

**Comune di Greve in Chianti · Variante anticipatoria al  
Regolamento Urbanistico · Relazione illustrativa**

*con le modifiche introdotte in sede di controdeduzione alle osservazioni · ottobre 2015*

### **Il gruppo di progettazione:**

I nuovi atti di governo del territorio di Greve in Chianti sono studiati e progettati da un gruppo così composto: Roberto Vezzosi guida e dirige il lavoro, curandone anche gli aspetti comunicativi ed i rapporti istituzionali, mentre Stefania Rizzotti, con Idp studio, sovrintende e cura la redazione delle tavole a carattere analitico e progettuale: insieme impostano e coordinano lo studio e la progettazione del piano e delle sue singole parti;

Luca Gentili con Idp progetti gis s.r.l. è responsabile del progetto del Sistema Informativo Territoriale e cura il portale web dedicato ai nuovi strumenti urbanistici;

Riccardo Breschi coordina il "rilievo" del patrimonio edilizio esistente, dal quale deriveranno molti degli studi di carattere analitico e segue lo sviluppo dei progetti su singole parti ritenute strategiche;

Massimiliano Rossi e Lorenzo Corri, per Progeo associati, studiano gli aspetti geologici, idraulici e sismici del territorio;

Monica Coletta studia gli aspetti naturalistici, paesaggistici e agronomici del territorio comunale, proponendone le interpretazioni relative;

Ambiente s.c. approfondisce gli aspetti ambientali, fornendo il supporto tecnico e scientifico al processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

Bianca Borri e Massimo Tofanelli collaborano alla redazione delle carte di analisi urbanistica e territoriale;

Laura Lenci collabora con tutto il gruppo di progettazione attraverso la direzione e la cura delle procedure amministrative e dei rapporti con la Giunta ed il Consiglio Comunale, costituisce l'interfaccia con gli uffici attraverso l'osservatorio sulle pratiche edilizie, assicura e coordina l'accesso alle banche dati disponibili presso l'Amministrazione Comunale, fornendo importanti indicazioni e suggerimenti provenienti anche dai diversi Capi Settore del Comune;

Gaetano Viciconte supporta il gruppo per quanto attiene agli aspetti giuridici.

Introduzione.....	4
Miglioramento delle dotazioni di spazi ed infrastrutture di interesse pubblico .....	4
Aggiustamenti cartografici .....	6
Interventi a sostegno delle attività economiche e di servizio esistenti.....	6
Interventi nel territorio aperto.....	9
Altre modifiche normative.....	10

## Introduzione

Nello scorso ottobre 2014 si è dato avvio al procedimento per la variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Greve, prima parte delle complesse attività di riordino e rifacimento degli strumenti di governo del territorio, che condurranno ai nuovi Piano Strutturale e Piano Operativo e per questo definita “anticipatoria”.

In quel documento sono infatti stati individuati i primi temi ed obiettivi da affrontare ed approfondire, avendo sullo sfondo la prospettiva dei nuovi strumenti generali e selezionando quindi, per questa prima fase di lavoro, alcune questioni particolarmente urgenti e specifiche tematiche, il cui possibile sviluppo non necessita di un inquadramento generale.

Ancora nell’Avvio si era evidenziata come necessità prioritaria quella di avviare la verifica di coerenza degli studi geologici di supporto ai vigenti PS e RU con i piani sovraordinati dell’Autorità di Bacino del fiume Arno.

Il tema delle pericolosità è un tema che per Greve assume infatti un’importanza peculiare. Sappiamo di come il Comune di Greve non ha mai adeguato i suoi strumenti né al Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) dell’Autorità di Bacino del Fiume Arno, entrato in vigore con il D.P.C.M. del 6 maggio 2005, né al Piano stralcio Riduzione del Rischio Idraulico, in vigore con il D.P.C.M. del 4 luglio 2008, poi modificato nel 2011, e questo ha comportato non pochi problemi sia di carattere formale che sostanziale. I livelli di pericolosità degli strumenti comunali - PS e RU - sono in pratica tutti di grado diverso rispetto a quelli indicati dai piani sovraordinati, che come tali prevalgono, così che nel tempo si è arrivati ad una situazione nella quale molte previsioni del RU, in particolare quelle riferite alle aree produttive oggetto della Variante, sono in contraddizione con le pericolosità del PAI.

