

Variante di medio termine al Piano Strutturale e al Piano Operativo

Relazione Illustrativa

gennaio 2023

Comune di Greve in Chianti

Gruppo di lavoro

Roberto Vezzosi

ProGeo Engineering s.r.l. Massimiliano Rossi, Mirko Frasconi, Davide Giovannuzzi, Matteo Frasconi

con

Maria Rita Cecchini per la VAS

Massimo Tofanelli

Ldp progetti gis s.r.l. per il Sistema informativo

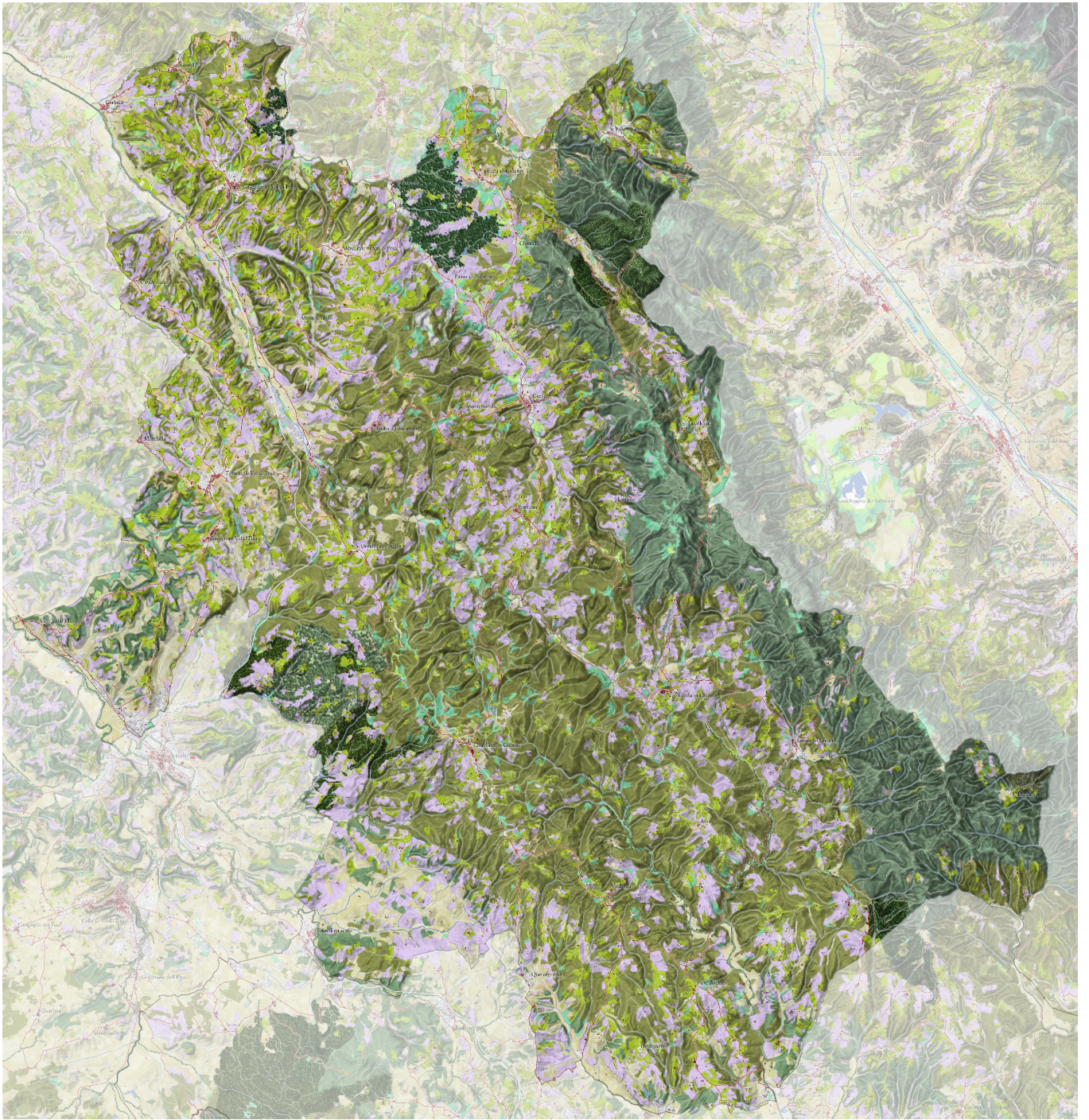
Sindaco e Assessore all'Urbanistica: Paolo Sottani

Garante dell'informazione e della partecipazione: Alessandra Capaccioli

Responsabile del procedimento: Laura Lenci

Comune di Greve in Chianti

Premessa	7
1. Oggetto della variante	7
1.1 Modifica delle NTA del PO e della classificazione di edifici e complessi edilizi posti nel territorio rurale	8
1.2 Nuove previsioni all'esterno e all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato	8



Ambito 10 Chianti - Carta dei Caratteri del paesaggio dal PIT-PPR

Premessa

Il Comune di Greve in Chianti dispone di un Piano Strutturale approvato con DCC n.28 del 14.03.19, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n. 17 del 24/04/2019 Serie II, aggiornato alla Variante semplificata al Piano Strutturale e al Piano Operativo, approvata con D.C.C. n.84/2020 e di un Piano Operativo approvato con DCC n.29 del 14.03.19, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n. 17 del 24/04/2019 Serie II, aggiornato alla Variante semplificata al Piano Strutturale e al Piano Operativo, approvata con D.C.C. n.50 del 29/04/2021.

