

**Comune di Greve in Chianti · Variante anticipatoria al
Regolamento Urbanistico · Fascicolo sintesi osservazioni e
controdeduzioni**

ottobre 2015

1 protocollo 4186 12/03/2015 **soggetto** privato

osservante **Ruggeri** **Sandro** **in qualità di** **proprietario**

Greve in Chianti

altri richiedenti

documenti allegati cartografia aerofotogrammetrica catasto estratto RU
 ortofoto fotografie estratto PS
 apposito elaborato propositivo **altri allegati:**

Si tratta di istanza relativa alla comunicazione relativa alle aree soggette a esproprio.

1 **indirizzo** Passo dei Pecorai

individuazione catastale f. 66, p. 88

tema *attrezzature pubbliche - aree soggette a esproprio*

sintesi Si chiede di modificare la previsione ampliando il parcheggio di 25 m. verso il piazzale e riducendolo verso il fiume in modo da non incidere sugli orti esistenti, compreso quello dell'osservante.

parere Di quanto richiesto si è in realtà già tenuto conto nella stesura del progetto di variante al Regolamento Urbanistico portata in adozione, con una riduzione dell'area destinata a parcheggio pubblico nella parte verso il fiume, tale da non incidere sui terreni adibiti ad orti.

L'istanza è da ritenersi quindi già accolta in parte.

parzialmente accoglibile

2

protocollo 4758

20/03/2015

soggetto azienda agricola

osservante Azienda Agricola Poggio ai Mandorli

in qualità di proprietario

via Case Sparse

Strada in Chianti

Greve in Chianti

altri richiedenti

documenti allegati

cartografia aerofotogrammetrica

catasto

estratto RU

ortofoto

fotografie

estratto PS

apposito elaborato propositivo

altri allegati:

Si tratta di istanza relativa alla comunicazione relativa alle aree soggette a esproprio (se ne allega copia).

1

indirizzo

Strada in Chianti

individuazione catastale

f. 39, p. 3

tema attrezzature pubbliche - aree soggette a esproprio

sintesi Si fa presente la contrarietà all'individuazione dell'area soggetta ad esproprio per la realizzazione del depuratore per i seguenti motivi:

- 1) è più opportuno localizzare ulteriori impianti di gestione dei reflui in prossimità delle strutture con tale destinazione già esistenti a poca distanza;
- 2) il PAPMAA dell'Azienda - con relativo Atto d'Obbligo sottoscritto - prevede la realizzazione di nuovi impianti di vigneto e oliveto specializzato che interessano anche il terreno soggetto ad esproprio;
- 3) l'opera danneggerebbe l'Azienda e in particolare l'attività agrituristica svolta in un tipico fabbricato colonico vicino all'area in questione e potrebbe deturpare uno dei versanti più caratteristici delle colline chiantigiane.

parere In conseguenza della comunicazione da parte di Publiacqua s.p.a. della decisione di non procedere alla realizzazione del nuovo depuratore e delle stazioni di sollevamento a Strada in Chianti, le previsioni che comportano l'individuazione di aree soggette ad esproprio per l'esecuzione di tali opere vengono stralciate, ripristinando le originarie destinazioni dei suoli.

Viene di conseguenza modificata la tavola di progetto del R.U. relativa a Strada in Chianti (tav. 2, scala 1:2.000).

accoglibile

3

protocollo 5265

27/03/2015

soggetto azienda agricola

osservante Fattoria Toscanella Rimaggio

Colpizzi

Francesco

in qualità di proprietario

Greti

Greve in Chianti

altri richiedenti

documenti allegati

cartografia aerofotogrammetrica

catasto

estratto RU

ortofoto

fotografie

estratto PS

apposito elaborato propositivo

altri allegati:

Si tratta di istanza relativa alla comunicazione relativa alle aree soggette a esproprio.

1

indirizzo

Greti

individuazione catastale

f. 76, p. 44, 57, 258, 391

tema attrezzature pubbliche - aree soggette a esproprio

sintesi Si fa presente la contrarietà all'individuazione dell'area soggetta ad esproprio per la realizzazione del parcheggio per i seguenti motivi:

- 1) inopportunità dell'opera in quanto determinerebbe un depauperamento ambientale dal punto di vista ecologico e paesaggistico vista la presenza di un parco-pineta con essenze piantumate nel 1977;
- 2) inutilità dell'opera in quanto i residenti nell'area sono solo un centinaio, quasi la totalità delle abitazioni è dotata di spazi privati per la rimessa dei veicoli e sono già presenti spazi di sosta peraltro sottoutilizzati;
- 3) posizione e conformazione dell'opera in quanto la conformazione orografica richiede opere onerose mentre sul lato a valle della strada ci sarebbe un'area in piano più adatta (si evidenzia anche la differenza di profondità del parcheggio ad est e ad ovest quale sperequazione);
- 4) danno complementare alla gestione aziendale, per l'impatto visivo e perché renderebbe più gravoso e pericoloso l'ingresso all'azienda;
- 5) il valore dell'area è pari a non meno di 73.006 € al quale si deve aggiungere il decremento di valore per il bene residuo stimabile in non meno di 1.215.000 €.

Si fa presente inoltre che la previsione interessa anche alcune particelle erroneamente omesse nella comunicazione inviata dal Comune.

Si richiede infine un incontro anche in relazione ad eventuale cessione bonaria.

parere La previsione di un'area di parcheggio pubblico a Grete deriva dalla mancanza di spazi con queste caratteristiche, tali da garantire adeguate dotazioni per la sosta di residenti e non, a prescindere dagli spazi privati eventualmente utilizzabili. Il progetto è stato peraltro oggetto di verifica di fattibilità - risultata positiva - per quanto riguarda le opere da realizzare e la compatibilità con le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi. Le alberature non presentano del resto particolare rilievo, ma in ogni caso solo una parte marginale della pineta - una fascia a ridosso della strada della profondità di circa 18 ml. - sarà oggetto di intervento.

Né si riscontrano problematiche di accessibilità e/o di sicurezza sia per la nuova area di sosta sia per l'azienda.

Analogamente la sistemazione dell'area garantirà un adeguato inserimento paesaggistico, senza alcun danno per l'azienda conseguente all'impatto, considerando l'entità dell'opera che corrisponde alla realizzazione di non più di 80 posti auto.

La richiesta è quindi da ritenersi non accoglibile.

non accoglibile

4 protocollo 9834 04/06/2015 **soggetto** società immobiliare - studio tecnico
osservante Soc. P.R.S. Immobiliare srl - Studio Tecnico Geom. Batignani
Batignani Giancarlo in qualità di **tecnico**
via Trento Sinalunga (SI)

altri richiedenti

documenti allegati cartografia aerofotogrammetrica catasto estratto RU
 ortofoto fotografie estratto PS
 apposito elaborato propositivo altri allegati:

1 indirizzo

individuazione catastale

tema aree produttive - PP1 Meleto

sintesi In relazione all'art. 11 delle Norme Urbanistiche "Regole per l'edificazione nei Poli Produttivi (PP) PP1 Polo Produttivo di Meleto" si chiede di portare l'altezza interna netta dei parcheggi interrati da ml. 2,40 a ml. 3,00, considerando che le aziende sono dotate di furgoni anche con altezze che arrivano a ml. 3,00.

parere In considerazione delle esigenze manifestate in relazione alle specifiche caratteristiche dei luoghi la richiesta è da ritenersi accoglibile limitatamente all'area del Polo Produttivo individuata con la lettera B.
E' in ogni caso da prevedersi, nel caso di realizzazione di autorimesse interrate, la contestuale realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica.