Questi aspetti e più specificatamente quelli riguardanti le condizioni di rischio idraulico sono stati sviluppati da subito, da un lato in modo da rendere coerenti le fattibilità riferite ai contesti puntuali oggetto di variante urbanistica in rapporto al PAI ed alle normative regionali (D.P.G.R. 53/R), dall’altro nella prospettiva di una completa revisione delle conoscenze e delle classificazioni di pericolosità, che dovranno essere estese all’intero territorio comunale per il nuovi strumenti PS e RU (ora Piano Operativo), il cui procedimento è avviato prima dell’adozione della Variante oggetto della presente relazione.

Degli esiti degli studi geologici ed idraulici fin qui svolti si dà conto nella Relazione specialistica allegata, sulla base dei quali alcune delle ipotesi iniziali non sono state ritenute percorribili, mentre qui di seguito vengono descritte le modifiche al RU vigente proposte dalla Variante anticipatoria adottata ad aprile, integrate in base ai contributi forniti nella fase di consultazione ed alle controdeduzioni alle osservazioni presentate. Per il resoconto e la disamina puntuale delle istanze pervenute a seguito dell’adozione si rinvia alla Relazione del Responsabile del Procedimento ed al Fascicolo di sintesi di osservazioni e controdeduzioni, che riporta anche i singoli pareri espressi.

In risposta ad uno dei punti sollevati dalla Regione Toscana viene inoltre contestualmente integrata 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.

## Miglioramento delle dotazioni di spazi ed infrastrutture di interesse pubblico

Come indicato fin dalla fase di avvio la Variante anticipatoria si occupa di introdurre alcune nuove previsioni per incrementare e migliorare le dotazioni di spazi ed infrastrutture di interesse pubblico.

A seguito delle verifiche di dettaglio relative soprattutto alla fattibilità, sono stati selezionati i seguenti interventi:

- nuovo parcheggio pubblico a Passo dei Pecorai
- nuovo parcheggio pubblico a Greti
- nuovo parcheggio pubblico in località Le Bolle
- nuova stazione ecologica a Meleto.

Per tali aree si è provveduto alla comunicazione ai proprietari dell'avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

**Nuovo parcheggio pubblico a Passo dei Pecorai:** si prevede di individuare spazi di parcheggio pubblico a servizio della zona nord della frazione, in un'area pianeggiante retrostante il tessuto edificato lungo la Provinciale, dalla quale si accede tramite un passaggio carrabile già esistente; l'area è commisurata per la sosta a raso di circa una quindicina di auto. Il perimetro del parcheggio è stato parzialmente modificato in fase di controdeduzioni alle osservazioni, in modo da riservare adeguati spazi di pertinenza al fabbricato residenziale adiacente. La nuova previsione comporta la modifica della tavola 8 in scala 1:2.000 del R.U.

**Nuovo parcheggio pubblico a Greti:** come nel caso precedente, negli insediamenti lineari, si riscontra una carenza di spazi di sosta in sicurezza e per questo si individua un'area di parcheggio pubblico localizzata a monte della viabilità principale, ad una quota leggermente più alta rispetto a quest'ultima ma facilmente accessibile con la predisposizione di una breve rampa; anche in questo caso l'area è commisurata per la sosta a raso di circa una trentina di auto. La nuova previsione comporta la modifica della tavola 10 in scala 1:2.000 del R.U.

**Nuovo parcheggio pubblico in località Le Bolle:** il piccolo nucleo di Le Bolle è attualmente privo di parcheggi pubblici, pertanto si prevede l'individuazione di uno spazio di sosta per una decina di auto fianco della via di Vicchiomaggio. La nuova previsione comporta la modifica della tavola 10 in scala 1:2.000 del R.U., con l'inserimento dell'estratto cartografico relativo alla località Le Bolle.

