



**SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese**

---

**VARIANTE ANTICIPATORIA REGOLAMENTO URBANISTICO**

**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

**Premessa**

**1. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO – GARANTE DELLA COMUNICAZIONE –  
PROFESSIONISTI INCARICATI**

Con delibera del Consiglio comunale n.68 del 05/11/2014 l'Amministrazione Comunale ha avviato il procedimento per la formazione della variante anticipatoria al Regolamento Urbanistico.

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art.18 della L.R.n.65/2014, è stato individuato con delibera della giunta comunale n.174 del 31/12/2014 nel Responsabile del Settore 5 - Servizi di Gestione del Territorio ed alle Imprese – Ing. Laura Lenci.

Con atto del Sindaco n. 19 del 31/10/2014 è stato nominato il Garante della Comunicazione, ai sensi dell'art.19 della L.R.n.1/2005, nella Dr.ssa Sandra Falciai, in servizio presso il Settore 1 di questa Amministrazione.

Con determinazione del Responsabile del Settore 5 n.30 del 14/06/2013 è stata indetta la gara con procedura aperta per l'affidamento del servizio di redazione della variante al Piano Strutturale, della variante al Regolamento Urbanistico e della variante anticipatoria di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico, aggiudicata al raggruppamento temporaneo di professionisti così identificato:

Capogruppo mandatario del RTI  
Arch. Roberto Vezzosi

Studio "Progeo Associati"  
Dott. Geologo Massimiliano Rossi

Ambiente sc  
Ing. Franco Rocchi

Studio Tecnico Agostoli di Benato, Coletta,  
Frassinetti, Sarrica  
Dott. Agronomo Monica Coletta

Studio Tecnico Associato Breschi Riccardo Fedi  
Sergio Santiloni Alberto Architetti"  
Riccardo Luca Breschi

LDP Studio  
Arch. Stefania Rizzotti

Aspetti giuridici  
Avv. Gaetano Vicicone



---

**SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese**

---

La variante sopra richiamata si e' proposta il raggiungimento degli obiettivi di seguito elencati e più precisamente delineati nel documento di avvio del procedimento, allegato alla deliberazione di Consiglio comunale n.68 del 05/11/2014 quale parte integrante e sostanziale:

- potenziamento delle dotazioni di spazi ed infrastrutture di interesse pubblico con conseguente apposizione del vincolo preordinato all'esproprio;
- revisione della disciplina delle aree a destinazione produttiva;
- revisione e integrazione della disciplina del territorio rurale anche in funzione del mutato quadro di riferimento normativo vigente;
- modifica della disciplina delle funzioni;

Il responsabile del procedimento, con la presente relazione, accerta e certifica che il procedimento medesimo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari, verifica altresì che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della legge regionale n.65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2 della suddetta legge, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti.

## 2. COERENZA ESTERNA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GLI EVENTUALI PIANI O PROGRAMMI DI SETTORE DI ALTRE AMMINISTRAZIONI

Si possono individuare tre livelli di coerenza, che sono stati oggetto di un approfondimento specifico all'interno della VAS – Rapporto Ambientale - Sintesi non tecnica:

1. Coerenza della Variante anticipatoria al RU con gli altri piani e programmi dell'Amministrazione Comunale (Coerenza Esterna orizzontale);
2. Coerenza della Variante anticipatoria al RU con i piani sovraordinati (Coerenza Esterna verticale);
3. Coerenza tra obiettivi e azioni propri della Variante anticipatoria al RU (Coerenza Interna dei Piani).

Detta analisi di coerenza ha verificato, durante la redazione della variante, se le scelte strategiche e gestionali potevano coesistere sulle porzioni di territorio coinvolte, identificando eventuali sinergie positive o negative, da valorizzare o da affrontare.

L'esito della valutazione di coerenza, all'interno del Rapporto Ambientale di VAS, ha espresso il grado di soddisfacimento del requisito di coerenza.



**SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese**

---

I Piani per i quali, e' stata effettuata la verifica di **Coerenza Esterna** sono di seguito elencati:

Verifica di Coerenza esterna verticale:

A livello regionale:

- Legge Regionale n.1/2005 e n.65/2014 s.m.i.;
- Il Piano Ambientale ed Energetico Regionale;
- Il Piano di Sviluppo Rurale;
- Il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT);
- Piano Regionale delle Attività Estrattive, di recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili (P.R.A.E.R.).

A livello provinciale o area vasta:

- Piano Attività Estrattive e Recupero Provinciale (P.A.E.R.P.);
- Il Piano di Bacino per l'Assetto Idrogeologico del fiume Arno;
- Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Firenze.

Verifica di Coerenza esterna orizzontale:

A livello comunale:

- Piano di Classificazione Acustica Comunale.

Le risultanze di tali valutazioni di coerenza sono esplicitate nel Rapporto Ambientale di VAS – Sintesi non tecnica, allegato alla presente relazione e parte integrante dei documenti in adozione.

### 3. COERENZA INTERNA CON GLI ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI

Gli strumenti urbanistici attualmente vigenti del Comune di Greve in Chianti sono stati approvati alla luce della L.R. n. 5/1995.

Per quanto riguarda, in particolare, il **Regolamento Urbanistico**, approvato con Del.C.C. n.68 del 4/08/2003, la perdita di efficacia delle sue previsioni deve ricondursi, non solo alla decorrenza del quinquennio *ex lege* (a far data dal 28/08/2008), ma altresì alla circostanza che già con L.R. n.1/2005 (abrogata dalla più recente L.R. n.65/2014) la Regione riuniva in un Testo Unico le norme per il governo del territorio di natura urbanistica ed edilizia, modificando in maniera sostanziale la previgente legge urbanistica. Inoltre, nel frattempo, erano state approvate normative di settore e piani e strumenti di riferimento rispetto alle quali la pianificazione di livello comunale non risulta conforme.

