto al contesto ed agli immobili limitrofi.

parere In base alla documentazione fotografica presentata la richiesta può essere accolta con conseguente modifica delle tavole di P.O. riclassificando l'edificio in c2a.

accoglibile

1 indirizzo Ferruzzi, Panzano in Chianti

individuazione catastale

tema *modifica intervento PA*

sintesi Unitamente alla considerazione di base sull'inopportunità della previsione di un'area di espansione in un contesto come quello della Conca d'Oro, si chiede di modificare il perimetro del Piano Attuativo PA7.02 escludendo alcune aree di proprietà dell'azienda e di ridurre di conseguenza le previsioni di nuova edificazione.

Le aree in oggetto comprendono una zona a oliveto con impianto specializzato ad alta densità e l'area di manovra e di rispetto dei vigneti posti a valle dell'area artigianale.

parere L'area oggetto della trasformazione è stata identificata come area compromessa e degradata, da sottoporre a interventi di riqualificazione paesaggistica proprio in relazione al valore paesaggistico della zona e nel completo rispetto della scheda di Vincolo per decreto, oggi integrata al piano paesaggistico regionale. Come tale – area compromessa e degradata appunto – la zona artigianale di Ferruzzi deve poter essere riqualificata, mitigandone la presenza anche con la formazione barriere verdi, siepi e alberature, che non avrebbero difficoltà ad essere impiantate nelle scarpate che certo rappresentano elementi di criticità geomorfologica. La sostenibilità dell'intervento di ambientazione paesaggistica dell'area artigianale si appoggia esclusivamente sui possibili interventi privati, che nel caso specifico sono esclusivamente di ampliamento e riqualificazione delle attività esistenti. Agli interventi privati sono anche associati il miglioramento delle dotazioni a standard e in particolare l'ampliamento della zona sportiva esistente. Peraltro, è evidente anche dalle osservazioni che lo stato di fatto dei luoghi rappresenta un fattore di detrazione di valore in un contesto che complessivamente è di grande pregio. Anche nell'ambito della valutazione ambientale strategica è stata valutata l'opzione zero, ovvero cosa succederebbe se le cose rimanessero come sono, e l'esito scontato dell'analisi è che il degrado aumenterebbe progressivamente con il declinare delle attività ora insediate. Si tratta dunque di consentirne la riqualificazione e il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche sul piano formale, oltre che su quello prestazionale (miglioramento sismico ed energetico). A questo scopo l'intervento da prevedere è stato oggetto della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, che ha dato esito positivo.

Resta comunque da considerare che il perimetro proposto con il piano adottato occupa anche delle parti che devono propriamente mantenere la destinazione esclusiva agricola e che anche per quanto riguarda l'area da destinare a standard è possibile individuare soluzioni in grado di ridurre il consumo di nuovo suolo agricolo. L'intervento comprende inoltre ambiti residenziali di recente costituzione che non dovranno partecipare al progetto unitario e che è bene escludere dal Piano Attuativo. Per questo il perimetro verrà rivisto, anche con l'individuazione di modalità di attuazione differenziate (in parte attraverso interventi diretti convenzionati), e verranno così riconsiderati gli interventi di compensazione, con conseguente modifica delle tavole e delle norme di P.O.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via di Santa Cristina, Santa Cristina

individuazione catastale f. 7, p. A

tema *modifica intervento IC*

sintesi Si chiede la modifica della perimetrazione dell'intervento IC3.05 escludendo la canonica e il resede antistante. La canonica pur non essendo soggetta a vincolo è da ritenersi di fatto parte integrante del complesso della chiesa parrocchiale. Analogamente la destinazione a parcheggio del resede antistante la canonica pare decisamente in contrasto con la vocazione del luogo e dell'immobile sotto molti punti di vista; architettonico, urbanistico, paesaggistico per primi.

parere Sulla base delle considerazioni svolte e della documentazione presentata la richiesta è da ritenersi accoglibile, con conseguente modifica delle tavole e delle norme di P.O.

accoglibile

1 indirizzo
individuazione catastale **tema** Valutazione d'Incidenza

sintesi In relazione agli interventi previsti dal P.O. più direttamente connessi al territorio del Sito Natura 2000 Monti del Chianti (1 - San Michele e 2 - località Torsoli) si ritiene che le possibili incidenze rilevate siano da considerarsi non significative a condizione che vengano osservate le seguenti prescrizioni:
- i progetti dovranno essere sottoposti a valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 88 della L.R. 30/2015;
- in riferimento all'intervento 1 in fase di redazione dello studio di incidenza, è opportuno contestualizzare la previsione nell'ambito delle diverse aree di proprietà comunale ricadenti all'interno del Sito a possibile destinazione agricolo-forestale o ricreativa, adottando una visione unitaria che tenga conto delle specifiche caratteristiche ecologico-produttive e individui le modalità di gestione più idonee in relazione a ciascuna area, anche ai sensi del RD 3267/1923 nonché ai fini di un migliore inserimento dell'intervento.

parere Si conferma quanto espresso in relazione all'oss. 106, Prot. 6118 del 29/03/2018.
In coerenza con lo studio di incidenza del PO la norma ha già previsto il rinvio ad un successivo studio di incidenza da eseguire nelle successive fasi progettuali degli interventi IC6.02 (Torsoli) e IC6.03 (Monte San Michele). L'osservazione, basata sul principio di precauzione, è quindi condivisa. Essa richiama l'opportunità di comprendere nello studio di incidenza un'area più estesa rispetto a quella di intervento, interna o posta in relazione con il Sito, per individuare eventuali effetti cumulativi con altre attività e adeguati interventi di mitigazione in conformità con le misure di conservazione previste dalla DGR 1223/2015. Gli approfondimenti dello studio di incidenza dovranno prendere in esame attività interne ed esterne al Sito al fine di escludere effetti cumulativi potenzialmente incidenti sulla integrità del Sito stesso e disporre idonee misure di mitigazione.

Inoltre per l'intervento IC6.03, che interessa una proprietà comunale, risulta condivisibile che lo studio di incidenza si estenda all'intera proprietà ricadente nel Sito, come indicato dal contributo, e pertanto si provvederà ad integrare le schede dello studio di incidenza del PO e la disciplina di piano in tal senso.

accoglibile

- 1** indirizzo Panzano in Chianti
individuazione catastale tema *ambito di pertinenza dei centri e nuclei storici*
- sintesi** Si ritiene che il perimetro dell'area di protezione storico ambientale individuata nella tavola "P02.3 Statuto - Le componenti" ricadente su Panzano debba essere adeguato conformemente al PTCP.
L'individuazione dell'area di protezione storico ambientale in oggetto, data la sua consolidata presenza, assume un valore statutario condiviso.
- parere** La perimetrazione dell'ambito di pertinenza dei centri e nuclei storici verrà in questo caso riportata a coincidere prevalentemente con l'area di protezione storico-paesistica già individuata dal PTCP, che ha assunto un valore condiviso, consolidato nel tempo.
parzialmente accoglibile
- 2** indirizzo
individuazione catastale tema *manufatti per l'attività agricola amatoriale*
- sintesi** Si ritiene che quanto disposto dall'art. 70 delle NTA non sia conforme allo Statuto del Territorio del PTCP in quanto la possibilità di realizzare manufatti per l'attività agricola amatoriale, anche su modeste superfici di area coltivata, oltre a causare un'eccessiva polverizzazione poderale, potrebbe comportare un altrettanto eccessivo proliferare di piccoli manufatti nel territorio, poco controllabili e nell'insieme di notevole impatto, se non inseriti in un disegno unitario specifico.
- parere** Non si capisce con quale norma contenuta nello Statuto del territorio del PTCP contrasterebbero l'art. 70 e l'art. 71 del PO, i quali recepiscono gli artt. 12 e 13 del Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale. Tale Regolamento è stato pubblicato sul BURT del 31/08/2016 e definisce anche le fattispecie trattate negli articoli 70 e 71 del PO. Lo stesso Regolamento attribuisce la facoltà di disciplinare gli annessi amatoriali e quelli per il ricovero degli animali domestici e per esigenze venatorie, nel rispetto delle disposizioni generali lì contenute, esclusivamente agli atti di governo del territorio comunali.
non accoglibile
- 3** indirizzo
individuazione catastale tema *manufatti per il ricovero di animali*
- sintesi** Si ritiene che quanto disposto dall'art. 71 delle NTA non sia conforme allo Statuto del Territorio del PTCP in quanto la possibilità di realizzare manufatti per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie secondo il tipo di allevamento amatoriale seguendo i parametri della tabella può provocare un fenomeno di proliferazione di manufatti nel territorio.
- parere** Non si capisce con quale norma contenuta nello Statuto del territorio del PTCP contrasterebbero l'art. 70 e l'art. 71 del PO, i quali recepiscono gli artt. 12 e 13 del Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale. Tale Regolamento è stato pubblicato sul BURT del 31/08/2016 e definisce anche le fattispecie trattate negli articoli 70 e 71 del PO. Lo stesso Regolamento attribuisce la facoltà di disciplinare gli annessi amatoriali e quelli per il ricovero degli animali domestici e per esigenze venatorie, nel rispetto delle disposizioni generali lì contenute, esclusivamente agli atti di governo del territorio comunali.
non accoglibile

1 indirizzo Case di Valmontese, via di Collegalle

individuazione catastale f. 77, p. 332

tema *aggiornamento cartografico*

sintesi Si chiede che vengano aggiornate le cartografie del Piano Strutturale e del Piano Operativo in modo da rispettare la dimensione e la sagoma dell'edificio così come rappresentato nella mappa catastale.

parere Per quanto riguarda la rappresentazione dell'edificio si deve tenere conto del livello di dettaglio della cartografia disponibile che in questo caso è alla scala 1:10.000 e dunque non così precisa come nelle aree urbane (cartografate alla scala 1:2.000) o nelle mappe catastali. Ciò non pregiudica in alcun modo il riconoscimento, ai fini urbanistici ed edilizi, dello stato di fatto esistente e legittimo.

non pertinente

1 indirizzo via Mazzini 90-92, Strada in Chianti

individuazione catastale f. 27, p. 81 graffata alla 453, sub. 501

tema *interventi classe c2a*

sintesi Si chiede di valutare la possibilità di realizzare un isolamento termico del tipo "a cappotto" esterno al fine di usufruire del miglioramento termico nella zona notte al piano primo dell'abitazione.

parere La classe c2a specifica che ai fini del rispetto dei caratteri originari non sono consentiti i cappotti esterni. Nel caso in cui la facciata sia già stata interessata da interventi che ne hanno modificato i caratteri originari, può essere opportuno consentire anche la formazione di pacchetti di isolamento a cappotto esterni. Nel caso specifico l'edificio per il quale si chiede questa possibilità si trova lungo una cortina continua di fronti edilizi complanari e semmai la compatibilità dell'intervento è relativa al contesto. A questo scopo si ritiene comunque opportuno riformulare in parte l'art. 24 esplicitando meglio le condizioni e le limitazioni che il Piano Operativo pone per tali interventi.

parzialmente accoglibile

2 indirizzo via Mazzini 90-92, Strada in Chianti

individuazione catastale f. 27, p. 81 graffata alla 453, sub. 501

tema *interventi classe c2a*

sintesi Si chiede di valutare la possibilità di realizzare due piccole aperture nella cartella tergal della copertura al fine di aerare l'ambiente sottotetto.

parere La classe c2a già ammette gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi secondo le disposizioni di cui alla L.R. 5/2010, nell'ambito dei quali sono consentite l'apertura di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernai al fine di reperire la superficie minima di illuminazione.

Al fine della chiarezza normativa si ritiene comunque opportuno riformulare in parte l'art. 24 esplicitando meglio le condizioni e le limitazioni che il Piano Operativo pone per tali interventi.

parzialmente accoglibile

1 **indirizzo** via Zanobi da Strada 36, Strada in Chianti

individuazione catastale f. 27, p. 185-424

tema *eliminazione intervento IC*

sintesi Si chiede l'eliminazione dell'intervento IC3.07 in quanto la nuova normativa in materia di installazione impianti ed attività di revisione autoveicoli prescrive un locale con altezza di circa 6 metri, impossibile da realizzare nel luogo oggetto di osservazione. Si richiede comunque il mantenimento della possibilità di allargamento del vialetto di accesso alla proprietà.

parere La richiesta è accoglibile confermando la classe c2a per gli edifici esistenti, come già previsto dalla disciplina per l'intervento IC3.07, e conseguente modifica delle tavole e del norme di P.O.

accoglibile

identica all'osservazione 114

1 indirizzo via Zanobi da Strada 36, Strada in Chianti
individuazione catastale f. 27, p. 185-424 tema eliminazione intervento IC

sintesi Si chiede l'eliminazione dell'intervento IC3.07 in quanto la nuova normativa in materia di installazione impianti ed attività di revisione autoveicoli prescrive un locale con altezza di circa 6 metri, impossibile da realizzare nel luogo oggetto di osservazione. Si richiede comunque il mantenimento della possibilità di allargamento del vialetto di accesso alla proprietà.

parere La richiesta è accoglibile confermando la classe c2a per gli edifici esistenti, come già previsto dalla disciplina per l'intervento IC3.07, e conseguente modifica delle tavole e del norme di P.O.

accoglibile

1 indirizzo via Zanobi da Strada, Strada in Chianti
individuazione catastale f. 7, p. 439 tema modifica intervento IC

sintesi Si chiede di modificare il perimetro dell'intervento IC3.06 in modo da farlo corrispondere esattamente con la particella catastale di proprietà.

Allo stato attuale la previsione non potrà mai essere attuata in quanto ricade su quattro particelle di quattro diversi proprietari.

parere Al fine di agevolare l'attuazione dell'intervento, la richiesta, che non altera sostanzialmente la previsione adottata, è da ritenersi accoglibile, con conseguente modifica delle tavole e delle norme di P.O.

accoglibile

2 indirizzo via Zanobi da Strada, Strada in Chianti
individuazione catastale f. 7, p. 439 tema modifica intervento IC

sintesi Si chiede di ampliare la destinazione d'uso consentendo anche quella artigianale per una quota massima del 50% della SUL, oltre a commerciale/direzionale e di servizio, per impiantare un'attività di revisione autoveicoli.

In tal senso si chiede anche di aumentare di 600 mq. la SUL prevista. Si fa presente che nel precedente RU era consentita una volumetria enormemente superiore, pari a 5.000 mc. cioè oltre 1.600 mq. di SUL.

parere In considerazione della collocazione e della tipologia dell'intervento la richiesta di ampliamento della gamma di destinazioni d'uso ammissibili è da ritenersi accoglibile, mentre l'incremento delle quantità edificabili proposto non risulta compatibile con la previsione né coerente con i parametri applicati dal Piano Operativo nel territorio comunale se non limitatamente ad un parziale aumento delle potenzialità conseguente all'ampliamento del perimetro di intervento di cui al punto 1 dell'osservazione.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via Poggensi 21, loc. Poggensi

individuazione catastale f. 39, p. 39

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede che venga attribuita la classe c2b alla porzione di edificio ultimata nel 1999; si tratta di un ampliamento costruito per disimpegnare i tre piani dell'edificio che, a causa delle limitazioni volumetriche imposte dal precedente strumento urbanistico, non fu possibile realizzare in armonia con il corpo di fabbrica preesistente, che risale al 1890.

Si ritiene che a tale porzione non possano essere riconosciute le medesime esigenze conservative attribuibili al costruito preesistente storicizzato.

parere Come ricordato dall'osservante, la richiesta riguarda solo una porzione dell'edificio e pertanto non è possibile prevedere una diversa classificazione per parti di edificio.

Si ritiene comunque opportuno specificare nelle norme la possibilità di intervenire su eventuali aggiunte recenti e non omogenee ai caratteri tradizionali del fabbricato di matrice antica e riconosciuto di valore architettonico e storico documentale, in analogia a quanto previsto che le parti oggetto di alterazione, con il reintegro dei caratteri formali e materiali.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo Lucolena

individuazione catastale f. 123, p. 366

tema *attrezzature e parcheggi*

sintesi Si chiede che per il Centro ricreativo e culturale "Casa del popolo di Lucolena" sia consentita la possibilità di ampliamento per un volume complessivo di 550 mq. per la realizzazione di nuovi spazi per la pizzeria, per servizi igienici e magazzini e per un nuovo ambulatorio medico, oltre a locali a disposizione sempre a fini di interesse pubblico.

Il Centro, costruito nel 1946 e più volte oggetto di ristrutturazione ed ampliamento, riveste un ruolo fondamentale per la frazione.

parere La richiesta non può essere accolta in quanto il Piano Operativo già prevede al comma 5 dell'art. 18 delle norme la possibilità per i complessi destinati ad attrezzature di servizio pubbliche - tra le quali sono compresi i Servizi sociali e ricreativi (Ss) - di attuare tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività da svolgere, con esclusione dei soli edifici di particolare pregio o di valore storico-testimoniale, ai quali è attribuita una specifica classe (c1a, c1b, c2a o c2b).

non pertinente

1 indirizzo Berto, case sparse 99, Castellaccio, Lucolena di sotto

individuazione catastale f. 100, p. 123

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede il riconoscimento della classe c2a anche per l'annesso posto nel resede dell'edificio principale con affaccio nell'aia comune, in analogia agli altri fabbricati dello stesso complesso, in parte coevi, in modo da poter ricavare in una porzione una unità abitativa funzionale all'ampliamento dell'attività di casa vacanze che si svolge nel corpo principale.

parere L'annesso oggetto di osservazione risulta in parte di epoca posteriore a quella dell'edificio principale ed è stato interessato da interventi recenti che ne hanno parzialmente alterato le caratteristiche originarie, pertanto non può essere classificato come c2a. In considerazione della permanenza del valore storico documentale, ancorché minore, si ritiene comunque opportuno riclassificarlo come c2b.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo Berto, case sparse, Castellaccio, Lucolena di sotto
individuazione catastale f. 110, p. 16 tema *modifica classe*

sintesi Si chiede il riconoscimento della classe c2a anche per l'annesso posto nel resede dell'edificio principale in analogia con gli altri fabbricati dello stesso complesso.
L'annesso è coevo alla parte più antica del complesso ed era già presente nel Catasto Generale della Toscana.

parere In base alla documentazione fotografica presentata la richiesta può essere accolta con conseguente modifica delle tavole di P.O. riclassificando l'edificio in c2a.

accoglibile

1 indirizzo via di Palaia, Chiocchio

individuazione catastale f. 39, p. 64; f. 41, p. 122-147

tema conferma previsione

sintesi Si chiede di reinserire con la stessa potenzialità edificatoria l'area edificabile LL22 prevista dal RU, per la quale il permesso di costruire rilasciato è decaduto a causa di un fraintendimento sulle date di decorrenza.

Contestualmente si richiede la modifica delle prescrizioni tipologiche, consentendo la divisione del giardino e degli ingressi, e la possibilità di scegliere tra uno solo oppure due villini isolati.

parere Sulla base delle considerazioni svolte e vista la modesta entità dell'intervento la richiesta è accoglibile disciplinando la nuova edificazione di completamento nell'area oggetto di osservazione in analogia alle situazioni analoghe individuate dal Piano Operativo, con conseguente modifica delle tavole e delle norme di P.O.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via Zanobi da Strada, Strada in Chianti
individuazione catastale f. 7, p. 206 tema nuova area edificabile

sintesi Si chiede l'inserimento della previsione urbanistica come da contributo trasmesso il 19/05/2017.
Si tratta dell'area dove sorgeva una stazione di servizio e dove sono attualmente in corso le opere di bonifica conseguenti al trasferimento dell'attività.
La proposta prevede la realizzazione di un garage, ad un solo piano e senza interrato, per una superficie di circa 70 mq., con cessione al comune di una striscia di terreno antistante la strada pubblica di circa 50/70 cm.

parere La realizzazione di autorimesse nel lotto di pertinenza, così come la realizzazione di ampliamenti volumetrici o di interventi pertinenziali, è già ammessa dalla disciplina del Piano Operativo per gli edifici in classe c3b nell'ambito U3 (tessuti recenti prevalentemente residenziali).

non accoglibile

1 indirizzo via di Meleto, loc. Palagione, Strada in Chianti

individuazione catastale

tema *correzione*

sintesi Si segnala che è sbagliata la rappresentazione dei corsi d'acqua identificati con i codici MV37977 e MV37950 in corrispondenza della zona industriale di Meleto, come confermato dal Genio Civile con la nota del 09/05/2017 inviata anche al Comune, in base agli accertamenti effettuati con sopralluoghi; tale errore falsifica anche l'applicazione delle NTA.

parere L'osservazione è da ritenersi accoglibile in quanto il reticolo idrografico e di gestione di cui alla L.R. 79/2012 risulta modificato come da istanza accolta dal Genio Civile Valdarno superiore con nota del 09/05/2017.

accoglibile

1 indirizzo Ferrone
individuazione catastale f. 21, p. 28-29-30-56; f. 22, p. 64-72-65; f. 23, p. 37-41-46 tema aree per attività estrattive

sintesi Si chiede l'adeguamento della perimetrazione dell'area in località Ferrone in linea con quanto indicato dal Piano Regionale delle Attività Estrattive vigente.

parere La richiesta è accoglibile integrando le cartografie e le norme del Piano Operativo in coerenza con le disposizioni attualmente vigenti, in attesa del nuovo Piano Cave regionale.

accoglibile

2 indirizzo Prunete
individuazione catastale f. 24, p. 14-21-40-42; f. 38, p. 1-2-3-4-5-6-9-10-11-12-13-15-16-41-42-43 tema aree per attività estrattive

sintesi Si richiede l'inserimento della perimetrazione dell'area in località Prunete in linea con quanto indicato dal Piano Regionale delle Attività Estrattive vigente.

parere La richiesta è accoglibile integrando le cartografie e le norme del Piano Operativo in coerenza con le disposizioni attualmente vigenti, in attesa del nuovo Piano Cave regionale.

accoglibile

1 indirizzo Ferrone
individuazione catastale f. 23, p. 18-19-23-29-30-33-35-57-59-63-65 tema aree per attività estrattive

sintesi Si chiede l'adeguamento della perimetrazione dell'area in località Ferrone in linea con quanto indicato dal Piano Regionale delle Attività Estrattive vigente.

parere La richiesta è accoglibile integrando le cartografie e le norme del Piano Operativo in coerenza con le disposizioni attualmente vigenti, in attesa del nuovo Piano Cave regionale.

accoglibile

- 1** indirizzo Meleto
individuazione catastale f. 28, p. 2-10-11-13-14-57-387-388-679-681-682-683-684-686-687-689-690-692-736 tema aree per attività estrattive
- sintesi** Si chiede l'adeguamento della perimetrazione dell'area in località Meleto in linea con quanto indicato dal Piano Cave Regionale vigente.
- parere** La richiesta è accoglibile integrando le cartografie e le norme del Piano Operativo in coerenza con le disposizioni attualmente vigenti, in attesa del nuovo Piano Cave regionale.
- accoglibile**

1 indirizzo La Gazzera, strada vicinale di Bello Stento

individuazione catastale f. 36, p. 28 sub. 500

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede di modificare la classe e quindi gli interventi consentiti sull'edificio (al quale il PO ha attribuito la classe c2a, eccessivamente limitante), premiando una ristrutturazione capace di dar vita ad un nuovo involucro architettonico, tecnologicamente efficiente, nel quale siano recuperati i caratteri originali (tipo la forma della copertura...) armonizzandone i caratteri tipologici ed ottenere un edificio strutturalmente efficace, capace di sopportare le sollecitazioni degli stati tensionali del terreno.