**Nuova stazione ecologica a Meleto:** è prevista la realizzazione di un Centro per la raccolta differenziata dei rifiuti ai sensi del D.M. 08/04/2008 e D.M. 13/05/2009 e s.m.i., attualmente assente nel territorio comunale, localizzandola in un'area facilmente accessibile e già infrastrutturata; l'impianto comprende la realizzazione di un edificio di altezza non superiore a 4 ml., composto da locali per uffici e accessori per una SUL massima di 75 mq. e da una tettoia a protezione dei rifiuti pericolosi per una Superficie Coperta non superiore a 170 mq. La nuova previsione comporta la modifica normativa dell'art. 11 delle Norme urbanistiche del R.U. relativamente al Polo Produttivo di Meleto.

La previsione di individuazione delle aree per un nuovo **depuratore** e relativo collegamento fognario, con stazioni di sollevamento, **a Strada in Chianti**, oggetto della Variante adottata, è stata stralciata in fase di controdeduzione alle osservazioni a seguito della comunicazione da parte di Publiacqua s.p.a. della decisione di non procedere alla realizzazione di tali impianti.

Ancora in fase di controdeduzione alle osservazioni si è provveduto a modificare parzialmente la perimetrazione dell'area destinata ad **impianti sportivi a San Polo**, riducendo contestualmente – per una fascia di profondità di 7 ml. - il parcheggio pubblico antistante: ciò è finalizzato all'allungamento del campo sportivo per adeguare l'impianto sportivo e ottenere l'omologazione da parte della Lega nazionale Dilettanti per la 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> categoria, obiettivo definito dalla Delibera di Giunta n. 114 del 18/08/2014. La previsione comporta la modifica della tavola 1 in scala 1:2.000 del R.U.

## Aggiustamenti cartografici

In sede di variante è opportuno apportare 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.

Nel primo caso si tratta della ripermutazione della zona P.P.1, Polo Produttivo di Meleto, e dell'adiacente parcheggio pubblico, tale da permettere un nuovo accesso per l'attività esistente (modifica della tavola 16 in scala 1:2.000 del R.U.).

Nel secondo caso è la 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 (modifica della tavola 12 in scala 1:2.000 del R.U.).

## 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, si ritiene opportuno inserire delle integrazioni alla normativa per consentire alcune operazioni sugli edifici esistenti, tali da favorire il consolidamento e un margine di sviluppo fisiologico alle attività insediate; per questo vengono 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. Vengono inoltre 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; tali parametri sono stati in parte rivisti in sede di controdeduzione alle osservazioni, in modo da rendere fattibili gli interventi anche in considerazione degli originari indici definiti nel piano attuativo. Parallelamente sono state integrate le disposizioni per la realizzazione delle autorimesse interrate.

Si introducono infine alcune 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.

A ciò corrisponde la modifica dell'art. 11 delle Norme urbanistiche del R.U.

Per l'**area produttiva di Peretola a San Polo** la variante prevede la possibilità di completare gli 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.

La variante modifica a tal fine l'art. 10 delle Norme urbanistiche del R.U. relativamente all'Area di espansione produttiva situata in S. Polo, loc. Peretola AEP n. 1 e la modifica della tavola 1 in scala 1:2.000 del R.U.

Per quanto riguarda le **attività estrattive**, è stata manifestata da alcuni operatori del settore l'esigenza di una revisione dei perimetri riportati nelle tavole del Regolamento Urbanistico, per allinearli con quanto autorizzato o con quanto disposto dalla pianificazione sovraordinata.

In questa fase non è però possibile procedere all'individuazione di nuove aree di escavazione, ancorché coerenti con il Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.R.): una procedura di tale genere non può che essere rinviata alla redazione della nuova strumentazione urbanistica,

nella quale sarà possibile svolgere opportune indagini e valutazioni relative al tema delle cave, con il supporto degli interlocutori competenti a livello sovraordinato.

