

AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATA LL.3 A SAN POLO IN CHIANTI – ADOZIONE DELLA VARIANTE AL R.U. AI SENSI EX ART.19 DELLA L.R.65/2014 E CON LE PROCEDURE STABILITE EX ARTT.19 E 20 DELLA STESSA LEGGE - CONTESTUALE ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO, AI SENSI DELL'ART.107 DELLA L.R.65/2014 E CON LE PROCEDURE STABILITE EX ARTT.19 E 20 DELLA STESSA LEGGE;

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

CHE il Comune di Greve in Chianti è dotato di Piano Strutturale definitivamente approvato con Del. C.C. n.88 del 18.11.2002, pubblicato sul BURT n. 52 del 27.12.2002, e di Regolamento Urbanistico definitivamente approvato con Del. C.C. n. 68 del 04.08.2003, pubblicato sul B.U.R.T. n. 35 del 27.08.2003;

CHE i suddetti strumenti sono stati successivamente interessati da una serie di varianti che si sono succedute a partire dal 2003;

CHE ai sensi dell'art.95 comma 1 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n.65 “*Norme per il governo del territorio*”, il Piano Operativo (ex Regolamento Urbanistico) “*disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e si compone di due parti:*

- a) *la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;*
- b) *la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale”;*

CHE il mutato scenario di riferimento per la pianificazione urbanistica dovuto sia al rinnovato quadro normativo di riferimento che alla pianificazione sovraordinata, generale e di settore, ha comportato un conseguente adeguamento degli strumenti urbanistici comunali;

CHE al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui sopra, la Giunta Comunale con deliberazione n.89 del 30/05/2013, a rettifica ed integrazione delle precedenti Del. G.C. n.125 del 12/09/2011 e Del. G.C. n.178 del 28/12/2012, ha dato mandato agli uffici di procedere all'adozione degli atti necessari per la revisione/adeguamento del Piano Strutturale, del Regolamento Urbanistico e per la redazione di una variante anticipatoria di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico;

CHE con DGC n.31 del 26/03/2015 è stato avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo;

CONSIDERATO:

CHE nel vigente R.U. e' inserita la previsione per il **L.L. 3 Lotto Libero a destinazione residenziale situato in S. Polo lungo il borro di Rubbiana, confinate a nord con la zona di Piano prevista quale pertinenza urbana (P.U.) ed a sud con l'area a verde sportivo di progetto.**

CHE l'attuazione delle previsioni inserite nel L.L.3 è soggetta a Piano Attuativo ed e' pertanto necessario rinnovare la previsione nello strumento urbanistico in quanto compresa tra quelle di cui all'art.95 comma 1 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n.65 “*Norme per il governo del territorio*”, che si compone di due parti:

- a) *la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;*
- b) *la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale”;*

CHE con la presente variante sono stati ridefiniti gli interventi alla luce delle nuove pericolosità e fattibilità geologiche, idrauliche, sismiche di cui alla variante al R.U. approvata con DCC n.105 del 17/11/2016;

CHE la variante al RU è necessaria per la pianificazione degli interventi sopra descritti da attuarsi mediante approvazione di Piano Attuativo;

DATO ATTO di procedere ad una variante puntuale al RU, ai sensi dell'art.228, comma 2, della L.R. n.65/2014 e pertanto all'adozione della variante ai sensi dell'art.19 della stessa legge;

DATO ATTO ALTRESI', come disposto all'art.107 della L.R. n.65/2015, che le varianti al piano operativo correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo;

VISTO quanto disposto dal D. Lgs n.152/2006 e dalla L.R.T. n.10/2010 in materia di V.A.S.;

VISTO il vigente Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico;

CONSTATATO, per quanto attiene ai procedimenti preliminari all'adozione, che con la Delibera CC n.54 del 25/05/2017:

- si è avviato il procedimento di formazione della variante al Regolamento Urbanistico e del Piano Attuativo, ai sensi dell'art.17 e art.228 c.2 della L.R.n.65/2014 e s.m.i.;
- che il documento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica è stato inviato contestualmente all'avvio del procedimento della variante al Regolamento Urbanistico e del Piano Attuativo, secondo i disposti dell'art.17 della L.R.n.65/2014;
- che ai sensi dell'art.107 comma 3, della L.R.n. 65/2014, si intende procedere all'adozione ed approvazione della presente variante contestualmente al relativo Piano Attuativo;
- si è individuato, ai sensi dell'art. 36 comma 2 della L.R. Toscana 65/2014, quale Garante dell'informazione e della partecipazione al presente procedimento relativo alla formazione della variante al Regolamento Urbanistico e del Piano Attuativo, il Segretario comunale Dott.ssa Alessandra Capaccioli;

DATO ATTO che, in ordine alla procedura di adeguamento della Variante al vigente P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, in particolare secondo quanto stabilito nell'Accordo ai sensi dell'art. 31, comma 1, della L.R. n. 65/2014, e ai sensi dell'art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) (artt. 11 e 15 della Legge n. 241/1990), sottoscritto in data 16/12/2016 tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica, il presente procedimento urbanistico NON è assoggettato alla procedura di *adeguamento* di cui all'articolo 21 e dell'art.23 della Disciplina del PIT-PPR, secondo le modalità dell'articolo 20, commi 3 e 4, della Disciplina di Piano in quanto non risulta interessare beni paesaggistici di cui all'art.14 della Disciplina del PIT/PPR.;

RILEVATO che la presente variante e contestuale piano attuativo perseguono i seguenti obiettivi attraverso le azioni descritte:

obiettivi:

- la costituzione di relazioni con il tessuto urbano esistente e con gli ambiti rurali periurbani, coerenti con le caratteristiche di margine urbano dell'area di intervento;
- l'ampliamento, il rafforzamento e la maggiore qualificazione del sistema di spazi e attrezzature pubbliche presenti nelle aree limitrofe (campo sportivo, spazi di verde pubblico, scuola).

azioni:

- la realizzazione di un'ampia area destinata all'uso pubblico con finalità di completamento e connessione percettiva e funzionale con il sistema di spazi e attrezzature pubbliche presenti;
- l'incremento della funzionalità e fruibilità dell'area sportiva esistente, attraverso la realizzazione di un'area di sosta a servizio della stessa e di un intervento di ampliamento e adeguamento del preesistente locale adibito a spogliatoi e del campo sportivo.

CHE la presente variante è soggetta, ai sensi dell'art.14 della L.R.n.65/2014, al procedimento di V.A.S. nei casi e con le modalità previste dagli artt.5 e 5-bis della L.R. n.10/2010;

VISTO quanto disposto dalla L.R. n.65/2014 per quanto attiene ai contenuti ed al procedimento di approvazione della variante al Regolamento e del relativo Piano attuativo;

CHE per i piani e i programmi soggetti a VAS le attività di informazione e partecipazione sono coordinate con quelle previste dalla L.R. 10/2010, nel rispetto del principio di non duplicazione;

PRESO ATTO che i documenti per l'avvio del procedimento della variante al Regolamento Urbanistico e del Piano Attuativo sono stati oggetto di Commissione Consiliare n.4 "Attività produttive, Turismo, Assetto del Territorio, Lavori Pubblici, Ambiente ed infrastrutture" tenutasi in data 26/07/2017, in seduta pubblica;

PRESO ATTO che il documento preliminare di V.A.S. redatto ai sensi dell'art.23 della L.R. 10/2010 e s.m.i., con nota prot.8721 del 29/05/2017 e' stato inviato, oltre che all'"Autorità Competente" individuata ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 10/2010 e s.m.i., ai seguenti soggetti:

- Regione Toscana;
- Citta' Metropolitana 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 limitrofi:
  - San Casciano in Val di Pesa;
  - Impruneta;
  - Bagno a Ripoli;
  - Barberino Val d'Elsa;
  - Rignano sull'Arno;
  - Figline Incisa Valdarno;
  - Cavriglia;
  - Radda in Chianti;
  - Castellina in Chianti;
  - Tavarnelle in Val di Pesa;
  - Unione del Chianti Fiorentino.
- 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 Idrica Toscana AIT;

- 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

che nel termine assegnato, in ragione delle specifiche competenze, sono stati inoltrati i seguenti contributi:

07/06/2017 prot.9174\_ contributo Comune di Figline e Incisa Valdarno;  
 15/06/2017 prot.9669\_ contributo Alia Servizi Ambientali;  
 21/06/2017 prot.10023\_ contributo Citta Metropolitana Pianificazione Territoriale;  
 23/06/2017 prot.10177\_ contributo ASL Dipartimento della Prevenzione;  
 26/06/2017 prot.10261\_ contributo AdB Arno;  
 26/06/2017 prot.10294\_ contributo Regione Toscana Direzione Ambiente ed Energia;  
 27/06/2017 prot.10351\_ contributo Arpat;  
 29/06/2017 prot.10572\_ contributo Consorzio Bonifica  
 03/07/2017 prot.10791\_ contributo Toscanaenergia  
 12/07/2017 prot.11475\_ contributo Publicacqua

Vista l'istanza presentata dall'Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero di Fiesole in data 08/05/2017 prot.7573 (busta edilizia n.228/2017) volta ad ottenere "Variante al R.U. con contestuale approvazione di piano attuativo relativo all'area a destinazione residenziale denominata LL.3 a San Polo in Chianti", successivamente integrata per l'adozione in data 13/07/2017 prot.11560 e seguenti, con gli elaborati adeguati ai contributi sopracitati:

VAS:

- Rapporto Ambientale ai sensi dell'art.24 della L.R.n.10/2010;
- Sintesi non tecnica ai sensi dell'art.24 della L.R.n.10/2010;

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO:

- Relazione illustrativa della variante;
- Norme Urbanistiche del RU – stati di confronto;
- Modifiche cartografiche: confronto tra R.U. vigente e Variante;
- Indagini geologiche della Variante al R.U. ai sensi dell'art.104 della L.R.n.65/2014 e dell'art.62 del D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R per deposito al Genio Civile;

PIANO ATTUATIVO:

- Relazione tecnico descrittiva;
  - Norme tecniche di attuazione del Piano attuativo;
- tav. 1 Planivolumetrico di progetto  
 tav. 2 Planimetria generale con verifiche urbanistiche  
 tav.3a Estratti cartografici-vincoli  
 tav.3b Estratti cartografici-vincoli  
 tav. 4 Piano particellare – Aree da cedere  
 tav. 5 Rilievo topografico  
 tav. 6 Sezioni territoriali – progetto e sovrapposto  
 tav. 7a Documentazione fotografica – Punti di ripresa  
 tav. 7b Documentazione fotografica  
 tav. 7c Documentazione fotografica  
 tav. 7d Documentazione fotografica  
 tav. 7e Documentazione fotografica  
 tav. 7f Documentazione fotografica  
 tav. 8 Planimetria generale – Inquadramento dell'area e delle sistemazioni esterne