La redazione della Variante anticipatoria offre l'opportunità di avviare un primo livello di verifica rispetto alle previsioni dei più recenti strumenti e atti di settore, in quanto la L.R. n.10/2010 chiede espressamente che tra le informazioni da fornire con il rapporto ambientale di VAS della specifica proposta di piano figurino anche "l'illustrazione del rapporto con altri pertinenti piani e programmi".



**SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese**

A tale fine, dunque, anche a seguito degli **apporti tecnici** forniti rispettivamente da:

ARPAT – Dipartimento di Firenze - trasmesso in data 26/01/2015 al prot.1282;

Citta' Metropolitana di Firenze – Dipartimento Promozione del Territorio - trasmesso in data 26/01/2015 al prot.1295;

Regione Toscana – Settore Pianificazione del Territorio - trasmesso in data 03/02/2015 al prot.1834;

sulla base al documento di scoping trasmesso all'insieme dei soggetti competenti in materia ambientale, ai sensi del disposto normativo rilevante in materia di VAS, sono stati presi in considerazione obiettivi e contenuti degli strumenti della pianificazione che hanno a che fare con l'ambito territoriale e i contenuti della Variante, quali:

- Il **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Firenze;**
- Il **Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano paesaggistico.**

Per altro, accogliendo un *approccio analitico "a cascata"*, nonché l'invito alla *semplificazione dei procedimenti* ex art. 8 della L.R. n.10/2010, il complesso delle verifiche di coerenza già effettuate nell'ambito dei piani oggetto di analisi, gerarchicamente sovra-ordinati, fornisce garanzia di coerenza rispetto a tali strumenti della proposta di Variante al RU, che, in termini istituzionali, rappresenta l'ultimo livello amministrativo di governo del territorio.

Sotto questo profilo, rilevano senza dubbio gli strumenti settoriali del **Piano di bacino del fiume Arno**, di cui al **Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico - PAI** (approvato con D.P.C.M. 6 maggio 2005) e al **Piano stralcio per la riduzione del Rischio Idraulico -PRI** (approvato con D.P.C.M. 5 novembre 1999 e s.m.i.), rispetto ai quali la conformità è stata valutata già in sede in PTCP. Nondimeno, stante anche gli obiettivi generali assegnati alla Variante anticipatoria, la rilevanza delle questioni coinvolte ha indotto a indire un'**apposita Conferenza dei Servizi, aperta il 25 febbraio 2015 fra il comune di Greve in Chianti, l'Autorita' di Bacino ed il Genio Civile di Firenze, tesa a verificare le condizioni di pericolosità idraulica, geologica e sismica sul territorio grevigiano**, in mora, appunto, dell'adeguamento a normative e strumenti settoriali più recenti, ai cui lavori si deve rimandare per questi aspetti precisi.

**CONFORMITA' AL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE DELLA REGIONE TOSCANA**

Il processo di formazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), approvato con D.C.R. 24 luglio 2007 n.72, ha visto una prima modifica con l'integrazione del PIT che assume **valenza di Piano paesaggistico**, adottata con D.C.R. 2 luglio 2014 n.58 che sostituisce a tutti gli effetti l'implementazione paesaggistica del PIT adottata con D.C.R. n.32 del 16/06/2009 (d'ora innanzi, per brevità, solo **PIT**).

Con più recente D.G.R. n. 1121 del 4/12/2014 "P.I.T. con valenza di piano paesaggistico: Proposta di modifica agli elaborati di cui alla D.C.R. n.58/2014 a seguito delle risultanze alle osservazioni secondo quanto previsto dall'art.19 comma 2 L.R.n.65/2014 e dell'art. 25 della L.R. 10/2010 al fine dell'approvazione finale da parte del Consiglio Regionale" è stata, quindi, approvata l'istruttoria tecnica delle osservazioni presentate e le conseguenti proposte di modifica agli elaborati del Piano.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Cfr.: [www.regione.toscana.it/~pit-con-valenza-di-piano-paesaggistico-proposta-di-delibera-al-c-r-n-1121-del-04-12-2014](http://www.regione.toscana.it/~pit-con-valenza-di-piano-paesaggistico-proposta-di-delibera-al-c-r-n-1121-del-04-12-2014)



**SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese**

La proposta della Giunta è ad oggi all'esame del Consiglio per l'approvazione definitiva. Preme far presente che il PIT, assoggettato a VAS ai sensi della L.R. n.65/2014 e L.R. n.10/2010, ricomprende al suo interno le verifiche rispetto a una serie di strumenti settoriali con i quali si pone in un rapporto di complementarietà, oltre che di coerenza, quali: il *Programma di Governo 2010-2015* e il *Programma Regionale di Sviluppo - PRS 2011-2015*.

Nello specifico, per quanto riguarda le interrelazioni della variante anticipatoria con il PIT, preme precisare che **in sede di formulazione delle proposte di Variante sono stati presi in considerazione - laddove hanno a che fare con l'ambito territoriale e i contenuti stessi della Variante- gli elaborati del PIT emendati dalla Giunta**, in quanto, sia pur tuttora provvisori, hanno, in ogni caso, un contenuto più avanzato rispetto al testo adottato con D.C.R. n.58/2014.