Ciò che invece risulta fattibile fin d'ora è riportare nelle cartografie del R.U. le perimetrazioni corrette già autorizzate, 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.

Viene pertanto aggiunto un nuovo elaborato estratto cartografico allegato al R.U. vigente, denominato "Cartografie in scala 1:10.000 relative ai perimetri delle cave autorizzate" (5 estratti), aggiornando di conseguenza l'elenco degli elaborati del piano all'art. 4 delle Norme urbanistiche.

Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi esistenti, è previsto un intervento di **potenziamento dell'attività di imbottigliamento localizzata in prossimità di Dudda**: ciò non comporta alcuna modifica del perimetro che individua il lotto fondiario di tale impianto produttivo – che include anche la sede anche dell'azienda agricola di riferimento dell'attività –, se non per un minimo aggiustamento del confine lungo la vicinale da Dudda Vico per tenere conto dell'effettivo stato dei luoghi (correzione marginale inserita in sede di controdeduzione alle osservazioni), ma soltanto l'ammissibilità di nuovi ampliamenti all'interno di esso.

Nello specifico saranno consentiti l'ampliamento dell'edificio produttivo esistente (Superficie Utile Lorda massima di 1.500 mq. ed altezza non superiore a 6,50 ml.), l'installazione di una struttura coperta per la collocazione dei tini di stoccaggio (Superficie Utile Lorda massima di 600 mq. ed altezza non superiore a 12,50 ml.) e la realizzazione di un nuovo edificio composto da un livello interrato o seminterrato adibito a deposito (barricciaia) (Superficie Utile Lorda massima di 2.000 mq. ed altezza non superiore a 6,50 ml., a doppia altezza) ed un livello fuori terra destinato a uffici, esposizione e degustazione (Superficie Utile Lorda massima di 1.000 mq. ed altezza non superiore a 4,50 ml.). Le quantità indicate nella variante adottata sono state revisionate in sede di controdeduzione alle osservazioni in quanto le esigenze dell'azienda non erano state chiaramente rappresentate nei documenti della richiesta di variante; nel corso delle successive verifiche è emerso anche che non sono necessari volumi interrati in ampliamento all'edificio produttivo esistente, pertanto complessivamente le quantità previste risultano inferiori a quelle originariamente stimate.

Il progetto dovrà prevedere soluzioni atte a ridurre al minimo possibile il rimodellamento del suolo attuale e le superfici impermeabilizzate, nonché impiegare nelle sistemazioni esterne materiali ed elementi vegetazionali adeguati al contesto, anche finalizzati alla mitigazione della presenza degli edifici nel paesaggio. L'intervento si attuerà con progetto unitario convenzionato per la contestuale realizzazione di opere di interesse pubblico (riassetto e messa in sicurezza dell'alveo del Borro di Dudda con realizzazione di attraversamento carrabile di accesso agli impianti sportivi e il miglioramento dei percorsi di accesso al cimitero).

La variante modifica a tal fine l'art. 52 delle Norme urbanistiche del R.U. relativamente all'ambito A.P.7 - Attività di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli - e la relativa cartografia in scala 1:2.000.

A Strada in Chianti viene introdotto un nuovo intervento a supporto del **Pastificio artigianale** che ha sede nella frazione e che necessita di ulteriori spazi per la promozione e la valorizzazione delle produzioni alimentari, quali una sala multiuso per la didattica e l'esposizione al piano terra ed alloggi ad uso di foresteria al piano primo. Tali funzioni saranno ospitate in un nuovo edificio (per un volume massimo di 1.000 mc., altezza massima di 7,50 m.) da realizzarsi nell'area libera su via dei Cipressi, ampliando l'ambito classificato come T.11.7, attraverso intervento diretto; tale operazione integrerà quella di riqualificazione del tessuto edilizio

esistente per la quale gli interventi previsti dal Piano di Recupero vigente sono in corso di completamento.