Si segnala in particolare che:

- l'edificio risulta da molti anni disabitato, parzialmente diruto ed in generale forte stato di degrado;

- le tracce del sedime originario sono ormai compromesse e non più distinguibili a causa degli interventi effettuati nel corso degli anni che hanno portato ad un edificio privo di un carattere architettonico definito e di elementi storici da tutelare.

parere Come esplicitato al punto e) del comma 3 dell'art. 24 delle Norme del Piano Operativo la classe c2a ammette il ripristino di edifici di antica formazione in parte crollati o comunque in avanzato stato di degrado come nel caso in oggetto, secondo le specifiche dell'art. 25.

Si conferma pertanto la classe attribuita.

non accoglibile

1 indirizzo via A. François 2, Dudda
individuazione catastale f. 97, p. 119-177-241 tema *modifica classe*

sintesi Si chiede il cambio di classe della porzione di edificio produttiva, adiacente alla villa, da c1b a c2a. Mentre la villa conserva elementi e carattere di indubbio pregio che giustificano la classe c1b, la porzione produttiva è in parte di recente realizzazione (cantina costruita negli anni '70 con struttura in cemento armato; uffici, magazzini, appartamenti per agriturismo e locali di degustazione esito di ristrutturazioni successive con impiego di materiali più pratici che tradizionali).

parere In base alla documentazione fotografica presentata la richiesta può essere accolta con conseguente modifica delle tavole di P.O. riclassificando parte dell'edificio in c2a, con correzione dell'individuazione cartografica delle unità volumetriche.

accoglibile

1 indirizzo case sparse 22, Il Viuzzo

individuazione catastale f. 19 p. 124

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede la modifica della classe attribuita all'edificio da c2a a c2b, essendo privo di rappresentatività dell'insediamento tradizionale e di valore storico testimoniale, oltre che per la presenza di ampliamenti e modifiche strutturali consistenti avvenute negli anni settanta del secolo scorso.

parere L'edificio, anche se non di origine molto antica ed esito di interventi di modifica dell'assetto iniziale, mantiene un valore architettonico, tipologico e storico-documentale degno di conservazione, non compatibile con le opere ammesse dalla classe c2b. La richiesta pertanto non può essere accolta.

Si precisa in ogni caso che l'immobile non è annoverato tra "i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti di elevato pregio e di particolare valore architettonico, storico testimoniale, che presentano un notevole grado di integrazione con il paesaggio e che conservano elementi decorativi e/o costruttivi di pregio significativo": a tali immobili infatti è attribuita la classe c1b.

non accoglibile

2 indirizzo case sparse 22, Il Viuzzo

individuazione catastale f. 19 p. 124

tema *ampliamenti una tantum aziende agricole*

sintesi Si chiede la possibilità di ampliamenti "una tantum" a vantaggio esclusivo delle aziende agricole, come previsto dalla L.R. 65/2014.

parere Il Piano Operativo recepisce quanto disposto dalla L.R. 65/2014 agli artt. 71 e 72 in merito agli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola prevedendo anche la possibilità di realizzare da parte degli imprenditori agricoli ampliamenti una tantum ma, come esplicitamente indicato dagli articoli citati quale obbligo da parte degli strumenti di pianificazione, limita tale possibilità quando è necessario salvaguardare i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale cioè nei casi di edifici riconosciuti di elevato pregio o di rilevante valore storico-documentale (classi c1a, c1b e c2a). L'ipotesi di rimuovere tale limitazione estendendo la possibilità di ampliamento una tantum all'intero patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola risulterebbe in contrasto con la legge regionale e pertanto la richiesta non è accoglibile.

non accoglibile

3 indirizzo case sparse 22, Il Viuzzo

individuazione catastale f. 19 p. 124

tema *interventi classe c2b*

sintesi Si chiede di prevedere ampliamenti "una tantum" in classe c2b anche a vantaggio di residenze rurali, anche con modifiche planivolumetriche atte ad armonizzare i prospetti e i rapporti geometrici degli edifici modificati in epoche relativamente recenti.

parere Il Piano Operativo già prevede al comma 2 dell'art. 73 delle norme la possibilità di ampliamenti una tantum ai sensi dell'art. 71 della L.R. 65/2014 per gli edifici in classe c2b o c3a.

Ai fini della chiarezza della normativa si ritiene comunque opportuno precisare che - in alternativa agli ampliamenti una tantum sopra richiamati - le addizioni volumetriche per la classe c2b e gli incrementi di SUL previsti nel caso di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia per la classe c3a si intendono ammessi anche nel caso di abitazioni rurali (in assenza di mutamento della destinazione d'uso agricola).

parzialmente accoglibile

1 indirizzo piazza Garibaldi 1, San Polo in Chianti
individuazione catastale f. 14, p. 117 tema collegamenti pedonali/viabilità

sintesi Si manifesta la disponibilità ad espropriare porzione di suolo privato per la realizzazione di passerella pedonale.
La proposta individua anche un collegamento pedonale tra la passerella e il parcheggio pubblico previsto dal PO.

parere La realizzazione di una passerella pedonale sul torrente Ema richiede comunque opportuni passaggi preliminari di approfondimento progettuale e verifica anche con gli Enti competenti per il reticolo idraulico.

La previsione, comunque non vietata dal Piano Operativo, potrà quindi essere eventualmente inserita solo a valle di tali studi, auspicabilmente una volta reperite le necessarie risorse individuate con valutazioni di fattibilità e seguendo le procedure relative al vincolo espropriativo.

Prendendo dunque atto della disponibilità manifestata, si rinvia a tale successiva fase la definizione dell'opera.

non accoglibile

1 indirizzo

individuazione catastale

tema *manufatti per il ricovero di animali*

sintesi Si richiede l'aggiunta della tipologia "cani" che elenca i tipi di allevamento con le misure minime o specificare come comportarsi da privato (non associazione di cacciatori) per il ricovero di un numero inferiore a 10 cani. Si portano ad esempio gli Allegati A e C del BURT n. 47 del 04/10/2013.

parere Lo spirito dell'art. 71 del P.O. è consentire la possibilità di realizzare manufatti amatoriali per l'allevamento di animali domestici nel territorio rurale; tra questi non sono inseriti i cani. Per evitare problematiche collegate principalmente alla quiete pubblica si è scelto infatti di limitare le nuove strutture adibite a canili realizzabili con intervento diretto alle sole associazioni dedite alla caccia aventi sede nel Comune di Greve in Chianti, dettando opportune prescrizioni ed in particolare il rispetto di distanze minime dagli insediamenti e dalle case sparse al fine di garantirne la compatibilità.

Si fa presente comunque che il Regolamento di attuazione della Legge 59/2009, elaborato per contrastare il randagismo e favorire il benessere degli animali d'affezione, detta indicazioni minime da rispettare ma non obbliga i comuni a prevedere la possibilità di realizzare strutture ex novo, rimanendo inteso che gli animali possono essere alloggiati anche in strutture esistenti.

Infine si segnala la fattispecie prevista dall'art. 19 comma 2 lett. e) delle norme di P.O. per i ricoveri per animali domestici, limitatamente a manufatti con ingombro massimo di 2 mq. per ogni unità immobiliare ed altezza non superiore a 1,50 ml., realizzati con strutture leggere e semplicemente appoggiati al suolo), applicabile anche per il ricovero dei cani.

non accoglibile

1 indirizzo Ferrone

individuazione catastale f. 36, p. 82-83-84-86

tema *conferma previsione*

sintesi Si chiede la conferma della capacità edificatoria già prevista dal Piano di Lottizzazione per l'area individuata dal RU come AE4 Ferrone e in ogni caso in subordine che i due edifici costruiti allo stato grezzo siano ricompresi nella classe c3b. Il PO inserisce il comparto tra quelli con Piano Attuativo vigente, al quale si rimanda fino alla scadenza dell'efficacia. A breve tale efficacia verrà meno e le previsioni non sono attuabili a seguito delle vicende legate alla contestata illegittimità.

parere A prescindere dalle vicende citate dall'osservante, non di pertinenza del Piano Operativo, quest'ultimo in fase di adozione non ha potuto che prendere atto dell'efficacia del piano attuativo e rinviare ad esso. Essendo nel frattempo subentrata la scadenza dell'efficacia, si ritiene opportuno, rivalutando la previsione, individuare un nuovo intervento che permetta di riqualificare un'area attualmente in condizioni di degrado e soprattutto di riconfigurare il nuovo insediamento realizzato in forme coerenti con il contesto paesaggistico e tali da dare compiutezza al margine urbano. Tali obiettivi potranno essere raggiunti individuando un nuovo Progetto Unitario Convenzionato che prevede la demolizione e ricostruzione dei due edifici esistenti e la loro ricostruzione - con la possibilità di un modesto incremento delle superfici edificate - con assetto planimetrico, volumetrico e tipologico più adeguati alle caratteristiche dei luoghi e al corretto inserimento paesaggistico, garantendo contestualmente la dotazione di attrezzature pubbliche (parcheggi, verde) appropriate alle quantità edificatorie così ridimensionate.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo Santa Cristina
individuazione catastale f. 7, p. 176-183-213-493 tema *modifica intervento PA*

sintesi Si chiede di incrementare la Superficie Utile Lorda prevista per l'intervento PA3.02 da 600 a 660 mq., ritenendo eccessiva una riduzione maggiore del 25% rispetto a quanto ipotizzato nella proposta avanzata dall'osservante a maggio 2017, anche in considerazione delle superfici da destinare alla viabilità a servizio di tutto il costruito circostante. La densità edilizia rimane comunque molto superiore a quella prevista dal vigente RU per la tipologia ville/villini isolati.

parere Il dimensionamento per gli interventi di trasformazione previsti dal piano è definito con criteri uniformi che tengono conto anche del contesto di riferimento e delle caratteristiche del tessuto nel quale si inseriscono. La richiesta pertanto è da ritenersi non accoglibile.
non accoglibile

ex titolare Costruzioni C.F.

1 indirizzo via San Cristoforo, Strada in Chianti

individuazione catastale f. 28, p. 617-817

tema *eliminazione intervento IC*

sintesi Si chiede di eliminare la possibilità di edificare nella zona e in particolare nell'area dell'intervento identificato dal PO come IC3.10, ritenendo necessario invece completare la previsione del parcheggio a suo tempo autorizzato nell'ambito della lottizzazione La Cappellina. Si segnala la carenza di posti auto per gli abitanti di via S. Cristoforo, via Torello da Strada e parte di via Jacopo da Strada; inoltre l'edificazione limiterebbe l'unico accesso agevole alla zona destinata a verde pubblico.

Infine si fa presente che il terreno è in forte pendenza ed è classificato dal punto di vista della fattibilità geologica in G3/G4.

parere In base alla documentazione presentata ed alle verifiche compiute relativamente alle aree oggetto di cessione dalla lottizzazione, la richiesta può essere accolta individuando un unico Intervento Convenzionato comprendente gli attuali IC3.10 e IC3.11 - come a suo tempo stabilito per l'area AEP2 nel Regolamento Urbanistico -, destinando la parte ad ovest a parcheggio e verde pubblico e la parte ed est all'edificazione residenziale, a completamento del tessuto esistente, con conseguente modifica delle norme e delle tavole di P.O.

accoglibile

1 indirizzo via A. François 1, Dudda

individuazione catastale f. 97, p. 118

tema *interventi classe c1b*

sintesi Si chiede che la realizzazione di locali pertinenziali interrati che non necessiti la creazione di rampe e di alterazioni morfologiche dei luoghi sia consentita anche per gli edifici in classe c1b.

Si intende realizzare un parcheggio pertinenziale al di sotto del resede con accesso da una apertura da realizzare nel muro di sostegno.

parere Si ritiene compatibile esclusivamente la realizzazione di autorimesse pertinenziali e solo nel caso in cui salti di quota o terrapieni esistenti consentono la loro realizzazione senza alterazione della morfologia dei luoghi o variazioni con scavi e riporti del profilo del suolo esistente e a condizione che vengano tutelati gli assetti storici o storicizzati eventualmente presenti nelle pertinenze dell'edificio o complesso in classe c1b oggetto dell'intervento.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via della Montagnola 94, Ulivello, Strada in Chianti

individuazione catastale f. 3, p. 2

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede il cambio di classe da c2b a c2a, visto che l'edificio rappresenta la struttura colonica più antica dei quattro poderi che facevano capo alla villa Ulivello, presente nel Catasto Generale Toscano del 1835. L'immobile è stato recentemente oggetto di lavori di risanamento conservativo nell'ambito dei quali è stata demolita una piccola porzione incongrua e ripristinate le parti alterate negli anni '60.

parere In base alla documentazione fotografica presentata ed alle considerazioni svolte la richiesta può essere accolta con conseguente modifica delle tavole di P.O. riclassificando l'edificio in c2a.

accoglibile

1 indirizzo via della Montagnola, La Presura

individuazione catastale f. 2, p. 194

tema *modifica intervento IC*

sintesi Si ritiene che per l'intervento IC3.02 si debba tenere conto prioritariamente della quantità e tipologia di traffico che percorre la strada in adiacenza al lotto, salvaguardandone l'accessibilità a tutti i veicoli anche di grosse dimensioni e lo sbocco in sicurezza sulla SR 222, anche eventualmente adeguando dimensionalmente la sezione stradale.

Si fa presente che tale viabilità è l'unico accesso all'azienda vitivinicola Torracchia di Presura.

parere Sulla base delle considerazioni svolte e delle verifiche effettuate la richiesta è da ritenersi accoglibile prevedendo l'allargamento della strada contestualmente all'attuazione dell'intervento IC3.02.

accoglibile

1 indirizzo Passo dei Pecorai

individuazione catastale f. 66, p. 265-284-153-281-273-157-163-30-302 tema *conferma previsione*

sintesi Si chiede la conferma della previsione identificata dal RU come AE7 e rimasta inattuata a causa del sopraggiungere della crisi economica, ma per la quale era stato predisposto il Piano Attuativo nel 2006.
Si fa presente che le opere di urbanizzazione previste dalla lottizzazione risolvevano alcune problematiche della frazione e cioè la carenza di parcheggi e verde pubblico, le dotazioni in merito alla rete fognaria e la viabilità interna.
Infine si segnala che gli studi geologici e geotecnici non hanno evidenziato impedimenti alla realizzazione delle opere così come progettate.

parere La richiesta non è accoglibile in quanto l'espansione della frazione di Passo dei Pecorai non risulta coerente con gli obiettivi di limitazione degli interventi di nuova edificazione a quelli di completamento e rafforzamento dei centri abitati principali e purché in grado di contribuire efficacemente al miglioramento delle dotazioni pubbliche e di interesse collettivo degli abitati stessi.
In ogni caso, contrariamente a quanto sostenuto dall'osservante, i terreni compresi nel perimetro del comparto AE7 sono caratterizzati da pericolosità geomorfologica molto elevata, come risultante dagli studi geologici aggiornati oltre che dal Piano di Assetto Idrogeologico del fiume Arno.

non accoglibile

1 indirizzo via del Poggio, Chiocchio

individuazione catastale

tema *eliminazione intervento IC*

sintesi Si chiede di eliminare la previsione di edificabilità dell'intervento IC3.14, non condividendo tale ennesima espansione in una porzione di campagna attualmente occupata da prato, orto, vigna e alberi da frutto.

parere L'intervento non ha carattere di espansione quanto di completamento del tessuto esistente e di definizione compiuta del margine verso la campagna, dove si vanno diffondendo usi correlati prevalentemente alla residenza urbana piuttosto che all'agricoltura. Al fine comunque di rendere più chiari tali obiettivi, anche in conseguenza dei contributi pervenuti, si ritiene opportuno limitare l'intervento al lato nord di via del Poggio, con conseguente modifica delle norme e delle tavole di P.O.

parzialmente accoglibile

2 indirizzo via del Poggio, Chiocchio

individuazione catastale

tema *riqualificazione area dismessa*

sintesi Si chiede di prevedere il reintegro nel tessuto urbano dell'ex area artigianale (falegnameria), appartenente ad un soggetto in parte proprietario dell'area dell'intervento IC3.14. Si ritiene che potendo edificare in aperta campagna venga meno l'interesse a riqualificare l'area abbandonata.

parere La richiesta non è accoglibile in quanto la disciplina del Piano Operativo adottato già prevede la possibilità di sostituire il fabbricato con contestuale cambio d'uso verso le destinazioni consentite nei tessuti recenti dell'ambito U3 - compresa la residenza - ma senza ulteriore incremento della SUL esistente, in modo da garantire la disponibilità di adeguati spazi aperti di pertinenza.

non pertinente

3 indirizzo via del Poggio, Chiocchio

individuazione catastale

tema *attrezzature e parcheggi*

sintesi Si chiede che non venga costruito altro parcheggio, vista l'attuale ampia disponibilità di posti auto per residenti e ospiti.

parere La previsione di ulteriore spazi di parcheggio è conseguente all' intervento con destinazione residenziale IC3.14, essendo per legge richiesta la dotazione di posti auto pertinenziali e di uso pubblico nel caso di nuova edificazione. Comunque, in considerazione del ridimensionamento dell'intervento, come esplicitato in riferimento al punto 1 dell'osservazione, sarà di conseguenza ridotta anche la superficie da destinare a spazi di sosta.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via L. Conti, Chiocchio

individuazione catastale

tema eliminazione intervento PA

sintesi Si chiede che la previsione dell'intervento PA3.07 venga eliminata o, in subordine, che venga decisamente ridimensionata tenendo conto dell'impatto paesaggistico non solo da Chiocchio ma anche verso Chiocchio, limitando l'altezza non oltre il piano stradale. Si ritiene in particolare il dimensionamento eccessivo in quanto la ricettività offerta sarebbe sproporzionata rispetto alle attuali dotazioni della zona, caratterizzate da strutture di piccole dimensioni.

Inoltre l'accesso da via di Palaia, via del Pino e via del Poggio sarebbe problematico per l'albergo e comporterebbe un ingiustificato aumento di traffico in aree a destinazione residenziale.

parere Nel corso della richiamata Conferenza di Copianificazione sono stati evidenziati aspetti che riguardavano il progetto proposto in quella sede. L'intervento previsto dal PO è risultato poi ridimensionato a seguito delle indicazioni e delle condizioni dettate dalla Regione Toscana.

Si ritiene comunque utile dettagliare ulteriormente le prescrizioni che il progetto dovrà recepire, che saranno comunque tese a salvaguardare il paesaggio e le vedute, da e verso l'abitato di Chiocchio, e ridimensionare ulteriormente la potenzialità edificatoria dell'intervento.

Per quanto attiene alle considerazioni svolte circa il dimensionamento delle attività turistico ricettive a carattere alberghiero si rileva comunque che il contesto grevigiano risulta semmai povero di strutture alberghiere. A questo proposito si invita a verificare i dati del comune – riferiti al 2014 ed ora senz'altro da aggiornare – su “Studi e indagini del territorio rurale del Piano strutturale, disponibile sul sito del Comune di Greve in Chianti:

(http://maps1.ldpgis.it/greve/sites/maps1.ldpgis.it/greve/files/adozione_po_ps/PS/QC/PS_Studi_indagini_territorio_rurale.pdf).

Dai dati pubblicati emerge piuttosto una grande capacità del settore agriturismo (circa 1.000 posti letto), neppure paragonabile con quella delle strutture alberghiere. Eppure si deve considerare che sono proprio queste attività economiche specializzate che rivestono particolare interesse in territori che puntano alla qualità, in particolare se riferita alla bellezza del paesaggio, alle tradizioni e alla filiera enogastronomica locale. All'interno degli alberghi si formano figure specifiche e qualificate professionalità, tanto che, più in generale, tali strutture sono spesso in grado di sollecitare molti altri aspetti e settori, dal commercio alla comunicazione, funzionali allo sviluppo locale.

Non si deve poi dimenticare che gli alberghi sono strutture ricettive aperte al pubblico, a differenza delle strutture agrituristiche, e non godono come quelle di regimi fiscali avvantaggiati. Proprio il Chianti ha visto nel corso degli anni accrescere la propria capacità ricettiva esclusivamente con le strutture agrituristiche, spesso dotate di standard di ospitalità molto elevata, che offrono servizi fin troppo equiparabili alle strutture alberghiere ed ora è esposto al proliferare di B&B e case vacanza.

Al di là delle retoriche “rurali”, occorre piuttosto e più realisticamente considerare che le attività agrituristiche, a Greve come altrove in Toscana, rappresentano cospicue realtà economiche e coinvolgono importanti società e aziende, mentre si fa fatica a diversificare l'offerta e altri modelli di ospitalità e ad attrarre anche per questo nuove imprenditorialità. La sostenibilità di un'attività alberghiera deve fare i conti con un regime fiscale ordinario e con la capacità di ospitare un minimo di turisti al di sotto dei quali difficilmente si rende raggiungibile. Nel caso specifico, l'intervento previsto riguarda un'attività ricettiva di tipo alberghiero a conduzione familiare, che consente una gestione più economica, ma pur tuttavia è anch'essa esposta alle leggi del mercato. Chi si occupa di attività imprenditoriali e in particolare di attività alberghiere sa che al di sotto di una certa soglia di ricettività i conti non tornano e questo è il caso dell'attività in oggetto. Sono queste le ragioni per le quali il piano ritiene di dare una ragionevole e compatibile opportunità di sviluppo ad una tipologia di ospitalità tutt'altro che diffusa nel comune e non in competizione con quelle “peculiari”, che poi alla fine tanto “rurali” non sono, certo attraverso discipline che siano capaci di garantire la massima attenzione agli effetti prodotti sul paesaggio.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via L. Conti, Chiocchio

individuazione catastale

tema eliminazione intervento PA

sintesi Si chiede che la previsione dell'intervento PA3.07 venga eliminata o, in subordine, che venga decisamente ridimensionata tenendo conto dell'impatto paesaggistico non solo da Chiocchio ma anche verso Chiocchio, limitando l'altezza non oltre il piano stradale. Si ritiene in particolare il dimensionamento eccessivo in quanto la ricettività offerta sarebbe sproporzionata rispetto alle attuali dotazioni della zona, caratterizzate da strutture di piccole dimensioni.

Inoltre l'accesso da via di Palaia, via del Pino e via del Poggio sarebbe problematico per l'albergo e comporterebbe un ingiustificato aumento di traffico in aree a destinazione residenziale.

parere Nel corso della richiamata Conferenza di Copianificazione sono stati evidenziati aspetti che riguardavano il progetto proposto in quella sede. L'intervento previsto dal PO è risultato poi ridimensionato a seguito delle indicazioni e delle condizioni dettate dalla Regione Toscana.

Si ritiene comunque utile dettagliare ulteriormente le prescrizioni che il progetto dovrà recepire, che saranno comunque tese a salvaguardare il paesaggio e le vedute, da e verso l'abitato di Chiocchio, e ridimensionare ulteriormente la potenzialità edificatoria dell'intervento.

Per quanto attiene alle considerazioni svolte circa il dimensionamento delle attività turistico ricettive a carattere alberghiero si rileva comunque che il contesto grevigiano risulta semmai povero di strutture alberghiere. A questo proposito si invita a verificare i dati del comune – riferiti al 2014 ed ora senz'altro da aggiornare – su “Studi e indagini del territorio rurale del Piano strutturale, disponibile sul sito del Comune di Greve in Chianti:

(http://maps1.ldpgis.it/greve/sites/maps1.ldpgis.it.greve/files/adozione_po_ps/PS/QC/PS_Studi_indagini_territorio_rurale.pdf).

Dai dati pubblicati emerge piuttosto una grande capacità del settore agrituristico (circa 1.000 posti letto), neppure paragonabile con quella delle strutture alberghiere. Eppure si deve considerare che sono proprio queste attività economiche specializzate che rivestono particolare interesse in territori che puntano alla qualità, in particolare se riferita alla bellezza del paesaggio, alle tradizioni e alla filiera enogastronomica locale. All'interno degli alberghi si formano figure specifiche e qualificate professionalità, tanto che, più in generale, tali strutture sono spesso in grado di sollecitare molti altri aspetti e settori, dal commercio alla comunicazione, funzionali allo sviluppo locale.