Il testo dell'art. 11 delle Norme urbanistiche è pertanto così riformulato:

"Autorimesse interrate, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone, sono realizzabili se consentite dalle condizioni di fattibilità; tali strutture potranno interessare anche le aree sopra citate individuate in cartografia con le lettere A e B, purché in presenza di dislivelli del terreno preesistenti e l'intervento non comporti la realizzazione di rampe carrabili. Nel lotto B, si potranno realizzare autorimesse interrate con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml. 3,00, fino ad un massimo del 30% della superficie fondiaria.

Gli interventi dovranno in ogni caso prevedere la contestuale realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica".

parzialmente accoglibile

5 protocollo 11180 22/06/2015 **soggetto** privato

Lunghi **Luca** **in qualità di** **proprietario**
via Fiorentina San Polo Greve in Chianti

altri richiedenti

documenti allegati cartografia aerofotogrammetrica catasto estratto RU
 ortofoto fotografie estratto PS
 apposito elaborato propositivo altri allegati:

1 indirizzo La Pieve

individuazione catastale f. 16, p. 96-252

tema territorio aperto - manufatti

sintesi Si richiede la possibilità di realizzare un deposito per ricovero attrezzi agricoli da parte di soggetto diverso da azienda agricola (art. 45 norme urbanistiche, art. 34 norme tecniche).

Il fondo è privo di manufatti e di superficie superiore a 2.000 mq.

Il manufatto sarebbe realizzato con struttura in cemento armato e completamente interrato nel terrapieno esistente sorretto da muro in pietra, ricostruendo la muratura in pietra faccia a vista e quindi riducendo al minimo l'impatto.

parere La richiesta non è accoglibile in quanto nelle Aree di protezione paesistica e storico ambientale non è ammessa la realizzazione di manufatti agricoli, ad eccezione di quelli attuati tramite programma aziendale con valore di Piano Attuativo, qualora ne sia dimostrata la necessità strumentale e l'impossibilità di localizzazione al di fuori del perimetro delle stesse Aree di protezione paesistica e storico-ambientale.

non accoglibile

6 protocollo 11588 29/06/2015 **soggetto** privato
osservante
Zarotti Francesco in qualità di **comproprietario**
via Pinzochere Firenze

altri richiedenti Zarotti Federico, eredi di Bargellini Monica, assistiti dal Dott. Arch. Funaro Renzo

documenti allegati cartografia aerofotogrammetrica catasto estratto RU
 ortofoto fotografie estratto PS
 apposito elaborato propositivo altri allegati: certificato di destinazione urbanistica

1 indirizzo La Martellina
individuazione catastale fg. 7, p. 24 **tema** riconoscimento stato di fatto

sintesi Si chiede che in una eventuale variante o aggiornamento del RU sia riportato quanto regolarmente realizzato - edifici e accesso carrabile -.

parere La richiesta non attiene alle previsioni urbanistiche ma riguarda le basi cartografiche delle tavole di piano vigente, che necessariamente risalgono all'epoca di originaria stesura del Regolamento Urbanistico (Carta Tecnica Regionale in scala 1:2.000 prodotta intorno al 1998).

Si fa comunque presente che nella redazione del nuovo Piano Operativo si terrà conto dello stato attuale di consistenza del patrimonio edilizio esistente; in vista di questo sono in fase di completamento le attività di censimento e schedatura che utilizzano come supporto la Carta Tecnica Regionale in scala 1:2.000 realizzata negli anni 2009-2011 ed ulteriormente aggiornata con le ortofoto e le mappe catastali al 2014.

non pertinente

2 indirizzo La Martellina (Santa Cristina), via della Fonticina (Strada in
individuazione catastale fg. 7, p. 616-617-583-586-584-588; fg. 27 p. 788 **tema** nuovo insediamento residenziale misto

sintesi Si sottopone una proposta urbanistica per Santa Cristina che prevede la realizzazione di:

- area destinata a servizi, stazione ecologica e area verde
- area di parcheggio per 33 posti auto
- tratto di percorso ciclabile, con modifica del tracciato già individuato nel RU
- nuove edificazioni residenziali
- ampliamenti delle abitazioni esistenti.

Ciò è motivato dal fatto che le aree, ricadenti nel perimetro urbano, già si configurano come zona urbana e c'è la necessità di spazi di sosta per la provenienza da Firenze e Impruneta.

La proposta garantisce un incremento delle dotazioni pubbliche (con cessione ed eventuale realizzazione delle opere a scomputo degli oneri), comprendendo a tali fini anche un terreno di proprietà a Strada da destinare a verde, parcheggi e/o attrezzature collettive.

parere La proposta non può essere vagliata in fase di controdeduzioni in quanto la Variante anticipatoria al Regolamento Urbanistico riguarda modifiche parziali e limitate soltanto ad alcuni temi, escludendo in particolare la revisione delle previsioni a carattere residenziale, che saranno affrontate invece in modo sistematico nell'ambito della redazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali, Piano Strutturale e Piano Operativo.

non pertinente

7 protocollo 11985 02/07/2015 **soggetto** associazione
osservante **Federcaccia Toscana, Sezione provinciale di Firenze**
Tofani Simone **in qualità di presidente**
via dei Banchi Firenze

altri richiedenti

documenti allegati cartografia aerofotogrammetrica catasto estratto RU
 ortofoto fotografie estratto PS
 apposito elaborato propositivo **altri allegati:**

1 **indirizzo**

individuazione catastale

tema *territorio aperto - appostamenti fissi*

sintesi Si richiede di modificare in parte l'art. 46 bis (Realizzazione di appostamenti fissi per l'attività venatoria) sostituendo le lettere b), c) e d) del comma 2 con il testo integrale della lettera b) del comma 6 bis dell'art. 34 della L.R. 3/1994, con particolare riferimento alla dizione "non comportanti volumetrie".

Ciò è ritenuto indispensabile per evitare incertezze e dubbi interpretativi sulla possibilità di predisporre appostamenti atti alla caccia alla minuta selvaggina, che presuppongono manufatti completamente "chiusi" sia sui quattro lati che in alto, diversamente da quelli - solitamente realizzati con strutture tubolari e privi di copertura - per la caccia ai colombacci.

parere La richiesta di maggiore chiarezza della norma è accoglibile integrando quanto fedelmente ripreso dalla L.R. 3/1994 con il seguente comma:

"3. Nel caso in cui tali manufatti siano dotati di copertura, comunque leggera, che li rendano equiparabili a tettoie con parate laterali, questi non potranno avere un'altezza massima (Hmax) superiore a ml. 2,20. Tale limite di altezza non si applica ai manufatti a traliccio in tubolare o pali di legno (altane di caccia)".

parzialmente accoglibile

8protocollo
osservante

03/07/2015

soggetto *privato***Tua****Marco**

in qualità di

altri richiedenti

documenti allegati

cartografia aerofotogrammetrica

catasto

estratto RU

ortofoto

fotografie

estratto PS

apposito elaborato propositivo

altri allegati:

documento pervenuto via e-mail all'Ufficio di Piano come partecipazione alla variante anticipatoria

1

indirizzo

individuazione catastale

tema *territorio aperto - rifugi per cani*

sintesi In riferimento all'art. 45 ter, in merito ai rifugi per cani a scopo venatorio, si rileva che l'altezza massima di 2,20 ml. per i box può andare bene nel caso di copertura piana mentre nel caso di falda inclinata sarebbe opportuno indicare l'altezza media e se è riferita all'eventuale intersezione con il sottogronda.

parere La richiesta non è accoglibile in quanto non si ritiene opportuno introdurre tali differenziazioni, anche in considerazione dell'entità dei manufatti in oggetto.