Scendendo nel dettaglio, quindi, **gli obiettivi generali e specifici perseguiti con la proposta di Variante e le azioni in cui sono stati declinati**, come descritti nell'apposita sede del Rapporto ambientale di VAS – Sintesi non tecnica, **adeguandoli ai seguenti elaborati del PIT (emendato):**

- a) Disciplina del Piano;
- b) Scheda dell'Ambito di Paesaggio n.10. Chianti;
- c) *Elaborati relativi alla Disciplina dei beni paesaggistici: 8B – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice.*

Nel territorio del Comune di Greve sono presenti i seguenti beni dichiarati di notevole interesse ai sensi dell'Art. 136 del Codice:

- DM 288/1974 Zona di Lamole - Castello di Lamole - Vignamaggio e Montigliari Castellinuzza, sita nel territorio del comune di Greve in Chianti;
- DM 292/1974 Zona di Mugnana – Valli di Cintoia – Dudda, Vecchimaggio – Sugame – Convertore – Uzzano, sita nel territorio del comune di Greve in Chianti;
- DM 293/1974 zona di Panzano e San Leolino, sita nel territorio del comune di Greve in Chianti;
- DM 295/1974 zona di Verrazzano – Colognole - Montefioralle, sita nel territorio del comune di Greve in Chianti.

Per quanto attiene invece ai beni paesaggistici di cui all'art.142 del Codice, le cosiddette "aree tutelate per legge", essi sono stati individuati sulla base dell'articolazione prevista dal D.Lgs. n.42/2004 ed ereditati dalla L. n.431/1985 (meglio nota come legge "Galasso").

**CONFORMITA' AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI FIRENZE**

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)** della Provincia di Firenze (approvato con D.C.P. n.94 del 15/06/1998, in vigore della L.R. n. 5/1995) è stato coinvolto da un processo di revisione promosso da necessità di adeguamento normativo, nonché di adeguamento agli scenari territoriali e alle dinamiche dello sviluppo in corso, conclusosi con l'approvazione della Variante di adeguamento dello stesso avvenuta con D.C.P. n. 1 del 10/01/2013 (BURT n. 11 del 13/03/2013), con cui vengono definite le scelte strategiche alla sostenibilità dell'area provinciale.<sup>2</sup>

<sup>2</sup>Cfr.: [www.provincia.fi.it/territorio/ptcp](http://www.provincia.fi.it/territorio/ptcp)



**SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese**

La coerenza di detto strumento con *i vigenti piani e programmi* condotta nell'ambito del Rapporto ambientale della corrispondente VAS ha concretizzato le verifiche di coerenza di cui in oggetto. In quanto al **rapporto esistente tra la proposta di Variante e il PTCP** è lo stesso art.1, co. 14 delle "Norme di Attuazione del PTCP" ad esplicitare che il **riferimento fondamentale per le valutazioni di coerenza con il PTC degli strumenti urbanistici comunali, in particolare nell'ambito dei processi di valutazione di cui alla L.R. n.10/2010, è costituito dagli obiettivi strategici del PTCP di cui all'art.1, co. 3.**

Nel dettaglio, quindi, gli obiettivi generali e specifici perseguiti con la proposta di Variante e le azioni in cui sono stati declinati, come descritti nell'apposita sede sede del Rapporto ambientale di VAS – Sintesi non tecnica, **sono stati adeguati ai seguenti obiettivi**, di seguito elencati:

*"Il PTC, a partire dagli orientamenti di fondo espressi dallo Statuto del territorio e sulla base del quadro conoscitivo, assume i seguenti obiettivi strategici:*

- a) garanzia della conservazione attiva del patrimonio territoriale e delle invarianti strutturali di cui all'art. 1 quater ed in particolare la difesa del suolo da rischi comuni e da situazioni di fragilità idraulica e geomorfologica;*
- b) tutela e valorizzazione del territorio aperto provinciale sostenendone il carattere prevalentemente rurale;*
- c) salvaguardia del carattere policentrico e reticolare degli insediamenti al fine di:  
- contrastare i fenomeni di dispersione urbana e le saldature tra i diversi insediamenti;  
- ottenere effettiva riduzione del consumo di suolo, con particolare attenzione rispetto alla rigenerazione dei contesti periferici ed al ridisegno dei margini;*
- d) miglioramento dell'accessibilità agli insediamenti e della mobilità attraverso il potenziamento delle infrastrutture e l'integrazione delle diverse modalità di trasporto, con particolare riguardo al rafforzamento delle reti per la mobilità lenta giornaliera ed alla valorizzazione dei circuiti turistico-fruitivi presenti nella provincia fiorentina;*
- e) razionalizzazione delle reti, dei servizi tecnologici e delle infrastrutture di interesse provinciale;*
- f) promozione del miglioramento delle performance ambientali dei contesti produttivi e della valorizzazione dei sistemi produttivi identitari locali;*
- g) tutela, valorizzazione ed incremento della rete ecologica, del patrimonio naturalistico e della biodiversità;*
- h) completamento ed innovazione del sistema delle connessioni materiali ed immateriali."*

Inoltre, il Comune di Greve include altresì un'ampia porzione del **SIR Monti del Chianti**, che con i suoi circa 8.000 ha, prevalentemente boscati e con crinali un tempo adibiti a pascolo, si estende anche nel Comune di Figline e Incisa Valdarno ed in provincia di Siena ed Arezzo.

**Le principali misure di conservazione da adottare per il SIR 88 Monti del Chianti stabilite dal PTCP sono:**

- a) conservazione (ove necessario miglioramento) dei livelli di qualità delle acque, della naturalità dell'alveo, delle zoocenosi e delle formazioni ripariali nei corsi d'acqua;
- b) mantenimento della complessità dei mosaici ambientali e degli elementi lineari del paesaggio;



**SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese**

---

- c) mantenimento delle aree con arbusteti a *Ulex* ed *Erica* a mosaico con praterie secondarie;
- d) tutela/recupero dei castagneti da frutto;
- e) rinaturalizzazione dei rimboschimenti di conifere.