Non si deve poi dimenticare che gli alberghi sono strutture ricettive aperte al pubblico, a differenza delle strutture agrituristiche, e non godono come quelle di regimi fiscali avvantaggiati. Proprio il Chianti ha visto nel corso degli anni accrescere la propria capacità ricettiva esclusivamente con le strutture agrituristiche, spesso dotate di standard di ospitalità molto elevata, che offrono servizi fin troppo equiparabili alle strutture alberghiere ed ora è esposto al proliferare di B&B e case vacanza.

Al di là delle retoriche “rurali”, occorre piuttosto e più realisticamente considerare che le attività agrituristiche, a Greve come altrove in Toscana, rappresentano cospicue realtà economiche e coinvolgono importanti società e aziende, mentre si fa fatica a diversificare l'offerta e altri modelli di ospitalità e ad attrarre anche per questo nuove imprenditorialità. La sostenibilità di un'attività alberghiera deve fare i conti con un regime fiscale ordinario e con la capacità di ospitare un minimo di turisti al di sotto dei quali difficilmente si rende raggiungibile. Nel caso specifico, l'intervento previsto riguarda un'attività ricettiva di tipo alberghiero a conduzione familiare, che consente una gestione più economica, ma pur tuttavia è anch'essa esposta alle leggi del mercato. Chi si occupa di attività imprenditoriali e in particolare di attività alberghiere sa che al di sotto di una certa soglia di ricettività i conti non tornano e questo è il caso dell'attività in oggetto. Sono queste le ragioni per le quali il piano ritiene di dare una ragionevole e compatibile opportunità di sviluppo ad una tipologia di ospitalità tutt'altro che diffusa nel comune e non in competizione con quelle “peculiari”, che poi alla fine tanto “rurali” non sono, certo attraverso discipline che siano capaci di garantire la massima attenzione agli effetti prodotti sul paesaggio.

non accoglibile

2 indirizzo Monte San Michele

individuazione catastale

tema modifica intervento IC

sintesi Si chiede che venga riconosciuta e tutelata la destinazione pubblica e la pubblica fruizione dell'area della Fattoria di San Michele (IC6.03) e di non prevedere attività o strutture che potrebbero peggiorare la situazione già critica (inquinamento dei corsi d'acqua, passaggio di mezzi fuoristrada, necessità di rinfoltimento di boschi di latifoglie, abbandono di aree agricole e pascoli, con semplificazione del mosaico ambientale) ma di tenere presente l'obiettivo di tutelare e valorizzare il SIC. Si sottolinea l'importanza di un percorso partecipato.

parere La destinazione attribuita dal PO al San Michele, che è di proprietà pubblica e forse anche per questo per anni ha versato in condizioni di abbandono, rende finalmente possibile una effettiva fruizione pubblica, nello spirito e nel rispetto delle caratteristiche ambientali del contesto. Tale destinazione è stata giudicata peraltro compatibile dalla Conferenza di Copianificazione.

Il gestore delle attività previste dovrà, per dar corso al progetto, osservare le prescrizioni impartite e considerare che gli interventi devono tener conto della presenza di habitat di grande pregio rappresentati dal SIC/SIR.

Per questo riteniamo che siano assolte le richieste formulate dal contribuente.

non pertinente

3 indirizzo Santa Cristina

individuazione catastale

tema eliminazione intervento IC

sintesi Si chiede l'eliminazione della previsione dell'intervento IC3.04, che vincola negativamente la futura realizzazione della pista pedo-

ciclabile, costringendo il tracciato ad una eccessiva pendenza. Qualora tale previsione fosse confermata si chiede che sia condizionata alla cessione gratuita dell'area per la realizzazione della pista ciclabile secondo un tracciato con la minor pendenza possibile e con raccordo diretto con la viabilità interna dell'abitato.

In generale si reputa comunque ingiustificata la previsione di nuovi insediamenti residenziali, visto il numero di nuovi alloggi già previsti nei Piani Attuativi vigenti (non conteggiati dal dimensionamento del PO), già realizzati e non venduti oppure esistenti ma non occupati.

parere Al di là delle considerazioni sulle previsioni residue del RU vigente, che con tutta evidenza non interessano l'area oggetto di osservazione e che certo non possono porsi in confronto con questa, per dimensione e tipologia, occorre specificare che all'intervento convenzionato IC3.04 viene attribuito dall'A.C. un importante interesse pubblico. Al di là della modesta costruzione prevista, che certo non modifica né l'assetto della piccola frazione, né tantomeno il contesto paesaggistico, all'intervento è associata la cessione di nuove dotazioni pubbliche (parcheggio), alle quali, potrà essere associata, come segnalato, la cessione dell'area per la realizzazione della pista ciclabile richiamata nell'osservazione. La disciplina dell'IC3.04 verrà ulteriormente precisata e, a maggiore garanzia dell'interesse pubblico, verrà richiesta la cessione di un'area per il passaggio della pista ciclabile. Per la tutela dell'integrità paesaggistica, anche a seguito del recepimento di quanto richiesto dalla Regione Toscana, verrà ridotta la superficie fondiaria dell'intervento, affinché sia garantito il mantenimento di un adeguato varco nell'edificato.

parzialmente accoglibile

4 **indirizzo** via L. Conti, Chiochio

individuazione catastale

tema *eliminazione intervento PA*

sintesi Si chiede l'eliminazione della previsione dell'intervento PA3.06 in quanto la previsione comporta significativa occupazione di suolo, ben maggiore di quella del precedente RU che contemplava solo la ristrutturazione urbanistica dei volumi della fornace della quale doveva comunque essere garantito il mantenimento degli elementi architettonici e decorativi del fronte principale. Inoltre il parco pubblico previsto è di dubbia utilità, distante dall'abitato e ribassato rispetto alla Chiantigiana, del cui elevato traffico subirà gli effetti.

Più in generale si rimarca la totale mancanza di necessità di prevedere nuovi alloggi, in un territorio con molti appartamenti sfitti e con un notevole sviluppo residenziale già previsto dal piano attuativo vigente.

parere L'area in oggetto si trova da tempo in uno stato di abbandono, che progressivamente si aggrava. La possibilità di dare compiutezza al bordo interno dell'area, in continuità con le tipologie edilizie già esistenti nel lotto adiacente, creano le condizioni per recuperare una vasta area a verde. Il parco così ottenuto si troverebbe in un'ottima posizione anche per la sosta dei molti viaggiatori che transitano sulla strada provinciale e, guardando in prospettiva, potrebbe costituire una sosta anche con lo sviluppo di itinerari ciclabili e più modestamente per passeggiate nel paese.

non accoglibile

5 **indirizzo** via di Pancole, Santa Cristina

individuazione catastale

tema *eliminazione intervento PA*

sintesi Si chiede l'eliminazione della previsione dell'intervento PA3.02 o che se ne riduca drasticamente il dimensionamento riproponendo un edificato puntuale in continuità con l'esistente.

Il lotto è oggi occupato da vegetazione boschiva mista abbandonata e si incunea tra le case, in una zona comunque isolata dal contesto ed in una situazione attuale di frammentarietà (agglomerato privo di servizi). La tipologia e il numero di alloggi non sembrano compatibili con il contesto, caratterizzato da un tessuto sfrangiato ma omogeneo. Inoltre l'innesto sulla viabilità principale è in corrispondenza di una pericolosa curva.

In generale si reputa comunque ingiustificata la previsione di nuovi insediamenti residenziali, visto il numero di nuovi alloggi già previsti nei Piani Attuativi vigenti (non conteggiati dal dimensionamento del PO), già realizzati e non venduti oppure esistenti ma non occupati.

parere Al di là delle considerazioni sulle previsioni residue del RU vigente, che con tutta evidenza non interessano l'area oggetto di osservazione e che certo non possono porsi in confronto con questa, per dimensione e tipologia, l'intervento PA3.02 consente di completare un tessuto sfrangiato, come ben si rileva anche nell'osservazione, favorendo al contempo l'accessibilità complessiva di quel brano di edificato. L'intervento non sembra penalizzare l'esistente e semmai contribuisce a compattare l'edificato, disponendosi anche in rapporto dimensionale coerente con le tipologie presenti. La disciplina del PA3.02 verrà comunque ulteriormente precisata, con la definizione di schede che prefigurano l'intervento previsto, a maggiore garanzia dell'interesse pubblico e dell'integrità paesaggistica.

non accoglibile

6 **indirizzo**

individuazione catastale

tema *attrezzature e parcheggi*

sintesi Si chiede come mai alcuni centri ricreativi esistenti siano privi della destinazione a servizi sociali e ricreativi, in particolare il circolo di Passo dei Pecorai (destinato a servizi per il culto, non è chiaro se per scelta o per un refuso), il circolo Acli di Strada, il circolo Arci di Montefioralle e il Circolo Arci di Panzano.

parere Come ipotizzato dall'osservazione il circolo di Passo dei Pecorai è stato identificato con la sigla "Sr" invece che "Ss" a causa di un refuso.

Negli altri casi, alcuni dei quali citati dall'osservazione, non è stata attribuita una destinazione esclusiva a "Servizi sociali e ricreativi" in quanto l'edificio ospita anche altre funzioni (spesso i piani superiori sono occupati da alloggi) oppure qualora, a seguito di contributi

in tal senso, si sia valutato opportuno consentire anche altri usi, oltre a quello a servizi.

Si ricorda comunque che la destinazione "attrezzature di servizio pubbliche" è sempre ammessa nelle aree urbane e nei nuclei rurali e dovrebbe confortare il fatto che nella verifica degli standard non risultano alcuni circoli, così che le dotazioni comunali sono maggiori di quelle rilevate.

parzialmente accoglibile

7 **indirizzo** via di S. Cristina, via di Pancole, Santa Cristina

individuazione catastale

tema *modifica intervento AE*

sintesi Per la nuova pista ciclabile Strada-S. Cristina (AE3.02) si chiede di prevedere una prima uscita in corrispondenza della fermata SITA e una seconda uscita che intercetti direttamente via di S. Cristina, che il tracciato rispetti l'andamento naturale della collina senza salite/discese troppo pendenti e segua per quanto possibile il percorso delle vecchie strade poderali e che si mantengano le alberature esistenti.

parere Il percorso della pista ciclabile in oggetto è corrispondente al progetto di opera pubblica messo a punto dal settore Lavori Pubblici del Comune e inserito nel programma triennale delle opere da attuare. Ciò non preclude la possibilità che in futuro il progetto sia integrato e sviluppato con nuovi rami per favorirne l'uso e la funzionalità.

Per quanto riguarda il tratto iniziale a S. Cristina, in conseguenza degli ulteriori approfondimenti e delle modifiche correlate ad altre osservazioni, è comunque possibile fin d'ora prevedere il collegamento diretto con via di S. Cristina, accogliendo in tal senso il contributo dell'osservazione.

parzialmente accoglibile

8 **indirizzo** via Chiantigiana, Panzano in Chianti

individuazione catastale

tema *eliminazione intervento PA*

sintesi Si chiede l'eliminazione della previsione dell'intervento PA7.01 per la dimensione e perché il dislivello comporterà notevoli sbancamenti e riporti per l'edificazione, così come un parcheggio di difficile realizzazione e di uso scomodo.

In generale si reputa comunque ingiustificata la previsione di nuovi insediamenti residenziali, visto il numero di nuovi alloggi residui del PS 2003, già realizzati e non venduti oppure esistenti ma non occupati.

I nuovi insediamenti graveranno sui servizi pubblici (trasporti, approvvigionamento idrico, strutture sanitarie e dell'istruzione).

parere L'intervento PA7.01, del tutto compreso all'interno del tessuto urbanizzato, cerca di dare risposta alla carenza di spazi per la sosta dei residenti e al contempo garantisce una facile accessibilità, sia al parcheggio, che ai nuovi alloggi. La disciplina del PA7.01 verrà comunque ulteriormente precisata, con la definizione di schede che prefigurano l'intervento previsto, a maggiore garanzia dell'interesse pubblico e dell'integrità paesaggistica.

non accoglibile

9 **indirizzo**

individuazione catastale

tema *dimensionamento*

sintesi Si chiede che il dimensionamento tenga conto anche delle volumetrie previste dai piani attuativi vigenti e che le relative norme siano richiamate e, laddove possibile e necessario, aggiornate alla luce del quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

Le quantità edificatorie previste da tali piani ammontano a qualche centinaio di unità abitative e appare ingiustificato che non siano considerate nel dimensionamento del piano.

Inoltre appare altrettanto grave che per essi si rimandi "alle previsioni contenute nei Piani Attuativi, entro i relativi termini di efficacia".

parere Lo strumento di pianificazione attuativa a mezzo di convenzione con i proprietari dei lotti interessati è rivolto ad un organico bilanciamento delle scelte di asservimento dei suoli alla nuova edificazione con le concorrenti esigenze di preservare spazi destinati ad uso collettivo, a verde pubblico o privato, alla viabilità residenziale, ai servizi essenziali per i residenti.

L'efficacia dei piani attuativi in oggetto è pari a 10 anni, a partire dal loro convenzionamento. Per tali ragioni il Piano attuativo assume il valore di un contratto vincolante, per la durata della sua validità. Sarebbe dunque molto "grave" non rimandare alle previsioni dei Piani attuativi, entro i termini di efficacia, perché contrasterebbe con la legge nazionale e regionale. Si dicono propriamente "diritti acquisiti". Risulta altresì del tutto giustificato il fatto che il dimensionamento di tali piani non compaia nel dimensionamento del PO, perché proprio così stabilisce la legge ed il regolamento di attuazione della stessa legge 65 su come deve essere articolato il dimensionamento degli strumenti urbanistici.

I cittadini, più volte e in molte sedi nel Comune di Greve in Chianti sono stati informati dell'esistenza di tali disposizioni nazionali e regionali e sono per questo in grado di valutare consapevolmente i limiti attribuiti alla nuova pianificazione e all'Ente pubblico rispetto al diritto di proprietà ed in particolare in riferimento ai cosiddetti diritti acquisiti. È anche in relazione alle previsioni in atto di attuazione, debitamente valutate nelle quantità e nelle tipologie, che il nuovo PO limita i nuovi interventi a piccole ricuciture e completamenti dei tessuti esistenti ai quali associa opere pubbliche per migliorare la qualità dei quartieri e delle frazioni.

non accoglibile

10 **indirizzo** Strada in Chianti

individuazione catastale

tema *collegamenti pedonali/viabilità*

sintesi Si chiede che vengano individuati nel PS e nel PO, in quanto interventi urgenti ed improcrastinabili, alcuni collegamenti pedonali: - tra via Mazzini e via Agnoletti

- tra Borgo Paoli e il giardino su via Boschi
- tra il piazzale della scuola elementare e la zona di via Jacopo da Strada
- tra la lottizzazione dei Poli e il nuovo complesso dietro a Scopeto
- tra via Zanobi e la stessa lottizzazione
- tra il parcheggio di via Mazzini e il campo sportivo.

La frazione, visto lo sviluppo frammentato unito alla mancanza di proposte socio-culturali adeguate, è ormai ridotta a un dormitorio per pendolari e purtroppo i nuovi strumenti urbanistici non prevedono servizi alla collettività, limitandosi a fornire nuovi alloggi privi di aree verdi pubbliche e percorsi pedonali; in alcuni casi se ne rimanda l'esecuzione a quella delle nuove edificazioni.

parere Pur apprezzando le indicazioni per la realizzazione di nuovi percorsi pedonali utili a favorire l'accessibilità di diversi settori urbani, si rimanda alla necessità di disporre delle risorse utili alla loro realizzazione nei cinque anni di validità del PO. In questa fase non è stato possibile inserire più aree preordinate all'esproprio di quelle che sono riportate nel piano, si ricorda però che, per facilitare proprio le opere pubbliche una volta reperite le risorse, ai sensi della L.R. 65/2014, basta il progetto di opera pubblica per poter avviare le procedure e che tale progetto rappresenta anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

non accoglibile

11 indirizzo Strada in Chianti

individuazione catastale

tema modifica classe

sintesi Si propone che vengano riviste le classificazioni di una serie di edifici specialistici che comprendono anche vecchie fornaci, come Scopeto e la Cappellina, e che, specialmente per le ville, si stabilisca una categoria di intervento che ne tuteli, per quel che è ancora possibile, l'impianto funzionale e tipologico.

Non si condivide che nel PO l'abitato di Strada sia privo di centro storico, visto che non esistono zone A. Con i precedenti piani urbanistici se ne è minata completamente l'integrità e il PO insiste in questa direzione offrendo agli immobili di antica formazione (in classe c1b e c2a) la possibilità di modifiche sostanziali.

Si ritiene comunque che non sia possibile censire esattamente lo stato di consistenza attuale di ogni immobile storico del comune. Sicuramente la discrepanza tra le diverse previsioni sulle ville di Strada mostra che vi è stato condotto uno studio non troppo approfondito o non si intenda tutelarne l'integrità; inoltre non vengono valutate come "sistema", che invece ne avrebbe individuato un omogeneo trattamento e valorizzazione, tutelando anche i loro giardini ed i percorsi di collegamento all'abitato.

parere Il riconoscimento di valore viene attribuito dal PO attraverso la classificazione del patrimonio edilizio esistente. Una importante novità è costituita dal fatto che tutto il patrimonio edilizio esistente, non solo quello "di pregio" (spesso nei piani precedenti era il solo a cui si prestava attenzione), è stato esaminato, valutato e classificato. Le ville e gli edifici specialistici di riconosciuto valore hanno dunque attribuite classi che ne rispettano il pregio architettonico ed i caratteri specifici, in particolare attraverso le classi c1a, c1b e c2a, come più avanti vedremo. L'articolazione delle classi di valore attribuite dal PO definiscono tre livelli di intensità delle modificazioni possibili, che è utile richiamare. Il primo livello (c1, sottoarticolato in c1a e c1b) è quello della "conservazione", ovvero il livello per il quale la finalità da assumere per gli interventi è quella della conservazione dei caratteri degli edifici riconosciuti come valore collettivo: in classe c1a sono classificati gli edifici vincolati e c1b quelli che pur non essendo vincolati devono esser tutelati essendo riconosciuti di valore storico testimoniale dal PO. Anche gli edifici c1b devono dunque perseguire la conservazione degli elementi caratterizzanti, tanto che è in qualche modo possibile affermare che mentre per gli edifici in classe c1a si possano anche introdurre significative innovazioni, a seconda che l'Ente preposto – la Soprintendenza – ne riconosca l'opportunità, nella classe c1b gli interventi devono svolgersi in ogni caso utilizzando materiali e tecniche tradizionali. Il piano per questi assume il criterio della "tutela attiva" compreso anche nel Codice dei Beni culturali, che prevede di rispettare gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, rendendone possibile un uso adeguato. Il che significa che si può, affinché se ne favorisca la conservazione attraverso il riuso, procedere alla rifunzionalizzazione degli edifici e delle unità immobiliari. La classe c2a apre la possibilità di un adeguamento degli edifici, con opere appena più estese (consente la sostituzione di alcuni elementi), che tuttavia ne mantengano i caratteri e la struttura, tanto che non consente alcun ampliamento. Per questi edifici o complessi edilizi sono consentite solo limitate modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, con l'introduzione di nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti solo se rese indispensabili da evidenti motivazioni funzionali ed esclusivamente a condizione che vengano tutelati i fronti di carattere unitario e compiuto, per i quali si escludono, e che negli altri siano salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio; le nuove aperture dovranno rispettare per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario; non sono consentite nuove aperture per illuminare e/o areare i locali igienici sanitari e gli altri locali di servizio e/o accessori della residenza; ai fini del rispetto dei caratteri originari dell'edificio non sono comunque consentiti pacchetti di isolamento delle facciate a cappotto esterni (art. 24 delle Norme del PO). È del tutto evidente che anche per quel che riguarda la classe c2a il rispetto dei valori storici e il mantenimento dei caratteri identitari del patrimonio edilizio esistente è il criterio prevalente che si assume nelle discipline del piano.

C'è da considerare poi che le classi individuano una gamma di possibilità che sono riferite a tipologie estese di edifici, dalle ville, alle case coloniche, ai fienili e altri manufatti di valore testimoniale, i quali, per essere recuperati, hanno bisogno dell'introduzione di alcune flessibilità nelle regole. Si pensi appunto agli annessi storici come i fienili e alle stalle che nelle coloniche occupavano il piano terreno degli edifici, che oggi presenterebbero problematiche di ordine igienico-sanitario. Per questo a partire dalla classe c1b si consente, ad esempio, il ribassamento e il risanamento della prima quota di pavimento, quella del piano terra. Più in particolare la c2a, più aperta, specifica che: la sostituzione dei solai e il loro rifacimento a quote lievemente diverse da quelle originarie, a condizione che sia strettamente correlata ad esigenze di adeguamento strutturale e che l'eventuale spostamento non generi alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e che non si creino ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto; questa possibilità è comunque subordinata all'impiego di tecnologie leggere, che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue.

La maggior parte dei più significativi recuperi nel nostro paese ha potuto far conto su queste possibilità e va rimarcata l'impossibilità, nel piano di Greve, di alterare in alcun modo l'edificio esistente, nella sua riconosciuta qualità di testimonianza di cultura materiale. Certo, per un pubblico non esperto, la lettura fuori contesto di alcune indicazioni può far trarre conclusioni affrettate. Il sistema delle

Ville poi è stato senz'altro compromesso negli anni, ma va evidenziato che il PO attribuisce agli edifici esistenti il valore corrispondente alla loro effettiva qualità, dopo adeguate riflessioni e verifiche, con attribuzione di classi che sono senz'altro in grado di tutelarne il carattere e la configurazione storica, favorendone al contempo l'adeguamento (sismico, energetico, ecc.) e il miglior utilizzo.

Nella gradazione delle classi è a partire dalla c2b che si può parlare di possibili modifiche strutturali e formali, che tuttavia, comportano il mantenimento dell'edificio esistente. La classe c3, nelle due sottocategorie c3a e c3b è attribuita agli edifici recenti o profondamente alterati o addirittura "detrattori" di valori (paesistico, insediativo, ecc.), per i quali il piano consente la massima intensità di trasformazione, associata però alla limitata possibilità di riuso. Gli edifici c2b, c3a e c3b nel territorio rurale non possono essere rifunzionalizzati a fini residenziali quando non lo sono già e possono sì avere interventi radicali di modificazione, fino alla demolizione con ricostruzione, ma riquilificandosi architettonicamente e al fine di adeguarsi alle diverse normative oggi esistenti (sismica, energetica, ecc.).

Per quanto riguarda invece la zonizzazione ai sensi del D.M. 1444, il piano di Greve le ha interpretate in senso puramente descrittivo, come peraltro fa lo stesso decreto. A differenza del RU vigente e di altri piani urbanistici che, forse impropriamente, attribuiscono la zona A a singoli edifici (ad esempio alle ville, che certo non corrispondono esattamente alla definizione di centro storico), le zone omogenee sono riferite ad ambiti (agglomerati) urbani. Nel piano si è inteso evidenziare la differenza tra aggregazioni lineari e borghi e centri antichi, tanto che si possono avere centri storici – è il caso di Greve – che sono caratterizzati dalla presenza di U1 – il tessuto della città antica – e U2, i tessuti dei borghi storici. Per Strada si è inteso così non individuare singoli edifici come zone A e più in generale per tutto il territorio si è limitato anche la loro possibile individuazione alle sole aree urbane (si ricorda che sono zone A "le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi"), come indicato dal D.M. Comunque, in considerazione di quanto esposto ed in maniera simile a quanto già fatto per l'agglomerato storico di Lucolena, verrà riconosciuto come zona A, ai sensi del D.M. 1444, il borgo di Strada in Chianti sviluppato intorno alla piazza centrale (piazza E. Landi).

parzialmente accoglibile

12 **indirizzo** via Ferrucci, Strada in Chianti

individuazione catastale

tema *eliminazione intervento PA*

sintesi Si chiede l'eliminazione della previsione dell'intervento PA3.05, eccessiva per dimensione ed esterna al perimetro edificato, contribuendo all'ulteriore sfrangiamento dell'abitato. Inoltre visto il forte dislivello del terreno, comporterà notevoli sbancamenti e riporti in un'area fra l'altro parzialmente caratterizzata da fattibilità geologica condizionata; il parcheggio così risulta di difficile realizzazione e di uso scomodo. Le opere da realizzare a carico del lottizzante sono funzionali ad una migliore gestione del campo sportivo comunale ma non avranno alcuna ricaduta positiva per la vivibilità della frazione.