Si fa presente comunque che l'altezza massima è definita in modo da tenere conto dei differenti tipi di copertura e prevede, in coerenza con le disposizioni regionali sui parametri urbanistici ed edilizi, l'applicazione di modalità di calcolo particolari solo nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30% e dunque nei casi nei quali si hanno effettivi significativi in termini di maggiori altezze complessive.

non accoglibile

9 protocollo 12981 14/07/2015 **soggetto** associazione
osservante Associazione Cacciatori in Chianti - Onlus
Lanzini Sandro **in qualità di tecnico**
via Zanobi da Strada Greve in Chianti

altri richiedenti

documenti allegati cartografia aerofotogrammetrica catasto estratto RU
 ortofoto fotografie estratto PS
 apposito elaborato propositivo **altri allegati:**

1 indirizzo

individuazione catastale

tema territorio aperto - rifugi per cani

sintesi Relativamente all'art. 45 ter si chiede la riduzione dell'area minima del fondo dove insisteranno gli annessi da 5.000 a 2.000 mq.

parere La richiesta è accoglibile in quanto il nuovo parametro proposto risulta compatibile ed adeguato in considerazione del dimensionamento degli spazi necessari al ricovero ed alla sgambatura degli animali.

A tale proposito si ritiene altresì opportuno definire una superficie massima per l'area di sgambatura ed addestramento. Il testo normativo del comma 1 dell'art. 45 ter delle Norme urbanistiche è di conseguenza così modificato:

"In tutto il territorio comunale, ad eccezione delle aree di protezione paesistica e/o storico ambientale di cui all'art. 25 è consentita la costruzione di annessi adibiti a ricovero per cani da caccia esclusivamente ad associazioni di cacciatori aventi la sede nel Comune di Greve in Chianti, per i quali si deve osservare:

- dimensione minima del fondo su cui insistono tali annessi di m. 2.000;
- spazi vitale di 10 mq/cane adulto, di cui almeno 2 mq coperti e con la restante parte dotata di sistemi per l'ombreggiamento estivo (tettoie o parate);
- una superficie aggiuntiva massima di mq. 20 di SUL adibita per ambulatorio veterinario, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate;
- adeguati spazi recintati per la sgambatura e l'addestramento dei cani, di misura non inferiore a mq 1.000 e non superiore a mq. 2.000;
- il ricovero deve avere una capacità atta contenere un numero di cani non inferiore a 10 e non superiore a 40 unità; (...)"

accoglibile

2 indirizzo

individuazione catastale

tema territorio aperto - rifugi per cani

sintesi Relativamente all'art. 45 ter si chiede di consentire l'attingimento dell'acqua per i soli usi alimentari degli animali dall'acquedotto pubblico in quanto l'acqua proveniente da laghi, torrenti o altro potrebbe non essere batteriologicamente pura e causare danni o infezioni agli animali.

parere Quanto richiesto non è accoglibile in quanto non compatibile con le esigenze di tutela della disponibilità della risorsa idrica per il consumo umano in un contesto che, per quanto riguarda l'approvvigionamento tramite acquedotto, presenta alcune situazioni "critiche" (in particolare Panzano, Lamole e Cintoia).

non accoglibile

3 indirizzo

individuazione catastale

tema territorio aperto - rifugi per cani

sintesi Relativamente all'art. 45 ter si chiede di prevedere il recupero dell'acqua piovana per gli usi di lavaggio e pulizia dei box e dei recinti.

parere Quanto proposto dall'istanza è già ammesso dalla disciplina di Variante. Non si ritiene comunque opportuno prescrivere tale facoltà quale obbligo per tutti gli interventi.

non pertinente

10 protocollo 12986 14/08/2015 **soggetto** azienda
osservante società Restart srl
Gullo Carmelo **in qualità di legale rappresentante**
via della Torricella Antella Bagno a Ripoli (FI)

altri richiedenti

documenti allegati cartografia aerofotogrammetrica catasto estratto RU
 ortofoto fotografie estratto PS
 apposito elaborato propositivo altri allegati:

1 indirizzo Meleto (zona produttiva)

individuazione catastale

tema aree produttive - PP1 Meleto

sintesi Si chiede che per le aree appartenenti al Polo Produttivo PP1 Meleto il Rapporto di Copertura sia riportato pressoché alla percentuale della Variante Tipologica del 1994/98 al Piano Attuativo cioè almeno al 60%, in modo da poter realizzare le superfici coperte necessarie all'azienda e quasi equivalenti a quelle previste dalla lottizzazione in essere.

parere La richiesta è accoglibile in quanto l'ammissibilità di un Rapporto di Copertura pari al 60% - peraltro già prevista dalle norme attuative precedenti - rende effettivamente realizzabili interventi di ampliamento e densificazione indispensabili alle attività produttive insediate, senza nuovo consumo di suolo e senza compromettere la sostenibilità rispetto alle risorse.

Si modifica di conseguenza il testo dell'art. 11:

"Per tutti i lotti fondiari, sia liberi che edificati, è possibile raggiungere il rapporto di copertura massimo del 60% (...)".

accoglibile

2 indirizzo Meleto (zona produttiva)

individuazione catastale

tema aree produttive - PP1 Meleto

sintesi Si chiede che per le aree appartenenti al Polo Produttivo PP1 Meleto l'altezza massima sia elevata ad almeno 10,50 ml. per consentire almeno un'altezza di lavoro al piano terra di 6,60 ml.

parere L'istanza è accoglibile in considerazione delle esigenze di lavorazione, anche in relazione all'impiego di macchinari e impianti specifici.

Si modifica di conseguenza il testo dell'art. 11:

"Per tutti i lotti fondiari, sia liberi che edificati, è possibile raggiungere (...) un'altezza massima di ml. 10,50."

accoglibile

11 protocollo 12987 14/07/2015 **soggetto** azienda
osservante **Zago srl**
Zago **Enzo** **in qualità di legale rappresentante**
via Mazzini Strada in Chianti Greve in Chianti

altri richiedenti

documenti allegati cartografia aerofotogrammetrica catasto estratto RU
 ortofoto fotografie estratto PS
 apposito elaborato propositivo **altri allegati:**

1 **indirizzo** La Presura
individuazione catastale **tema comparto T.11.8**

sintesi In riferimento all'area T.11.8 Strada in Chianti, Loc. Presura, si chiede di riformulare il testo normativo estendendo esplicitamente le destinazioni ammesse a "magazzino, mostra, uffici e commercializzazione di manufatti in cotto e prodotti attinenti e complementari all'arredo della casa e del giardino" ed eliminando il riferimento all'uso "ufficio e magazzino" per l'edificio esistente.

parere L'istanza non è accoglibile in quanto il testo normativo adottato risulta già completamente coerente con le destinazioni consentite e le attività in atto.

non accoglibile

12 protocollo 13046 14/07/2015 **soggetto** privato
osservante

Vanni **Nellina** **in qualità di** **comproprietario**

altri richiedenti Pistolesi Fabiola e Pistolesi Luigi

documenti allegati cartografia aerofotogrammetrica catasto estratto RU
 ortofoto fotografie estratto PS
 apposito elaborato propositivo **altri allegati:**

1 **indirizzo** viale Vittorio Veneto Greve in Chianti

individuazione catastale fg. 115, p. 44 **tema comparto T.11.24**

sintesi Si chiede che per il comparto T.11.24 sia ammesso anche il cambio d'uso nell'ambito della Ms (manutenzione straordinaria) per la realizzazione di una piccola officina di manutenzione e riparazione di mezzi meccanici, senza aumento delle unità immobiliari, di superficie o di volume.
Ciò riporterebbe di fatto il comparto alla sistemazione d'uso per la quale era stato realizzato (rimessa per automotrici dell'allora azienda di famiglia costruita negli anni '30).
La richiesta è coerente agli obiettivi della variante sia in quanto indirizzata ad attività produttive sia per favorire una maggiore flessibilità nelle funzioni.