Le misure di conservazione indicate sono riassumibili in:

- tutela dei corsi d'acqua, inclusi quelli minori, e delle pozze (habitat di anfibi), tramite la protezione della vegetazione ripariale, il controllo delle captazioni, la cessazione (o forte limitazione spaziale) delle eventuali immissioni di ittiofauna;
- adozione di misure contrattuali (incentivi per garantire il pascolamento o interventi periodici di sfalcio o decespugliamento) o, se necessario, gestionali, finalizzate al mantenimento e al recupero delle zone aperte, con particolare riferimento alle praterie secondarie;
- valutazione delle tendenze in atto negli arbusteti, definizione e attuazione di forme di gestione per la loro conservazione (possibilmente attraverso misure contrattuali, quali il taglio periodico delle "scope");
- interventi di gestione forestale mirati all'incremento della naturalità degli impianti di conifere;
- misure contrattuali per il recupero dei castagneti da frutto.

Le risultanze puntuali delle valutazioni di coerenza ai sopradescritti PIT e PTCP sono esplicitate nel Rapporto Ambientale di VAS – Sintesi non tecnica, allegato alla presente relazione e parte integrante dei documenti in adozione.

#### CONFORMITA' AL PIANO STRUTTURALE

Le tematiche affrontate dalla variante anticipatoria del Regolamento Urbanistico e le modifiche normative introdotte alle norme urbanistiche ed alle norme tecniche risultano in linea con la disciplina del Piano Strutturale, definitivamente approvato con Del. C.C. n. 88 del 18.11.2002, pubblicato sul BURT n. 52 del 27.12.2002, ed al Regolamento Urbanistico definitivamente approvato con Del. C.C. n. 68 del 04.08.2003, pubblicato sul B.U.R.T. n. 35 del 27.08.2003.

Esse ammettono previsioni di trasformazioni che non comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro urbanizzato, laddove rappresentano, ad esempio, previsioni di nuove opere pubbliche di competenza comunale necessarie a garantire ed implementare servizi essenziali, ovvero ampliamenti delle strutture esistenti artigianali, industriali o produttrici di beni e servizi con mantenimento delle funzioni produttive all'interno dell'area urbanizzata suddetta.

Relativamente al territorio aperto, come analizzato al successivo Punto 8) della presente relazione, gli interventi previsti sono in linea con la normativa di settore, rappresentando il recepimento delle discipline degli artt.70 e 78 della L.R.n.65/2014 nonché degli artt.5 e 6 del D.P.G.R. 09/02/2007 N.5/R, oltre al rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al Titolo IV Capo III della L.R.n.65/2014.



**SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese**

---

**4. AVVIO DEL PROCEDIMENTO, ACQUISIZIONE DI PARERI, SEGNALAZIONI, PROPOSTE E CONTRIBUTI**

L'avvio del procedimento di formazione della variante anticipatoria del regolamento urbanistico, ex art.15 L.R. 1/2005 e s.m.i. ed il relativo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, ex art.5bis della L.R.10/2010 e s.m.i. è stato disposto con la Delibera di Consiglio comunale n.68 del 05/11/2014.

La delibera, assieme alla Relazione di avvio del procedimento, è stata inviata in data 11/11/2014 prot.20131 per l'espressione di pareri o la formulazione di contributi, ai seguenti Enti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Firenze;
- ARPAT dipartimento di Firenze;
- AUSL n. 10 di Firenze;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Provincia di Firenze;
- Soprintendenza per i Beni Ambientali e Archeologici della Provincia di Firenze;
- Comuni confinanti:
  - San Casciano in Val di Pesa;
  - Impruneta;
  - Bagno a Ripoli;
  - Rignano sull'Arno;
  - Figline Incisa Valdarno;
  - Cavriglia;
  - Radda in Chianti;
  - Castellina in Chianti;
  - Tavarnelle in Val di Pesa.
- ATO 3 Medio Valdarno in quanto ente preposto al Servizio idrico integrato;
- Publiacqua Spa in qualità di società affidataria della gestione del servizio idrico integrato dell'ATO 3 Medio Valdarno;
- Autorità di Bacino dell'Arno;
- Comprensorio di Bonifica 23 Valdarno, per le aree Dudda e Lucolena;
- Consorzio di Bonifica Colline del Chianti;
- Toscana Energia SPA per la rete GAS;
- Quadrifoglio Servizi ambientali Area fiorentina Spa per la gestione dei rifiuti;
- Società Enel SOLE S.r.l. per la gestione della pubblica illuminazione

allo scopo di fornire, ciascuno in ragione delle specifiche competenze:

- apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo e/o emanare pareri, nulla osta o assensi comunque denominati richiesti ai fini dell'atto urbanistico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 15, comma 4 lettere c) e d) della L.R. 1/2005 e s.m.i.;
- apporti e contributi collaborativi, in qualità di enti territorialmente interessati e/o soggetti competenti in materia ambientale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;

I contributi ricevuti a seguito dell'Avvio del Procedimento sono stati i seguenti:





**SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese**

---

ARPAT – Dipartimento di Firenze - trasmesso in data 26/01/2015 al prot.1282

Citta' Metropolitana di Firenze – Dipartimento Promozione del Territorio - trasmesso in data 26/01/2015 al prot.1295

Regione Toscana – Settore Pianificazione del Territorio - trasmesso in data 03/02/2015 al prot.1834;

Si tratta di contributi di natura interlocutoria, tendenti ad evidenziare gli specifici aspetti soggetti all'attenzione di ciascun Ente, rispetto ai quali si chiede di porre attenzione nella formazione dei contenuti della presente variante al Regolamento Urbanistico.

