

Variante di medio termine al Piano Strutturale e al Piano Operativo

Relazione di Avvio del Procedimento

luglio 2022

Comune di Greve in Chianti

progetto:

Roberto Vezzosi

con

Maria Rita Cecchini per la VAS

Massimo Tofanelli

Geologia

Progeo Engineering s.r.l.

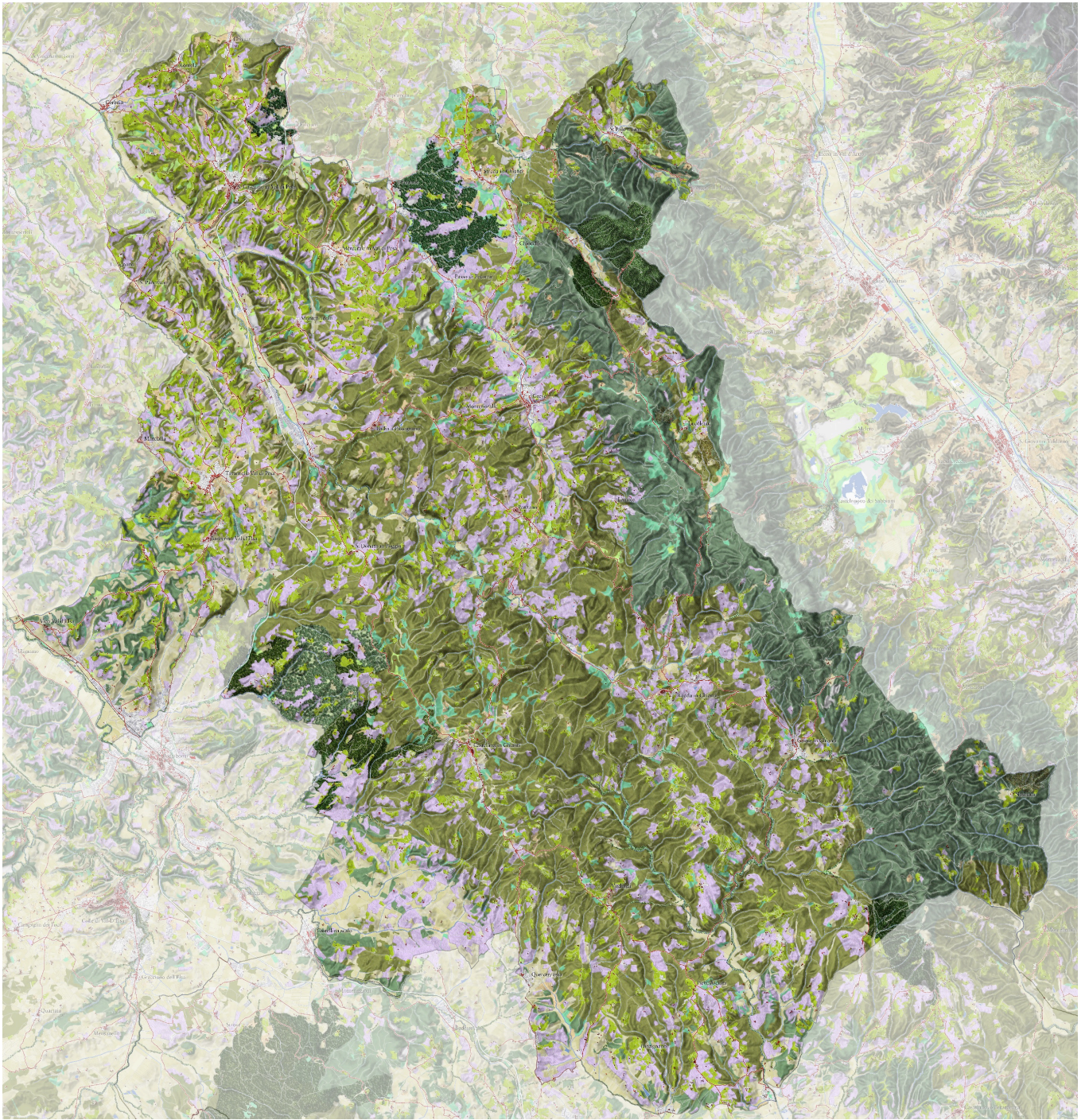
Sindaco e Assessore all'Urbanistica: Paolo Sottani

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 Adeguamento al Piano Regionale Cave (PRC)	8
1.2 Modifica delle NTA del PO e della classificazione di edifici e complessi edilizi posti nel territorio rurale	11
1.3 Nuove previsioni all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato	11
1.4 Nuove previsioni di opere pubbliche all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato	11
2. Programma di informazione e partecipazione	12



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

Premessa

La presente Relazione costituisce l'Avvio del Procedimento della Variante al Piano Strutturale (PS) ed al Piano Operativo (PO) del Comune di Greve in Chianti, effettuato ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014.