parere Le motivazioni a sostegno della richiesta sono condivisibili pertanto l'istanza è accoglibile con conseguente modifica del punto T.11.24 dell'art. 6 delle Norme urbanistiche:
"T.11.24 Greve Capoluogo - Tessuto edilizio posto lungo via Vittorio Veneto attualmente destinato, ad autorimessa e deposito per autocarri, per il quale sono ammessi, per l'uso attuale, i seguenti interventi: Mo. Ms.
Solo al fine di una sua riqualificazione, è consentita l'attuazione di interventi con destinazione d'uso artigianale, subordinati al rifacimento delle facciate, con tecniche e coloriture adeguate al contesto, nella categoria Da".

accoglibile

13 protocollo 13070 15/07/2015 **soggetto** studio tecnico
osservante **Studio Tecnico Andreoni Associati**
Andreoni **Andrea** **in qualità di tecnico**
via Pino Arpioni Strada in Chianti Greve in Chianti

altri richiedenti

documenti allegati cartografia aerofotogrammetrica catasto estratto RU
 ortofoto fotografie estratto PS
 apposito elaborato propositivo altri allegati:

1 indirizzo

individuazione catastale

tema definizione interventi - territorio aperto

sintesi Si chiede, al fine di eliminare qualsiasi interpretazione discrezionale, che per le categorie di intervento Rc1 e Rc2 il limite di superficie minima per le due unità derivate da frazionamento sia individuato in 75 mq. di SUL e che non sia ammessa alcuna tolleranza.

Si ritiene infatti che le modifiche proposte dalla variante adottata non facciano chiarezza sufficiente, facendo comunque riferimento a criteri di carattere tipologico/strutturale, e non si condivide che la percentuale di tolleranza per gli edifici classificati S4 sia equiparata a quella degli edifici S3.

parere Al fine di rendere meglio applicabile la norma, che è orientata alla conservazione del patrimonio edilizio esistente di valore storico-architettonico e ad un suo riuso compatibile con la tutela di tale valore, si ritiene opportuno non ridurre rispetto al testo adottato la superficie utile minima delle unità abitative risultanti dal frazionamento ma considerare la loro superficie utile media nella verifica della superficie utile minima, mantenendo in ogni caso un piccolo margine di tolleranza, indispensabile nel gestire un'ampia casistica.

Vengono pertanto riformulati i testi normativi dell'art. 37, punto Rc1 e punto Rc2:

"Nel caso di suddivisioni che prevedano l'aumento delle unità abitative residenziali, la superficie utile media delle unità abitative, conseguente alla realizzazione dell'intervento edilizio, non deve essere inferiore a 90 mq, salvo casi particolari dovuti a problemi di carattere tipologico/strutturale per i quali è ammessa una tolleranza fino al 5% della superficie di ogni nuova unità abitativa".

parzialmente accoglibile

14 protocollo 13162 16/07/2015 **soggetto** azienda agricola
osservante Torraccia di Presura società agricola srl
Osti Paolo **in qualità di** amministratore unico
via della Montagnola Greve in Chianti

altri richiedenti

documenti allegati cartografia aerofotogrammetrica catasto estratto RU
 ortofoto fotografie estratto PS
 apposito elaborato propositivo altri allegati:

1 indirizzo Strada in Chianti

individuazione catastale

tema attrezzature pubbliche - aree soggette a esproprio

sintesi Con riferimento alla previsione di una stazione di sollevamento nei pressi del Cimitero di Strada, si chiede che nella progettazione e/o realizzazione dell'impianto venga tenuto conto delle necessità dell'azienda che conduce il fondo. In particolare, viste anche le limitate dimensioni dell'impianto, si richiedono:
1) la salvaguardia della viabilità poderali che collega i vari terrazzamenti di olivi e i sottostanti terreni coltivati a vigneto specializzato con la pubblica via, indispensabile per il frequente passaggio dei mezzi agricoli;
2) la localizzazione dell'impianto ai limiti della proprietà onde non creare inutili ostacoli all'utilizzo del terreno residuo;
3) la salvaguardia delle piante di olivo presenti nell'area.

parere In conseguenza della comunicazione da parte di Publiacqua s.p.a. della decisione di non procedere alla realizzazione del nuovo depuratore e delle stazioni di sollevamento a Strada in Chianti, le previsioni che comportano l'individuazione di aree soggette ad esproprio per l'esecuzione di tali opere vengono stralciate, ripristinando le originarie destinazioni dei suoli.

Viene di conseguenza modificata la tavola di progetto del R.U. relativa a Strada in Chianti (tav. 2, scala 1:2.000).

accoglibile

15 protocollo 13234 16/07/2015 **soggetto** ente pubblico
osservante Comune di Greve in Chianti - Settore lavori pubblici
Ermini Gianfranco **in qualità di responsabile settore 6**
Greve in Chianti

altri richiedenti

documenti allegati cartografia aerofotogrammetrica catasto estratto RU
 ortofoto fotografie estratto PS
 apposito elaborato propositivo altri allegati:

1 indirizzo San Polo
individuazione catastale **tema** attrezzature pubbliche

sintesi Si chiede che la previsione urbanistica sia modificata in modo da consentire di allungare il campo sportivo, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, di 7 ml. verso l'antistante parcheggio.
Ciò è finalizzato all'adeguamento dell'impianto sportivo e omologazione da parte della Lega nazionale Dilettanti per la 1^ e 2^ categoria, obiettivo definito dalla Delibera di Giunta n. 114 del 18/08/2014.

parere La richiesta è accoglibile, trattandosi di una modifica di minima entità, che non incide sulle dotazioni pubbliche e/o sulle risorse.

Viene di conseguenza modificata la tavola di progetto del R.U. relativa a San Polo (tav. 1, scala 1:2.000).

accoglibile

16 protocollo 13246 16/07/2015 **soggetto** azienda
osservante società SACCI spa, cementificio SACCI di Testi
Granata Antonio in qualità di procuratore speciale, direttore
viale di Villa Massimo Roma

altri richiedenti Postiglione Gennaro, Caviglioli Filippo, Coletta Rocco, Ruggeri Sandro, Vaccaro Vincenzo, Camillo Tiziano, Landi Stefano, Badii Nicola e Grigioni Paolo, proprietari delle unità immobiliari dei fabbricati siti in via Falcone 17-19-21-23-25-27 a Passo dei Pecorai

documenti allegati cartografia aerofotogrammetrica catasto estratto RU
 ortofoto fotografie estratto PS
 apposito elaborato propositivo altri allegati:

1 indirizzo via Falcone Passo dei Pecorai
individuazione catastale **tema** attrezzature pubbliche - aree soggette a esproprio

sintesi Si propone di modificare la previsione del parcheggio con:
- arretramento di almeno 1,50 ml. della rampa di accesso al parcheggio dalla parete del fabbricato,
- arretramento fino a 20 ml. dalla parete tergale del fabbricato,
- recupero degli spazi necessari allungando il parcheggio verso il fiume.
Infatti l'assetto del parcheggio individuato dalla variante adottata pregiudica la funzionalità e fruibilità del fabbricato, impedendo di realizzare opere di manutenzione (inserimento di scannafosso, ampliamento del marciapiede...) e limitando lo spazio di manovra per l'accesso ai fondi ubicati al piano seminterrato e all'area di pertinenza stessa.

parere La richiesta è parzialmente accoglibile per quanto riguarda gli spazi di pertinenza sul retro del fabbricato, mentre risulta possibile ridurre lo spazio di accesso al parcheggio pubblico in prossimità dell'innesto sulla viabilità principale per motivi di sicurezza.