In generale si reputa comunque ingiustificata la previsione di nuovi insediamenti residenziali, visto il numero di nuovi alloggi già previsti nei Piani Attuativi vigenti (non conteggiati dal dimensionamento del PO), già realizzati e non venduti oppure esistenti ma non occupati. I nuovi insediamenti graveranno sui servizi pubblici, già carenti, e contribuiranno all'occupazione di nuovo suolo agricolo.

parere Anche in questo caso le considerazioni generali svolte nell'osservazione avrebbero bisogno di maggiori approfondimenti. L'intervento previsto con il PA3.05 intende in primo luogo realizzare attrezzature di interesse pubblico quali sono appunto il parcheggio e i locali a servizio del campo da calcio. Si tratta di dotazioni a standard che è difficile immaginare non abbiano ricadute sulla vivibilità del paese, in quanto rendono più fruibile un'attrezzatura sportiva utile a svolgere le più abituali attività fisiche sportive e per lo svago in genere. L'intervento, concepito per poter costituire di fatto un completamento del margine urbano dovrà rispettare le prescrizioni impartite su come si dovrà darne attuazione per il miglior inserimento paesaggistico. La disciplina del PA3.05 verrà ulteriormente precisata attraverso la definizione di schede del PO che prefigurano l'intervento previsto, a maggiore garanzia dell'interesse pubblico e dell'integrità paesaggistica.

non accoglibile

13 **indirizzo** Strada in Chianti

individuazione catastale

tema *tutela tessuto storico*

sintesi Si chiede la definizione di una zona A nel centro di Strada, un abbassamento di tutti gli interventi sugli immobili antecedenti il 1930, la riproposizione di percorsi interni tra le zone e la tutela degli spazi verdi di pertinenza con divieto di estendere le pavimentazioni e di abbattere le alberature.

Non si condivide che nel PO l'abitato di Strada sia privo di centro storico, visto che non esistono zone A. Si ritiene invece che il borgo, nonostante le modifiche avvenute ma con limitati elementi incongrui, debba essere tutelato.

Per gran parte degli edifici il PO, negando l'importanza del tessuto storico, prevede la classe c2a, consentendo interventi di modifica delle strutture di fondazione, spostamento di solai, modifiche ai collegamenti verticali ecc. fino alla complessiva riorganizzazione funzionale dell'edificio.

Con una adeguata tutela, ad esempio con un Piano del Colore, tali tessuti potrebbero ancora far riconoscere l'insediamento storico e stimolare nei cittadini quel senso di appartenenza che le nuove lottizzazioni novecentesche hanno minato alle fondamenta.

parere La definizione di Zona A ai sensi del D.M. 1.444/1968 non costituisce di per sé alcuna garanzia di tutela per i tessuti esistenti, tanto che il PO ha svolto un "rilievo" sul campo utile a conoscere l'effettiva qualità e stato di conservazione degli edifici esistenti. Il PO sceglie dunque di attribuire le regole edilizie non in relazione all'appartenenza ad una Zona omogenea (peraltro va ricordato che già la L.R. n. 5 del 1995, prima legge sul governo del territorio in Toscana e in Italia nasceva con l'ambizione dichiarata di superare lo zoning e le discipline attribuite per zone omogenee), bensì sulla base della classificazione di valore. Si possono così dare edifici in classe c2b nei "centri storici" propriamente detti e in classe c1a e c1b (ovvero interventi assolutamente "conservativi") nelle zone B. La distinzione in zone dunque è per il PO di Greve in Chianti puramente descrittiva e l'abitato di Strada, che è senz'altro da riconoscere come un insediamento di matrice storica, ha, nei suoi tessuti edilizi più vecchi, la configurazione e l'omogeneità di una

zona consolidata e certo da mantenere nei suoi assetti, cosa che è comunque garantita dalle discipline impartite con le classi. La classe c2a apre la possibilità di un adeguamento degli edifici che ne mantenga i caratteri e la struttura. Le classi individuano una gamma di possibilità che sono riferite a tipologie estese di edifici, e in particolare la c2a specifica che: la sostituzione dei solai e il loro rifacimento a quote lievemente diverse da quelle originarie, a condizione che sia strettamente correlata ad esigenze di adeguamento strutturale e che l'eventuale spostamento non generi alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e che non si creino ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto; questa possibilità è comunque subordinata all'impiego di tecnologie leggere, che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue.

In territori come il nostro ed anche in relazione alla sismicità diffusa gli interventi sulle fondazioni sono spesso auspicabili, per questo se ne dà la possibilità, senza che tali operazioni alterino in alcun modo i caratteri degli edifici.

La maggior parte dei più significativi recuperi nel nostro paese ha potuto far conto su queste possibilità e va rimarcata l'impossibilità di alterare in alcun modo l'edificio esistente, nella sua riconosciuta qualità di testimonianza di cultura materiale. Certo, per un pubblico non esperto, la lettura fuori contesto di alcune indicazioni può far trarre conclusioni affrettate: quelle, ad esempio, di stabilire una soglia temporale entro la quale non consentire più le modifiche, trascurando il fatto, verificato attraverso il rilievo effettuato per il PO, che parte di quel patrimonio è stato alterato significativamente e che spesso significherebbe cristallizzare condizioni di scarsa qualità architettonica ed edilizia.

Comunque, in considerazione di quanto esposto ed in maniera simile a quanto già fatto per l'agglomerato storico di Lucolena, verrà riconosciuto come zona A, ai sensi del D.M. 1444, il borgo di Strada in Chianti sviluppato intorno alla piazza centrale (piazza E. Landi). Per i percorsi interni di collegamento valgono le considerazioni sugli espropri svolte per il punto 20 della medesima osservazione, mentre la regolazione delle pertinenze di corredo alla residenza, con nuovi divieti e imposizioni sulla scelta delle specie da utilizzare potrebbe essere oggetto di un più pertinente Piano del Verde, che anch'esso dovrebbe partire però da conoscenze più approfondite ed evitare prescrizioni così sommarie

parzialmente accoglibile

14 indirizzo

individuazione catastale

tema *dimensionamento*

sintesi Si chiede che vengano inseriti nel dimensionamento tutti i potenziali ampliamenti e si propone una revisione complessiva del piano e, a seguito di un'analisi oggettiva del rapporto tra numero di abitanti e qualità della vita, una riduzione drastica degli ampliamenti possibili in ogni frazione.

Infatti, visto che nei centri abitati sono molto diffuse le categorie c2b, c3a e c3b, si prevede un generale potenziale ampliamento, con una oro ingente densificazione a scapito di qualunque controllo qualitativo a soprattutto a scapito della quantificazione del fenomeno, visto che tali ampliamenti non rientrano nel dimensionamento, e della conseguente previsione degli standard per servizi.

parere Sia a livello nazionale, che a livello regionale negli ultimi anni si è molto legiferato per consentire il più ampio adeguamento degli edifici esistenti. Da più parti e in generale una parte cospicua e senz'altro maggioritaria del paese ritiene che le discipline edilizie debbano aumentare il loro grado di flessibilità per consentire l'ammmodernamento degli edifici e con esso degli insediamenti urbani. Lo stesso vale per gli edifici posti in ambito rurale, per i quali il piano, nei casi in cui ci si trovi in presenza di edifici recenti o comunque di nessun valore testimoniale, preferisce dare l'opportunità di sviluppare progetti che perseguano una maggiore qualità edilizia e maggiori prestazioni complessive (sismiche, energetiche, funzionali, ecc.). Si ricorda a questo proposito che la Regione Toscana ha, in linea con i presupposti accennati, più volte prorogato la L.R. 24/2009 "Piano Casa", fino a proporre di fatto che venga "assorbita" all'interno della disciplina ordinaria dei piani urbanistici (come nel caso della più recente L.R. n. 3/2017). Nell'ambito degli studi per il nuovo Piano strutturale e Piano Operativo si è proceduto ad una sistematica rilevazione delle caratteristiche architettoniche ed edilizie degli edifici, per poterne valutare la qualità e lo stato di conservazione. Questo importante lavoro, di cui il Comune di Greve in Chianti era sprovvisto, ha consentito di attribuire "classi di valore" a ciascun edificio o complessi di edifici, in modo tale che eventuali interventi ammessi dal nuovo strumento non andassero a detrimento dei valori e dell'identità storica del territorio. La schedatura e poi l'attribuzione di valore assorbe dunque e solo per alcune classi di valore gli ampliamenti previsti dalla L.R. 24/2009 sopra indicata (oltre che quelli addirittura più cospicui della L.R. 3/2017), che tra l'altro li riterrebbe compatibili, in assenza di schedatura, per tutti gli edifici per i quali si consentono interventi che eccedono la categoria del restauro e risanamento conservativo. La densità dell'edificato urbano poi nel Comune di Greve, in generale, non è tale da determinare particolari problematiche a fronte di interventi che per loro natura rispondono più che altro a esigenze di tipo familiare e che risultano peraltro molto onerosi. Ad esempio la "premierità" del 35% del volume esistente per le sostituzioni edilizie è correlata all'obbligo, nella ricostruzione, di adeguamento alle normative sismiche e al raggiungimento di prestazioni energetiche superiori a quanto stabilito dalla legge. Tali interventi trovano, purtroppo talvolta, scarsa applicazione a causa degli ingenti costi che comportano. Eppure, un più razionale ed efficiente riutilizzo del patrimonio edilizio esistente è senz'altro lo strumento più efficace per limitare il consumo di nuovo suolo. Densificare ambiti urbani peraltro non sempre capaci di determinare un "effetto città" è anche un valido modo per migliorare, oltre che la qualità edilizia, la qualità della vita delle famiglie e la qualità sociale dei diversi quartieri. Il frazionamento infatti, per legge nazionale (si veda a questo proposito il D.P.R. 380 Testo unico dell'edilizia), è intervento ammesso fin dalla manutenzione straordinaria e non è certo impedendo gli ampliamenti che se ne impedisce l'applicazione. Allo stesso tempo, al pari degli strumenti urbanistici più recenti, il nuovo PO non prevede l'attribuzione di indici fondiari e pertanto la possibilità di adeguamenti possono rappresentare importanti leve per la modernizzazione e l'efficientamento degli edifici esistenti. Inutile ricordare che il dimensionamento del piano è regolato all'art. 5 del Regolamento di attuazione dell'art. 62 e del Titolo V della L.R. 65/2014 – Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti. A questo proposito occorre precisare che i piani attuativi vigenti cedono standard ai sensi del D.M. 1444/1968, con buona pace di chi pensa che non siano verificate le dotazioni pubbliche (il fatto di non entrare nel dimensionamento non li esclude dall'applicazione della legge) e che le disposizioni del PO consentono senz'altro la possibilità di valutare il dimensionamento del piano.

non accoglibile

15 indirizzo

- sintesi** Con l'attribuzione di una classe puntuale di intervento si consentono sostanziali modifiche a tutto il patrimonio architettonico in territorio aperto, sia con la classe c2a che c2b.
- Con gli interventi previsti (in particolare gli ampliamenti una tantum ammessi negli edifici residenziali, quindi quasi tutti) qualche bella casa colonica potrebbe ancora, come purtroppo in passato, snaturarsi completamente e alterare irrimediabilmente il paesaggio, oltre a rappresentare un danno al patrimonio storico-culturale. Non si tutelano nemmeno i nuclei riconosciuti come storici. L'attribuzione delle classi risulta molto spesso arbitraria, tanto che pubblicamente "i tecnici" sono stati invitati a presentare osservazioni per la richiesta di modifica dell'intervento, con un'esplicita dichiarazione dell'inesattezza della rilevazione.
- Infine si fa presente che le microtrasformazioni diffuse, con possibilità di ampliamento e di frazionamento, possono generare un aumento del carico urbanistico non valutato nel dimensionamento del piano, a fronte di un'ulteriore peso sulle risorse pubbliche per l'approvvigionamento idrico e la manutenzione stradale.
- parere** Il territorio di Greve in Chianti è stato in anni recenti interessato da molteplici interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente. Le dinamiche delle aziende agricole, l'interesse e l'attrattiva del "ritorno alla campagna" o anche lo status rappresentato dal "casale in Chianti" hanno esercitato ingenti pressioni sul territorio rurale, tanto che a differenza di altri contesti meno conosciuti, ben pochi edifici - in proporzione - risultano ancora da recuperare. A Greve sono presenti così edifici recenti, edifici strumentali, ovvero pensati per specifiche funzioni produttive, edifici detrattori di valore, perché incongrui o mal costruiti, edifici storici manomessi o compromessi ed edifici integri, fino agli edifici che per moda sono stati modificati finto antichi.
- Il lavoro svolto per il piano operativo ha assunto alcuni principi guida che sono stati più e più volte esplicitati negli incontri con la popolazione e nelle commissioni consiliari. La schedatura del patrimonio edilizio esistente ha consentito una classificazione di valore fondata su dati oggettivi, a cui fa seguito una disciplina progressivamente più aperta alle modifiche, a partire dalle ipotesi più "conservative", applicate proprio agli edifici storici che hanno mantenuto gli antichi caratteri.
- Tuttavia va detto che il piano, così come le osservazioni allo stesso, possono essere corretti o sbagliati. L'osservazione ad esempio sbaglia in generale quando sostiene che non si debbano prevedere modifiche al patrimonio edilizio esistente, perché questo è, purtroppo, non adeguato sotto il profilo sismico ed energivoro dal punto di vista della qualità edilizia, prima ancora che degli impianti. Sbaglia, nel caso di Greve, quando ritiene che la possibilità di modifica dell'esistente, sia "diffusissima" nel territorio rurale e che di per sé sia una cosa da non consentire. Vale per questo quanto già argomentato al punto precedente. Sia a livello nazionale, che a livello regionale negli ultimi anni si è molto legiferato per consentire il più ampio adeguamento degli edifici esistenti. Da più parti e in generale una parte cospicua e senz'altro maggioritaria del paese ritiene che le discipline edilizie debbano aumentare il loro grado di flessibilità per consentire l'ammodernamento degli edifici e con esso degli insediamenti urbani. Lo stesso vale per gli edifici posti in ambito rurale, per i quali il piano, nei casi in cui si trovi in presenza di edifici recenti o comunque di nessun valore testimoniale, preferisce dare l'opportunità di sviluppare progetti che perseguano una maggiore qualità edilizia e maggiori prestazioni complessive (sismiche, energetiche, funzionali, ecc.). Si ricorda a questo proposito che la Regione Toscana ha, in linea con i presupposti accennati, più volte prorogato, rendendola di fatto legge ordinaria, la L.R. 24/2009 "Piano Casa" e la L.R. 5/2010, alle quali i proprietari di immobili possono appellarsi. Nell'ambito degli studi per il nuovo Piano strutturale e Piano Operativo si è proceduto ad una sistematica rilevazione delle caratteristiche architettoniche ed edilizie degli edifici, per poterne valutare la qualità e lo stato di conservazione. Questo importante lavoro, di cui il Comune di Greve in Chianti era sprovvisto, ha consentito di attribuire "classi di valore" a ciascun edificio o complessi di edifici, in modo tale che eventuali interventi ammessi dal nuovo strumento non andassero a detrimento dei valori e dell'identità storica del territorio. La schedatura e poi l'attribuzione di valore assorbe dunque e solo per alcune classi di valore, gli ampliamenti previsti dalla L.R. 24/2009 sopra indicata, che invece li riterrebbe compatibili, in assenza di schedatura, per tutti gli edifici per i quali si consentono interventi che eccedono la categoria del restauro e risanamento conservativo.
- La qualità del lavoro di schedatura, ora passato al vaglio anche delle osservazioni, non è mai stata messa in discussione. Nella consapevolezza che tale lavoro sarebbe stato difficile da comprendere, semmai, prima e dopo l'adozione si è svolta una importante attività di comunicazione e informazione come prescritto dalla legge, affinché tutti gli abitanti di Greve in Chianti fossero a conoscenza dell'esistenza di una disciplina puntuale riguardante gli edifici.
- Nello spirito che conferma un processo di costruzione del piano quanto più possibile aperto alla partecipazione, si sono svolti specifici incontri pubblici per illustrare i criteri e i metodi con i quali sono state individuate le classi di valore per gli edifici e da quali considerazioni scaturivano le scelte conseguenti (le discipline degli interventi ammessi). Evidentemente, nonostante la diffusa e capillare comunicazione svolta, il comitato osservante non è venuto a conoscenza degli elementi caratterizzanti e dei criteri e metodi applicati per la classificazione degli edifici.
- Va a questo proposito specificato che quest'attività è, tra quelle del piano, una delle più impegnative sotto il profilo disciplinare ed ha bisogno di analisi particolari e comparate e non è certo sorprendente che un pubblico non specialista possa non capire o non avere gli adeguati strumenti per comprendere la logica, pur rigorosa, di tali attribuzioni. Un nuovo piano introduce innovazioni e produce discontinuità nei modi stessi in cui si è abituati a immaginare il territorio e le regole che lo governano. Non si ragiona più sulle zone, ad esempio, ma sui tessuti e si disciplina non più per categorie astratte, ma nello specifico contesto, fino al singolo edificio.
- A conforto del lavoro svolto e pur avendo sollecitato la partecipazione e il contributo di tutti i grevigiani, anche a seguito delle osservazioni si possono conservare saldi i criteri utilizzati per l'attribuzione delle classi. Questi si sono dimostrati efficaci soprattutto in relazione agli edifici da considerare "integri" e per i quali, si ribadisce, non sono ammissibili né modifiche sostanziali, né sconsiderati ampliamenti, prova ne sia il corposo e certo più significativo numero di osservazioni volte proprio a introdurre la possibilità di addizione ad edifici che non ne hanno la possibilità (peraltro anch'esse non accolte). Le novità molto spesso producono allarme. Nel caso di Greve il primo allarme è stato un frainteso, nella direzione opposta a quella qui osservata. Per una ancora non ben compresa modalità di lettura del piano, peraltro ora riconosciuta da tutti come facile, si è pensato che molti edifici non avessero specifica disciplina - e così non era - o che, quando ce l'avevano fosse troppo restrittiva. Anche le integrazioni di schede per edifici non rilevati per motivi che più e più volte sono stati spiegati nelle numerose occasioni pubbliche create per il piano, non sono state così numerose come sembrava emergesse durante la fase che ha preceduto quella delle osservazioni, fatto che conferma la sostanziale bontà del lavoro svolto e delle discipline specifiche che ne hanno fatto seguito.

non accoglibile

16 indirizzo via Poggensi - via del Palagione, Strada in Chianti

individuazione catastale

tema *eliminazione intervento IC*

sintesi Si chiede l'eliminazione dell'intervento IC3.13 e l'inserimento invece della previsione di un passaggio pedonale pubblico che colleghi le residenze che si attestano su via del Palagione alla Chiantigiana.
Il PO prevede una lottizzazione per 8 alloggi che non troverà inserimento adeguato nel contesto vista l'alta densità, con la necessità di realizzare delle rampe carrabili molto pendenti e di pessimo inserimento ambientale, così come il parcheggio, che sarà comunque saturato dalle nuove case; nel RU la zona rientrava nelle pertinenze urbane, di conseguenza nessuno se ne è preso cura.
Si ricorda che la zona prende nome dalla vecchia villa del Palagione, il cui valore sarà completamente alterato dalla nuova lottizzazione.

In generale si reputa comunque ingiustificata la previsione di nuovi insediamenti residenziali, visto il numero di nuovi alloggi già previsti nei Piani Attuativi vigenti (non conteggiati dal dimensionamento del PO), già realizzati e non venduti oppure esistenti ma non occupati.

parere Con l'intervento IC3.13 è previsto un modesto completamento a densità medio-bassa che consente di compattare il tessuto edificato di margine, con la cessione di un parcheggio pubblico, in un ambito privo di problematiche idrogeologiche. A parziale recepimento di quanto richiesto verrà anche prescritta la realizzazione di un passaggio pubblico che colleghi via Poggensi a via del Palagione, utile anche al miglior utilizzo del parcheggio pubblico previsto.

La disciplina dell'IC3.13 verrà comunque ulteriormente precisata, con la definizione di una scheda che prefigura l'intervento, a maggiore garanzia dell'interesse pubblico e del mantenimento dell'integrità paesaggistica.

parzialmente accoglibile

17 indirizzo via Poggensi, via Ferrero, Strada in Chianti

individuazione catastale

tema *collegamenti pedonali/viabilità*

sintesi Si chiede se la strada di cantiere legata alla lottizzazione Alma (inserita come tale nel PO ma non è chiaro se come strada esistente o di progetto) sia stata oggetto di valutazione ambientale e di ridare a questa parte del territorio agricolo un degno inserimento nel contesto, recuperando il percorso pedonale, rendendolo pubblico e destinando l'area dell'oliveta a zona agricola.

La strada, sul sedime di un vecchio viottolo, è utilizzata dagli abitanti come zona per passeggiate.

Non si condivide inoltre l'individuazione dell'area con destinazione indefinita ("area da mantenere libera da manufatti") che ripropone le famose pertinenze urbane del RU, destinando a verde pubblico un'area residua a nord.

parere Il tracciato esistente, un tempo viottolo di campagna e per un periodo strada di cantiere, è oggi, come riportato dagli osservanti, un percorso utilizzato anche dagli abitanti che, per le sue caratteristiche, può essere non classificato come viabilità urbana, con contestuale aggiornamento delle tavole di P.O. Ciò non preclude la possibilità futura di una destinazione futura come viabilità pubblica integrativa alla rete esistente, adeguandone opportunamente il tracciato, come auspicabile per la frazione.

Per quanto riguarda la previsione dell'area verde a nord si fa presente che si tratta di tutt'altro che di un'area residua, che, diversamente da aree alternative proposte, interessa un terreno privo di problematiche geomorfologiche, con notevoli aperture visuali sulla campagna, e facilmente accessibile da una parte della frazione di Strada dove gli spazi verdi pubblici sono carenti e comunque facilmente raggiungibile dall'intera frazione.

Si segnala infine che l'individuazione di aree verdi - diverse da quelle destinate a verde pubblico - nelle quali non è consentita la realizzazione di edifici o manufatti, come sarà ancor meglio precisato integrando la normativa di P.O., ne assicura la migliore tutela, riconoscendo all'interno delle aree urbane la presenza di spazi che non possono essere annoverati tra le aree agricole ma da mantenere ineditati.

parzialmente accoglibile

18 indirizzo via della Montagnola, La Presura

individuazione catastale

tema *eliminazione intervento PA*

sintesi Si chiede l'eliminazione della previsione dell'intervento PA3.01, che appare eccessiva a confronto con le previsioni del RU. Si chiede inoltre quale continuità con il tessuto rurale si voglia ricostruire, visto che il nuovo insediamento si verrebbe a collocare tra un distributore di carburanti e un'azienda vivaistica.