La nuova previsione comporta la modifica normativa dell'art. 6 delle Norme urbanistiche del R.U. relativamente all'ambito T.11.7 Strada in Chianti, P.zza Landi e la modifica della tavola 2 in scala 1:2.000 del R.U.

Per l'attività di **vendita di manufatti in cotto con sede in località La Presura** si introduce la possibilità di svolgere anche attività di somministrazione alimenti e bevande, purché a supporto dell'attività principale esistente; ciò comporta la possibilità di realizzare anche un modesto ampliamento dei volumi esistenti, senza peraltro impegnare nuovi spazi, oltre quelli già occupati dall'attività esistente, e consente forme di promozione dei prodotti, funzionali allo sviluppo commerciale. La variante comporta quindi la modifica dell'art. 6 delle Norme urbanistiche del R.U. relativamente all'ambito T.11.8 Strada in Chianti, Loc. la Presura.

Ancora a **San Polo**, ma questa volta nel tessuto consolidato, si prevede un intervento specifico di **riqualificazione dell'edificio costituito dall'attuale sede della Cooperativa di Consumo in piazza Garibaldi**: attraverso la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento dei volumi esistenti si può garantire non solo la migliore funzionalità dell'attività commerciale ma anche la disponibilità di spazi adeguati per attività sociali e di interesse collettivo a servizio della frazione.

La variante modifica pertanto l'art. 6 delle Norme urbanistiche del R.U. individuando l'ambito specifico T.11.30 San Polo - tessuto edilizio costituito dall'attuale sede della Cooperativa di Consumo, posta in piazza Garibaldi, angolo via dei Giaggioli, e la modifica della tavola 1 in scala 1:2.000 del R.U.

Accogliendo un'istanza presentata, in sede di controdeduzione alle osservazioni si è ammessa la possibilità di riuso di un piccolo fabbricato a **Greve capoluogo**, di fatto consentendo il ripristino della destinazione d'uso per la quale era stato originariamente costruito, cioè un'**officina di riparazione di piccoli mezzi meccanici**. Si modifica pertanto, precisando i termini per gli interventi da realizzare, il punto T.11.24 dell'art. 6 delle Norme urbanistiche.

Accogliendo le istanze avanzate, la variante prevede inoltre di consentire negli edifici esistenti adibiti ad **attrezzature sociali e circoli ricreativi**, così come in quelli inclusi nelle aree a verde pubblico, anche la destinazione d'uso commerciale per **attività di somministrazione alimenti e bevande** a supporto della principale attività di servizio (modifica dell'art. 13 delle Norme urbanistiche del R.U.).

Nello stesso articolo, riferito agli spazi pubblici destinati alle attività collettive, si è ritenuto opportuno precisare, al comma 6, che in tali aree sono comunque sempre ammesse le **costruzioni funzionali ai servizi di Protezione Civile**.

Inoltre, in sede di controdeduzione alle osservazioni, si è introdotta esplicitamente la possibilità di realizzazione di attrezzature e **impianti tecnologici per servizi e reti** (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, ecc.) negli spazi destinati a verde pubblico e verde pubblico attrezzato e a parcheggi.

Si è allo stesso tempo ritenuto necessario integrare la disciplina degli spazi pubblici scoperti pavimentati – in particolare dei parcheggi pubblici nel territorio rurale - per gli aspetti riguardanti il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e l'integrazione paesaggistica, tenendo conto di quanto emerso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.



## Interventi nel territorio aperto

Uno dei temi principali della variante è quello della disciplina degli interventi nel territorio aperto: come anticipato in fase di avvio del procedimento, la variante interviene per integrare la normativa vigente in primo luogo per quanto riguarda alcune tipologie di attività agricole, tenendo conto delle disposizioni del Regolamento di attuazione della L.R. 1/2005 (n. 5/R) ed anche delle innovazioni introdotte con l'approvazione della nuova legge regionale per il Governo del territorio cioè la 65/2014.

