



SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese

**VARIANTE ANTICIPATORIA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE
APPROVAZIONE DEFINITIVA**

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.

Con delibera del Consiglio comunale n.40 del 30/04/2015 l'Amministrazione Comunale ha adottato tutti i documenti di 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, successivamente sostituita nella sua funzione di Garante della Comunicazione dal Segretario comunale Dott.ssa Alessandra Capaccioli, nominata per tale funzione con atto del Sindaco n.4 del 30/03/2015.

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

Ambiente sc
Ing. Franco Rocchi

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



SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese

Studio "Progeo Associati"
Dott. Geologo Massimiliano Rossi

Dott. Agronomo Monica Coletta

Studio Tecnico Agostoli di Benato, Coletta, Arch. Stefania Rizzotti
Frassinetti, Sarrica

LDP Studio

Aspetti giuridici
Avv. Gaetano Vicicone

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 sia svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari, verificando 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.

Richiamati in questa sede i contenuti tutti della Relazione del Responsabile del Procedimento del 27/04/2015 allegata alla delibera di Consiglio Comunale n.40 del 30/04/2015 relativa all'attività svolta nella fase precedente all'adozione della variante anticipatoria al regolamento urbanistico, in particolare le valutazioni di coerenza espresse nella suddetta relazione, di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni, di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati, di conformita' al Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, di conformita' al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze, nonché di conformita' al piano strutturale, con la presente relazione si riferisce sulle attività poste in essere a seguito dell'adozione della variante in oggetto.



SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese

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.;



SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese

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

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.

DATO ATTO che:

- sulla scorta dei contributi pervenuti sono stati predisposti il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica ai sensi dell'art.24 della L.R.10/2010 e s.m.i.,
- con deliberazione del Consiglio comunale n.40 del 30/04/2015 e relativi allegati e' stata adottata la variante anticipatoria al Regolamento Urbanistico comprensivo degli elaborati di VAS di cui sopra;
- con nota prot.7820 del 07/05/2015 si è provveduto a trasmettere l'intera documentazione Adottata, comprensiva degli elaborati di VAS, agli Enti Territoriali Competenti e ai Soggetti Competenti in Materia Ambientale;
- con nota prot.7853 del 07/05/2015 si e' proceduto, ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs 152/06 e dell'art. 25 della Legge Regionale 10/2010 e dell'art.19 comma 2 della L.R.n.65/2014, alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT PARTE II n.20 del 20/05/2015) di un avviso contenente l'indicazione delle sedi dove poteva essere presa visione della Valutazione Ambientale Strategica – Rapporto Ambientale - Sintesi non tecnica nonche' del provvedimento di adozione della variante anticipatoria, ai fini della proposizione di eventuali osservazioni nei termini espressamente fissati dalla legge;

CONSIDERTO CHE:

- i documenti relativi alla variante anticipatoria al R.U. e quelli relativi alla VAS ad essa collegati, sono stati adottati con deliberazione C.C. n.40 del 30/04/2015;
- Al termine del periodo di osservazione sono pervenuti pareri e apporti tecnici da parte dei seguenti Enti competenti in materia ambientale:

Regione Toscana: "Settore VIA – VAS – Opere pubbliche d'interesse strategico regionale". Nostro protocollo n. 2015/13628 del 23/07/2015;

Ministero per i Beni e le attivita' culturali – Soprintendenza Archeologica della Toscana – nostro protocollo n.2015/11480 del 26/06/2015;



SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese

Regione Toscana:

“Direzione Generale Governo del Territorio”;

“Direzione Generale Politiche mobilita', Infrastrutture e Trasporto pubblico locale”;

“Direzione Generale Competitivita' del sistema regionale e sviluppo delle competenze”;

“Direzione Generale Politiche ambientali, energia e cambiamenti climatici”;

Nostro protocollo n. 2015/13578 del 21/07/2015;

L'insieme dei contributi pervenuti, riassunti solo con riferimento alla documentazione relativa alla Valutazione Ambientale Strategica, sono oggetto del Parere Motivato espresso ai sensi ex art.15 D.Lgs.152/06 ed ex art.26 L.R.10/2010 dall'Autorita' Competente in data 16/10/2015 al prot.19275 che unitamente alla Dichiarazione di Sintesi ai sensi dell'art.27 comma 2 della L.R.10/2010 ed alla presente Relazione costituisce allegato alla delibera di approvazione.

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



SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese

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.