Con il costante obiettivo di aggiornare e migliorare la strumentazione urbanistica vigente, in particolare per mantenere il Piano Strutturale ed il Piano Operativo pienamente adeguati alla normativa sovraordinata, l'Amministrazione Comunale di Greve intende predisporre una "Variante di medio termine" a detti strumenti urbanistici generali. Tale variante è infatti l'occasione di condurre una verifica di medio termine al Piano Operativo e conseguentemente al Piano Strutturale, dopo circa tre anni dalla loro entrata in vigore.

A differenza di quanto dichiarato all'Atto di Avvio del Procedimento, questa variante non tratterà invece l'adeguamento degli atti di governo del Comune di Greve in Chianti al Piano Regionale Cave (D.C.R. 47/2020), attività che sarà rimandata invece ad una successiva variante specifica. Si deve infatti prendere atto che l'accordo per il Comprensorio 90 Pietraforte, da stipulare con il Comune di Reggello, è in corso di redazione, avendo già i due comuni svolto le necessarie manifestazioni di interesse, e si presume possa essere siglato nei prossimi mesi. Non è dunque ancora possibile indicare i dati di ripartizione e si dovrà pertanto rimandare l'adozione del recepimento del Piano Cave ad una successiva variante.

1. Oggetto della variante

Obiettivo prioritario del Comune di Greve in Chianti è infatti quello di aggiornare e migliorare la strumentazione urbanistica vigente, per mantenere adeguati alla normativa sovraordinata il PS e il PO, attraverso una variante detta di medio termine. Tale variante ha per oggetto:

- la previsione di opere pubbliche;
- la previsione di nuovi interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio a carattere privato, alcuni dei quali sono stati oggetto di Conferenza di copianificazione;
- la rettifica o la precisazione di alcuni contenuti nelle Norme e nelle tavole del PO;
- la modifica puntuale delle norme relative al patrimonio edilizio esistente;
- la nuova classificazione da attribuire ad alcuni edifici e complessi del territorio rurale.

In particolare per quel che attiene all'ultimo punto, quello classificazione, nel corso dell'applicazione del PO si erano già registrate alcune piccole correzioni da apportare, principalmente nella classificazione degli edifici presenti nel territorio rurale (il cui censimento, pur essendo stato diffuso e capillare, non ha raggiunto tutti i fabbricati e talvolta, nell'attribuzione delle classi, non ha potuto far conto di documentazioni adeguate) e in alcune definizioni del testo normativo, per il quale si è reso necessario introdurre anche modifiche rispetto alle stesse discipline delle classi.

Il Comune stesso ha poi maturato in questi anni la scelta di realizzare nuove opere pubbliche, finalizzate soprattutto a potenziare la dotazione dei parcheggi pubblici, a servizio di importanti funzioni e frazioni.

E' dunque intenzione del Comune integrare il quadro previsionale dei due strumenti anche con la nuova previsione di interventi ricadenti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato – per i quali si è svolta la Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 – prevalentemente orientati al rafforzamento della vocazione turistica e, più in generale, dell'attrattività del territorio.

Quindi, escluso l'adeguamento al PRC, la variante al PS ha come oggetto proprio l'introduzione di queste nuove previsioni, che hanno comportato la variazione del dimensionamento.

La **variante di medio termine** assume quindi diverse finalità e non per questo è però da considerare come generale. Essa non intende infatti modificare struttura, strategia e articolazione dei piani in oggetto, ma piuttosto dare luogo ad una serie limitata di modifiche che possano rendere più facile e coerente l'applicazione delle disposizioni del PO e che aggiornino il quadro previsionale ad eventuali nuove esigenze ritenute coerenti con le prospettive di sviluppo già individuate.