Viene di conseguenza modificata la tavola di progetto del R.U. relativa a Passo dei Pecorai (tav. 8, scala 1:2.000).

parzialmente accoglibile

17 protocollo 13274 16/07/2015 **soggetto** azienda
osservante **Carpineto srl**

Sacchet Giovanni Carlo in qualità di **legale rappresentante**
Dudda Greve in Chianti

altri richiedenti

documenti allegati cartografia aerofotogrammetrica catasto estratto RU
 ortofoto fotografie estratto PS
 apposito elaborato propositivo altri allegati:

Si allegano copia della richiesta di modifica al RU del 18/12/2014 e scheda geologica.

1 indirizzo Dudda

individuazione catastale

tema aree produttive - AP7 Dudda

sintesi Rispetto alle quantità previste dalla variante adottata per la scheda AP7, si chiede un incremento di SUL, necessario per la funzionalità della nuova barriccaia, degli spazi di stoccaggio e di quelli di rappresentanza, obiettivi del progetto. Tali esigenze non erano state chiaramente rappresentate nei documenti della richiesta di variante.

parere L'istanza è accoglibile in quanto effettivamente le esigenze dell'azienda non erano state chiaramente rappresentate nei documenti della richiesta di variante e nel corso delle successive verifiche è emerso anche che non sono necessari volumi interrati in ampliamento all'edificio produttivo esistente, pertanto complessivamente le quantità da prevedere risultano di fatto inferiori a quelle originariamente stimate.

Il testo normativo è di conseguenza così riformulato:

"Al fine del potenziamento dell'attività esistente sono consentiti:

- l'ampliamento dell'edificio esistente per una Superficie Utile Lorda massima di 1.500 mq., con altezza non superiore a 6,50 ml.;

- la realizzazione di una struttura coperta per la collocazione dei tini di stoccaggio di Superficie Utile Lorda massima di 600 mq. e di altezza non superiore a 12,50 ml.;

- la realizzazione di un nuovo edificio composto da un livello interrato o seminterrato adibito a deposito (barriccaia) - di Superficie Utile Lorda massima di 2.000 mq. e di altezza non superiore a 6,50 ml. (doppia altezza) - ed un livello fuori terra destinata a uffici, esposizione e degustazione - di Superficie Utile Lorda massima di 1.000 mq. e di altezza non superiore a 4,50 ml."

parzialmente accoglibile

2 indirizzo Dudda

individuazione catastale

tema aree produttive - AP7 Dudda

sintesi Si richiede di riformulare la norma per la AP7 prevedendo che l'applicazione dei criteri di bioedilizia di cui all'art. 22 dell'allegato A sia subordinata alla compatibilità con le esigenze del ciclo produttivo e delle caratteristiche strutturali degli edifici da realizzare.

Si fa infatti presente che gli interventi sono in buona parte di ampliamento di strutture esistenti e che gli spazi per la produzione e lo stoccaggio dei vini necessitano di maggiore flessibilità nella scelta e nell'utilizzo di materiali e tecniche costruttive.

parere La richiesta è accoglibile specificando meglio all'art. 52 i termini di applicazione dei criteri di bioedilizia.

Si modifica pertanto il testo normativo nel seguente modo:

"Si dovrà, compatibilmente con le specifiche esigenze tecniche degli impianti produttivi, prevedere l'applicazione dei criteri per la bioedilizia di cui all'Art. 22 dell'Allegato A".

parzialmente accoglibile

3 indirizzo Dudda

individuazione catastale

tema aree produttive - AP7 Dudda

sintesi Si sottopongono all'attenzione dell'Amministrazione gli studi di dettaglio sugli aspetti geologici, sismici ed idraulici svolti per conto di Carpineto srl e le relative valutazioni di fattibilità, al fine di contribuire alla migliore formulazione della disciplina per l'area.

parere Per l'area in oggetto sono già stati svolti adeguati approfondimenti e verifiche sugli aspetti geologici, idraulici e sismici nell'ambito di uno studio esteso all'intero territorio comunale.

non pertinente

4 indirizzo Dudda

individuazione catastale

tema *aree produttive - AP7 Dudda*

sintesi Si propone di inserire nella norma per AP7 che in sede di attuazione del progetto si possa contestualmente prevedere la dismissione della servitù di uso pubblico del tratto di strada vicinale da Dudda Vico, ormai dismesso da decenni, con accorpamento del relitto stradale alla proprietà finitima di Carpineto srl.

parere Ai fini della attuabilità dell'intervento previsto, tenendo conto dello stato effettivo dei luoghi, si ritiene opportuno includere il tratto della vicinale adiacente all'insediamento nel perimetro dell'area AP7.

Viene di conseguenza modificata la tavola di progetto del R.U. relativa alla Area Particolare 7 (scala 1:2.000).

parzialmente accoglibile

18 protocollo 13326 17/07/2015 **soggetto** privato
osservante

Fischi **Carlo** **in qualità di** **comodatario**
via della Montagnola Porciana (Strada) Greve in Chianti

altri richiedenti

documenti allegati cartografia aerofotogrammetrica catasto estratto RU
 ortofoto fotografie estratto PS
 apposito elaborato propositivo altri allegati:

1 **indirizzo** via della Montagnola Porciana (Strada)
individuazione catastale fg. 1, p. 153 sub. 501-502 **tema** comparto T.11.8

sintesi L'osservazione riguarda l'area T.11.8, confinante con l'immobile nel quale risiede l'osservante.

Si chiede che per tale area:

- sia eliminata la possibilità di svolgere attività di somministrazione di alimenti e bevande con un volume aggiuntivo in quanto in contrasto con il Piano Strutturale (che non prevede alcun nuovo volume) e per carenza di istruttoria circa l'attività effettivamente svolta (vengono infatti già svolte attività quali feste e ricevimenti ben diverse da quelle di semplice mostra di manufatti in cotto e dalle visure catastali risulta che il subalterno 500 della particella 346 del foglio 1 è in categoria C1 - negozi e botteghe);
- sia ripristinata la previsione previgente.

Si fa presente inoltre che non è chiaro come si possa realizzare degli ampliamenti senza impegnare nuovi spazi e che nell'area è tutt'ora in corso di costruzione un volume con piano interrato.

parere Il Piano Strutturale di Greve in Chianti non contiene indicazioni dimensionali che contrastano con quanto previsto dalla Variante, né la Variante stessa modifica quanto già previsto dal Regolamento Urbanistico previgente, eccezion fatta per la nuova destinazione ammessa in relazione al nuovo volume, che integra le attività già insediate. Risulta altresì evidente che tutte le attività consentite, che potranno essere svolte all'interno dell'area oggetto di Variante (quella esistente e pianificata dal Regolamento Urbanistico), dovranno osservare leggi e regolamenti vigenti e che non potranno essere esercitate senza le necessarie autorizzazioni igienico-sanitarie e quelle per l'esercizio delle attività economiche e produttive, che comunque esulano dalla disciplina urbanistica. L'istanza pertanto non è accoglibile.

non accoglibile

19 protocollo 13347 17/07/2015 **soggetto** ente pubblico
osservante Comune di Greve - Gestione del Territorio ed Edilizia
Lenci Laura **in qualità di** responsabile

altri richiedenti Brogi Marco

documenti allegati cartografia aerofotogrammetrica catasto estratto RU
 ortofoto fotografie estratto PS
 apposito elaborato propositivo altri allegati:

1 indirizzo

individuazione catastale

tema definizione interventi - insediamenti urbani

sintesi Si ritiene opportuno precisare nel caso della ristrutturazione edilizia (punto D art. 23 delle Norme tecniche) i termini per la realizzazione di cantine, logge e portici.

parere La richiesta è accoglibile con l'aggiunta al punto D dell'art. 23 delle Norme tecniche del seguente testo:
"Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comprendere la realizzazione di cantine, nonché in generale di locali totalmente interrati, con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml. 2,40 e con superficie massima compresa all'interno della superficie coperta dell'edificio; l'accesso ai locali interrati dovrà avvenire dall'interno dell'edificio stesso e può essere ammissibile dall'esterno solo nel caso in cui non comporti la realizzazione di rampe o l'alterazione del profilo morfologico del terreno.
È ammessa altresì la realizzazione di logge o portici di profondità non superiore a ml 2,00 a condizione che il loro sviluppo non sia superiore ad ¼ del perimetro dell'edificio".

accoglibile

2 indirizzo

individuazione catastale

tema territorio aperto - rifugi per cani

sintesi Si ritiene opportuno precisare al comma 1 dell'art. 45 ter (Le attrezzature di ricovero dei cani per le attività venatorie) che l'altezza di 2 ml. per le recinzioni è da intendersi come altezza massima.