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 determinata principalmente dalla necessità di adeguarli alle discipline sovraordinate (Piano Regionale Cave – PRC – di cui alla D.C.R. n. 47/2020), ma offre l'occasione anche di condurre una verifica di medio termine al Piano Operativo – e conseguentemente al Piano Strutturale –, dopo circa tre anni dalla sua entrata in vigore.

Informazione e partecipazione

Il processo di formazione delle varianti al PS e PO si accompagna a quello di informazione e partecipazione, per il cui programma si rimanda alla relazione del Garante.

1. Oggetto della variante

La Variante al Piano Strutturale e al Piano Operativo del Comune di Greve in Chianti prende le mosse dalla necessità di recepire il Piano Regionale Cave, approvato nel 2020.

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, predisponendo una variante di medio termine, che possa adeguarsi al Progetto di Piano assetto geomorfologico e recependo il Piano Regionale Cave di cui alla DCR 47/2000. Tale variante darà luogo quindi alle seguenti azioni:

- Redazione degli elaborati necessari per l'approvazione della variante al PS e al PO, con particolare riguardo alla previsione di opere pubbliche, di adeguamento al Progetto di Piano assetto geomorfologico e recepimento del Piano Regionale Cave (PRC), alla modifica puntuale delle norme relative al patrimonio edilizio esistente, di miglior precisazione delle classi di appartenenza dello stesso, nonché la rettifica di imprecisioni o errori materiali contenuti nelle tavole del PO;
- Assicurare la coerenza della variante ai criteri, indirizzi, prescrizioni e salvaguardie del PIT avente valore di Piano Paesaggistico Regionale, al Piano Territoriale di Città Metropolitana di Firenze e ai piani di settore sovraordinati;
- Assicurare la conformità della variante alle disposizioni normative vigenti ed in particolare al DPR 380/2001, alla LR 65/2014 e ai relativi regolamenti di attuazione;
- Assicurare la conformità della variante alle disposizioni vigenti in materia geologica, idraulica sicurezza degli insediamenti e del territorio, protezione civile, reti ecologiche, ambiente, beni culturali, archeologici e storico testimoniali, tutela paesaggistica e naturalistica, acustica, mobilità, energia e quant'altro attinente agli strumenti di pianificazione;
- Realizzazione di archivi geografici definitivi e produzione degli elaborati finali della variante rispondenti agli standard regionali e per la corretta implementazione del SIT del Comune di Greve in Chianti.

Alla luce di tali necessità l'Amministrazione Comunale ha inteso promuovere un Avviso pubblico ancor prima del presente Avvio, per verificare se nel corso di questi anni fossero maturate nuove esigenze o se si dovesse eventualmente perfezionare e correggere alcune elaborazioni del Piano Strutturale e del Piano Operativo. In particolare per quest'ultimo, nel corso della sua applicazione 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 devono 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.

L'avviso però era rivolto anche ai soggetti interessati a proporre nuove previsioni, nel solco degli obiettivi tracciati

dal PS e compatibili con il quadro ambientale e paesaggistico del territorio comunale.

La **variante di medio termine** ha dunque 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.

A questo proposito è intenzione del Comune integrare il quadro previsionale dei due strumenti con la nuova previsione di interventi ricadenti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato – per i quali si richiede la convocazione della 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.

Se dunque si esclude l'adeguamento al PRC, la variante al PS avrà come oggetto proprio l'introduzione di queste nuove previsioni, che a loro volta comporteranno anche la variazione del suo dimensionamento.

1.1 Adeguamento al Piano Regionale Cave (PRC)

La regione Toscana ha approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 47 del 21 luglio 2020, il Piano Regionale Cave. Il Piano Regionale Cave (PRC) è lo strumento di pianificazione territoriale con il quale la Regione persegue le finalità di tutela, valorizzazione, utilizzo dei materiali di cava in una prospettiva di sviluppo sostenibile, con riferimento al ciclo di vita dei prodotti al fine di privilegiare riciclo dei materiali e contribuire per questa via al consolidamento dell'economia circolare toscana.