**5. VERIFICA ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI**

In data 25 febbraio 2015 alle ore 9,30 presso la sede del Genio Civile di Firenze, si è aperta la Conferenza di Servizi convocata dal Comune di Greve in Chianti ai sensi dell'art.13 del D.P.G.R. n.53/R/2011, allo scopo di provvedere all'adozione della Variante anticipatoria al Regolamento Urbanistico, con i seguenti partecipanti:

Per il Comune di Greve in Chianti

- Il Sindaco Sig. Paolo Sottani
- Ing. Laura Lenci (Responsabile del Procedimento)
- Dott.Geol. Massimiliano Rossi (ProGeo s.r.l. - consulente incaricato dall'Ente)
- Dott.Geol. Laura Galmacci (ProGeo s.r.l. - consulente incaricato dall'Ente)
- Ing. Lorenzo Corri (ProGeo s.r.l. - consulente incaricato dall'Ente)

Per il Genio Civile

- Dott.Geol. Carlo Simoncini
- Ing. Valentina Nencini

Per l'Autorità di Bacino del fiume Arno:

- Dott.Geol. Marcello Brugioni
- Dott.Geol. Lorenzo Sulli
- Ing. Laura Benvenuti

al fine di coordinare e concertare le seguenti attività:

- 1) procedere all'elaborazione della variante anticipatoria al Regolamento Urbanistico per la reiterazione dei vincoli e modifiche di assestamento anche con adeguamenti del Piano Strutturale e quindi procedere all'aggiornamento del quadro conoscitivo in materia di pericolosità geologica e idraulica;
- 2) l'armonizzazione dei quadri conoscitivi dei piani di riferimento per le materie in oggetto e quindi per addivenire alla modifica del PAI ai sensi degli artt. 27 e 32 delle relative N.T.A. e formalizzazione dei contributi ed osservazioni al PGRA;
- 3) Definizione delle indagini geologiche e idrauliche di supporto al RU (Avvio del Procedimento art.15 comma 3 L.R.n.1/2005 effettuato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.68 del 05/11/2014).
- 4) Predisposizione e presentazione di osservazioni al progetto di PGRA per il bacino del Fiume Arno.



**SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese**

---

In quella sede, i partecipanti sono stati concordi nel ritenere che le finalità della Conferenza siano orientate a promuovere opportune forme di collaborazione con l'Autorità di Bacino e la struttura regionale competente al controllo delle indagini geologiche, al fine di armonizzazione il quadro conoscitivo dei piani di riferimento per le indagini geologiche nonché per il necessario coordinamento ai fini del rilascio dei rispettivi atti di competenza, come previsto dall'art. 13 del D.P.G.R. 25 ottobre 2011 n.53/R e agli artt. 27 e 32 delle N.T.A. del Piano Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Arno.

Richiamato l'art.5 comma 1 punto 5 del DPGR 53/R/2011 (che consente di allegare in luogo del parere dell'Autorità di Bacino il verbale della Conferenza dei servizi ex art.13 comma 2), si evidenzia che ai fini dell'adozione della variante anticipatoria al Regolamento Urbanistico non occorre l'espressione del parere del Comitato tecnico dell'Autorità di bacino, ma è sufficiente il verbale della seduta della presente conferenza che riporti l'evidenza del percorso di armonizzazione dei rispettivi quadri conoscitivi e del coordinamento del rilascio dei rispettivi atti di competenza con particolare riferimento al procedimento di cui agli artt. 27 e 32 delle Norme di attuazione del PAI.

A tal proposito si è evidenziato, per l'aspetto geomorfologico rischio frana, che la determina conclusiva dell'Autorità di bacino in sede di conferenza è costituita dal già citato parere rilasciato in seguito all'esame del Comitato Tecnico e che, materialmente, l'atto finale dell'Autorità sarà costituito dal successivo Decreto del Segretario Generale che riporta le modifiche cartografiche della aree a pericolosità del PAI.

I partecipanti concordano altresì che la Conferenza resti "aperta" tra adozione ed approvazione, e si chiuda soltanto una volta subentrato il parere del Comitato Tecnico dell'AdB e del Genio Civile.

Si apre quindi il tavolo tecnico fra i partecipanti per lo svolgimento, per le vie brevi, dei necessari approfondimenti istruttori. Il Responsabile del Procedimento del Comune evidenzia che tali approfondimenti potranno essere effettuati anche tramite tecnici formalmente incaricati che partecipano alla Conferenza odierna in qualità di consulenti dell'Ente.

In conclusione, il Comune si impegna ad approfondire, e a sottoporre successivamente all'AdB da parte del Professionista incaricato dall'Amministrazione Comunale, gli elaborati geomorfologici adeguati secondo i criteri di cui al suddetto verbale, che si allega all'atto di adozione della presente variante anticipatoria.

In data 27/04/2015 al n.3216 presso l'ufficio del Genio Civile di Firenze e' stato effettuato il deposito delle indagini di supporto alla variante anticipatoria, ai sensi dell'art.62 del D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R completo delle relative certificazioni e documentazione urbanistica.

---



***SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese***

---

**6. RAPPORTO DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE**

Il Garante della Comunicazione, nominato con atto del Sindaco n. 19 del 31/10/2014 nella figura della Dr.ssa Sandra Falciai, in servizio presso il Settore 1 di questa Amministrazione, ha curato la diffusione delle informazioni, la raccolta dei contributi, proposte e richieste dei cittadini, ed ha redatto a conclusione della fase di elaborazione il Rapporto di cui all'art.38 della L.R.n.65/2014, che si allega alla presente Relazione.