Si ritiene in particolare il dimensionamento eccessivo in quanto la ricettività offerta, unita a quella di Chiocchio, andrebbe ad alterare gli equilibri già fragili della ricettività turistica del comune, basati essenzialmente su piccole aziende di tipo agrituristico; la sopravvivenza di queste ultime è peraltro importante per il mantenimento dell'uso agricolo del territorio.

parere L'intervento è previsto all'interno di un'area già da tempo sottratta all'uso agricolo e già dedicata ad attività commerciali e ricreative. La modesta capacità ricettiva prevista non ha certo alcuna incidenza nel quadro complessivo delle attività agrituristiche esistenti, che hanno peraltro tutt'altro che direzione dell'offerta. A questo proposito si invita a verificare i dati del comune – riferiti al 2014 ed ora senz'altro da aggiornare – su "Studi e indagini del territorio rurale del Piano strutturale, disponibile sul sito del Comune di Greve in Chianti:

(http://maps1.lidpgis.it/greve/sites/maps1.lidpgis.it.greve/files/adozione_po_ps/PS/QC/PS_Studi_indagini_territorio_rurale.pdf).

La previsione è stata comunque portata all'attenzione della conferenza di copianificazione, essendo un'attività di carattere economico all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ed il P.O. ne ha recepito le indicazioni.

La disciplina del PA3.01 in ogni caso verrà ulteriormente precisata attraverso la definizione di una scheda del P.O. che prefigura l'intervento previsto, a maggiore garanzia dell'interesse pubblico e dell'integrità paesaggistica.

non accoglibile

19 indirizzo

individuazione catastale

tema generale

sintesi Prendendo ad esempio l'art. 65 delle NTA del PO (obbligo per le nuove costruzioni di mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, conservando l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità degli insediamenti sviluppati lungo la viabilità di crinale, nonché l'intervisibilità tra essi), si contesta che norme prescrittive consistano in realtà in un occasionale, individuale ed estemporaneo giudizio di un amministratore e in una sua più o meno spiccata sensibilità verso il bello e verso l'equilibrio, concetti di per sé già difficilmente circoscrivibili.

Si ritiene che prescrizioni come quelle dell'art. 65 non siano sufficienti a tutelare il territorio come dovuto e metterlo al riparo da trasformazioni arbitrarie, aleatorie ed improntate ad una individuale ed eclettica percezione estetica, determinate fors'anche dalle capacità locutorie dei richiedenti.

A meno che non si voglia interpretare in modo rigorosamente restrittivo, vietando di fatto qualsiasi nuova edificazione posto che qualsiasi edificio di fatto "altera" il contesto; a questa interpretazione potrebbe indurre il programma elettorale sulla base del quale la presente amministrazione ha ricevuto il consenso di una larga maggioranza della popolazione, con la promessa di volumi zero per lo sviluppo urbanistico del territorio.

parere In molte occasioni di preparazione, poi di presentazione del piano, si sono evidenziati molti aspetti che riguardano la sua composizione per parti, primo fra tutti quello che ogni piano recepisce in modo diretto e indiretto, indicazioni e linguaggio proveniente dai piani sovraordinati. In particolare va ripetuto che la nuova legge 65/2014 e più ancora il nuovo PIT avente valore di piano paesaggistico, introducono linguaggi ed espressioni destinate ad essere letteralmente riprese dagli strumenti che ad essi dovranno conformarsi. Nello specifico delle nuove disposizioni regionali, l'aspetto della percezione è uno dei più importanti, se non il più importante introdotto o meglio rafforzato con il nuovo PIT/PPR (basti leggere i decreti di vincolo paesaggistico e la stessa Legge del 29 giugno del 1939, n. 1497 per la "Protezione delle bellezze naturali" dove i valori percettivi costituiscono il più frequente riferimento).

Tale aspetto nel nuovo PIT/PPR ha preso il posto delle "prestazioni" alle quali con la Legge 1/2005 ed il vecchio PIT erano associate le tutele, anche di tipo paesistico.

Con questa premessa occorre specificare che non è certo compito degli amministratori il porsi come giudici di un eventuale valore percettivo, peraltro non è compito degli amministratori "istruire" le pratiche edilizie, sebbene l'osservazione alluda in modo improprio a questa possibilità.

La legge regionale e il Piano Paesaggistico attribuiscono specificatamente a Regione e Soprintendenza il compito della tutela, mentre il riconoscimento di valore passa, oltre che dagli stessi Enti aventi esclusiva competenza in materia di paesaggio, anche attraverso la "percezione" degli abitanti e degli attori locali, che non sono certo facilmente riconducibili a qualcosa di unitario. Le aziende agricole percepiscono il territorio in modo diverso dagli abitanti che non vivono di agricoltura, gli operatori tecnici che specificatamente si occupano di edilizia hanno gusti e orientamenti diversi tra di loro e tutti segnatamente differenti dagli enti preposti al controllo del processo edilizio, com'è normale che sia. Anche visitatori ed abitanti osservano e percepiscono il paesaggio in modo talvolta radicalmente distante tra di loro.

Il piano urbanistico è da sempre in equilibrio tra opposizioni. Non è neppure la prima volta, nonostante il suo peso sia oggettivamente molto ridimensionato dalla legge e dal mercato, che il piano possa diventare anche il terreno di scontro "eterodiretto", più riferibile a interessi politici o addirittura propagandistici, che a effettive questioni di natura tecnica.

Ciascun attore occupa un ruolo che è legato in relazione di reciprocità con gli altri.

Il meraviglioso paesaggio della mezzadria non fu capace di trattenere coloro che, con l'abolizione della stessa, preferirono emigrare in altri territori a cercare nuove occasioni di crescita economica e sociale. Il successo del Chianti e del suo marchio ha riportato qua risorse e persone, ma al contempo ha creato contrasti e potenziali opposizioni.

Nella recente esperienza di partecipazione di area vasta, sviluppata proprio grazie all'iniziativa del Comune di Greve in Chianti, il progetto "la vite è meravigliosa", si sono visti confrontare diversi modi di pensare e diversi "immaginari" del Chianti (il progetto ha avuto per oggetto proprio il paesaggio del Chianti ed ha ottenuto un finanziamento dalla Regione Toscana, Autorità regionale per la garanzia e la promozione della partecipazione, ai sensi della L.R. 46/2013). Durante quel percorso si è misurata anche la concretezza che ha l'immaginario nella costruzione dello spazio.

Al di là delle parole, è dalla possibilità di dare interpretazioni pertinenti, cioè specificatamente orientate a spiegare i fenomeni a partire da questi, che un piano trova la sua maggiore o minore efficacia. Una lettura attenta della realtà territoriale è destinata a condurre a conclusioni non così prevedibili e scontate e consente di superare il sofismo dialettico che indugia sulle parole, così come le capacità locutorie che aprirebbero a chissà quali arbitrii e si rende utile a circoscrivere il campo di azione del piano urbanistico e territoriale, dandogli concretezza ed efficacia. Certo non è dalla realtà che possono trarre la propria ragione di esistere le concezioni elitarie della società, che pensano alla propria soggettività come alla sola che dovrebbe essere ammessa.

non accoglibile

20 indirizzo

individuazione catastale

tema generale

sintesi Prima di ipotizzare nuovi insediamenti occorre trattenerne la popolazione attuale che tende invece ad abbandonare il territorio per altri luoghi dotati di maggiori servizi: queste problematiche non sono state considerate.

La pianificazione proposta permette l'edificazione di nuovi insediamenti che potrebbero rimanere invenduti come quelli realizzati recentemente e rimasti vuoti.

Ci sarebbe bisogno di alloggi a prezzi convenzionati e di spazi per il cohousing, con alloggi di dimensioni ridotte e aree comuni.

Gli edifici dismessi nei centri abitati possono essere trasformati in abitazioni ma, anche se è sempre meglio il cambio di destinazione che le nuove edificazioni, ci si domanda perché non vengano utilizzati per servizi di pubblica utilità.

Ancora nel piano non sono state inserite nuove piste ciclabili oltre a quelle già preventivate.

Si richiede quindi la revisione del piano alla luce delle considerazioni esposte.

parere Nel territorio comunale si registra una stabilità demografica che, in prospettiva, si potrebbe tradurre in un calo degli abitanti nel medio periodo. Lo stesso invecchiamento della popolazione, che ne è la principale causa, comporta la necessità di riorganizzare il sistema del welfare, a partire dal ruolo che per questo potrà avere l'ente pubblico. È del tutto evidente infatti che sarà difficile trovare le risorse per poter provvedere alle nuove e alle vecchie esigenze di una società come quella grevigiana che certo può essere definita "matura". Molte le iniziative private che possono in qualche modo rispondere alle suddette esigenze. Cohousing, case protette, associazionismo, car sharing, tutte cose che possono fare i privati e che esulano i temi risolvibili con il piano.

Le indicazioni sulle riconversioni degli edifici possono essere valide solo nel caso in cui questi siano nella piena disponibilità dell'amministrazione.

Le piste ciclabili sono senz'altro da potenziare, ma la legge impone che se ne possa stabilire il tracciato solo quando il comune abbia le risorse per gli espropri necessari alla sua attuazione (da qui deriva che le previsioni del PO hanno un'efficacia limitata nel tempo a cinque anni), per questo nel piano figurano solo quelle "già previste".

non accoglibile

21 indirizzo

individuazione catastale

tema generale

sintesi Visto che nella tavola del PS "UTOE e strategie" sono rappresentati solo il perimetro del territorio urbanizzato, il territorio rurale e i nuclei rurali e dunque la "strategia" per la campagna non è visibile e rimanda unicamente alla normativa che a sua volta rimanda per il territorio rurale alla classificazione puntuale degli interventi sull'edificato e ai programmi aziendali, si chiede di esplicitare il tipo di futuro che si immagina per il territorio agricolo e di esplicitare una strategia per il recupero che vada al di là delle ristrutturazioni edilizie con deruralizzazione degli immobili e programmi il loro reinserimento nell'ambito di una tutela "attiva" del territorio. Ciò è dimostrato dal fatto che i nuclei rurali sono appena 15, mentre tutta la campagna grevigiana ne è costellata; i complessi si sono mantenuti senza troppe trasformazioni ma con l'attribuzione di una classe puntuale se ne consentono sostanziali modifiche, riconducendone la trattazione normativa a meri interventi più o meno invasivi. Si chiede pertanto che la trattazione per "nuclei storici" venga estesa a tutti gli altri casi analoghi ma trascurati e che gli interventi ammissibili siano effettivamente commisurati al valore architettonico e culturale.

parere I "nuclei rurali" sono definiti all'art. 65 della legge regionale, distinti dai complessi storici rappresentati anche dalle case sparse e del tutto indipendenti dal riconoscimento di valore del patrimonio presente. Non è in questa sede opportuno trattare della sostanziale differenza che, nel campo della pianificazione territoriale e anche in edilizia sussiste tra "nucleo storico", ai sensi della legge regionale e "complesso edilizio" (storico o meno), per la quale si rimanda alla letteratura specializzata e al regolamento regionale 64/R per i Parametri unificati.

Deve essere considerato che, per certi versi, il riconoscimento di "nucleo rurale" comporta la possibilità di trasformazioni e completamenti, che sono invece interdetti nelle case sparse (a cui appartengono senz'altro i complessi storici di pregio). La classificazione del patrimonio edilizio esistente è stata estesa dal Piano Operativo di Greve in Chianti all'intero territorio comunale, compreso quello presente nei "nuclei rurali" propriamente detti, in applicazione alla legge regionale 64/2014 e questo consente senz'altro di tutelare gli edifici di valore storico e/o testimoniale a prescindere dalla loro collocazione all'interno o all'esterno dei "nuclei rurali" individuati dal PO.

non accoglibile

22 indirizzo via San Cristoforo, Strada in Chianti

individuazione catastale f. 28, p. 617-817

tema eliminazione intervento IC

sintesi Si chiede che sia eliminata la previsione dell'intervento IC3.10, usata a parcheggio dagli abitanti, caratterizzata da forte pendenza e classificata con fattibilità condizionata e limitata, non a caso rimasta l'unica zona non costruita della lottizzazione precedente. Il parcheggio e l'area di manovra previsti dal PO sono del tutto insufficienti e comunque la zona non necessita certo di nuovi alloggi anzi al nuova edificazione andrebbe a incidere negativamente sulla qualità di vita dei residenti attuali. La zona necessiterebbe invece di un vero parcheggio, integrato nell'area verde da completare.

parere In base alla documentazione presentata da altre osservazioni ed alle verifiche compiute relativamente alle aree oggetto di cessione dalla precedente lottizzazione, la richiesta può essere accolta individuando un unico Intervento Convenzionato comprendente gli attuali IC3.10 e IC3.11 - come a suo tempo stabilito per l'area AEP2 nel Regolamento Urbanistico -, destinando la parte ad ovest a parcheggio e verde pubblico e la parte ad est all'edificazione residenziale, a completamento del tessuto esistente, con conseguente modifica delle norme e delle tavole di P.O.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via di Uzzano, Uzzano
individuazione catastale f. 91, p. 195 tema *modifica classe*

sintesi Si chiede che l'edificio un tempo con funzione di falegnameria a servizio del Castello di Uzzano sia classificato come c2a o c2b, invece che c3a, in quanto si tratta di fabbricato in pietra con copertura a capanna in coppi e tegole e in condizioni originarie, quindi di valore storico e ambientale.

parere La richiesta non è accoglibile in quanto non supportata da alcuna documentazione fotografica o storica utile a dimostrare le caratteristiche e lo stato di conservazione del fabbricato e dunque a valutarne la rilevanza architettonica e/o testimoniale.

non accoglibile

1 indirizzo porzione di terreno parallelo alla SR 222
individuazione catastale f. 91, p. 13 (porzione) tema *modifica intervento AE*

sintesi In riferimento all'intervento espropriativo per la realizzazione della pista ciclabile AE1.03, si suggerisce un percorso alternativo per la maggior parte già individuato da strade bianche e da manufatti quali argini della cassa di espansione che permette collegamenti intermedi con la SR 222. Il tracciato proposto in alternativa sarebbe indicato anche come collegamento escursionistico e preferibile per la bellezza del contesto ambientale e per l'orografia, anche se leggermente più lungo (del resto chi vuole spostarsi velocemente in bicicletta utilizza comunque la viabilità ordinaria a dispetto delle apposite piste ciclabili).

parere Il percorso della pista ciclabile in oggetto è corrispondente al progetto di opera pubblica messo a punto dal settore Lavori Pubblici del Comune e inserito nel programma triennale delle opere da attuare.

Ciò non preclude la possibilità che in futuro la rete ciclabile sia integrata e sviluppata con nuovi itinerari anche più specificamente orientati all'escursionismo, fermo restando l'opportunità di favorire in tal senso l'utilizzo delle strade bianche e dei sentieri.

non accoglibile

1 indirizzo via di Uzzano, Uzzano
individuazione catastale f. 91, particelle varie tema *aggiornamento cartografico*

sintesi Si chiede l'aggiornamento della cartografia di piano tenendo conto della variante stradale realizzata dalla proprietà del Castello di Uzzano tra il 2006 e il 2007. La vecchia sede stradale è divenuta in parte una strada privata, in parte esclusivamente pedonale.

parere Le tavole degli strumenti urbanistici hanno come base la Carta Tecnica Regionale fornita dalla Regione Toscana alla scala 1:2.000 per le aree urbane e 1:10.000 per l'intero territorio. Tali cartografie derivano dalla restituzione di quanto rilevato da voli effettuati a determinate date e a volte da successivi passaggi di aggiornamento; nel caso di Greve in Chianti la cartografia in scala 1:10.000 risale addirittura all'edizione 2001 (volo 1993).

Per la redazione dei piani si è provveduto ad un aggiornamento speditivo che ha riguardato l'edificato - tramite il confronto con le mappe catastali attuali e con le ortofoto disponibili più recenti - e le principali infrastrutture - viabilità -. Non sono state considerate le modifiche minori alla viabilità locale quale quella oggetto dell'osservazione, considerando anche che alla scala 1:10.000 - che rappresenta la zona di Uzzano - il livello di precisione e di dettaglio non consente di apprezzare adeguatamente tali differenze: la larghezza stessa delle strade non corrisponde alla dimensione effettiva ma è una dimensione standard.

Ciò non pregiudica in alcun modo il riconoscimento, ai fini urbanistici ed edilizi, dello stato di fatto esistente e legittimo.

non accoglibile

1 indirizzo via del Poggio, Chiocchio

individuazione catastale

tema *eliminazione intervento IC*

sintesi Si chiede di eliminare la previsione di edificazione (intervento IC3.14), di attivare invece il reintegro nel tessuto urbano dell'ex area artigianale (falegnameria) ormai in abbandono e che non vengano realizzati altri parcheggi, vista l'ampia disponibilità di posti auto per residenti e ospiti già presente in zona.

Si fa anche presente che il proprietario della falegnameria è lo stesso di parte dell'intervento IC3.14 e quindi questo non avrà mai interesse a costruire al posto della falegnameria, potendo farlo in aperta campagna; è inoltre quanto meno inopportuno rendere edificabili tutte le proprietà di un medesimo proprietario.

Si manifesta in generale la preoccupazione per l'ennesima espansione edilizia in una zona dove è già previsto un enorme insediamento residenziale.

parere L'intervento non ha carattere di espansione quanto di completamento del tessuto esistente e di definizione compiuta del margine verso la campagna, dove si vanno diffondendo usi correlati prevalentemente alla residenza urbana piuttosto che all'agricoltura. Al fine comunque di rendere più chiari tali obiettivi, anche in conseguenza dei contributi pervenuti e delle verifiche di coerenza rispetto al PIT/PPR, si ritiene opportuno limitare l'intervento al lato nord di via del Poggio, con conseguente modifica delle norme e delle tavole di P.O.

Si fa presente infine che l'intervento di riconversione e riqualificazione dell'ex area artigianale è già consentito dalla disciplina del Piano Operativo.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via delle Grillaie, Greve capoluogo

individuazione catastale f. 114, p. 456-476-475-47-474

tema nuova area edificabile

sintesi Si chiede di rendere edificabile l'area a fini residenziali, avendo avuto richieste per l'insediamento di abitazioni. Si propone a tal fine uno schema di massima che interessa una superficie territoriale di circa un ettaro e prevede 8 villette unifamiliari, con parcheggi e verde pubblico, oltre all'ampliamento di via delle Grillaie.

Si fa presente che la zona è già urbanizzata e carente di parcheggi e verde pubblico e quindi l'intervento migliorerebbe la situazione attuale.

parere La richiesta non è accoglibile in quanto l'area è esterna al perimetro del territorio urbanizzato, definito in conformità alle disposizioni della legge regionale e del PIT/PPR. Gli interventi di trasformazione a destinazione residenziale non sono consentiti dalla L.R. 65/2014 fuori dal territorio urbanizzato.

non accoglibile

1 indirizzo via Pian di Pancole 116, Santa Cristina - Pancole
individuazione catastale f. 5, p. 187-167-203-16 tema modifica pertinenza edifici

sintesi Si chiede di estendere il resede dell'edificio in quanto in relazione diretta con il medesimo, cioè un edificio, punti di sosta, prato irrigato ecc.

parere Le pertinenze degli edifici e dei complessi di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale sono individuate indicativamente nelle Tavole in scala 1:10.000, pertanto la corretta perimetrazione potrà essere adeguatamente documentata in sede di presentazione di progetti riguardanti il resede. Ciò sarà meglio esplicitato integrando opportunamente il comma 1 dell'art. 76 delle norme del Piano Operativo.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via Jacopo da Strada 57, Strada in Chianti

individuazione catastale f. 28, p. 500

tema *modifica pertinenza edifici*

sintesi Si chiede, come da contributo alla formazione del P.O. del 09/01/2017, di estendere l'area di pertinenza dell'edificio in quanto oggi modestissima e a ridosso della proprietà comunale, con impossibilità di spazi per la sosta dei veicoli. Si fa presente che da tempo l'osservante si occupa del mantenimento del verde di tale area.

parere La richiesta non è accoglibile in quanto non è possibile ridurre l'area con destinazione a verde pubblico, computata nella verifica degli standard richiesti per legge.

non accoglibile

1 indirizzo via della Montagnola, La Presura

individuazione catastale f. 2, p. 109-165-166-21-20

tema nuova area edificabile

sintesi Si chiede lo spostamento del parcheggio e del marciapiede previsti nell'intervento IC3.01 con introduzione di un nuovo lotto di nuova edificazione (IC3.01bis), per una SUL massima di 300 mq., con contestuale realizzazione di parcheggi e verde pubblico, e l'introduzione di un'area di corridoio infrastrutturale (a cessione gratuita) per la modifica della SR 222, eliminando la curva pericolosa a ridosso della Villa La Presura.

La proposta, che rielabora quanto presentato come contributo alla formazione del piano, coinvolge più proprietari in un intervento convenzionato complessivo, secondo i disposti della compensazione urbanistica prevista dall'art. 101 della L.R. 65/2014.

parere L'intervento di completamento già previsto dal Piano Operativo e la contestuale esecuzione delle opere pubbliche richieste sono da ritenersi del tutto compatibili con la fattibilità dell'intervento e con il contesto, anche se con l'arretramento della recinzione, e sono pertanto confermati senza alcuna modifica.

Al fine di favorire la futura attivazione degli interventi di modifica del tracciato della SR 222, che potrà avvenire solo una volta verificata l'effettiva fattibilità dell'opera pubblica da parte degli Enti competenti, si ritiene invece accoglibile la proposta relativa all'intervento di completamento residenziale con contestuale cessione dell'area di corridoio infrastrutturale, con conseguente modifica delle tavole e delle norme del P.O.

parzialmente accoglibile

2 indirizzo via della Montagnola, La Presura

individuazione catastale f. 2, p. 109-165-166-21-20

tema collegamenti pedonali/viabilità

sintesi Si sottolinea l'incongruenza tra la tavola PS3 del Piano Strutturale e la tavola di PO, che non prevede la zona destinata a corridoio infrastrutturale (già prevista negli indirizzi di gestione del vigente PS) e si evidenzia la pericolosità del tracciato della SR 222.

parere Il Piano Strutturale e il Piano Operativo hanno contenuti differenti conseguenti anche al diverso orizzonte temporale attribuito: mentre il Piano Strutturale è formulato per un periodo di tempo potenzialmente infinito, il Piano Operativo è essenzialmente costruito sul breve periodo, in particolare per quanto attiene agli interventi di trasformazione che devono essere riferiti ad uno scenario quinquennale.

Ciò comporta che non tutte le strategie del P.S. possano essere messe in atto che non tutte le aree siano messe in gioco nel primo P.O., fermo restando l'obbligo di coerenza tra il progetto di P.O. e il P.S.

Nel caso della SR 222 l'inserimento di interventi di miglioramento e modifica del tracciato, utili ad aumentare la sicurezza, è peraltro condizionato dalla competenza sovracomunale.

Al fine comunque di favorire l'eventuale futura realizzazione di tali opere, si ritiene accoglibile introdurre l'intervento di completamento proposto dall'osservante, che comprende la cessione dell'area per l'individuazione del nuovo tracciato stradale e la realizzazione di un percorso pedonale protetto.