Si richiede inoltre la correzione del refuso al secondo punto dell'elenco al comma 1 (eliminazione della parola "Sul").

parere La richiesta è accoglibile con la seguente riformulazione del punto relativo alle recinzioni del comma 1 dell'art. 45 ter:
"- le recinzioni, con altezza massima di metri 2, dovranno essere realizzate con pali di castagno in rete a maglia di 3 – 5 cm zincata e dovranno inoltre essere previste opportune schermature con siepi di arbusti e filari di specie vegetali locali ad alto fusto, differenziate e a sesto irregolare (siepe pluristratificata), previa presentazione di specifico progetto contestuale alla richiesta del Permesso di Costruire. Non è ammessa la realizzazione di recinzioni in rete per superfici superiori ad 5.000 mq.".

Contestualmente si provvede alla correzione dell'errore materiale nel testo relativo allo spazio vitale per ciascun cane, con la seguente riformulazione:

"- spazi vitale di 10 mq/cane adulto, di cui almeno 2 mq coperti e con la restante parte dotata di sistemi per l'ombreggiamento estivo (tettoie o parate);".

accoglibile

3 indirizzo

individuazione catastale

tema territorio aperto - manufatti

sintesi Si ritiene opportuno precisare meglio il testo normativo all'art. 45 (Realizzazione di depositi per attrezzi agricoli, prodotti agricoli e per il ricovero degli animali da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo e per l'agricoltura amatoriale) ribadendo il riferimento alle superfici minime ai punti c) ed e) del comma 2.

parere La richiesta è accoglibile con la seguente integrazione del comma 2 dell'art. 45:
"2. E' consentita la realizzazione di depositi per attrezzi agricoli, prodotti agricoli e per il ricovero degli animali, su fondi costituiti da un unico corpo e della superficie superiore a 2.000 mq., nel rispetto delle prescrizioni qualitative ed ambientali di cui all'Art.34 dell'Allegato A e delle seguenti ulteriori condizioni:

(...)

c) la superficie utile interna massima di ogni deposito può essere ampliata di mq di 0,5 per ogni 500 mq. oltre i 2.000 mq minimi di terreno effettivamente coltivato, comunque fino ad un massimo di 20 mq.

(...)

e) su ciascun fondo, o insieme di terreni concorrenti alla formazione della superficie minima richiesta, è ammessa la realizzazione di un solo manufatto (...)"

accoglibile

4 indirizzo

individuazione catastale

tema *territorio aperto - manufatti*

sintesi Si ritiene opportuno precisare anche nei singoli articoli riguardanti i nuovi manufatti nel territorio rurale le esclusioni riferite alle Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale di cui all'art. 25.

parere La richiesta è accoglibile con la modifica degli articoli 45 (Realizzazione di depositi per attrezzi agricoli, prodotti agricoli e per il ricovero degli animali da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo e per l'agricoltura amatoriale), 45 ter (Le attrezzature di ricovero dei cani per le attività venatorie) e 46 bis (Realizzazione di appostamenti fissi per l'attività venatoria) introducendo il divieto di realizzazione dei manufatti nel caso delle Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale di cui all'art. 25.

accoglibile

5 indirizzo

individuazione catastale

tema *attrezzature pubbliche*

sintesi Si ritiene opportuno prevedere la possibilità di esecuzione di impianti tecnologici negli spazi destinati a verde pubblico e parcheggi.

parere La richiesta è accoglibile con conseguente integrazione al comma 4 dell'art. 13 (Spazi pubblici destinati alle attività collettive) delle Norme urbanistiche:
"Negli spazi destinati a verde pubblico e verde pubblico attrezzato e a parcheggi, di cui alle lettere c) e d), è possibile la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici per servizi e reti (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, ecc.)".

accoglibile

6 indirizzo

individuazione catastale

tema *territorio aperto - annessi rurali*

sintesi Si ritiene opportuno definire all'art.4 (Realizzazione di nuove costruzioni per l'attività agricola) delle Norme urbanistiche una specifica disciplina per gli annessi destinati alla trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento.

parere La richiesta è accoglibile integrando il testo normativo, in riferimento alle attività di coltivazione orticola a pieno campo e nel seguente modo:

"(...)

2 bis. La realizzazione di annessi agricoli in assenza di programma aziendale e quindi non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime, è consentita nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla CCIAA e che esercitano in via prevalente, da almeno un anno, una delle seguenti attività:

- trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento, limitatamente alle attività richiamate al successivo comma 2 quinquies;
- allevamenti zootecnici minori.

(...)

2 quinquies. Gli annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime destinati alla lavorazione del miele, compreso il deposito ed il locale smielatura ed eventuali spazi di vendita diretta, sono dimensionati secondo i seguenti parametri:
numero di alveari Da 1 a 25 - Superficie massima 30 mq
numero di alveari Da 25 a 50 - Superficie massima 30 mq fino a 25 alveari + 0,8 ad alveare, fino ad un massimo di 40 mq.

Gli annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime destinati alla trasformazione, lavorazione e vendita diretta sono consentiti limitatamente ai prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo nel caso di colture orticole a pieno campo o del bosco e sono dimensionati secondo i seguenti parametri:

colture orticole a pieno campo - superficie fondiaria minima 1.000 mq -superficie coperta massima 20 mq
bosco - superficie fondiaria minima 3 ettari - superficie coperta massima 20 mq".

accoglibile

20 protocollo 13385 20/07/2015 **soggetto** ente pubblico
osservante Regione Toscana - Settore Pianificazione del territorio
Galligani Barbara in qualità di **responsabile P.O.**
via di Novoli Firenze

altri richiedenti Medde Roberta, funzionario per il territorio

documenti allegati cartografia aerofotogrammetrica catasto estratto RU
 ortofoto fotografie estratto PS
 apposito elaborato propositivo altri allegati:

1 indirizzo
individuazione catastale **tema** integrazione elaborati

sintesi Si chiede di integrare gli elaborati di variante definendo chiaramente il perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

parere La richiesta è accolta integrando la documentazione con una tavola di individuazione del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, in scala 1:20.000.

accoglibile

2 indirizzo Greti, Le Bolle
individuazione catastale **tema** attrezzature pubbliche

sintesi Per quanto riguarda le previsioni di parcheggi pubblici a Greti e Le Bolle, ricadenti in zona agricola, si richiama al rispetto delle norme dell'elaborato 8B del PIT in riferimento alle zone vincolate (art. 142 c. 1 lett. C, g del D.lgs. 42/2004 nel caso di Greti) e alla disciplina d'uso della Scheda d'ambito n. 10 del PIT (aree caratterizzate "da una struttura insediativa strettamente legata al paesaggio agrario" dove perseguire l'obiettivo di "tutelare e riqualificare il territorio agroforestale con particolare riferimento ai caratteri di diversificazione culturale, complessità e articolazione della maglia agraria, alla qualità paesistica ed ecologica delle coperture forestali").

parere L'individuazione delle aree destinate dalla Variante a parcheggio pubblico a Greti e Le Bolle sono conformi alle prescrizioni del PIT/PPR ed in particolare alle discipline contenute nell'Allegato 8b.
La Variante al Regolamento Urbanistico ha valutato il fatto che a Greti il nucleo insediato necessita la risoluzione di alcune criticità manifestatesi nel tempo, tra le quali la carenza di parcheggi pubblici e l'uso indiscriminato delle aree a margine della sede stradale come spazi per la sosta. Analogamente si è proceduto nel caso di Le Bolle, dove è stato individuato un piccolo spazio per la sosta carrabile lungo strada proprio in corrispondenza del nucleo, dunque senza incidere in alcun modo sul patrimonio agricolo.