**7. COMUNICAZIONE AVVIO PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO**

Con nota prot.3149 del 24/02/2015 questa Amministrazione ha comunicato l'avvio del procedimento per l'apposizione dei vincoli espropriativi ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n.327/2001 art.11 comma 1 lett.a) e dell'art.8 della L.R.n.30/2005, relativamente agli obiettivi in oggetto della variante anticipatoria quali il potenziamento delle dotazioni di spazi ed infrastrutture di interesse pubblico con conseguente apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.



**SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese**

**8. STRUTTURA DELLA VARIANTE ANTICIPATORIA AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

Le tematiche affrontate dalla presente variante anticipatoria possono essere riassunte come segue:

- **Miglioramento delle dotazioni di spazi ed infrastrutture di interesse pubblico**, introducendo alcune nuove previsioni per incrementare e migliorare le dotazioni di spazi ed infrastrutture di interesse pubblico;
- **Aggiustamenti cartografici**, apportando alcune minime modifiche cartografiche risultate necessarie in base alle verifiche svolte per il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni per il triennio 2014/2016, in base all'art.58 comma 1 del D.L. 25 giugno 2008, n.112 "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni ed altri enti locali" come convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133;
- **Interventi a sostegno delle attività economiche e di servizio esistenti**, accogliendo le istanze avanzate, la variante prevede la revisione della disciplina delle aree a destinazione produttiva e la modifica della disciplina delle funzioni;
- **Interventi nel territorio aperto**, mediante la revisione e integrazione della disciplina del territorio rurale, anche in funzione del mutato quadro di riferimento normativo vigente;
- **Modifiche normative**, non legate a situazioni specifiche ma dettate principalmente dal recepimento dei disposti regolamentari del mutato quadro normativo di riferimento.

Analizzando i contributi avanzati per la formazione della variante anticipatoria sia in forma cartacea presso il protocollo comunale, sia in formato digitale attraverso la sezione SIT del sito istituzionale del Comune, a seguito delle **verifiche di dettaglio effettuate** nei confronti del nuovo quadro delle **fattibilità** e sotto il **profilo di pertinenza alle tematiche sopra descritte**, sono state inserite le seguenti modifiche:

TEMA AFFRONTATO	Modifica cartografica	Modifica Norma Urbanistica	Modifica Norma Tecnica
<b>MIGLIORAMENTO DELLE DOTAZIONI DI SPAZI ED INFRASTRUTTURE DI INTERESSE PUBBLICO</b>			
<b>parcheggio pubblico loc. Passo dei Pecorai:</b> previsione di spazi di parcheggio pubblico a servizio della zona nord della frazione	Tav.8 scala 1/2000		
<b>parcheggio pubblico loc. Greti:</b> previsione di un'area di parcheggio pubblico localizzata a monte della viabilità principale	Tav.10 scala 1/2000		
<b>parcheggio pubblico in loc. Le Bolle:</b> previsione di uno spazio di sosta a fianco della via di Vicchiomaggo	Tav.10 scala 1/2000		
<b>depuratore e collegamento fognario a Strada in Chianti:</b> previsione di un depuratore per 2.500 abitanti equivalenti in prossimità del Torrente Calosina e cinque impianti di	Tav.2 scala 1/2000		



**SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese**

TEMA AFFRONTATO	Modifica cartografica	Modifica Norma Urbanistica	Modifica Norma Tecnica
sollevamento			
<b>AGGIUSTAMENTI CARTOGRAFICI Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni</b>			
<b>correzione del perimetro della zona P.P.1, Polo Produttivo di Meleto, e dell'adiacente parcheggio pubblico, tale da permettere un nuovo accesso per l'attività esistente</b>	Tav.16 scala 1/2000		
<b>correzione del perimetro del parcheggio pubblico e dell'area di pertinenza residenziale nel capoluogo in via Giorgio La Pira, in corrispondenza dell'innesto su via di Zano</b>	Tav.12 scala 1/2000		
<b>INTERVENTI A SOSTEGNO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE E DI SERVIZIO ESISTENTI</b>			
Per il <b>Polo Produttivo di Meleto (P.P.1)</b> , anche in considerazione degli esiti degli studi idraulici, che dimostrano la fattibilità degli interventi solo su parte della zona destinata alle attività produttive, vengono inserire delle integrazioni alla normativa per consentire operazioni sugli edifici esistenti, favorendo il consolidamento e un margine di sviluppo fisiologico alle attività insediate; ammessi interventi di ampliamento, nel rispetto delle norme di permeabilità dei suoli e di adeguati requisiti di efficienza energetica e di riduzione dei fattori di criticità ambientale. Ridefiniti i parametri di riferimento validi anche per gli interventi di completamento, in modo da ottimizzare l'occupazione del suolo all'interno della zona produttiva. Specifiche e precisazioni sulle destinazioni d'uso ammesse, ampliando in parte la gamma delle funzioni compatibili ed integrative in modo da supportare la permanenza ed il nuovo insediamento delle attività anche attraverso adeguati margini di flessibilità.		Art.11	
Per l' <b>area produttiva di Peretola a San Polo</b> previsione di completamento degli interventi previsti dal Piano Attuativo già convenzionato; a tale proposito la variante comprende anche la correzione della perimetrazione dei lotti appartenenti all'area di espansione AEP n. 1 in conformità al Piano Attuativo, per i quali le opere previste si realizzano con intervento diretto.	Tav.1 scala 1/200	Art.10	
Per le <b>attività estrattive</b> , revisione dei perimetri già autorizzati riportati nelle tavole del R.U., per allinearli con quanto autorizzato o disposto dalla pianificazione sovraordinata, in conformità al censimento effettuato dalla Provincia di Firenze nella fase conoscitiva per la redazione del Piano delle Attività Estrattive, Recupero delle aree Escavate e di Riutilizzo dei	Allegato H scala 1/10000	Art.4	



**SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese**

TEMA AFFRONTATO	Modifica cartografica	Modifica Norma Urbanistica	Modifica Norma Tecnica
Residui Recuperabili (P.A.E.R.P.): tali aree sono localizzate a Strada in Chianti, Ferrone, Caprolo e Santa Cristina.			
<b>potenziamento dell'attività di imbottigliamento localizzata in prossimità di Dudda:</b> invariato il lotto fondiario di tale impianto produttivo, ammissibilità di ampliamento all'interno di esso dell'edificio produttivo esistente, l'installazione di struttura coperta per tini di stoccaggio, realizzazione di un nuovo edificio composto da parte seminterrata o interrata adibita a deposito e parte fuori terra destinata ad uffici, esposizione e degustazione		Art.52 A.P.7	
A Strada in Chianti previsto intervento a supporto del <b>Pastificio artigianale:</b> ammissibilità di nuovo edificio per la promozione e la valorizzazione delle produzioni alimentari, sala multiuso per la didattica e l'esposizione al piano terra ed alloggi ad uso di foresteria al piano primo, da realizzarsi nell'area libera su via dei Cipressi, nell'ambito classificato come T.11.7, attraverso intervento diretto.	Tav.2 scala 1/2000	Art.6 T.11.7	
Per l'attività di <b>vendita di manufatti in cotto con sede in località La Presura</b> possibilità di attività di somministrazione alimenti e bevande, purché a supporto dell'attività principale esistente; possibilità di realizzare anche un modesto ampliamento dei volumi esistenti all'interno del lotto.		Art.6 T.11.8	
<b>Loc. San Polo</b> , tessuto consolidato, previsto intervento specifico di <b>riqualificazione dell'edificio attuale sede della Cooperativa di Consumo in piazza Garibaldi:</b> ristrutturazione edilizia e ampliamento dei volumi esistenti per migliore funzionalità dell'attività commerciale e disponibilità di spazi adeguati per attività sociali e di interesse collettivo a servizio della frazione.	Tav.1 scala 1/2000	Art.6 T.11.30	
Sulla base delle istanze avanzate, previsione negli edifici esistenti adibiti ad <b>attrezzature sociali e circoli ricreativi</b> , così come in quelli inclusi nelle aree a verde pubblico, anche della destinazione d'uso commerciale per <b>attività di somministrazione alimenti e bevande</b> a supporto della principale attività di servizio. Nello stesso articolo, riferito agli spazi pubblici destinati alle attività collettive, precisato, al comma 6, che in tali aree sono comunque sempre ammesse le <b>costruzioni funzionali ai servizi di Protezione Civile.</b>		Art.13	
<b>INTERVENTI NEL TERRITORIO APERTO</b>			
principali novità riguardanti la realizzazione di <b>annessi agricoli in assenza di programma aziendale, non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime, installazione di manufatti</b>		Artt.33, 34 e 37	Artt.26, 27 e 33



**SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese**

TEMA AFFRONTATO	Modifica cartografica	Modifica Norma Urbanistica	Modifica Norma Tecnica
<b>temporanei</b> da parte delle aziende ed <b>ulteriori manufatti agricoli non temporanei</b> con recepimento dell'art.70 della L.R. n.65/2014 e dell'art.5 D.P.G.R. 09/02/2007 N.5/R. Definiti puntualmente parametri (commisurati al tipo di allevamento svolto e nel rispetto delle norme per il benessere animale), caratteristiche, modalità e condizioni di installazione, in modo da garantirne la compatibilità con il contesto ambientale			
Ulteriori specificazioni per la realizzazione di annessi necessari all'esercizio dell' <b>attività agricola amatoriale e ricovero di animali domestici da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo</b> con recepimento dell'art.78 della L.R. n.65/2014 e dell'art.6 D.P.G.R. 09/02/2007 N.5/R.		Art.45	Art.34
Integrazioni legate all' <b>attività venatoria</b> : previsione di realizzazione di <b>attrezzature di ricovero dei cani per le attività venatorie</b> , disciplinata nel dettaglio la costruzione di queste strutture in modo tale da garantirne la compatibilità con il contesto e con le altre attività presenti sul territorio, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di benessere animale. Realizzazione consentita solo ad associazioni di cacciatori aventi la sede nel Comune, con le limitazioni di cui all'articolo di riferimento.		Art.45	
Integrazioni legate all' <b>attività venatoria</b> : previsione di realizzazione delle <b>recinzioni per le aree di addestramento dei cani</b> , con le specifiche di cui all'articolo di riferimento			Art.38 comma 11
Integrazioni legate all' <b>attività venatoria</b> : previsione di realizzazione di <b>appostamenti fissi per l'attività venatoria</b> : riferita ai siti dove gli appostamenti sono autorizzati e chiarisce caratteristiche e dimensioni dei manufatti, comunque non costituenti volumetrie, con recepimento dell'art.136 comma 1 lett.f) della L.R. n.65/2014 e dell'art.34 comma 6 bis della L.R. n.3/1994 e s.m.i.	Art.22 comma 7		
Integrazioni legate alle <b>attrezzature sportive e ricreative</b> , sia per attività ricettive alberghiere o agriturismo, sia nel caso di pertinenze residenziali. Le discipline sono riferite soprattutto alle piscine: obiettivo è sia di migliorarne l'impatto paesaggistico attraverso una più attenta disciplina del posizionamento e delle caratteristiche (dimensioni, ingombro, pavimentazioni, materiali, volumi tecnici, illuminazione, ecc.), sia di rispondere alle esigenze di utilizzo nel caso di fruizione collettiva. In ogni caso le attività devono avere carattere pertinenziale, escluse pratiche o attrezzature autonome e/o suscettibili di utilizzo commerciale		Artt.41 e 46	Art.39 e 40



**SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese**

TEMA AFFRONTATO	Modifica cartografica	Modifica Norma Urbanistica	Modifica Norma Tecnica
disgiunto. Recepimento dei disposti L.R.n.8/2006 e D.P.G.R. 26/02/2010 n.23/R			
<b>Aggiornamento alle normative sovraordinate:</b> si segnalano modifiche apportate all'art. 38 (Valutazioni) e all'art. 40 (Agriturismo) delle Norme urbanistiche del R.U.		Artt.38 e 40	
<b>ALTRE MODIFICHE NORMATIVE</b>			
<b>Allineamento delle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi al Regolamento D.P.G.R. 11/11/2013 n.64/R,</b> in attuazione dell'art.144 della L.R.n.01/2005 e dell'art.245 comma 2 della L.R.n.65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, uniformando contestualmente i riferimenti per insediamenti <b>urbani e territorio aperto.</b>			nuovi artt. 2bis e 5bis, artt. 3, 4, 5, 6, 7, 13, 14 e 15
Precisazione nella definizione di <b>risanamento conservativo</b> per l'applicazione della tolleranza nel caso di frazionamenti di unita' immobiliare, limitatandola solo ai casi di problemi di carattere tipologico/strutturale onde garantire le finalità di tutela proprie dell'intervento di risanamento conservativo.			Art.37 punti Rc1 e Rc2
Correzione negli <b>interventi di ristrutturazione edilizia categoria Da</b> in merito alla realizzazione di cantine ed autorimesse interrato, disposizione superata a seguito dell'allineamento delle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi			Art.23
Possibilità di <b>monetizzazione degli oneri relativi ai parcheggi di relazione:</b> nell'accertata impossibilità di reperire le aree per i nuovi parcheggi richiesti, nel caso di interventi su edifici e complessi classificati T2 e T3 destinati ad attività commerciali di vicinato e localizzati nelle <b>zone omogenee A e B</b> all'interno dei centri abitati; per la definizione dei parametri e delle procedure di monetizzazione dovrà essere predisposto apposito Regolamento comunale		Art.6	
Precisazione del tipo di <b>funzioni ammesse nel tessuto T5,</b> cioè quelle per l'istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore) e quelle per attrezzature di uso comune (attrezzature sanitarie, assistenziali, sociali, circolo ricreativo, cinema, biblioteca, casa comunale, edifici per il culto)		Art.14 comma 7	
Correzioni lessicali e/o errori materiali		Art.11 comma 6 Art.33	





**SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese**

La presente variante anticipatoria si compone dei seguenti elaborati:

Relazione del Responsabile del Procedimento art.19 L.R.n.65/2014;

Rapporto del Garante per la Comunicazione art.38 L.R.n.65/2014;

Verbale Conferenza dei Servizi art.13 D.P.G.R. n.53/R/2011;

Relazione illustrativa della variante anticipatoria

Valutazione Ambientale Strategica – Rapporto Ambientale - Sintesi non tecnica

Norme Tecniche – stati di confronto

Norme Urbanistiche – stati di confronto

Modifiche cartografiche: confronto tra R.U. vigente e proposta di Variante

Allegato H – cave

Relazione idraulica

Carta geomorfologica: 01 – San Polo, 02 – Strada in Chianti, 08 – Passo dei Pecorai, 10 – Greti – Le Bolle, 11 – Dudda, 12 – Greve Nord, 16 – Meleto;

Carta delle aree a pericolosità geologica: 01 – San Polo, 02 – Strada in Chianti, 08 – Passo dei Pecorai, 10 – Greti – Le Bolle, 11 – Dudda, 12 – Greve Nord, 16 – Meleto;

Carta delle MOPS: 01 – San Polo, 02 – Strada in Chianti, 08 – 10 - 12 – Passo dei Pecorai, Greti, Le Bolle, Greve nord (tavola unica), 11 – Dudda, 16 – Meleto;

Carta delle aree a pericolosità sismica locale: 01 – San Polo, 02 – Strada in Chianti, 08 – 10 - 12 – Passo dei Pecorai, Greti, Le Bolle, Greve nord (tavola unica), 11 – Dudda, 16 – Meleto;

Carta delle aree allagate: 01 – San Polo, 02 – Strada in Chianti, 11 – Dudda, 16 – Meleto;

Carta delle aree a pericolosità idraulica: 01 – San Polo, 02 – Strada in Chianti, 08 – 10 - 12 – Passo dei Pecorai, Greti, Le Bolle, Greve nord (tavola unica), 11 – Dudda, 16 – Meleto;

Relazione geologica di fattibilità con allegati:

Tavole di fattibilità (A3) – San Polo, Meleto, Strada in Chianti (01), Strada in Chianti (02), Passo dei Pecorai, Greti-Le Bolle, Greve Nord, Dudda;

Schede di fattibilità.

Per quanto sopra esposto, il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art.18 della L.R.n.65/2014, accerta e certifica che il procedimento di formazione della variante anticipatoria al Regolamento Urbanistico si e' svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

Il responsabile del procedimento assicura inoltre, a chiunque voglia prenderne visione, senza obbligo di specifica motivazione, l'accesso e la disponibilità degli atti amministrativi relativi al procedimento di formazione della presente variante e di tutti gli elaborati che la compongono.

Greve in Chianti, 27/04/2015



Il Responsabile del procedimento  
(Ing. Laura Lenci)