1.1 Modifica delle NTA del PO e della classificazione di edifici e complessi edilizi posti nel territorio rurale

Trascorsi tre anni dall'entrata in vigore della nuova strumentazione urbanistica e territoriale del Comune, l'Amministrazione di Greve in Chianti ha deciso di procedere a un affinamento e perfezionamento delle norme tecniche del PO. C'è da dire che il piano, nelle sue disposizioni normative, ha corrisposto bene ai valori ed alle stesse necessità del territorio, tuttavia proprio a seguito della sua applicazione, sulla base dell'esperienza maturata dall'ufficio nella pratica quotidiana, è sembrato necessario perfezionare e meglio esprimere alcune specifiche discipline, anche facendo seguito a quanto in questi pur pochi anni, è cambiato nel quadro di riferimento regionale e nazionale (efficienza energetica e utilizzo delle F.E.R., definizioni della categorie d'intervento, applicazione dei regolamenti regionali, ecc.). Tale affinamento è intervenuto in diverse parti delle NTA, mantenendone comunque la struttura e i principali contenuti, che non verranno modificati in alcun modo. La variante alle Norme dunque non modifica l'architettura del piano, né l'articolazione complessiva, andando semmai a dettagliare cose (o a correggerle), che nella gestione hanno presentato qualche difficoltà.

L'occasione della revisione, o meglio, della manutenzione delle NTA è anche colta per perfezionare e correggere la schedatura del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, che è associato alle classi di intervento.

Ad oggi il database cartografico comprende quasi 15.000 Unità Volumetriche, identificate catastalmente dove appartenenti a fabbricati presenti nelle mappe catastali, corrispondenti a circa 5.000 edifici principali e 6.000 edifici minori. Non sorprende quindi che a fronte di un così ingente e diffuso patrimonio si siano verificati degli errori nello stesso rilievo degli edifici, che nella loro valutazione. Si è trattato comunque di classificare, sulla base delle nuove documentazioni presentate, un numero ristretto di edifici, così che si possa conseguentemente aggiornare anche le tavole del piano.

1.2 Nuove previsioni all'esterno e all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato

Con la variante si intende modificare anche il quadro previsionale del vigente PO e conseguentemente il dimensionamento del PS, in particolare proponendo trasformazioni all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. Prima di tutto sono state proposte all'attenzione della Conferenza di Copianificazione le opere pubbliche che in questi hanno trovato le risorse per poter essere finanziate. L'Amministrazione Comunale infatti intende realizzare tre aree a parcheggio a servizio di tre nuclei diversi: nel Capoluogo, una piccola area a parcheggio sul limite dell'abitato, soprattutto per realizzare contestualmente anche un percorso pubblico pedonale a servizio del cimitero; a Montefioralle, per porre rimedio all'assedio di auto al piccolo e straordinario centro storico; a Case di Dudda, per servire un nucleo, anch'esso privo di adeguati spazi anche per i residenti, con una nuova previsione che sostituisce la precedente del PO approvato. Di seguito si elencano dunque le opere previste:

- AE1.09 parcheggio pubblico a Montefioralle;
- AE1.10 parcheggio e il percorso pedonale verso il cimitero, in via Mantegazza a Greve;
- AE6.3 parcheggio a Case di Dudda, che prende il posto di quello già previsto per la stessa frazione nel PO;

Tra le proposte giunte a seguito dell'avviso pubblico che ha preceduto l'Avvio del Procedimento della variante di medio termine infatti, il Comune di Greve in Chianti ha ritenuto degne di particolare interesse quelle che più corrispondono agli obiettivi che si è dato con il Piano Strutturale e che mirano a rafforzare la base economica del comune e al contempo mirano prioritariamente a recuperare il patrimonio edilizio esistente oppure aree abbandonate o sottoutilizzate. Tali previsioni sono:

- Un'area per attrezzature ludico-ricreative a Strada in Chianti;
- Un edificio per la vinificazione a Casole;
- Un'area attrezzata per l'ospitalità diversificata a Chiochchio, che comporta anche la realizzazione di una rotatoria sulla SR 222 Chiantigiana;
- Una nuova struttura socio-sanitaria privata a Cintoia, in luogo del complesso industriale dell'ex Filanda;
- Una nuova struttura alberghiera in un ex stalla a Cintoia

All'esterno del perimetro del TU cambiano anche alcune previsioni, per le quali non si rende necessario il parere della Conferenza di Copianificazione, quali:

- Viene variata la collocazione di un volume in ampliamento di una struttura ricettiva esistente, quella di Villa Le Barone a San Leolino;
- Si riduce l'area da cedere per il PA in località Ferruzzi a Panzano;
- Si amplia la struttura alberghiera di Vitigliano.

All'interno del perimetro del TU viene introdotta una nuova previsione residenziale in via Dante Alighieri nel Capoluogo (IC1.05), una nuova autorimessa privata a Strada in Chianti (IC3.19), il completamento di un edificio

residenziale a Strada in Chianti (IC3.20), per il quale è decaduto il Piano Attuativo che all'epoca dell'approvazione del PO era ancora vigente (PV3.06). Al posto del PV1.02 - Area di espansione ricettiva in località Piano di Fazio a Greve, una nuova previsione (PA1.03), essendo stata manifestata, da parte degli interessati, la volontà di non procedere alla realizzazione prevista dal piano attuativo ancora vigente ed infine viene eliminato un Piano Attuativo Vigente al Ferrone, venuto anch'esso a scadenza (PV2.02 - Area di espansione produttive in località Melamezza al Ferrone).