Di conseguenza le principali novità proposte dalla variante riguardano gli **annessi agricoli realizzati in assenza di programma aziendale e quindi non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime** ed i **manufatti temporanei ed ulteriori manufatti agricoli** (con riferimento all'art. 70 della L.R. 65/2014): per tali costruzioni la variante attraverso le norme urbanistiche e quelle tecniche definisce 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 (artt. 33, 34 e 37 delle Norme urbanistiche e artt. 26, 27 e 33 delle Norme tecniche del R.U.).

Va peraltro precisato che la realizzazione di annessi agricoli in assenza di programma aziendale, non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime, è consentita solo nel caso di imprenditori agricoli che esercitano in via prevalente, da almeno un anno, attività di trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento oppure allevamenti zootecnici minori.

Ulteriori specificazioni vengono introdotte in questa fase anche per gli annessi necessari all'esercizio dell'**attività agricola amatoriale** e al ricovero di animali domestici da parte dei soggetti diversi dagli imprenditori agricoli (art. 45 delle Norme urbanistiche e art. 34 delle Norme tecniche del R.U.).

Sempre in riferimento al territorio aperto la variante introduce alcune integrazioni legate all'attività venatoria.

La prima è relativa alle **attrezzature di ricovero dei cani per le attività venatorie**, che costituiscono un'esigenza molto sentita nel territorio grevigiano (e non solo): il nuovo art. 45 ter delle Norme urbanistiche del R.U. disciplina 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. La realizzazione di tali attrezzature è comunque consentita solo ad associazioni di cacciatori aventi la sede nel Comune di Greve in Chianti, previa sottoscrizione di impegno, garantito da polizza fidejussoria, a provvedere alla rimozione al cessare dell'attività di ricovero ed a rendere autonoma la fornitura di acqua necessaria per la pulizia e per l'allevamento, non attingendo all'acquedotto comunale.

In qualche modo collegato a questo è il tema delle **recinzioni per le aree di addestramento dei cani**, l'installazione delle quali – a determinate condizioni – è introdotta dalla variante con la modifica dell'art. 38 comma 11 delle Norme tecniche del R.U.

La seconda novità consiste nel trattare all'interno delle Norme urbanistiche del R.U. (nuovo art. 46 bis) la disciplina per la realizzazione di **appostamenti fissi per l'attività venatoria**: essa è riferita ai siti dove gli appostamenti fissi sono autorizzati e chiarisce caratteristiche e dimensioni dei manufatti.

Entrambe queste tipologie di strutture - appostamenti fissi e rifugi per cani per l'attività venatoria – sono ammessi anche nelle aree boscate ma non dovranno in alcun caso comportare la trasformazione permanente del bosco (art. 22 comma 7 delle Norme urbanistiche del R.U.). La disciplina relativa a queste tipologie di strutture è stata ulteriormente approfondita in sede di controdeduzione alle osservazioni; contestualmente è stata introdotta la precisazione

esplicita del divieto di realizzazione dei manufatti nelle Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale di cui all'art. 25.

Altro aspetto affrontato dalla variante è quello delle **attrezzature sportive e ricreative**, sia quando legate all'ospitalità (attività ricettive o agriturismo), sia nel caso di pertinenze residenziali in campagna. Le nuove discipline sono riferite soprattutto alle piscine: obiettivo è sia di migliorarne l'impatto paesaggistico attraverso una più attenta disciplina del posizionamento e delle caratteristiche (dimensioni, ingombro, pavimentazioni, materiali, volumi tecnici, illuminazione, ecc.), sia di rispondere alle esigenze di utilizzo nel caso di fruizione collettiva. Nel caso di destinazione turistico-ricettiva in particolare è ammessa anche la realizzazione di più di una attrezzatura sportivo-ricreativa e di una seconda vasca (per i bambini). In ogni caso le attività devono avere carattere pertinenziale e non di pratiche o attrezzatura sportiva autonoma e non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto. Per l'alimentazione delle piscine deve essere sempre dimostrato l'approvvigionamento idrico autonomo, senza ulteriore carico all'acquedotto pubblico. Sono pertanto modificati gli artt. 41 e 46 delle Norme urbanistiche e gli artt. 39 e 40 delle Norme tecniche del R.U.