Si ritiene opportuno inoltre prendere atto dell'unico progetto finora attivato dalla Città Metropolitana di Firenze per il tracciato della SR 222 che riguarda il territorio di Greve in Chianti proprio alla Presura, cioè la nuova rotatoria in località Le Mortinete, con contestuale aggiornamento delle tavole di P.O.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via della Montagnola, Fattoria La Presura

individuazione catastale f. 1, p. 328-261

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede che la classificazione c1b rimanga solo per l'edificio della Villa, mentre gli altri edifici aziendali, anche in analogia a quanto previsto dal PTCP e dagli elenchi della L.R. 59/80, sia attribuita la classificazione c2b. Gli annessi infatti non hanno mai avuto rilevanza storico ambientale, ancor meno dopo la pesante ristrutturazione dei primi anni 2000, e l'impropria classificazione sarebbe di pregiudizio all'attività dell'azienda agricola che non potrebbe sfruttare gli incentivi una tantum previsti dall'art. 73 delle NTA.

parere Gli edifici prossimi alla Villa, nonostante le differenti epoche di costruzione e la differente qualità dei materiali e delle finiture, dovuti alla destinazione prettamente strumentale alla produzione agricola e nonostante precedenti interventi che hanno in parte alterato i caratteri originari anche grazie ad un'interpretazione "vernacolare" dell'edilizia tipica toscana, mantengono un valore architettonico, tipologico e storico-documentale degno di conservazione, non compatibile con le opere ammesse dalla classe c2b. Sulla base delle considerazioni svolte, è comunque possibile accogliere in parte la richiesta di modifica dell'attribuzione della classe riclassificando gli edifici aziendali, ad eccezione della villa, come c2a, con conseguente aggiornamento delle tavole di P.O.

parzialmente accoglibile

2 indirizzo via della Montagnola, Fattoria La Presura

individuazione catastale f. 1, p. 328-261

tema *agricampeggio*

sintesi Si chiede che l'agricampeggio sia consentito anche nell'ambito R3.9, vista l'intenzione dell'azienda di diversificare la ricettività turistica proprio in tale senso sfruttando le caratteristiche ambientali presenti (lago, boschi e percorsi panoramici).

parere L'art. 55 limita ora la possibilità dell'agricampeggio ai soli ambiti R1.1, R1.2, R3.3 e R.3.5., mentre si riconosce la necessità di consentire lo sviluppo di quest'attività, pur verificandone opportunamente la compatibilità paesaggistica, in tutto il territorio comunale, nel rispetto dei criteri e delle condizioni definite dal P.O.

accoglibile

1 indirizzo via Poggensi, Strada in Chianti
individuazione catastale f. 28, p. 59-519-520 tema modifica intervento IC

sintesi Si chiede la modifica della perimetrazione dell'intervento IC3.13 per uniformarla alla proprietà, visto che la non precisa corrispondenza cartografica anche se di modestissima entità può portare difficoltà per l'attuazione dell'intervento.

parere Dalle verifiche catastali è emerso che l'area di intervento interseca in parte una stradella pubblica attualmente non più chiaramente riconoscibile al suolo se non in un primo tratto a est. Anche al fine di consentire dunque un auspicabile ripristino della strada come percorso pedonale si ritiene la richiesta accoglibile portando in questo caso il perimetro a coincidere con il confine catastale della strada a sud, con conseguente modifica delle tavole e delle norme di P.O.

accoglibile

1 indirizzo via di Pancole, Santa Cristina - SP 69

individuazione catastale f. 7, p. 609-613

tema nuova area edificabile

sintesi Si propone l'inserimento di un nuovo intervento di edificazione residenziale per una SUL massima di 350 mq., con realizzazione di aree ad uso pubblico (verde e sosta), in analogia agli altri progetti convenzionati individuati nella zona. La zona è completamente urbanizzata, pressoché pianeggiante e con fronte sulla SP 69. L'intervento chiuderebbe il tessuto tra la lottizzazione anni '80 del villaggio di S. Cristina e l'edificazione fine anni '60 della Legge ponte.

parere Il Piano Operativo non prevede interventi di nuova edificazione residenziale lungo la viabilità principale, privilegiando invece il completamento dei tessuti esistenti dove adeguati a garantire buone prestazioni in termini di qualità dell'abitare, sicurezza, tranquillità e contestualmente in grado di contribuire a migliorare le dotazioni di spazi pubblici e collettivi. La richiesta pertanto non è accoglibile.

non accoglibile

1 indirizzo via Poggensi 15/A, Chiocchio
individuazione catastale f. 41, p. 228-38-353 tema *modifica intervento PA*

sintesi Si chiede di escludere la proprietà dell'osservante dalla previsione PA3.06 e che essa venga classificata come U3 B c3b. Tale proprietà consiste in una porzione di edificio residenziale con resede che esula completamente dalla riqualificazione dell'area dell'ex fornace e del nuovo insediamento residenziale.

parere La richiesta è accoglibile limitatamente all'esclusione dall'intervento PA3.06 ed alla riclassificazione degli edifici esistenti come c2a, con conseguente modifica delle tavole e delle norme di P.O.

parzialmente accoglibile

1 **indirizzo** via della Montagnola 179, La Presura
individuazione catastale f. 1, p. 345-346-348-58 **tema** *modifica intervento PA*

sintesi Si chiede che per il nuovo insediamento ricettivo (PA3.01) la SUL massima sia portata da 500 a 750 mq. e che il numero massimo di alloggi (che potrebbero anche essere camere come previsto dal T.U. del turismo) non sia prescrittivo, al fine di garantire la fattibilità economica dell'intervento.
Inoltre essendo previsto che l'intervento assuma la modalità insediativa di un nucleo rurale, si chiede che il numero massimo di piani sia due invece che uno.

parere L'intervento previsto dal piano si configura come struttura ad integrazione dell'insediamento esistente, che comprende già attività di somministrazione di alimenti e bevande abbinate all'attività di mostra e commercio di prodotti in cotto; come tale la proposta è stata esaminata e valutata positivamente dalla Conferenza di Copianificazione, pertanto il cospicuo incremento richiesto non può essere accolto, così come l'incremento del numero di piani, al fine di garantire un migliore inserimento paesaggistico nel contesto.

non accoglibile

2 **indirizzo** via della Montagnola 179, La Presura
individuazione catastale f. 1, p. 345-346-348-58 **tema** *modifica classe*

sintesi Considerando che l'edificio esistente è di recentissima costruzione e recentemente ampliato non ricorrono i presupposti di salvaguardia espressi dalla classe c2a, pertanto si chiede che esso sia classificato come c3b, al fine di poter sfruttare gli incrementi previsti al comma 2 dell'art. 28 delle NTA.

parere All'edificio di recentissima costruzione si applicano le disposizioni per i fabbricati esito dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti dal piano, come precisato al comma 8 dell'art. 92 delle Norme. Tali edifici infatti non possono rientrare nella categoria dell'adeguamento o della sostituzione.
Si conferma pertanto la classificazione in c2a.

non accoglibile

1 indirizzo via Mazzini 136, loc. Cappellina (Vecchia Fornace Ricceri), Strada in Chianti
individuazione catastale f. 28, p. 71-190-184 tema piani attuativi vigenti

sintesi Si chiede che l'area della vecchia Fornace Ricceri, classificata dal Piano Operativo come progetto unitario convenzionato IC3.09, sia trattata analogamente agli altri piani attuativi vigenti, essendo oggetto di un Piano di Recupero convenzionato con atto pubblico in data 13 marzo 2008.

parere In base alla documentazione presentata la richiesta è accoglibile, riclassificando l'intervento come piano attuativo vigente, con conseguente modifica delle norme e delle tavole di P.O.

accoglibile

1 indirizzo piazzetta delle Cantine, viale Vittorio Veneto, Greve capoluogo

individuazione catastale

tema *modifica classe*

sintesi Visto che la convenzione del Piano di Recupero che riguarda l'immobile è scaduta ma non ha ancora visto concluso l'iter amministrativo di collaudo, si ritiene che il fatto che il Piano Operativo non faccia salva anche in questo caso la normativa specifica della convenzione determini una disparità di trattamento ed un grave danno (v. deroga per le superfici destinate a parcheggio e volumetrie residue).

La classe c3a, attribuita all'immobile, non fa riferimento a edifici con destinazione commerciale e/o direzionale, pertanto si chiede l'attribuzione della classe c3b.

A supporto della richiesta di ampliamento si riporta quanto già evidenziato nel contributo trasmesso a giugno 2017, con la descrizione in dettaglio delle esigenze dell'attività.

parere La richiesta non è accoglibile in quanto gli interventi previsti dal Piano di Recupero risultano attuati e pertanto la classificazione attribuita coerentemente al valore storico-documentale dell'immobile ed alle attuali condizioni.

È comunque da considerarsi non pertinente, in questo caso, il riferimento alla convenzione, posto che la chiusura dell'iter amministrativo riguarda esclusivamente le opere di urbanizzazione.

non accoglibile

1 indirizzo Strada in Chianti

individuazione catastale

tema nuova area edificabile

sintesi Si chiede di riconsiderare l'istanza presentata a giugno 2017 per la realizzazione di una nuova struttura commerciale di vicinato (media distribuzione), affiancata da altri negozi, pubblici esercizi, artigianato di servizio, studi medici, uffici, spazi sanitari e sociali e pubblici per una dimensione massima di 1.500 mq. Si ipotizza una collocazione lungo la SR 222, per intercettare il flusso turistico e non creare disagio con la movimentazione delle merci nel centro abitato, di fatto rafforzando la capacità attrattiva di tutta la rete commerciale esistente, come successo a Panzano.

parere Per la domanda di insediamento di medie strutture di vendita nella frazione di Strada il Piano prevede più scelte, sia con una misurata offerta in interventi di nuova edificazione sia con il recupero o la riconversione di immobili esistenti sottoutilizzati o non in uso, privilegiando il rafforzamento delle aree centrali dell'abitato dove appunto trovare quella aggregazione di funzioni e di servizi descritta dall'osservante, a beneficio prima di tutto della popolazione residente e attrattiva anche per gli utenti temporanei. La richiesta pertanto non è accoglibile.

non accoglibile

1 indirizzo Panzano in Chianti

individuazione catastale

tema nuova area edificabile

sintesi Si chiede di riconsiderare l'istanza presentata a giugno 2017 per la realizzazione di una nuova struttura commerciale di vicinato più grande dell'attuale negozio Coop, visto che le aree di nuova edificazione previste a Panzano non paiono avere le caratteristiche rispondenti alle esigenze in termini di accessibilità e rapporto con la cittadina.

parere La richiesta non è accoglibile in quanto per il contesto di Panzano, per le caratteristiche insediative e paesaggistiche dei luoghi, stante quanto disposto dalla L.R. 65/2014 e dal PIT/PPR in merito al nuovo consumo di suolo, non risultano sostenibili previsioni di nuovi insediamenti commerciali, in presenza di una già struttura esistente di dimensioni comunque non esigue.

Si ritiene che potranno essere invece considerate in un futuro anche prossimo ipotesi di ampliamento di tale struttura, una volta valutata la compatibilità paesaggistica ed ambientale di volumi e spazi di supporto - in particolare parcheggi - aggiuntivi.

non accoglibile

1 indirizzo via Giovanni da Verrazzano

individuazione catastale f. 104, p. 199

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede di mutare la classificazione del magazzino da c3a a c3b al fine di permettere la sostituzione edilizia con un fabbricato rispondente alle attuali esigenze, godendo di un incremento di SUL.
L'edificio, costruito negli anni '50 per la vendita all'ingrosso di sementi ecc. ha perso l'originaria funzione ed è stato utilizzato per decenni come autofficina; oggi un suo utilizzo per attività artigianale è difficilmente realizzabile anche per l'assenza di parcheggi e vista la vicinanza con l'istituto scolastico e l'area residenziale.

parere La richiesta non è accoglibile in quanto la disciplina del Piano Operativo adottato già prevede la possibilità di sostituire il fabbricato con contestuale cambio d'uso verso le destinazioni consentite nei tessuti recenti dell'ambito U3 ma senza ulteriore incremento della SUL esistente, in modo da garantire la disponibilità di adeguati spazi aperti di pertinenza, riducendo l'attuale elevatissimo Rapporto di Copertura.

non accoglibile

1 indirizzo via Zanobi da Strada 39-41, Strada in Chianti

individuazione catastale f. 7, p. 132

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede che la classificazione dell'edificio sia modificata da c2a a c3b, per permettere la sostituzione edilizia. Si tratta di un manufatto in muratura mista con destinazione a laboratorio, all'interno di un centro abitato composto da villette terra tetto storizzate. L'intervento andrebbe a migliorare l'aspetto ambientale/paesaggistico del luogo e l'accesso avverrebbe tramite sottopasso di proprietà del richiedente.

parere In base alla documentazione fotografica presentata la richiesta può essere parzialmente accolta con conseguente modifica delle tavole di P.O. riclassificando l'edificio in c3a, consentendo così la sostituzione edilizia in modo da garantire adeguati spazi aperti di pertinenza ed un migliore inserimento nel contesto.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via Vittorio Veneto 43-49, Greve capoluogo

individuazione catastale f. 115, p. 77 sub 502-509

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede il declassamento del fabbricato da c2a a c2b, come nel caso di altri edifici della stessa zona, più antichi, con maggior pregio architettonico e non soggetti a precedenti ristrutturazioni.
Il fabbricato, di per sé di non particolare valenza tipologica, è stato pesantemente ristrutturato, con rialzamento del sottotetto, come previsto dal Piano di Recupero approvato nel 2003.

parere L'edificio, pur in parte alterato da precedenti interventi, mantiene un valore architettonico, tipologico e storico-documentale, come parte di un tessuto di antica formazione consolidato e da conservare, non compatibile con le opere ammesse dalla classe c2b. La richiesta pertanto non può essere accolta.

non accoglibile

1 indirizzo
 individuazione catastale tema gazebo, pergolati e tettoie

sintesi In riferimento all'art. 19, comma 2, lettera c) si fa presente che la superficie di 15 mq. è insufficiente ad accogliere una famiglia tipo di 4 persone sedute attorno ad un tavolo da giardino e che se questa disposizione impedisce il proliferare di strutture di vario genere di impatto ambientale, dall'altro limita eccessivamente la possibilità di godere di giardini annessi alle abitazioni e/o, ancor peggio, delle strutture ricettive per le quali manca una specifica indicazione nell'articolo.

Si chiede quindi che la superficie sia portata a 25 mq. e, per le attività turistico-ricettive e agrituristiche in territorio aperto, a 15 mq. per ogni camera.

Inoltre si propone la possibilità di utilizzo di altri materiali se approvati dal competente organo ministeriale nei contesti sottoposti a tutela.

parere Anche al fine di chiarire meglio la disciplina per le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia e per gli altri manufatti pertinenziali che invece assumono rilevanza urbanistico-edilizia, si ritiene opportuno introdurre agli artt. 44 e 76 delle Norme del Piano Operativo disposizioni per la realizzazione delle tettoie fotovoltaiche quali manufatti diversi dalle pergole ombreggianti trattate all'art. 19, per le quali si conferma il dimensionamento massimo definito in sede di adozione, da ritenersi sufficiente agli usi previsti.

parzialmente accoglibile

2 indirizzo via Petriolo 5, loc. Vignamaggio
 individuazione catastale f. 142, p. 55-56 tema interventi classe c1a

sintesi Per quanto riguarda la classe c1a, si chiede di precisare in alcuni punti dell'art. 22 che per gli interventi è fatto salvo il parere dell'organo di tutela e, in particolare per il recupero del manto di copertura, che sono ammessi anche materiali innovativi e chiaramente non mimetici purché rispondenti ad un progetto di restauro e riuso globale sempre approvato da tale organo.

parere Fermo restando l'obbligo di parere da parte del competente organo ministeriale, come richiamato al comma 1 dell'art. 22 delle NTA del piano, si ritiene opportuno riformulare in parte il testo normativo, evitando i riferimenti a specifiche opere.

parzialmente accoglibile

3 indirizzo
 individuazione catastale tema parcheggi privati

sintesi Per quanto riguarda le dotazioni di parcheggi privati per gli agriturismi (del tutto paragonabili alle altre strutture ricettive), non trattati nell'articolo 29 delle NTA, si chiede di chiarire se si intenda da applicarsi il rapporto di 1 mq./3,5 mq. di SUL e se la superficie da computare sia solo quella delle parti dedicate all'ospitalità.

Inoltre si propone che il reperimento degli spazi di sosta possa essere ammesso nella più vicina area idonea anche oltre il raggio di 150 ml., se la conformazione del terreno non lo consente entro tale raggio.

parere Per la dotazione di parcheggi privati degli agriturismi il Piano Operativo non richiede il rispetto di specifici parametri, anche in considerazione dell'inaffidabilità della nuova edificazione a tali fini. Il Piano interviene invece nel limitare la realizzazione di pergole ombreggianti per le auto in sosta, trattandosi di manufatti che, pur privi di rilevanza urbanistico-edilizia ai sensi di legge, possono avere un significativo impatto paesaggistico.

Quanto alla proposta di modifica sulla distanza degli spazi di sosta, essa non risulta condivisibile in quanto, introducendo un criterio di discrezionalità, rende di fatto inutile la definizione di un raggio massimo. La distanza di 150 ml. è da ritenersi ragionevole, mentre una distanza superiore rischia di rivelarsi poco credibile per l'effettivo utilizzo degli spazi di sosta.

non accoglibile

4 indirizzo
 individuazione catastale tema interventi classe c1a

sintesi Per quanto riguarda la realizzazione di locali interrati da adibire ad autorimesse nel territorio rurale si propone che nel caso di edifici in classe c1a siano ammessi previo Nulla Osta dell'organo di tutela, mentre per quelli in classe c1b l'ammissibilità sia demandata alla specifica valutazione del progetto da parte degli uffici competenti e della Commissione Ambientale.

parere Posto che sia da ritenersi comunque inappropriato il ricorso a criteri di discrezionalità, subordinando l'ammissibilità dell'intervento a valutazione caso per caso e fermo restando che qualsiasi intervento nel caso di edifici in classe c1a è comunque soggetto all'approvazione ed autorizzazione del competente organo ministeriale, si ritiene compatibile la realizzazione di autorimesse pertinenziali solo nel caso in cui salti di quota o terrapieni esistenti consentano la loro realizzazione senza alterazione della morfologia dei luoghi o variazioni, con scavi e riporti, del profilo del suolo. In particolare, nel caso di edifici vincolati, il principio generale di tutela integrata impone che questa possibilità non venga consentita nei resede storici riconosciuti, mentre potrà essere consentita al loro esterno.

parzialmente accoglibile

5 indirizzo

sintesi Si ritiene che nelle NTA del Piano Operativo le strutture agrituristiche siano decisamente trascurate, con il solo riferimento alla compatibilità del Codice Civile, mentre per rilevanza dimensionale ed economica l'attività agriturbistica abbia assunto caratteri di equivalenza alla conduzione agricola vera e propria.

Si rende quindi necessaria una maggiore specificazione delle norme su questo aspetto, per evitare da un lato eventuali stravolgimenti delle caratteristiche territoriali ma dall'altro non limitando nell'esercizio e quindi nello sviluppo economico. Ad esempio si porta l'art. 79, che sembra escludere la possibilità per aziende agrituristiche complesse ed articolate di dotarsi di attrezzature di servizio compatibili nei limiti del 49% della SUL come previsto in altre parti del disposto normativo.

In alternativa, quando si consideri per la presenza di norme sovraordinate, l'impossibilità di rendere compatibile l'inserimento di attività di servizio perché non previste dal disposto del C.C. e dai regolamenti regionali, andrebbe prevista la possibilità di deruralizzare parti autonome degli edifici attraverso un percorso dedicato che non collida con i P.A.P.M.A.A.

parere Le attività agrituristiche sono disciplinate dalla legge regionale e, in quanto attività connesse all'attività agricola, costituiscono di fatto "usi agricoli" esclusi dalla disciplina urbanistica (vedi art. 69 della LR 65/2014). All'art. 79 Usi compatibili degli edifici esistenti si legge che per gli edifici a destinazione d'uso agricola sono consentite tutte le attività, che rimangono agricole, così definite.

La dotazione di particolari servizi poi apre la strada ad una impropria concorrenza di tali strutture con quelle che effettivamente possono definirsi turistico-ricettive. Niente vieta tuttavia che attraverso il mutamento di destinazione d'uso, si possano aggiungere servizi qualificati ad una attività ricettiva propriamente detta come attività commerciale propriamente detta sarebbe la conversione di spazi e locali un tempo agricoli per servizi aperti al pubblico. Diversa invece è la possibilità di avere servizi che attengono alle strutture alberghiere, che negli agriturismi non sono possibili.

Il cambio di destinazione d'uso, con la perdita della destinazione d'uso agricola al di fuori del PAPMAA, comporta il decadere del diritto a nuove volumetrie agricole per i successivi 10 anni e tale regola non può essere cambiata dalla disciplina comunale.

non accoglibile

6 **indirizzo** via Petriolo 5, loc. Vignamaggio

individuazione catastale f. 142, p. 55-57

tema *aggiornamento cartografico*

sintesi Si segnala l'incongruenza nella rappresentazione planimetrica tra le tavole di piano ed il catasto.

La cartografia dei piani infatti non riporta come edificio la porzione antistante la villa ad ovest, denominata "Pratone", cioè il "tetto-giardino" sotto al quale sono ospitati depositi, superfici destinate alla vendita diretta dei prodotti e degustazione (ex scuderia) e locali tecnici; tale spazio è sottoposto a tutela e ricompreso nel perimetro del decreto ministeriale.

Sarebbe quindi opportuna la modifica degli elaborati grafici estendendo nella tavola di PO la classe c1a alla porzione attualmente bianca prospiciente il lato ovest della villa e inserendo nel perimetro di decreto della tavola P01 il rettangolo bianco indicante il costruito.

parere Nella tavola del Piano Operativo è riportata la classificazione degli edifici principali, escludendo di norma manufatti minori e volumi interrati, anche in considerazione della disponibilità - per le aree esterne ai centri abitati - della sola cartografia di base in scala 1:10.000; per gli strumenti urbanistici del resto l'uso della Carta Tecnica Regionale e non delle mappe catastali è previsto dalle specifiche tecniche, che definiscono anche le entità codificate come unità volumetriche in cartografia. Le mappe catastali, che hanno diversa origine e differente finalità, riportano a volte come fabbricati oggetti - come le piscine - che non possono essere trattati nei piani urbanistici analogamente agli edifici.

Ciò premesso le modalità di rappresentazione nelle tavole del Piano Operativo non pregiudicano in alcun modo il riconoscimento, ai fini urbanistici ed edilizi, dello stato di fatto esistente e legittimo e ancor meno il riconoscimento degli immobili tutelati dal Codice, attribuito agli organi ministeriali competenti.

Nella tavola P01 del Piano Strutturale è invece correttamente riportato l'ambito soggetto a vincolo di tutela ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004, che comprende oltre alla Villa l'intero parco; le sagome di colore chiaro, che in parte coprono tale ambito, altrettanto correttamente (con il livello di dettaglio della cartografia in scala 1:10.000) rappresentano i volumi fuori terra.

non pertinente

1 indirizzo via Luca Cini, Greve capoluogo
individuazione catastale f. 116, p. 251-549-550-109 tema nuova area edificabile

sintesi Rinnovando quanto contenuto nel contributo precedentemente trasmesso, si chiede di attribuire una capacità edificatoria residenziale all'area (300-350 mq. di SUL) con conseguente superamento dello stato di abbandono, realizzazione di opere di miglioramento dell'assetto idrogeologico, restauro o sostituzione del vetusto muro di contenimento a lato del marciapiede, ecc., nonché di regolarizzare l'aspetto giuridico delle p.lle n. 549 e 550 (occupate dalla sede di via Cini), che gli scriventi cederebbero gratuitamente al Comune.