Nell'ambito del procedimento in oggetto questa amministrazione, con l'apertura della Conferenza dei Servizi ex regolamento 53/R del 25 febbraio 2015 ha dato seguito al procedimento di aggiornamento del quadro conoscitivo relativo agli aspetti geomorfologici. Pertanto al fine di giungere all'adeguamento di cui agli artt.27 e 32 delle norme di attuazione del PAI, richiamando i confronti di ordine tecnico intercorsi con l'Autorità di bacino e le evidenze dei sopralluoghi congiunti effettuati nel corso della primavera ed estate 2015, con nota prot.18127 del 01/10/2015 si è provveduto alla trasmissione della documentazione finalizzata all'adeguamento previsto agli artt.27 e 32 delle norme per le aree a pericolosità da frana e da processi geomorfologici di versante.

Tale richiesta è confluita nei lavori del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino tenutosi in data 02/10/2015 il quale ha espresso, con nota prot.3596 del 06/10/2015 giunta al ns prot.18538 del 07/10/2015, parere favorevole "*.... alla richiesta di modifica alla perimetrazione della pericolosità da alluvione.....nonché alla richiesta di modifica alla perimetrazione delle aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana....*".

In data 27/04/2015 al n.3216 presso l'ufficio del Genio Civile di Firenze è 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.

Successivamente, con nota giunta al ns protocollo in data 18/08/2015 al prot.14855 sono stati richiesti elementi istruttori da parte del Genio Civile di Firenze, inoltrati per risposta in data 14/10/2015 al prot.19112.

Con nota prot.220047 del 16/10/2015 (giunta al ns.prot.19344 del 19/10/2015) il Genio Civile ha comunicato l'esito positivo al controllo del deposito delle indagini di supporto alla variante anticipatoria, ai sensi dell'art.11 del D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R.

RAPPORTO DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

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 n.1 di questa Amministrazione, successivamente sostituita nella sua funzione di Garante della Comunicazione dal Segretario comunale Dott.ssa Alessandra Capaccioli, nominata per tale funzione con atto del Sindaco n.4 del 30/03/2015.

Con Rapporto del Garante prot.19144 del 15/10/2015 si è riferito sulle attività di informazione e comunicazione poste in essere a seguito dell'adozione della variante in oggetto.



SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese

La L.R.n.65/2014, all'art.38, prevede le modalita' di informazione circa l'avvenuta adozione dello strumento urbanistico. L'Amministrazione comunale, in osservanza delle citate disposizioni, ha provveduto a:

- con nota prot.7820 del 07/05/2015 a trasmettere l'intera documentazione adottata, comprensiva degli elaborati di VAS, agli Enti Territoriali Competenti – Regione e Citta' Metropolitana - e ai Soggetti Competenti in Materia Ambientale;
- con nota prot.7853 del 07/05/2015 si e' proceduto, ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs 152/06 e dell'art.25 della Legge Regionale 10/2010 e dell'art.19 comma 2 della L.R.n.65/2014, alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT PARTE II n.20 del 20/05/2015) di un avviso contenente l'indicazione delle sedi dove poteva essere presa visione della Valutazione Ambientale Strategica – Rapporto Ambientale - Sintesi non tecnica nonche' del provvedimento di adozione della variante anticipatoria, ai fini della proposizione di eventuali osservazioni nei termini espressamente fissati dalla legge;
- depositare in copia cartacea presso l'ufficio Segreteria gli atti adottati con D.C.C. n.40 del 30/04/2015 a far data dalla esecutivita' della delibera stessa;
- pubblicare nel sito istituzionale del Comune all'indirizzo www.greve-in-chianti.fi.it >Home>Conosci il comune>Amministrazione Trasparente>Pianificazione e governo del territorio tutti gli allegati adottati con la delibera suddetta;

Oltre all'attivita' di informazione dovuta per legge, sopra descritta, il Garante della Comunicazione si e' adoperato anche a:

- pubblicare sul sito istituzionale del comune il comunicato del Garante n.1/A del 05/05/2015 volto a favorire forme di partecipazione all'avvenuta adozione della variante anticipatoria in oggetto;

L'Amministrazione comunale ha inoltre interessato gli organi di stampa pubblicando in data 01/05/2015 sul settimanale "Chianti Sette" articolo relativo ai lavori della variante anticipatoria in oggetto, comunicando, tra le altre notizie, che *"a seguito dell'adozione si aprira' infatti una fase di raccolta delle osservazioni della durata di 60 giorni prima dell'approvazione definitiva. Una fase che tutti i cittadini potranno seguire.....(omissis)..."*

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

In osservazione a detta comunicazione sono arrivate n.4 comunicazioni i cui contenuti sono stati riassunti e controdedotti nel fascicolo riguardante la sintesi delle osservazioni e loro controdeduzioni, allegato alla delibera di approvazione della variante anticipatoria, unitamente ai documenti costituenti la variante stessa.