Dal punto di vista dell'**aggiornamento alle normative sovraordinate** si segnalano infine le modifiche apportate all'art. 38 (Valutazioni) e all'art. 400 (Agriturismo) delle Norme urbanistiche del R.U.

### Altre modifiche normative

In occasione della stesura della variante anticipatoria è emersa l'esigenza di apportare alcune ulteriori modifiche normative non legate a situazioni specifiche ma di carattere generale.

La più importante di esse è quella relativa all'**allineamento delle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi al Regolamento n. 64/R** di attuazione dell'articolo 144 della L.R. 1/2005 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio. Come è noto la Regione Toscana ha emanato il Regolamento al quale è fatto obbligo ai Comuni di adeguarsi entro un anno dalla sua entrata in vigore (a maggio 2015) e comunque, scaduto tale termine, le definizioni del Regolamento sostituiscono le definizioni difformi contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio. Nel caso del Comune di Greve attualmente le definizioni sono contenute nelle Norme tecniche allegate al R.U. e sono addirittura differenziate in parte tra insediamenti urbani e territorio aperto.

La variante procede dunque a sostituire le definizioni con quelle contenute nel Regolamento n. 64/R, uniformando contestualmente i riferimenti per insediamenti urbani e territorio aperto (inserimento dei nuovi artt. 2bis e 5bis, modifica degli artt. 3, 4, 5, 6, 7, 13, 14 e 15 nelle Norme tecniche allegate al R.U.).

Una modifica puntuale è riferita alla definizione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto e più in particolare di **risanamento conservativo**: da quanto sperimentato nella gestione quotidiana delle pratiche si è infatti riscontrata la necessità di precisare che nel caso di **frazionamento di unità residenziali** l'applicazione di una tolleranza fino al 5% rispetto alla superficie utile media pari a 90 mq. per ciascuna unità abitativa risultante dalla suddivisione è ammissibile soltanto nei casi particolari nei quali siano dimostrati problemi di carattere tipologico/strutturale. Tale chiarimento – meglio riformulato

in sede di controdeduzione alle osservazioni - è indispensabile per evitare interpretazioni distorte che rischiano di compromettere le finalità di tutela assunte limitando l'intervento al risanamento conservativo. Pertanto si modifica l'art. 37 (punti Rc1 e Rc2) delle Norme tecniche allegata al R.U.

Contestualmente si provvede a correggere l'art. 23 delle Norme tecniche allegata al R.U. in merito alla realizzazione di cantine ed autorimesse interrato negli **interventi di ristrutturazione edilizia categoria Da**, disposizione superata a seguito dell'aggiornamento delle altre disposizioni di carattere generale. In fase di controdeduzione alle osservazioni si è però ritenuto opportuno precisare la norma con disposizioni specifiche sui termini per la realizzazione di cantine, logge e portici.

Per quanto riguarda gli insediamenti urbani si introduce la possibilità di **monetizzazione degli oneri relativi ai parcheggi di relazione**: ciò sarà consentito - nell'accertata impossibilità di reperire le aree per i nuovi parcheggi richiesti, neppure ricorrendo all'utilizzo di aree limitrofe - 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 un apposito Regolamento comunale (modifica dell'art. 6 delle Norme urbanistiche del R.U.).

Sempre in merito alle destinazioni pubbliche o di pubblico interesse, all'art. 14 comma 7 si introduce la precisazione del tipo di funzioni comunque ammesse nel tessuto T5, cioè quelle per l'istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore) e quelle per attrezzature di uso comune (attrezzature sanitarie, assistenziali, sociali, circolo ricreativo, cinema, biblioteca, casa comunale, edifici per il culto).

Infine sono modificati i seguenti articoli delle Norme urbanistiche del R.U.:

- art. 11 comma 6 correzione errore
- art. 33 correzioni lessicali.