Il PRC persegue, i seguenti obiettivi generali:

- a) l'approvvigionamento sostenibile e la tutela delle risorse minerarie;
- b) la sostenibilità ambientale, paesaggistica e territoriale;
- c) la sostenibilità economica e sociale dell'attività estrattive

Il Piano Regionale Cave si colloca all'interno del quadro degli strumenti di programmazione e pianificazione della Regione Toscana ed in particolare:

1. attua gli strumenti di programmazione e pianificazione strategici regionali sovraordinati (Piano di Indirizzo Territoriale, Programma Regionale di Sviluppo);
2. si sviluppa in conformità al Piano di indirizzo Territoriale con valenza di piano Paesaggistico ed in coerenza con i Piani e Programmi regionali settoriali ed intersettoriali attuativi del PRS, con particolare riferimento al Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER), al Piano regionale di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati (PRB), al Piano Regionale per la Qualità dell'Aria ambiente (PRQA), al Piano di tutela delle acque, al Piano Socio-Sanitario Integrato Regionale (PSSIR), al Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM).

Il Piano regionale Cave è composto dai seguenti elaborati:

- a) Quadro Conoscitivo
- b) Quadro progettuale
- c) Valutazione Ambientale Strategica
- d) Relazione di Conformità al PIT
- e) Relazione del Responsabile del procedimento (articolo 18, LR 65/2014)
- f) Rapporto del Garante per l'informazione e la partecipazione (articolo 38, LR. 65/2014)

Il Quadro Conoscitivo del Piano Regionale Cave è costituito da un insieme di informazioni e studi che, ad un livello di osservazione regionale, ha consentito di analizzare le risorse suscettibili di attività estrattive rispetto ai seguenti livelli strutturali:

- territoriale
- paesaggistico
- geologico
- ambientale

La ricognizione delle risorse assunte come base del Quadro Conoscitivo del PRC, con riferimento ai due settori di produzione dei materiali di cava, materiali per usi industriali e per costruzioni, e materiali per usi ornamentali, viene effettuata tenendo conto dello stato delle conoscenze acquisito attraverso la pianificazione di settore, di livello regionale e provinciale e che è rappresentata dal Piano regionale delle attività estrattive (PRAE), dal Piano regionale delle attività estrattive, di recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili (PRAER), e, laddove approvati, dai PAERP provinciali vigenti.

Il PRC individua i giacimenti definiti come la porzione di suolo o sottosuolo in cui si riscontrano sostanze utili che possono essere estratte; il compito del Piano Regionale Cave è quello di individuare i giacimenti in cui i Comuni possono localizzare le aree a destinazione estrattiva, oltreché indicare le prescrizioni dirette a garantire la

gestione sostenibile della risorsa. I giacimenti vengono distinti tra giacimenti che costituiscono invariante strutturale ai sensi dell'art. 5 della LR 65/2014 e per i quali sussiste l'obbligo di recepimento da parte degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali, e i giacimenti potenziali, identificati quali porzioni di suolo o sottosuolo che, in relazione ad una serie di aspetti (paesaggistici, naturalistico-ambientali, geologici, infrastrutturali, socio-economici) per essere individuate come giacimento, necessitano di un maggiore approfondimento, circa le effettive caratteristiche e potenzialità, da sviluppare al livello della pianificazione locale.

L'individuazione di entrambe le perimetrazioni è il risultato di una specifica analisi multicriteriale svolta sulle singole aree di risorsa.

Ai sensi dell'art. 22 della Disciplina di Piano del PRC, i Comuni devono adeguare i propri strumenti urbanistici recependo all'interno di essi i giacimenti individuati nell'elaborato PR07 – GIACIMENTI e PR08 – ATLANTE DEI GIACIMENTI, stabilendo le regole per la corretta utilizzazione della risorsa mineraria e provvedendo a stimare, in coerenza con il PRC, le potenzialità dei giacimenti e la ripartizione delle stesse tra i vari siti individuati.

Nell'ambito del territorio comunale di Greve in Chianti il PRC individua quattro siti estrattivi, che sono indicati nell'elaborato PR07B GIACIMENTI come giacimenti di "Argille e limi per usi industriali" e "Arenarie per usi ornamentali"; si tratta dei Giacimenti 09048021045001 "Santa Cristina" e 09048021044001 "Caprolo" (arenarie per usi ornamentali) e dei Giacimenti 09048021041001 "Ferrone" e 09048021043001 "Podere Ema III" (argille e limi per usi industriali).

Vengono inoltre individuati come Giacimenti Potenziali quelli indicati come 09048021047001 "Casanova del Ponte", 09048021046001 "Monteponino" e 09048021044002 "Caprolo" (arenarie per usi ornamentali) e dei Giacimenti 09048021042001 "Casalone" (argille e limi per usi industriali).

I sopradetti Giacimenti vengono raggruppati, nell'elaborato PR09 COMPRESORI PER PRODOTTO, nel Comprensorio n. 17 "Argille Impruneta", nel n. 90 "Pietraforte" e nel n. 97 "Arenarie dei monti del Chianti".