STRUTTURA DELLA VARIANTE ANTICIPATORIA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Le tematiche affrontate dalla variante anticipatoria adottata con D.C.C. n.40 del 30/04/2015 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 **fattibilita'** 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
MIGLIORAMENTO DELLE DOTAZIONI DI SPAZI ED INFRASTRUTTURE DI INTERESSE PUBBLICO			
parcheggio pubblico loc. Passo dei Pecorai: previsione di spazi di parcheggio pubblico a servizio della zona nord della frazione	Tav.8 scala 1/2000		
parcheggio pubblico loc. Greti: previsione di un'area di	Tav.10 scala		



SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese

TEMA AFFRONTATO	Modifica cartografica	Modifica Norma Urbanistica	Modifica Norma Tecnica
parcheggio pubblico localizzata a monte della viabilità principale	1/2000		
parcheggio pubblico in loc. Le Bolle: previsione di uno spazio di sosta a fianco della via di Vicchiomaggio	Tav.10 scala 1/2000		
depuratore e collegamento fognario a Strada in Chianti: previsione di un depuratore per 2.500 abitanti equivalenti in prossimità del Torrente Calosina e cinque impianti di sollevamento	Tav.2 scala 1/2000		
AGGIUSTAMENTI CARTOGRAFICI Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni			
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	Tav.16 scala 1/2000		
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	Tav.12 scala 1/2000		
INTERVENTI A SOSTEGNO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE E DI SERVIZIO ESISTENTI			
Per il Polo Produttivo di Meleto (P.P.1) , 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' area produttiva di Peretola a San Polo 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	



SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese

TEMA AFFRONTATO	Modifica cartografica	Modifica Norma Urbanistica	Modifica Norma Tecnica
Per le attività estrattive , 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 Residui Recuperabili (P.A.E.R.P.): tali aree sono localizzate a Strada in Chianti, Ferrone, Caprolo e Santa Cristina.	Allegato H scala 1/10000	Art.4	
potenziamento dell'attività di imbottigliamento localizzata in prossimità di Dudda : 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 Pastificio artigianale : 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 vendita di manufatti in cotto con sede in località La Presura 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	
Loc. San Polo , tessuto consolidato, previsto intervento specifico di riqualificazione dell'edificio attuale sede della Cooperativa di Consumo in piazza Garibaldi : 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 attrezzature sociali e circoli ricreativi , così come in quelli inclusi nelle aree a verde pubblico, anche della destinazione d'uso commerciale per attività di somministrazione alimenti e bevande 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		Art.13	



SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese

TEMA AFFRONTATO	Modifica cartografica	Modifica Norma Urbanistica	Modifica Norma Tecnica
costruzioni funzionali ai servizi di Protezione Civile.			
INTERVENTI NEL TERRITORIO APERTO			
principali novità riguardanti la realizzazione di annessi agricoli in assenza di programma aziendale, non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime , installazione di manufatti temporanei da parte delle aziende ed ulteriori manufatti agricoli non temporanei 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		Artt.33, 34 e 37	Artt.26, 27 e 33
Ulteriori specificazioni per la realizzazione di annessi necessari all'esercizio dell' attività agricola amatoriale e ricovero di animali domestici da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo 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' attività venatoria : previsione di realizzazione di attrezzature di ricovero dei cani per le attività venatorie , 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' attività venatoria : previsione di realizzazione delle recinzioni per le aree di addestramento dei cani , con le specifiche di cui all'articolo di riferimento			Art.38 comma 11
Integrazioni legate all' attività venatoria : previsione di realizzazione di appostamenti fissi per l'attività venatoria : 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 attrezzature sportive e ricreative , 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		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
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 disgiunto. Recepimento dei disposti L.R.n.8/2006 e D.P.G.R. 26/02/2010 n.23/R			
Aggiornamento alle normative sovraordinate: si segnalano modifiche apportate all'art. 38 (Valutazioni) e all'art. 40 (Agriturismo) delle Norme urbanistiche del R.U.		Artt.38 e 40	
ALTRE MODIFICHE NORMATIVE			
Allineamento delle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi al Regolamento D.P.G.R. 11/11/2013 n.64/R, 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 urbani e territorio aperto.			nuovi artt. 2bis e 5bis, artt. 3, 4, 5, 6, 7, 13, 14 e 15
Precisazione nella definizione di risanamento conservativo 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 interventi di ristrutturazione edilizia categoria Da 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 monetizzazione degli oneri relativi ai parcheggi di relazione: 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 zone omogenee A e 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 funzioni ammesse nel tessuto T5, cioè quelle per l'istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore) e quelle per attrezzature di		Art.14 comma 7	



SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese

TEMA AFFRONTATO	Modifica cartografica	Modifica Norma Urbanistica	Modifica Norma Tecnica
uso comune (attrezzature sanitarie, assistenziali, sociali, circolo ricreativo, cinema, biblioteca, casa comunale, edifici per il culto)			
Correzioni lessicali e/o errori materiali		Art.11 comma 6 Art.33	

Nei sessanta giorni previsti (20/05/2015 – 18/07/2015) per la consultazione degli elaborati adottati e per la presentazione di eventuali osservazioni l'Ufficio Urbanistica / Edilizia privata, ha assicurato piena disponibilita' nel fornire informazioni sullo strumento adottato e sulla corretta interpretazione dello stesso, garantendo il ricevimento del pubblico anche oltre l'orario ordinario stabilito dall'Ente (lunedì e giovedì).