L'area si trova in un contesto fortemente urbanizzato. La morfologia del terreno e la sua collocazione sopraelevata rispetto alla sede stradale non consentivano in passato gli usi previsti per la "Pertinenza Urbana", mentre oggi la destinazione di "pertinenza" degli edifici contigui determina uno stato di "non uso" trattandosi di una superficie molto ampia (circa 800 mq.), esuberante rispetto alle normali necessità di resede.

parere La richiesta non è accoglibile in quanto il terreno non risulta adeguato all'edificazione, considerando la conformazione orografica decisamente accidentata, con conseguenti criticità di accesso.
Il Piano Operativo privilegia il completamento dei tessuti esistenti dove adeguati a garantire buone prestazioni in termini di qualità dell'abitare e accessibilità, senza richiedere forti opere di rimodellamento del suolo, e contestualmente in grado di contribuire a migliorare le dotazioni di spazi pubblici e collettivi.

non accoglibile

1 indirizzo Dudda
individuazione catastale f. 98, p. 315 tema *modifica intervento IC*

sintesi Si chiede di modificare l'individuazione dell'area destinata a impianti sportivi (Sa) limitandola alla zona collocata sulla riva destra del fiume, in quanto le aree a nord, ricavate anche a seguito dello spostamento del Borro di Dudda, risultano essenziali per l'attività lavorativa dell'azienda (IC6.01).

parere Sulla base della documentazione presentata la richiesta è da ritenersi accoglibile con conseguente modifica delle tavole e delle norme di P.O.

accoglibile

2 indirizzo Dudda
individuazione catastale f. 98, p. 315 tema *normativa edifici intervento IC*

sintesi Si chiede di specificare la classificazione per gli edifici una volta attuato l'intervento previsto dal progetto unitario convenzionato.

parere Quanto richiesto è già esplicitato al comma 8 dell'art. 85 delle NTA del Piano Operativo: ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi previsti gli edifici e le aree di pertinenza saranno da considerare in classe c2a, fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare pregio.

non pertinente

3 indirizzo Dudda
individuazione catastale f. 98, p. 315 tema *fattibilità intervento IC*

sintesi Si chiede di prevedere due ulteriori tavole con la riconfigurazione delle classi di fattibilità e della pericolosità idraulica raggiunta a seguito dei lavori in corso.

Si tratta della sistemazione idraulica del Borro di Dudda depositata il 10/02/2015 e in parte già realizzati; tali lavori, come evidenziato dallo studio idraulico allegato al progetto, permetteranno la messa in sicurezza dell'area per eventi con tempi di ritorno duecentennali.

parere La modifica richiesta è vincolata al collaudo delle opere di messa in sicurezza realizzate per eventi con tempi di ritorno duecentennali, pertanto fino all'ottenimento del certificato di collaudo di tali opere non è possibile prendere in considerazione ed accogliere l'osservazione.

non accoglibile

1 indirizzo
individuazione catastale tema *soppalchi*

sintesi Si chiede per i locali derivati in caso di soppalco la differenziazione fra locali "abitabili" e locali "accessori" con riduzione, per quest'ultimi dell'altezza consentita a 2,10 m., anche in considerazione di quanto indicato dalla L.R. n. 5 del 08/02/2010. Molto spesso per interventi di restauro e riuso si rende necessaria la realizzazione di piccoli soppalchi o ballatoi per rendere raggiungibili e fruibili finestre alte o affacci esistenti e caratteristici o anche semplicemente per la realizzazione di spazi accessori non soggiornabili, come librerie, scaffalature, spazi lettura, ecc., che permettono di utilizzare e rendere funzionale lo spazio interno con soluzioni architettoniche gradevoli e perfettamente compatibili con gli immobili oggetto di intervento.

parere Quanto proposto è condivisibile e coerente con gli obiettivi di tutela del piano, pertanto si provvede ad integrare l'art. 23 delle Norme tecniche di attuazione di P.O. introducendo un parametro inferiore per i locali accessori.

accoglibile

1 indirizzo Rubbiana case sparse 24/A, La Fornace, San Polo in Chianti

individuazione catastale f. 16, p. 193

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede di cambiare la classificazione di due manufatti in struttura leggera oggetto di concessione edilizia in sanatoria da c3a ad una classe che consenta la demolizione, fusione e ricostruzione in muratura a fine turistico ricettivo come casa vacanze e aumento volumetrico pari al 35% della SUL.

L'intervento andrebbe a migliorare l'aspetto ambientale/paesaggistico.

parere La richiesta non può essere accolta in quanto non coerente con gli obiettivi generali del piano che privilegiano il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente di pregio architettonico e/o valore storico documentale.

non accoglibile

1 indirizzo via Jacopo da Strada, Strada in Chianti

individuazione catastale f. 28, p. 80-246-106

tema *conferma previsione*

sintesi Al fine di risolvere l'incongruenza tra la classe attribuita dal PO e lo stato attuale dei luoghi (opere in corso per l'edificazione dell'intervento LL24 del RU) ed assicurare sia la tutela dei creditori della Società che il completamento dell'opera, si chiede di inserire un nuovo intervento convenzionato vigente "PV3.05 Lotto Libero a destinazione residenziale via Jacopo da Strada a Strada (LL 24 del RU)", fatto salvo in analogia ai Piani Attuativi con convenzione valida.

Infatti i Permessi di costruire risultano decaduti ma è invece tuttora valido l'Atto Unilaterale d'obbligo del 2011.

Si chiede quindi la modifica degli artt. 4 comma 2 e 81 comma 4 delle NTA del PO.

parere In base alla documentazione presentata la richiesta può essere accolta con conseguente modifica delle tavole e delle norme di P.O., individuando l'area come intervento convenzionato vigente.

accoglibile

1 indirizzo viale Vanghetti 46-64
individuazione catastale f. 116, p. 207-32-31-196-193-194-213-195-239 tema *modifica classe*

sintesi Si chiede la modifica della classificazione da c2a a c2b o c3a, vista la tipologia e le caratteristiche degli immobili in oggetto e la classificazione di edifici simili posti nelle vicinanze.
Pur non presentando caratteri ed elementi architettonici di pregio è condivisibile l'intento di preservarne le caratteristiche estetico-architettoniche dei prospetti principali ormai consolidate; è invece auspicabile e necessario garantire la possibilità di realizzare piccoli interventi volti alla riqualificazione dei prospetti tergalì, ben visibili anche da spazi pubblici.

parere La richiesta è parzialmente accoglibile chiarendo meglio possibilità e condizioni di intervento sui prospetti secondari in area urbana ed integrando la normativa per permettere il riordino dei manufatti pertinenziali se di nessun valore.

parzialmente accoglibile

l'allegato non riguarda l'osservazione (è identico a quello dell'oss. 170), verosimilmente per errore nell'invio, ma ci sono incongruenze nel testo tra ubicazione indicata e luogo oggetto di istanza

1 indirizzo Chiocchio
individuazione catastale tema modifica intervento IC

sintesi Nell'ambito dell'intervento IC3.15 per realizzazione di area sosta camper si richiede la possibilità di realizzare una piccola superficie per locale accettazione, wc docce e lavanderia.

parere La richiesta non è accoglibile in quanto la Conferenza di Copianificazione che ha esaminato l'ipotesi di trasformazione prima dell'adozione del P.O. ha ritenuto la previsione adeguata a condizione che sia limitata alla realizzazione dell'area di sosta camper, senza bungalow o strutture edificate.

non accoglibile

1 indirizzo via di Pancole, Santa Cristina
individuazione catastale f. 7, p. 492-493 tema *modifica intervento PA*

sintesi Si propone la ripermimetrazione dell'intervento PA3.02, escludendo un'area lungo la provinciale per la realizzazione di un parcheggio pubblico ed ampliando la parte centrale per consentire un migliore inserimento dei fabbricati.
Si fa presente inoltre che il collegamento delle due piccole strade che si dipartono da Via di Pancole come accessi a lotti privati creerebbe una viabilità alternativa con caratteristiche inadeguate all'eventuale traffico.

parere L'ampliamento dell'area di intervento proposto non risulta necessario e funzionale al completamento del tessuto edificato esistente, obiettivo del progetto, basato sul proseguimento della maglia viaria lungo la quale si allineano i lotti, collegando i due tratti oggi a fondo cieco. Ciò consente anche di migliorare la circolazione interna, senza indurre impropri usi come viabilità alternativa in quanto non permessi dalle caratteristiche dimensionali e geometriche delle sezioni e dei tracciati stradali. Inoltre la dotazione di parcheggi pubblici dovrà essere assicurata dall'intervento pertanto l'area a ciò destinata dovrà essere inclusa nel perimetro soggetto a piano attuativo, mentre per quanto riguarda la localizzazione dell'area di sosta si ritiene preferibile una collocazione centrale, anche per evitare un ulteriore accesso/uscita lungo la via di Pancole.
La richiesta pertanto è da ritenersi non accoglibile.

non accoglibile

1 indirizzo via Dante Alighieri, via di Zano
individuazione catastale f. 103, p. 472 e altre tema *modifica intervento IC*

sintesi Si chiede che venga preservato il sistema vegetazionale di grande valore ambientale presente nel comparto IC1.01, con particolare riguardo agli esemplari arborei centenari presenti nell'area con classe di fattibilità geologica G4, sia per la tutela idrogeologica che paesaggistica, e che conseguentemente l'ambito di intervento sia limitato alla parte esterna alla zona con fattibilità G4.

parere In conseguenza del recepimento delle prescrizioni del Genio Civile, si ritiene di non confermare la previsione di intervento IC1.01, in quanto da classificare interamente in classe di fattibilità FG4 e pertanto subordinata ad eventuale specifica variante che contenga già in fase di deposito al Genio Civile l'individuazione specifica degli interventi di messa in sicurezza necessari.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via Buondelmonti 1, Greve capoluogo
individuazione catastale f. 115, p. 336 sub 300-365 sub 300-336 sub 301- 2 sub 2-206 tema *correzione*

sintesi Si chiede che sia corretta la classificazione dell'edificio ovunque ricorra la periodizzazione nei documenti di piano. La porzione originaria risale probabilmente agli anni '40-'50 ma l'edificio è stato poi oggetto negli anni '80 di ristrutturazione con ampliamento, quasi con il raddoppio della superficie coperta.

parere La periodizzazione dei sedimi edilizi riportata nei documenti dei piani deriva da un lavoro di analisi svolto a livello regionale sulla base di cartografie (Carta Tecnica Regionale e mappe catastali) e ortofoto storiche, messo a disposizione dalla Regione Toscana. È evidente quindi che per scala di indagine e scopo del lavoro la periodizzazione non può restituire in dettaglio l'evoluzione dell'edificato. Nel caso in esame il sedime - con il livello di precisione sopra richiamato - risulta già edificato nelle foto aeree del 1954 e pertanto non si riscontrano contrasti con quanto affermato dall'osservante stesso.

non pertinente

2 indirizzo via Buondelmonti 1, Greve capoluogo
individuazione catastale f. 115, p. 336 sub 300-365 sub 300-336 sub 301- 2 sub 2-206 tema *modifica classe*

sintesi Si chiede che l'immobile e relative pertinenze siano inseriti in zona B, ambito U3, e assoggettati alla categoria di intervento c3b, analogamente agli edifici limitrofi su via Buondelmonti.

L'immobile all'inizio degli anni '80 è stato completamente ristrutturato con rifacimento dei solai, del corpo scale e della copertura, riorganizzato e ampliato quasi raddoppiando la superficie coperta originaria, come facilmente riscontrabile dalla documentazione in atti presso gli archivi comunali. Dunque non è ormai riconoscibile alcun elemento meritevole di essere tutelato, né formale né tipologico.

parere L'edificio, pur in parte alterato da precedenti interventi, mantiene un valore architettonico, tipologico e storico-documentale, come parte di un tessuto di antica formazione consolidato e da conservare, non omogeneo ai lotti di recente urbanizzazione su via Buondelmonti e non compatibile con le opere ammesse dalla classe c3b. La richiesta pertanto non può essere accolta.

non accoglibile

1 indirizzo Piazzole di Mezzo, case sparse 48, Panzano in Chianti

individuazione catastale f. 163, p. 17

tema *modifica classe*

sintesi Si chiede che la classificazione dell'edificio sia cambiata da c2a a c2b, essendo privo di rappresentatività dell'insediamento tradizionale e di valore storico testimoniale ed in considerazione degli ampliamenti e delle modifiche strutturali consistenti avvenute negli anni '80 del secolo scorso che hanno snaturato la struttura originaria.

Si chiede inoltre la possibilità di realizzare opere di risparmio energetico quale il "cappotto esterno", attualmente non previsto.

parere L'edificio, nonostante i precedenti interventi, mantiene un valore architettonico, tipologico e storico-documentale degno di conservazione, non compatibile con le opere ammesse dalla classe c2b.
La richiesta pertanto non può essere accolta.

non accoglibile

1 indirizzo Pozzere, Casa al Monte - Panzano in Chianti

individuazione catastale

tema *carta geomorfologica e pericolosità geologica*

sintesi In riferimento alla vasta area in pericolosità geologica elevata (G3) individuata dal PS subito a monte della località Pozzere, si segnala che tale settore è stato oggetto nel 2018 di un sopralluogo di dettaglio per la sistemazione della strada vicinale dai quali sono emersi una scarsa coltre superficiale e un substrato litoide-lapideo spesso affiorante. È pertanto evidente che in tale settore non dovrebbe essere presente alcuna forma gravitativa e relativo corpo detritico.

parere Dall'esame degli elaborati tecnici allegati all'osservazione non è possibile ricavare informazioni certe che facciano escludere la presenza di una forma gravitativa profonda. Dagli studi dell'aereofotogrammetria stereoscopica si rileva comunque la presenza di una forma geomorfologica che induce a supporre uno stato di quiescenza. In assenza di verifiche di stabilità globali sul versante che definiscano nel dettaglio lo stato di equilibrio dei terreni, alla luce di quanto sopra, si ritiene di mantenere la forma geomorfologica quiescente e pertanto si conferma la classe di pericolosità geologica G3.

non accoglibile

1 indirizzo

individuazione catastale

tema *siti archeologici*

sintesi

Si lamenta la mancanza nella tavola dello Statuto beni culturali e paesaggistici dei siti archeologici segnalati già dal 1999 nel precedente PS.

Si chiede quindi, quale associazione di volontariato ambientale e culturale che da oltre 25 anni si batte per la conoscenza/protezione/salvaguardia del patrimonio storico-archeologico, di inserire almeno i siti già riportati sul PIT 2014 o la stesura di una apposita cartografia storico-archeologica o di pericolosità archeologica, in modo da rendere chiaro a chi opera sul territorio la necessità di massima attenzione nello svolgimento dei lavori e da poter svolgere opportuni sopralluoghi per la salvaguardia del sito.

Si fa presente che l'associazione nel 2010 collaborò attivamente con l'allora Soprintendenza Archeologica per la Toscana all'aggiornamento dei siti e delle segnalazioni di carattere archeologico per il Comune di Greve in Chianti.

parere

La notevole rilevanza del patrimonio archeologico, per la conoscenza del quale è stato ed è prezioso il lavoro svolto dall'Associazione, merita l'attivazione di studi ed approfondimenti specialistici, che esulano dall'ambito urbanistico, che saranno attivati di concerto con la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio al fine della messa a punto delle Carte del potenziale e del rischio archeologico. In tale sede tutti gli studi finora effettuati e le conoscenze raccolte potranno essere valorizzati e messi a sistema.

non accoglibile

1 indirizzo

individuazione catastale

tema *interventi classe c2a*

sintesi Si chiede che sia valutata la possibilità di inserire tra le opere consentite sui fabbricati classificati c2a la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati esistenti posti al piano terreno nel caso in cui i lati esterni risultino già chiusi in misura maggiore del 50 % della superficie, consentendo quindi modesti aumenti della SUL, magari stabilendo una misura massima in percentuale rispetto alla superficie di ogni singola unità immobiliare; ciò andrebbe a diminuire la dispersione termica dell'edificio, senza causare modifiche estetiche rilevanti.

parere Per quanto gli interventi consentiti sugli edifici in classe c2a possano già considerarsi finalizzati all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente, il riconoscimento del loro valore testimoniale comporta anche il rispetto, negli interventi consentiti, dei caratteri architettonici, tipologici e decorativi presenti. Pertanto non può essere consentita la chiusura di logge, ancor di più se già in parte "manomesse" da chiusure parziali non originarie, che inoltre renderebbe non equa l'applicazione della norma. Allo stesso tempo non si consentono ampliamenti volumetrici seppur percentuali, essendo la volumetria di tali edifici da considerare consolidata nella quantità e nella forma.

non accoglibile

1 indirizzo via Cintoia Bassa 29, Cintoia
individuazione catastale f. 60, p. 125-126-127 tema *manufatti per il ricovero di animali*

sintesi In relazione all'art. 71 della NTA, si fa presente la necessità di ricovero temporaneo (90-120 giorni), mobile (su ruote o no), non ancorato al terreno, per fornire riparo per animali - ovini, caprini ed equini - non a stabulazione fissa ma a rotazione su pascoli temporanei di proprietà o concessi da terzi come previsto fino allo scorso anno. La pratica è utilizzata soprattutto per il benessere degli animali ma anche per la pulizia, la cura e il ripristino delle aree rurali scarsamente utilizzabili e quindi destinate all'abbandono.

parere Quanto richiesto, visto il carattere di temporaneità, non ha attinenza con la disciplina di competenza dello strumento urbanistico. La richiesta pertanto non è pertinente.

non pertinente

1 indirizzo

individuazione catastale

tema *integrazione normativa*

sintesi Visto che nel PS/PO sono assenti indicazioni per la tutela della biodiversità in ambito urbano e negli edifici rurali, in particolare per quanto riguarda la tutela della naturale riproduzione di Rondoni, Rondini e Balestrucci negli edifici, si chiede di inserire nella disciplina una serie di indirizzi specifici che attengono agli interventi edilizi.

parere Quanto proposto dall'osservante per la sua diretta applicazione a livello edilizio potrà essere opportunamente recepito nella revisione del Regolamento Edilizio comunque prevista per l'adeguamento alle norme del Piano Operativo, come disposto all'art. 5 delle N.T.A.

non accoglibile

1 indirizzo

individuazione catastale

tema *interventi classe c2a*

sintesi Si chiede che, anche per la categoria c2a sia consentita la possibilità di modifica dei prospetti tergali, compresa la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime, così come previsto per la classe c2b, considerato che gli edifici così classificati, hanno principalmente tipologia in linea, e sono costituiti da corpi di fabbrica originari con pianta e prospetti a sviluppo semplice e lineare, in gran parte oggetto in epoche successive di ampliamenti sul retro, costruiti spesso con materiali e tipologie non omogenei.

parere Per gli edifici in linea classificati in classe c2a il piano ha inteso considerare consolidata la loro presenza, anche nell'aspetto generale spesso unitario. Per questa ragione non sono consentiti ampliamenti, che non sarebbero possibili, probabilmente, per tutte le unità immobiliari e che finirebbero per contrastare con l'unitarietà degli edifici in linea.

non accoglibile

1 indirizzo via dei Bagni, Podere Il Pino, Chiocchio
individuazione catastale f. 41, p. 232-237 tema modifica intervento IC

sintesi Per consentire la fattibilità dell'intervento IC3.15 (area sosta camper) si richiede la realizzazione di un locale di mq. 80/100 per ospitare reception, servizi e lavanderia e la realizzazione di almeno 6 bungalow in legno di 30/45 mq.
Al fine di limitare l'impatto i bungalow potranno essere completamente rimovibili ed appoggiati su struttura di fondazione minimale da demolire al momento della cessazione dell'attività e la costruzione dei locali di servizio non sarà suscettibile della trasformazione in civile abitazione, il tutto da formalizzare con atto d'obbligo, polizza fideiussoria a garanzia o con altro strumento da definire.

parere La richiesta non è accoglibile in quanto la Conferenza di Copianificazione che ha esaminato l'ipotesi di trasformazione prima dell'adozione del P.O. ha ritenuto la previsione adeguata a condizione che sia limitata alla realizzazione dell'area di sosta camper, senza bungalow o strutture edificate.

non accoglibile

1 indirizzo Ferrone
individuazione catastale f. 21, p. 27-228 tema territorio urbanizzato

sintesi Si chiede l'inserimento dell'area in oggetto all'interno del perimetro del centro abitato. Già attualmente parte delle particelle risultano sottratte all'uso agricolo e utilizzate saltuariamente come parcheggio. La modifica risulta propedeutica alla realizzazione di un secondo accesso all'edificio con attuale unico accesso dalla Strada Provinciale in un tratto in curva che limita la visibilità e alla realizzazione di parcheggio/garage; l'accessibilità carrabile al lotto risulta facilmente realizzabile con modeste opere e piccoli movimenti di terra. Non a caso parte dell'area nel precedente strumento urbanistico faceva parte del centro abitato e nella zona specifica era prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico.

parere I terreni individuati dall'osservante presentano diversi elementi di criticità, soprattutto ai fini di un utilizzo carrabile, e per tali motivi la previsione stessa del parcheggio del RU non ha mai trovato possibilità di attuazione. Al fine comunque di rendere possibile la realizzazione di un secondo accesso in sicurezza all'edificio si ritiene possibile ampliare leggermente il resede di pertinenza.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via di Sezzate 20/B, Strada in Chianti

individuazione catastale f. 28, p. 28-157-154

tema *agricampeggio*

sintesi Pur riconoscendo e condividendo il valore del Piano ai fini della tutela del territorio, al fine di sostenere l'economia e lo sviluppo delle piccole aziende agricole (numerose sull'intero territorio), in coerenza con la L.R. 80 del 28/12/2009 che promuove e sostiene l'agricoltura anche mediante la disciplina dell'agriturismo, si chiede di non limitare l'attività di agricampeggio ai soli ambiti indicati all'art. 55 delle NTA.

parere L'art. 55 limita ora la possibilità dell'agricampeggio ai soli ambiti R1.1, R1.2, R3.3 e R.3.5., mentre si riconosce la necessità di consentire lo sviluppo di quest'attività, pur verificandone opportunamente la compatibilità paesaggistica, in tutto il territorio comunale, nel rispetto dei criteri e delle condizioni definite dal P.O.

accoglibile

1 indirizzo case sparse 21/C, Pontenero

individuazione catastale f. 130, p. 86

tema *territorio urbanizzato*

sintesi Si chiede il reinserimento dell'area all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, visto che da almeno 40 anni è assimilabile al territorio urbano per destinazione ed utilizzo, in ogni caso già nel 1998 nella variante al R.E. con annesso Piano di Fabbricazione come Z.A.D. n. 4.

Nel PS 2000 e nel RU del 2003 l'area è classificata come Area di Espansione Produttiva con destinazione deposito e commercializzazione materiali edili, come confermato anche dalla variante anticipatoria del RU approvata nel 2015 (tale variante comprende fra l'altro l'area all'interno del perimetro del territorio urbanizzato) e dalla variante di adeguamento del RU approvata nel 2016, con verifiche di fattibilità molto più favorevoli alla realizzazione dell'intervento.

parere La richiesta non è accoglibile in quanto l'area non è classificabile come territorio urbanizzando applicando i criteri definiti dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e dal PIT/PPR, in particolare la metodologia contenuta nell'Abaco.

Si fa presente che nelle recenti varianti al RU si assumeva come territorio urbanizzato quello risultante dall'applicazione delle norme transitorie (art. 224 della L.R. 65/2014), cioè le aree non individuate come aree a prevalente o esclusiva funzione agricola nel Piano Strutturale vigente (primo PS) Ciò non è più possibile per il nuovo Piano Strutturale e per il Piano Operativo, ai quali si applicano integralmente le disposizioni della legge regionale e del PIT/PPR.

non accoglibile

1 indirizzo case sparse 21/C, Pontenero

individuazione catastale f. 130, p. 86

tema *conferma previsione*

sintesi Si chiede la conferma della capacità edificatoria almeno pari a quella fino ad ora attribuita (3.200 mc., altezza massima di 8 ml.). L'area ospita un'attività di commercio all'ingrosso di materiali edili (come previsto sin dall'individuazione dell'area nel PS 2000) ed in tal senso sono state rilasciate concessioni edilizie per la realizzazione di un piazzale di cemento di circa 2.500 mq. La mancata edificazione è dovuta a situazioni contingenti come l'erroneo inserimento dell'area tra quelle potenzialmente idonee per una cassa di espansione solo recentemente superato. Attualmente l'unico ostacolo è la presenza di due pozzi di acquedotto che sono in via di dismissione.