Complessivamente, per la provincia di Firenze il PRC, nell'elaborato PR07B, individua per il comprensorio del prodotto "Argille limi per usi industriali" ha 107,89 di Giacimenti e di Giacimenti Potenziali su un totale regionale di ha 775,38 pari al 13,91%.

Per il comprensorio del prodotto "Arenarie per usi ornamentali" ha 563,48 di Giacimenti e di Giacimenti Potenziali su un totale regionale di ha 832,04 pari al 67,72%.

Nell'elaborato PR02 del PRC (Disciplina di Piano) e in particolare nell'Allegato A, le previsioni relative al Comune di Greve in Chianti sono riportate nella Tab. 2 "Comprensori estrattivi" e nella Tab. 3 "Elenco dei Comuni con relativo comprensorio di appartenenza".

Nella Tab. 4 "Obiettivi di produzione sostenibile per comprensorio" è assegnato una capacità estrattiva per i prossimi 20 anni OPS 2019-2038:

Comprensorio n.17 "Argille Impruneta"	capacità estrattiva di mc. 186.000
Comprensorio n.90 "Pietraforte"	capacità estrattiva di mc. 79.853
Comprensorio n.97 "Arenarie dei monti del Chianti"	capacità estrattiva di mc. 60.000

Estratto Tabella 2

Codice comprensorio	NOME COMPENSORIO	COMUNE	Tipologia di prodotto Art. 15 comma primo	Codice giacimento
17	Argille Impruneta	Greve in Chianti	a)	09048021041001 09048021042001 09048021043001
		Impruneta		09048022048001 09048022049001 09048022050001 09048022050002 09048022051001

Codice comprensorio	NOME COMPENSORIO	COMUNE	Tipologia di prodotto Art. 15 comma primo	Codice giacimento
90	Pietraforte	Greve in Chianti	b)	09048021045001 09048021046001 09048021047001

		Reggello	b)	09048035077001
--	--	----------	----	----------------

Codice comprensorio	NOME COMPENSORIO	COMUNE	Tipologia di prodotto Art. 15 comma primo	Codice giacimento
97	Arenarie dei monti del Chianti	Greve in Chianti	b)	09048021044001 09048021044002

Estratto Tabella 3

COMUNE	Codice comprensorio	NOME COMPENSORIO	Tipologia di prodotto Art. 15 comma primo	Codice giacimento
GREVE IN CHIANTI	17	Argille Impruneta	a)	09048021041001 09048021042001 09048021043001
	90	Pietraforte	b)	09048021045001 09048021046001 09048021047001
	97	Arenarie dei monti del Chianti	b)	09048021044001 09048021044002

Estratto Tabella 4

Codice comprensorio	NOME COMPENSORIO	PRODOTTI	Tipologia di prodotto Art. 15 comma primo	O.P.S. 2019-2038 in Mc
17	Argille Impruneta	Argille e limi per usi industriali	a)	186.000
90	Pietraforte	Arenarie per usi ornamentali	b)	79.853
97	Arenarie dei monti del Chianti	Arenarie per usi ornamentali	b)	60.000

Al Piano Operativo spetta di porre in essere le prescrizioni dirette alla gestione sostenibile della risorsa e quantificati gli obiettivi di produzione sostenibile per i singoli siti.

Con delibera giunta comunale n.38 del 14/03/2022 avente come oggetto l'accordo ex art. 15 l.7/8/1990 n. 241 tra il comune di Greve in Chianti ed il comune di Impruneta – è stato approvato l'accordo di sottoscrizione per la ripartizione degli obiettivi di produzione sostenibile di materiale estraibile all'interno del comprensorio n. 17 "argille Impruneta". Tale accordo sottoscritto tra il Comune di Greve e di Impruneta, per la ripartizione degli obiettivi di produzione sostenibile, che rappresentano le quantità massime di materiale estraibile, commercializzabile o utilizzabile per la produzione, indicate dal Piano Regionale Cave della Regione Toscana, sino al 31/12/2038, relativamente al Comprensorio n. 17 – "Argille Impruneta" annovera i giacimenti identificati:

- 09048021041001
- 09048021042001
- 09048021043001
- 09048022048001
- 09048022049001
- 09048022050001
- 09048022050002
- 09048022051001

Per quanto riguarda il comprensorio n.90 "Pietraforte" che coinvolge il Comune di Reggello, sono in corso le procedure per l'accordo.

Il comprensorio n.97 "Arenarie dei monti del Chianti", risulta interamente compreso all'interno del territorio comunale di Greve in Chianti.