A chiusura dei termini di depositi degli atti sono pervenute complessivamente n.23 osservazioni di cui n.21 presentate da soggetti esterni e n.2 presentati da uffici interni dell'Ente.

Dal totale delle osservazioni, n.4 sono state presentate oltre i termini di deposito e l'Amministrazione, al fine di garantire i massimi livelli di partecipazione, ha ritenuto accogliere e controdedurre.

Il fascicolo riguardante la sintesi delle osservazioni e loro controdeduzioni e' allegato alla delibera di approvazione della variante anticipatoria, unitamente ai documenti costituenti la variante stessa, nonche' sottoposto alla partecipazione della Commissione Consiliare n.4 "Attività produttive, Turismo, Assetto del Territorio, Lavori Pubblici, Ambiente ed infrastrutture" tenutasi in data 14/10/2015 presso la sala consiliare in seduta pubblica.

La proposta di controdeduzione alle osservazioni, allegata alla delibera di approvazione, contiene una puntuale valutazione dei contenuti ed una motivata proposta di controdeduzione, secondo la seguente casistica:

- accoglibile;
- parzialmente accoglibile;
- non pertinente;
- non accoglibile.

Sulla base degli ulteriori elementi conoscitivi acquisiti a seguito delle osservazioni, rispetto agli elaborati allegati alla variante anticipatoria adottata, sono stati modificati i seguenti elaborati:

Relazione del Responsabile del Procedimento;

Rapporto del Garante per la Comunicazione;

Fascicolo sintesi osservazioni e controdeduzioni;

Relazione illustrativa della variante anticipatoria;



SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese

Parere Motivato VAS Autorita' competente:

VAS – Rapporto Ambientale – Sintesi non tecnica - Dichiarazione di Sintesi - :

Tavola territorio urbanizzato:

Norme Tecniche – stati di confronto e controdedotto:

Norme Urbanistiche – stati di confronto e controdedotto:

Modifiche cartografiche: confronto tra R.U. Vigente, proposta di Variante e controdeduzioni

Allegato H – cave

Relazione geologica di fattibilità con allegati:

Carta geomorfologica (A3) , 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 (A3): 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: Tavola unica: Strada in Chianti, San Polo in Chianti, Passo dei Pecorai, Greti, Greve in Chianti, Dudda;

Carta delle aree a pericolosità sismica locale (A3): 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 allagate (A3): 01 – San Polo, 08 – Passo dei Pecorai, 10 – Greti, 11 – Dudda, 12 – Greve Nord, 16 – Meleto;

Carta delle aree a pericolosità idraulica (A3): 01 – San Polo, 02 – Strada in Chianti, 08 – Passo dei Pecorai, 10 – Greti – Le Bolle, 11 – Dudda, 12 – Greve Nord, 16 – Meleto;

Tavole di fattibilità (A3) : 01 – San Polo, 02 – Strada in Chianti, 08 – Passo dei Pecorai, 10 – Greti – Le Bolle, 11 – Dudda, 12 – Greve Nord, 16 – Meleto;

Schede di fattibilità

Relazione idraulica

Relazione tecnica indagine di sismica passiva

Visto il Rapporto del Garante della Comunicazione predisposto in data 15/10/2015 al prot.19144 nel quale sono puntualmente descritte le attività di informazione e partecipazione al procedimento, allegato al provvedimento di approvazione a formarne parte integrante e sostanziale, al quale si rimanda per gli specifici aspetti;

Ai sensi dell'art.39 comma 1 lett.b) del D.Lgs. 33 del 14/03/2013 lo schema del provvedimento di approvazione della variante anticipatoria del regolamento urbanistico e' stato pubblicato sul sito web del comune e che a seguito dell'intervenuta approvazione dello stesso si provvedera' alla pubblicazione della deliberazione e degli allegati ai fini dell'acquisizione dell'efficacia, come previsto dallo stesso art.39 comma 3 del menzionato decreto.

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, che sono stati acquisiti tutti i necessari pareri propedeutici alla approvazione della variante anticipatoria, che le segnalazioni, proposte, contributi e osservazioni sono state opportunamente valutate, recepite e/o controdedotte.



Comune di Greve in Chianti
Provincia di Firenze

centralino 055.85.451
fax 055.85.44.727
www.comune.greve-in-chianti.fi.it

SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese

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, 16/10/2015

Il Responsabile del procedimento
(Ing. Laura Lenci)