A supporto della richiesta si può citare anche, non ultimo, il parere della Conferenza di Copianificazione che fa riferimento ad un intervento di complessiva riqualificazione dell'area, obiettivo appunto della proposta, ma difficilmente attuabile senza potenzialità edificatoria.

parere La richiesta non è accoglibile visto che quanto proposto si configura come nuova previsione fuori dal territorio urbanizzato di edifici di carattere permanente, diversi dagli annessi rurali, esplicitamente vietata dalla Disciplina del PIT/PPR all'interno delle aree ricadenti nella fascia di vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c) del D.lgs. 42/2000. Tale contrasto, così come le incongruenze con le disposizioni della Scheda d'Ambito e più in generale con l'obiettivo di limitazione al consumo di nuovo suolo, è stato appunto evidenziato anche in sede di Conferenza di copianificazione.

non accoglibile

1 indirizzo Presura
individuazione catastale f. 2, p. 123 tema *modifica intervento IC*

sintesi Si chiede di valutare la sostituzione dell'area indicata a parcheggio a fianco della strada statale 222, trovando una soluzione alternativa e condivisa che possa considerare porzione della strada di proprietà dell'osservante parallela alla particella dell'area edificabile (IC3.02).

parere La richiesta è accoglibile ammettendo la possibilità di una diversa collocazione dei parcheggi pubblici.

parzialmente accoglibile

1 indirizzo via Borgo Baldassarre Paoli 33, Strada in Chianti

individuazione catastale f. 26, p. 12 sub 500

tema *eliminazione intervento IC*

sintesi Si chiede che non sia previsto un progetto unitario convenzionato (IC3.08) ma una semplice classificazione degli edifici differenziandoli per grado di tutela e cioè c3b per la porzione di recente costruzione e c2a per il vecchio edificio. L'area individuata come IC, così come la zona T.11.05 del RU, comprende tre diverse proprietà e pertanto non sarà attuabile, lasciando l'attuale stato di degrado.

parere La scelta del progetto unitario convenzionato è motivata dalla necessità di definire appunto "unitariamente" l'intervento, al fine di assicurarne l'uniformità e la qualità complessiva, e dall'obiettivo di ottenere un effettivo beneficio collettivo con la realizzazione del percorso pedonale. Ciò non preclude la possibilità di strutturare un progetto che faciliti il coordinamento tra le proprietà ed eventuali fasi di realizzazione.

La richiesta pertanto non è accoglibile.

non accoglibile

1 indirizzo San Polo in Chianti

individuazione catastale

tema *modifica intervento IC*

sintesi Si segnala la criticità relativa all'intervento IC4.05 dovuta alla notevole differenza di quota tra il piano stradale della via Nuova ed il terreno, che rende difficile la realizzazione del parcheggio.

parere La criticità rilevata è nota ma il miglioramento della dotazione di posti auto pubblici o almeno l'individuazione di un minimo spazio di manovra lungo il tracciato di via Nuova risultano preziosi anche a supporto di un intervento localizzato in una zona urbana ma carente di adeguate opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione.

Si ritiene in ogni caso possibile rinviare alla definizione della convenzione l'individuazione delle dotazioni pubbliche, eventualmente anche fuori comparto.

accoglibile

- 1** indirizzo
individuazione catastale **tema** *annessi non collegabili alle superfici fondiarie minime*
- sintesi** Si chiede di ripristinare la disciplina prevista dalla variante anticipatoria al RU, con particolare riferimento all'apicoltura, al limite portando il numero minimo di arnie da 5 a 25.
 La variante consentiva all'imprenditore agricolo la costruzione di annessi da un minimo di 30 mq. ad un massimo di 40 mq. (gli spazi essenziali infatti non cambiano di molto). Nel PO invece si parla di aziende specializzate e di un minimo di 25 arnie.
 Le aziende condotte da giovani oggi devono avere molteplici attività (apicoltura, ortaggi, olio, allevamenti, agriturismo...) e non possono gioco forza specializzarsi in singole attività.
 Si finirebbe peraltro per agevolare le attività agricole amatoriali (10 mq. per 15 arnie e solo 1.500 mq.).
- parere** Con l'entrata in vigore della Legge regionale 65/2014 e del Regolamento di attuazione 63/R/2016 il quadro normativo è profondamente mutato. Da un lato infatti alle aziende agricole è consentito realizzare manufatti temporanei, con o senza modifiche permanenti al suolo, come previsto dall'articolo 69 del Piano Operativo, senza particolari limitazioni, salvo il dimensionamento, che dovrà essere motivato dalla relazione tecnica specialistica e gli interventi di miglioramento e mitigazione ambientale, che saranno proporzionati al pregio del contesto e alla consistenza degli interventi edilizi. Le aziende specializzate in apicoltura non sono da considerare allo stesso modo di quanto era stato preso in esame per lo IAP nella variante anticipatoria. Gli annessi previsti all'articolo 68 sono infatti riservati a chi svolge in prevalenza una delle attività ivi indicate, in accordo con quanto previsto dall'art. 6, comma 4 del Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio), contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale. Tale regolamento stabilisce che la costruzione di annessi non collegabili alle superfici fondiarie minime è consentita agli IAP che esercitano in via prevalente quell'attività.
 Va specificato comunque che tra i manufatti in assenza di P.A.P.M.A.A. che possono realizzare le aziende agricole, disciplinati all'art. 69 delle Norme del PO, sono compresi anche eventuali ricoveri per animali o manufatti per la lavorazione e conservazione del miele, sia con le caratteristiche di cui al comma 3, sia con quelle di cui al comma 4, che esclude di fatto solo la possibilità di realizzare strutture a tunnel. L'art. 69 verrà modificato introducendo queste precisazioni.
- parzialmente accoglibile**
- 2** indirizzo
individuazione catastale **tema** *annessi non collegabili alle superfici fondiarie minime*
- sintesi** Si chiede di specificare cosa si intende per "terreni costituiti da un unico corpo dove sarà ubicato l'edificio" introducendo forse il concetto di distanza. Infatti troviamo piccole aziende che hanno porzioni distaccate anche se di poco.
- parere** I manufatti consentiti dall'art. 68 comma 2 ed in particolare quelli per le attività di cui al comma 3 (orticoltura e officinali), 5 (apicoltura), 6 (allevamenti di piccola scala), prevedono appezzamenti di terreno piccoli o molto piccoli (rispettivamente 4.000 mq, 5.000 mq, da 10.000 a 20.000 mq) nei quali il terreno è in stretto rapporto funzionale con l'attività. Derogare da un unico corpo o appezzamento aprirebbe la strada difficoltà di governo e gestione di questa tipologia di annessi.
 Un primo caso diverso può essere rappresentato da un appezzamento collegato al corpo principale da una strada vicinale o interpoderale di cui si possa facilmente dimostrare la funzionalità all'attività.
 Un secondo caso diverso è quello relativo al comma 4 (aziende silvicole), in primo luogo poiché la superficie richiesta è superiore (15 ettari) e poi perché la proprietà dei boschi è tendenzialmente frazionata per motivi storici ed ereditari (a ogni erede veniva lasciato un pezzo di bosco spesso lontano dal resto degli appezzamenti per la legna da ardere e la paleria necessaria).
 Pertanto la disciplina di piano può essere in parte modificata ed integrata tenendo conto delle differenti casistiche citate.
- parzialmente accoglibile**
- 3** indirizzo
individuazione catastale **tema** *manufatti per l'attività agricola amatoriale*
- sintesi** Si ritiene improprio non consentire la costruzione di manufatti per l'agricoltura amatoriale nell'ambito R3.9 (Strada, Poneta e Chiocchio), che rappresenta le zone più antropizzate del Comune.
- parere** Allo scopo di garantire la tutela paesaggistica delle aree maggiormente panoramiche e per la presenza di aziende agricole specializzate nella viticoltura nelle aree vocate del territorio comunale, il P.O. ha inteso limitare la possibilità di realizzare manufatti per l'agricoltura amatoriale in queste zone. Vista però la particolare collocazione e antropizzazione degli ambiti R2.1 e R3.9, si ritiene di consentire anche in queste parti del territorio la realizzazione di tali manufatti. Per questo scopo il P.O. detaglierà una specifica disciplina in modo da indicare le modalità consentite, le condizioni e le misure di compensazione paesaggistica che dovranno essere osservate nella installazione dei manufatti per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 70 anche nell'ambito di Strada, Poneta e Chiocchio.
- accoglibile**
- 4** indirizzo
individuazione catastale **tema** *interventi e sistemazioni pertinenziali nel territorio rurale*

- sintesi** Si chiede di specificare meglio cosa si intende per ricostruzione in adiacenza all'art. 76 comma 3. Sarebbe forse più significativo che la nuova posizione emergesse da un progetto che dimostri l'effettivo miglioramento in termini di distanza, impatto, ecc. Sarebbe inoltre auspicabile che la ricostruzione in adiacenza potesse avvenire anche per gli edifici in classe c2a.
- parere** Per ricostruzione in adiacenza si intende la ricostruzione a contatto di edifici di valore. La norma verrà meglio chiarita in tal senso, ma si esclude che si possa costruire un nuovo volume, seppur di modeste dimensioni, addossato agli edifici riconosciuti di valore storico testimoniale quali sono gli edifici in classe c2a.
- parzialmente accoglibile**
- 5** **indirizzo**
individuazione catastale **tema** *usi compatibili degli edifici esistenti nel territorio rurale*
- sintesi** Si chiede di chiarire cosa si intenda al comma 1 lettera g) dell'art. 79 per attività compatibili con il contesto rurale per le "altre attività comunque non agricole"; in particolare nel caso di attività commerciali o di ristorazione esistenti.
- parere** Si tratta sempre di edifici specialistici, ovvero di edifici con tipologia specifica, realizzata per le attività in origine insediate (opifici, capannoni, magazzini). Ciò verrà meglio chiarito nel testo normativo.
- accoglibile**
- 6** **indirizzo**
individuazione catastale **tema** *mutamento di destinazione d'uso agricola*
- sintesi** Si chiede che possano essere oggetto di cambio di destinazione d'uso a residenza anche gli edifici in possesso di concessione in sanatoria (non semplice domanda di sanatoria), diversamente da quelli condonati.
- parere** La "ratio" della norma non è quella di consentire i cambi d'uso verso la residenza per edifici di cui si riconoscano i requisiti di edificio, ma quella di consentire i cambi d'uso verso la residenza solo per gli edifici che il piano riconosce di valore, classificati quindi in c1a, c1b e c2a. Il criterio è in applicazione di un principio di equità e ha a che fare con anche valutazioni di tipo economico, oltre che paesaggistico. A partire dal fatto che nel contesto regionale toscano non è consentita la nuova edificazione per residenza nel territorio rurale, si deve anche considerare che in territori di grande pregio paesaggistico la dispersione insediativa può avvenire anche attraverso la diffusione di residenze attraverso i cambi d'uso. Essendo che il territorio grevigiano vede ancora la presenza di importanti edifici a carattere storico, con tipologie tradizionali caratterizzanti il paesaggio, oltre che la stessa identità territoriale, per quel che rappresentano nella loro valenza di bene collettivo, il loro recupero può avvenire in coerenza con le strategie di tutela e valorizzazione, a differenza di quanto invece può avvenire consentendo il recupero di edifici strumentali di nessun valore, ai quali, tra le altre cose, verrebbero attribuiti differenziali di valore non compatibili con un principio di equità generale.
- non accoglibile**
- 7** **indirizzo**
individuazione catastale **tema** *mutamento di destinazione d'uso agricola*
- sintesi** Non si condivide la richiesta di legare il cambio di destinazione d'uso alla disponibilità di almeno 15 mq. di locali al piano terra con accesso dall'esterno da dedicare a rimessa (così come nel caso del frazionamento), richiesta che può portare a equivoci e sotterfugi. In ogni caso si ritiene necessario chiarire se tali locali sono da ricomprendere nei calcoli della SUL media in quanto dotati presumibilmente delle medesime caratteristiche di altezza dei vani del piano terra.
- parere** Attraverso la disciplina dei manufatti amatoriali, si potrebbero, una volta cambiato l'uso a tutte le SUL disponibili esistenti, chiedere nuovi manufatti per la conduzione del fondo e delle pertinenze degli edifici residenziali. Per evitare il proliferare di capanni e capannini, come ci viene richiesto anche dalla osservazione della Città Metropolitana, il PO chiede che in associazione all'unità immobiliare residenziale ci debbano anche essere spazi per la manutenzione del fondo e per il ricovero di arredi o attrezzi da giardino. La dimensione minima per tali locali può comunque essere ridotta a 8 mq. Tali spazi aggiuntivi comunque non possono e non devono essere compresi nella dimensione dell'alloggio.
- parzialmente accoglibile**
- 8** **indirizzo**
individuazione catastale **tema** *correzione*
- sintesi** Si segnala un errore nella citazione del Titolo VII Capo III al comma 4 dell'art. 18: il riferimento corretto dovrebbe essere al Capo IV.
- parere** La richiesta è accoglibile con conseguente modifica del testo normativo.
- accoglibile**
- 9** **indirizzo**
individuazione catastale **tema** *interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale*
- sintesi** Non si ritiene opportuno limitare gli interventi "secondo la destinazione d'uso esistente" per gli edifici che non risultano di particolare valore, in quanto per poter migliorare il patrimonio edilizio il più delle volte occorrono destinazioni d'uso più confacenti.

parere Il Piano Operativo, in coerenza con gli strumenti sovraordinati, PS, PTCP e PIT/PPR assume l'obiettivo della tutela del paesaggio e non quello generale del miglioramento del patrimonio edilizio esistente, che certo può avvenire senz'altro attraverso l'aumento indiscriminato del suo valore commerciale, ma come abbiamo visto sopra, ad un prezzo ancora più elevato per il paesaggio e i beni di valore collettivo.

non accoglibile

10 indirizzo

individuazione catastale

tema *correzione*

sintesi Si segnala un'incongruenza tra l'art. 28 e l'art. 73 per quanto riguarda gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi localizzati nel territorio rurale: nel primo caso vengono precisati gli interventi per tali edifici in classe c3b mentre nel secondo caso si afferma che agli edifici non compresi nelle classi c1a, c1b, c2a e c2b il piano attribuisce la classe c3a.

parere Quanto segnalato è effettivamente un refuso pertanto si provvederà a correggerlo eliminando quanto precisato all'art. 28 per quanto riguarda gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi localizzati nel territorio rurale, per i quali si conferma l'attribuzione della classe c3a.

accoglibile

1 indirizzo loc. Sillano 12
individuazione catastale f. 125, p. 12 sub 500 tema aggiornamento cartografico

sintesi Si chiede l'inserimento in adiacenza all'edificio denominato Casa Ercole della porzione legittimata dal "titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 2006/135" ai sensi della L.R. 20/10/2004 n. 53, con attribuzione a tale porzione - vista la recente costruzione - della classe c3a o, in subordine, c2b.

parere La cartografia di base in scala 1:10.000 non può avere il dettaglio corrispondente all'aggiornamento proposto dall'osservante ma la classe c1b è comunque da ritenersi riferita all'intero edificio, così come configurato all'adozione del P.O., comprese eventuali porzioni e/o superfetazioni non coeve al fabbricato originario, sulle quali si potrà intervenire con le modalità e le limitazioni definite dalle Norme tecniche.
La richiesta pertanto non è accoglibile.

non accoglibile

- 1** indirizzo via di Citille, loc. Greti
- individuazione catastale f. 89, p. 349-351-367-368 (capannoni); f. 85, p. 76 e f. 76, p. 75-272 (lotto A) tema *trasferimento volumetrico con destinazione agricolo/artigianale*
- sintesi** Si chiede la possibilità di un riutilizzo delle volumetrie di edifici presenti nel territorio rurale aventi caratteristiche riconducibili alle Classi "c3", trasferendole in un nuovo lotto fondiario con destinazione agricolo/artigianale sempre di proprietà della Fattoria Calcinaia.
L'area da edificare, posta a mezza costa, risulta idonea poiché:
- non è gravata da vincoli sovraordinati diretti;
- non risulta direttamente visibile dalla viabilità comunale per l'andamento del terreno e per la presenza di un'area boscata lungo la viabilità stessa, mentre per mitigare l'impatto visivo dal lato di valle è possibile porre a dimora una schermatura di piante di alto fusto;
- la succitata viabilità comunale consente un facile utilizzo del lotto senza necessità di prevedere opere di urbanizzazione invasive, né alterazioni della viabilità interpodereale esistente.
- parere** Interventi quali quelli descritti dall'osservazione possono essere eventualmente previsti dall'Amministrazione soltanto se valutati positivamente dalla Conferenza di Copianificazione, che ne verifica la conformità al PIT/PPR, sulla base di una proposta specifica e dettagliatamente documentata, e se esaminati nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.
Ciò non è evidentemente possibile in fase di controdeduzione alle osservazioni, pertanto la richiesta non è accoglibile.
- non accoglibile**

1 **indirizzo** località Sommassa, via San Martino a Cecione
individuazione catastale f. 126, p. 44 **tema** *modifica classe*

sintesi Si chiede il passaggio dalla classe c2b a c2a per l'ex fienile, per un miglior godimento e sfruttamento dei beni, nell'ottica del recupero. L'attuale classificazione non consente il cambio d'uso a residenza mentre i cambi d'uso ammessi risultano difficilmente attuabili; il mantenimento invece dell'intero edificio a magazzino limita molto lo sfruttamento degli spazi, con minore interesse al mantenimento e dunque rischio di degrado.

parere In base alla documentazione fotografica presentata ed alle considerazioni svolte la richiesta può essere accolta con conseguente modifica delle tavole di P.O. riclassificando l'edificio in c2a.

accoglibile

1 indirizzo via Dudda, Dudda
individuazione catastale f. 98, p. 269-270-278 tema modifica classe

sintesi Si chiede che l'area possa essere considerata come parte integrante della zona U3 c2b, invece che U2 c2a. All'interno dell'area di proprietà è presente un muro di contenimento del terreno che separa in maniera evidente il tessuto urbano storico (U2) da quello formatosi in epoca più recente, al quale appartiene l'area oggetto d'interesse.

parere In base alla documentazione presentata la richiesta può essere accolta con conseguente modifica delle tavole di P.O. riclassificando l'area come U3 c2b.

accoglibile

1 indirizzo via di Santa Cristina, Santa Cristina

individuazione catastale

tema modifica intervento IC

sintesi Si chiede la ripermetrazione del comparto IC3.05 nella parte a valle e della sede stradale nella zona antistante la chiesa, l'eliminazione del parcheggio davanti alla canonica con ampliamento invece del parcheggio esistente e la separazione degli interventi di competenza della chiesa e dell'altro proprietario.

parere Anche al fine di agevolare l'attuazione dell'intervento di riqualificazione, la richiesta è da ritenersi accoglibile, con conseguente modifica delle tavole e delle norme di P.O.

accoglibile

1 **indirizzo** via San Cristoforo, Strada
individuazione catastale f. 28, p. 565 **tema** *modifica intervento IC*

sintesi Si chiede che il parcheggio previsto dall'intervento IC3.11 sia realizzabile sempre sulla via San Cristoforo spostato nella parte più alta del terreno in oggetto.

parere L'individuazione del parcheggio nelle tavole di PO, come chiarito dall'art. 84, non ha carattere prescrittivo dunque il progetto di dettaglio potrà definire una localizzazione differente, purchè lungo la via.
Si fa presente però che in conseguenza delle ulteriori verifiche effettuate, in particolare con riferimento alle convenzioni ed agli standard individuati in sede di originaria urbanizzazione della zona, l'intervento verrà in parte ridefinito, unendolo a quello ora identificato come IC3.10, con conseguente modifica delle tavole e norme di PO.

non pertinente

1 indirizzo Santa Lucia a Barbiano
individuazione catastale f. 118, p. A-82-84 tema modifica classe

sintesi Si chiede che la classe c1a sia attribuita solo agli edifici e relative aree di pertinenza effettivamente interessati da vincolo di interesse storico architettonico ai sensi del D.lgs. 42/2004 (ex chiesa ed ex sacrestia di S. Lucia a Barbiano), classificando invece in c1b l'edificio non vincolato, in analogia agli edifici circostanti non sottoposti a tutela.
Si ipotizza che la classificazione del P.O. adottato derivi dall'approssimativa perimetrazione riportata nelle carte del PIT/PPR.

parere In base alla documentazione presentata ed alle considerazioni svolte, si ritiene accoglibile la richiesta di rettifica con conseguente modifica delle tavole di P.O. riclassificando parte dell'edificio in c1b.

accoglibile

1 indirizzo Ferruzzi, Panzano in Chianti

individuazione catastale

tema modifica intervento PA

sintesi Si chiede la possibilità di creare un punto di ristorazione nei locali di proprietà a servizio degli addetti della zona artigianale, con contestuale opportunità di attivare un sistema di filiera in sinergia con le aziende agricole dell'area. A tale scopo sarebbero utilizzati locali all'interno del fabbricato adibito a frantoio e magazzini.

parere Quanto proposto risulta compatibile con l'ambito al quale appartiene il fabbricato in oggetto e anzi si ritiene opportuno escludere esplicitamente dal Piano Attuativo le operazioni di semplice gestione del patrimonio edilizio esistente, assoggettando comunque eventuali interventi di sostituzione edilizia o di addizione volumetrica alla stipula di una convenzione che preveda in tali casi la contestuale realizzazione di opere di sistemazione degli spazi pubblici (in particolare della viabilità di servizio all'area artigianale) e la dotazione di elementi vegetazionali di filtro e di ambientazione.

accoglibile

1 indirizzo via Falcone, Passo dei Pecorai

individuazione catastale

tema *osservazione alla comunicazione relativa alle aree preordinate a esproprio*

sintesi Si manifesta opposizione alla previsione del parcheggio nell'area ex proprietà Sacci, chiedendo l'individuazione di soluzioni alternative, sulla base delle seguenti considerazioni:

- 1) il sito è situato in una zona soggetta ad inondazioni (l'ultima nell'autunno 2012), con conseguente sperpero di risorse pubbliche e danni agli utenti;
- 2) l'accesso presente non consente il passaggio contemporaneo di due veicoli, con conseguenti rallentamenti sulla provinciale e possibili incidenti; va in ogni caso garantito un adeguato spazio/passaggio privato per le manutenzioni esterne dell'edificio e il passaggio per le persone "diversamente abili";
- 3) l'opera appare sovradimensionata, considerando che i vicini parcheggi pubblici esistenti restano quasi vuoti, in particolare di sera e di notte;
- 4) l'area è molto appartata e difficilmente sarà utilizzata in pieno delle sue funzioni, rischiando di diventare ricettacolo di veicoli abbandonati, rottami e altro e luogo idea per lo spaccio di droga.

parere Si fa presente innanzitutto che la previsione del P.O. ripropone, con modifiche peraltro anche in accoglimento di richieste tra le quali quella di uno dei presenti osservanti, la previsione della variante anticipatrice del Regolamento Urbanistico ed in tale sede non è stata presentata alcuna opposizione da parte dei presenti osservanti.

Per quanto riguarda il rischio idraulico la previsione tiene conto delle classificazioni di pericolosità che non escludono la possibilità di realizzare l'opera, salvo che in una porzione assolutamente marginale, nel rispetto degli accorgimenti definiti nella scheda di fattibilità e delle prescrizioni sovraordinate.

Il dimensionamento dell'accesso (larghezza minima di 8 ml.) risulta del tutto adeguato al transito carrabile in entrambi i sensi ed al passaggio pedonale, oltre che ad eventuali temporanee necessità di manutenzione, senza alcuna interferenza con il traffico sulla provinciale. Ciò tenendo conto anche del dimensionamento proposto in termini di posti auto, che è limitato (10/12 stalli), ma comunque utile a sopperire alle esigenze della frazione, in particolare della parte di più antica formazione.

Infine non è da ritenersi fondata la preoccupazione per la sicurezza, visto che si tratta di un contesto del tutto interno all'abitato, facilmente controllabile.

non accoglibile