Comunque, tenendo conto congiuntamente dei contributi alla Valutazione Ambientale Strategica, che suggeriscono l'introduzione di adeguati criteri per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e per la migliore integrazione paesaggistica, si ritiene opportuno integrare l'art. 13 (Spazi pubblici destinati alle attività collettive) delle Norme urbanistiche con il seguente testo:

"Tutti gli spazi pubblici scoperti pavimentati devono essere prioritariamente realizzati con materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione ed il corretto deflusso delle acque meteoriche, mentre nelle aree agricole si deve sempre prevedere, dove necessario, la riorganizzazione e l'adeguamento del reticolo idraulico, per assicurare un efficiente deflusso verso recapiti individuati. Nel territorio rurale per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici, si dovrà garantire la più possibile estesa permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici pavimentate che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche e si dovrà altresì garantire la compatibilità paesaggistica degli interventi, con colori e piantumazioni adeguate ai contesti di maggiore qualità paesaggistica. Per tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, recependo gli indirizzi del documento CE 2012 "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo"."

parzialmente accoglibile

3 indirizzo Dudda
individuazione catastale **tema** aree produttive - AP7 Dudda

sintesi Mancando un elaborato cartografico che consenta di definire il polo produttivo di Dudda, non risulta chiara la coerenza con la disciplina del territorio rurale della L.R. 65/2014. Pertanto si chiede di precisare la norma e rafforzare le indicazioni progettuali dell'art. 11 delle Norme urbanistiche finalizzate a tutelare le principali caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio oggetto di intervento.

parere L'insediamento produttivo di Carpineto si trova in prossimità del centro abitato di Dudda ed in adiacenza agli impianti sportivi della frazione ma, diversamente da questi ultimi, non inclusa nella U.T.O.E. 9. Il complesso produttivo, già esistente all'epoca di stesura del Piano Strutturale, non è stato incluso all'interno del perimetro della U.T.O.E. ma in virtù della sua specificità è disciplinato dal Regolamento Urbanistico come "Area Particolare" all'interno del territorio aperto: per tale area dunque non valgono le norme per le zone agricole ma la disciplina specifica per l'impianto di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli. La previsione può pertanto essere inquadrata tra gli interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato previsti al punto c) del comma 1 dell'art. 25 (ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali o produttrici di beni e servizi, purché finalizzata al mantenimento delle funzioni produttive) esclusi dalla conferenza di copianificazione. Si provvede in ogni caso ad allegare estratto cartografico relativo alla AP7, non inserito nella documentazione di variante adottata in quanto non oggetto di modifica cartografica.

non pertinente

4 indirizzo

individuazione catastale

tema territorio aperto - rifugi per cani

sintesi Si chiede di articolare la norma del RU riguardante le "strutture di ricovero per cani da caccia" (art. 45 ter delle Norme) in modo da garantire il rispetto della disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo (artt. 78-79 della L.R. 65/2014) e del PIT, in particolare per quanto riguarda le procedure autorizzative in aree vincolate, tra cui le aree boscate (art. 22 c. 7).

parere Quanto richiesto è accoglibile precisando al comma 1 dell'art. 45 ter che la pavimentazione dei box dovrà essere semplicemente appoggiata, fermo restando quanto disposto dalla legislazione sulle procedure autorizzative.

parzialmente accoglibile

5 indirizzo

individuazione catastale

tema territorio aperto - appostamenti fissi

sintesi Si ritiene necessario che sia più chiaramente declinata la disciplina degli "appostamenti fissi per l'attività venatoria", esplicitando le limitazioni imposte dalla L.R. 65/2014 art. 34 c. 6bis e dal PIT, compreso l'obbligo di autorizzazione paesaggistica nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

parere Quanto richiesto è accoglibile precisando meglio le caratteristiche ammesse per i manufatti, integrando quanto fedelmente ripreso dalla L.R. 3/1994, fermo restando quanto disposto dalla legislazione sulle procedure autorizzative. Si aggiunge pertanto il seguente comma all'art. 46 bis (Realizzazione di appostamenti fissi per l'attività venatoria): "3. Nel caso in cui tali manufatti siano dotati di copertura, comunque leggera, che li rendano equiparabili a tettoie con parate laterali, questi non potranno avere un'altezza massima (Hmax) superiore a ml. 2,20. Tale limite di altezza non si applica ai manufatti a traliccio in tubolare o pali di legno (altane di caccia)".

parzialmente accoglibile

21 protocollo 13386 20/07/2015 **soggetto** studio tecnico
osservante **Studio geologico Garuglieri**
Garuglieri Andrea **in qualità di tecnico**
piazza Cantine Greve in Chianti

altri richiedenti

documenti allegati cartografia aerofotogrammetrica catasto estratto RU
 ortofoto fotografie estratto PS
 apposito elaborato propositivo **altri allegati:**

1 indirizzo

individuazione catastale

tema pericolosità idraulica

sintesi In riferimento alla tavola 1 - carta delle aree a pericolosità idraulica, si rileva che le aree a pericolosità media I2 sono perimetrate in via cautelativa come "coincidenti con il limite dell'area in studio" e pertanto si pone il rischio idraulico medio I2 per tutti i settori marginali del fondovalle, con battenti idraulici a quote di 20-30 m. superiori al fondovalle stesso, mentre in altre schede di fattibilità si è fatto riferimento alla quota altimetrica dell'intervento dal fondovalle. Si ritiene quindi che la perimetrazione dell'area I2 a San Polo debba essere ampiamente rivista e uniformata alle altre zone e criteri adottati, secondo le indicazioni del DPGR 53/R.

parere La perimetrazione della pericolosità idraulica I2 secondo il DPGR 53/R per la Tav. 01 San Polo è stata modificata, rendendola coincidente con la perimetrazione P.1. della cartografia di PGRA, come richiesto anche dal Genio Civile di Firenze.