1.2 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, sembra 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 e modifica interverrà 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 modificherà 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. Abbastanza probabile 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. Questa attività di verifica periodica peraltro era già stata annunciata dal Comune sin dall'atto di adozione del piano, in quando per diverse difficoltà, principalmente quelle di accesso, non si era potuto all'epoca della campagna di rilievo e schedatura raggiungere o raggiungere in modo tale da poter rilevare, diversi edifici e complessi.

In questo caso si tratta 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.

1.3 Nuove previsioni all'esterno 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. 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 ritiene 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.

Nell'Appendice a questa Relazione si illustrano sinteticamente gli interventi, a carattere privato e come vedremo anche a carattere pubblico, che sono stati valutati come coerenti con il quadro degli obiettivi comunali e che il Comune ritiene di fare oggetto di nuove previsioni da assumere in adozione.

1.4 Nuove previsioni di opere pubbliche all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato

L'Amministrazione Comunale 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 Dudda, per servire un nucleo, anch'esso privo di adeguati spazi anche per i residenti.

Tutte e tre le aree sono poste all'attenzione della conferenza, anche se va precisato che per la sua ridotta dimensione e per essere così strettamente correlati alla strada esistente, il parcheggio e il percorso nel Capoluogo potrebbero anche essere esclusi dall'esame della conferenza di copianificazione.

Anche in questo caso dunque, si rimanda all'Appendice di questa Relazione, dove vengono illustrate le caratteristiche delle previsioni che dovranno essere esaminate dalla Conferenza di Copianificazione da convocare ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014

2. Programma di informazione e partecipazione

A partire dall'illustrazione dei temi che avrebbero dovuto essere oggetto delle varianti, si sono svolti alcuni incontri che hanno preceduto il presente avvio (per una dettagliata descrizione del processo si rimanda al rapporto del Garante della Partecipazione e ai report degli incontri).

Il giorno 26 gennaio 2022 si è svolta una riunione della Commissione consiliare n. 4 del Comune, affinché tutto il Consiglio Comunale venisse edotto sulle finalità della variante e nei giorni 22 e 25 febbraio si sono tenuti, nella forma telematica, un incontro più specificatamente rivolto alle professioni tecniche e un'assemblea pubblica aperta a tutti.

Nella fase ancora preliminare al presente Avvio del procedimento l'Amministrazione Comunale ha emanato un avviso pubblico, facente parte del percorso di partecipazione e informazione che l'Amministrazione riserva alla formazione della variante, ai sensi di quanto disposto dal "Titolo II – Capo V Gli istituti della partecipazione" della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme del Governo del Territorio" e dai relativi Regolamenti di Attuazione, finalizzato a raccogliere i contributi e le proposte di abitanti, gruppi di cittadini, associazioni e operatori, che siano compatibili e coerenti con gli obiettivi e i contenuti del quadro di riferimento regionale, e che possano corrispondere alle prospettive di sviluppo sostenibile che il Comune intende promuovere.

Le proposte avrebbero dovuto comunque rispettare gli obiettivi del PS e riguardare i seguenti argomenti, specificatamente oggetto della variante al PS e al PO:

- a. schede conoscitive/schedature degli edifici, per aggiornamento della disciplina degli interventi da consentire sugli edifici facenti parte del patrimonio edilizio esistente e di valore storico testimoniale;
- b. contributi e suggerimenti tecnici e normativi per l'attuazione degli strumenti urbanistici;
- c. interventi puntuali o areali sul territorio comunale per la riqualificazione degli insediamenti, la rigenerazione urbana, l'allineamento delle previsioni alle pericolosità e fattibilità aggiornate ai piani sovraordinati.

L'avviso pubblico chiedeva che l'invio di proposte/manifestazioni di interesse/contributi avvenisse entro e non oltre il 28 febbraio 2022, anche se per le integrazioni e per il prolungarsi dello stesso esame dei contributi si è inteso valutare anche le proposte giunte fuori dai termini, considerando anche le comunicazioni del processo partecipativo.

Complessivamente, alla data del maggio 2022, sono pervenute 47 contributi (30 entro i termini del 28 febbraio), che sono stati istruiti e valutati. A seguito quindi dell'esame svolto avendo come riferimento il quadro delle disposizioni regionali e le prospettive di sviluppo che il comune intende promuovere, alcuni contributi, che vengono meglio descritti al successivo capitolo, troveranno spazio nelle varianti al PS e al PO.

Per il programma della partecipazione che verrà svolto a seguito dell'Avvio si rimanda alla specifica relazione del Garante, dott.sa Alessandra Capaccioli.