Tale metodologia è stata utilizzata per l'intero territorio comunale di Greve in Chianti oggetto di studio idraulico.

parzialmente accoglibile

22 protocollo 13394 20/07/2015 **soggetto** privato
osservante

Grassi

Giacomo

in qualità di

altri richiedenti

documenti allegati cartografia aerofotogrammetrica catasto estratto RU
 ortofoto fotografie estratto PS
 apposito elaborato propositivo altri allegati:

1 indirizzo

individuazione catastale

tema territorio aperto - annessi rurali

sintesi In riferimento al punto 2.2 a pag. 36 delle Norme tecniche, si chiede di fare riferimento alla L.R. 1/2005 e s.m.i.

parere La richiesta - in realtà riferita presumibilmente al punto 2.2 dell'art. 34 - non è accoglibile in quanto non pertinente, visto che la L.R. 65/2015 esplicitamente stabilisce la prevalenza delle nuove disposizioni sui manufatti temporanei (art. 70) su quanto disciplinato dalla L.R. 1/2005 per i manufatti precari.

non pertinente

2 indirizzo

individuazione catastale

tema territorio aperto - annessi rurali

sintesi In riferimento all'ultimo capoverso dell'art. 27 (Nuove costruzioni consentite a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli ed alle Aziende agricole non soggette al rispetto delle superfici minime fondiari), a pag. 35 delle Norme tecniche, si propone di ipotizzare l'utilizzo non solo del legno.

parere La richiesta non è accoglibile in quanto l'utilizzo di materiali diversi dal legno è già previsto dall'art. 27 delle Norme tecniche, ove opportunamente motivato e dettato da esigenze legate alla specificità delle attività produttive agricole.

non pertinente

3 indirizzo

individuazione catastale

tema territorio aperto - annessi rurali

sintesi In riferimento all'art. 33 (Manufatti temporanei e ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale), a pag. 40 delle Norme tecniche, si chiede di fare riferimento alla L.R. 1/2005 e s.m.i.

parere Come già evidenziato in riferimento al punto 1 dell'osservazione, la richiesta non è accoglibile in quanto non pertinente, visto che la L.R. 65/2015 esplicitamente stabilisce la prevalenza delle nuove disposizioni sui manufatti temporanei (art. 70) su quanto disciplinato dalla L.R. 1/2005 per i manufatti precari.

non pertinente

4 indirizzo

individuazione catastale

tema territorio aperto - annessi rurali

sintesi Nelle Norme tecniche si rileva la mancanza di regolamentazione per la costruzione di annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo.

parere La costruzione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive dell'azienda è ammessa, ai sensi del Regolamento di attuazione della L.R. 1/2005 (DPGR 5/R), solo se prevista e disciplinata dagli strumenti urbanistici. Non si è ritenuto opportuno introdurre tale possibilità in questa fase, tenendo conto delle caratteristiche del territorio del Comune di Greve e delle produzioni agricole presenti e considerando che la L.R. 65/2014 non contempla tale fattispecie, prevista invece dal DPGR 5/R sopra citato e vigente fino all'emanazione del nuovo Regolamento di attuazione.

La L.R. 65/2014 infatti individua all'art. 70 alcune nuove tipologie di manufatti aziendali, oltre agli annessi che costituiscono patrimonio aziendale, utili a sopperire alle ulteriori esigenze che possono emergere nell'attività agricola.

non pertinente

5 indirizzo

individuazione catastale

tema territorio aperto - annessi rurali

sintesi In riferimento a pag. 85 punti 3 e 5 delle Norme urbanistiche (Art. 34 Realizzazione di nuove costruzioni per l'attività

agricola), si chiede di uniformare per le aree a prevalente e ad esclusiva funzione agricola a 1.000 mc. e 600 mc. le quantità - rispettivamente per nuove abitazioni e nuove superfici accessorie - individuate come soglia oltre la quale la realizzazione dei manufatti è sottoposta all'approvazione di un P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo.

parere Quanto richiesto non è accoglibile in quanto la disciplina in questione deriva da prescrizioni del Piano Strutturale che, trattandosi di Variante parziale al solo Regolamento Urbanistico, non possono essere modificate.

non accoglibile

6 indirizzo

individuazione catastale

tema *territorio aperto - annessi rurali*

sintesi In riferimento alle Norme urbanistiche si chiede di sostituire sempre la dicitura P.M.A. con P.A.P.M.A.A. - Programma Aziendale Poliennale di Miglioramento Agricolo Ambientale - come da L.R. 65/2014 e s.m.i.

parere Il Regolamento Urbanistico utilizza la dizione "Programma di Miglioramento Agricolo-Ambientale" (P.M.A.A.), come definito nella L.R. 64/1995 vigente al momento della stesura e dell'approvazione del piano. Tale denominazione è stata successivamente modificata dalla L.R. 1/2005 in "Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale" (P.A.P.M.A.A.) e così ripresa dalla L.R. 65/2014. Ciò non comporta comunque difetto nell'applicazione della disciplina sui programmi aziendali, comunque denominati, valendo in ogni caso il riferimento alla legge vigente e quindi anche alle nuove normative entrate in vigore.

non pertinente

7 indirizzo

individuazione catastale

tema *territorio aperto - annessi rurali*

sintesi In riferimento al punto 2bis dell'art. 34 (Realizzazione di nuove costruzioni per l'attività agricola) delle Norme urbanistiche, si segnala che non è chiaro perché non si fa riferimento alla L.R. 1/2005 e s.m.i.

parere Come già evidenziato in relazione ad altri punti dell'osservazione, si fa presente che il riferimento legislativo è oggi alla L.R. 65/2014 o al solo Regolamento di attuazione della L.R. 1/2005 (DPGR 5/R), fino all'emanazione del nuovo Regolamento.

non pertinente

8 indirizzo

individuazione catastale

tema *territorio aperto - attrezzature sportivo-ricreative*

sintesi In riferimento al punto 1 capoverso 1 dell'art. 41 (Le attrezzature sportivo-ricreative delle Aziende agricole) delle Norme urbanistiche, si fa presente che sarebbe opportuno inserire "salvo adeguamento alle normative vigenti".

parere Come riportato dall'art. 41 stesso, per le piscine ad uso natatorio valgono comunque le disposizioni delle L.R. n. 8 del 9 marzo 2006 e s.m.i. e relativi regolamenti attuativi. In ogni caso eventuali spazi da destinare a bagni, servizi igienici e spogliatoi possono comunque essere reperiti attraverso interventi di recupero di volumi esistenti.

non pertinente

23 protocollo 13578 21/07/2015 **soggetto** ente pubblico
osservante Regione Toscana - Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio
Zita Fabio in qualità di responsabile del Settore
piazza dell'Unità Firenze

altri richiedenti Sargentini Maria, Direttore Generale

documenti allegati cartografia aerofotogrammetrica catasto estratto RU
 ortofoto fotografie estratto PS
 apposito elaborato propositivo altri allegati:

ad integrazione dell'osservazione del Settore pianificazione del territorio

1 indirizzo

individuazione catastale

tema PIT con valenza di Piano Paesaggistico

sintesi Si precisa innanzitutto che la Variante, adottata prima della data di pubblicazione sul BURT della Delibera di approvazione del PIT, ai sensi del comma 2 dell'art. 23 della Disciplina del PIT deve essere approvata nel rispetto delle prescrizioni, delle prescrizioni d'uso e delle direttive contenute nella disciplina dello statuto del territorio.

Si esplicitano quindi i riferimenti ai elaborati del PIT per tali discipline:

- elaborato 3B "Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico", Sezione 4;
- elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici";
- artt. 16 e 17 della Disciplina del Piano e Scheda d'Ambito di paesaggio n. 10 "Chianti".

Vengono infine richiamati in particolare, in riferimento ai contenuti della variante, le direttive della Scheda d'Ambito per gli interventi a sostegno delle attività economiche e di servizio esistenti e i rimandi per il miglioramento delle dotazioni di spazi ed infrastrutture di interesse pubblico e per gli interventi nel territorio aperto ricadenti nei beni paesaggistici.

parere La variante, adottata prima della data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT/PPR, ha verificato il rispetto delle prescrizioni, delle prescrizioni d'uso e delle direttive contenute nello statuto del territorio, ai sensi della procedura prevista all'art. 23 dello stesso PIT/PPR. In particolare è stata condotta la ricognizione sugli elaborati segnalati.

A questo proposito si evidenzia anche come di tale verifica di coerenza si dia conto nel Rapporto Ambientale di VAS.

accoglibile