tav. 9a Reti e sottoservizi - Schema rete Idrica  
tav. 9b Reti e sottoservizi – Schema rete Fognaria  
tav. 9c Reti e sottoservizi – Schema rete Metano  
tav. 9d Reti e sottoservizi – Schema rete Enel  
tav. 9e Reti e sottoservizi – Schema rete Telecom  
tav. 9f Reti e sottoservizi – Schema rete Illuminazione Pubblica  
tav. 10a Schemi degli edifici - Pianta p. terra rialzato– Prospetti – Sezioni  
tav. 10b Schemi degli edifici - Pianta P1-P2-Seminterrato  
tav. 10c Schemi degli edifici – Dati Quantitativi  
tav. 11 Individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria  
tav. 12 Schema DPR 503/96 e DPGR 41/r  
tav. 13 Fotoinserimento  
tav. 14 Individuazione stralci funzionali  
tav. 15 Ampliamento spogliatoi e campo sportivo di San Polo in Chianti  
- Indagini geologiche del Piano Attuativo ai sensi dell'art.104 della L.R.n.65/2014 e dell'art.62 del D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R per deposito al Genio Civile;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art.104 della L.R.T.n. 65/2014, si è provveduto al deposito presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile della Variante al R.U. e del Piano Attuativo in data 04/07/2017 per l'assegnazione del numero di deposito;  
- che l' Ufficio Tecnico del Genio Civile ha attribuito:  
a) in data 05/07/2017 il numero n.3383 di deposito indagini della Variante al R.U.;  
b) in data 05/07/2017 il numero n.3384 di deposito indagini al Piano Attuativo;

DATTO ATTO altresì che, ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001, come modificato dall'art. 3, lett. g) del D.Lgs.222 del 25/11/2016, il piano attuativo che disciplina gli interventi edilizi di cui alla presente proposta, contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive degli interventi di nuova costruzione, la cui sussistenza viene esplicitamente dichiarata nella presente delibera;

VISTI:

- la Relazione del Responsabile del Procedimento ex art.19 L.R.n.65/2014;  
- il Rapporto del Garante per la Comunicazione ex art.38 L.R.n.65/2014;  
- lo schema di convenzione urbanistica;

RITENUTO, per quanto sopra, di procedere per l'intervento residenziale LL.3 San Polo:

- all'adozione della Variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi ex art.19 della L.R.65/2014 e con le procedure stabilite ex artt.19 e 20 della stessa legge;  
- alla contestuale adozione del Piano Attuativo, ai sensi ex art.107 c.3 della L.R.65/2014 e con le procedure stabilite ex artt.19 e 20 della stessa legge;

Visti:

Decreto legislativo n.267/2000 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e s.m.i;  
Legge Regionale n.65/2014 (Norme per il Governo del Territorio) e s.m.i;  
Legge Regionale n.10/2010 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica V.A.S) e s.m.i;  
Regolamento 25 ottobre 2011 n.53/R (Regolamento di attuazione);

Visti i pareri favorevoli espressi dal Responsabile del Settore 5 in ordine alla regolarità tecnica e del Responsabile del Settore 2 in ordine alla non rilevanza contabile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267;

DELIBERA

1. Di adottare, ai sensi ex art.8 comma 6 della LR.10/2010 il Rapporto Ambientale di VAS e la Sintesi non tecnica;
2. Di comunicare che, ai sensi ex art.25 della LR.10/2010, le consultazioni per il procedimento di VAS saranno effettuate contemporaneamente alle osservazioni previste ex art. 19 comma 2 della LR.65/2014;
3. Di adottare, ai sensi ex art.19 della L.R.65/2014, la Variante al Regolamento Urbanistico relativa all'intervento residenziale LL.3 in loc. San Polo, costituita dai seguenti elaborati richiamati in premessa:  
 VAS (come sopracitati)  
**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO:**
  - Relazione illustrativa della variante;
  - Norme Urbanistiche del RU – stati di confronto;
  - Modifiche cartografiche: confronto tra R.U. vigente e Variante;
  - Indagini geologiche della Variante al R.U. ai sensi dell'art.104 della L.R.n.65/2014 e dell'art.62 del D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R per deposito al Genio Civile;
4. Di adottare, ai sensi ex art.107 c.3 della L.R.65/2014, contestualmente alla Variante al R.U., il Piano Attuativo di iniziativa privata relativo all'intervento residenziale LL.3 in loc. San Polo, presentato dall'Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero di Fiesole, costituito dai seguenti elaborati richiamati in premessa:  
 VAS (come sopracitati)  
**PIANO ATTUATIVO:**
  - Relazione tecnico descrittiva;
  - Norme tecniche di attuazione del Piano attuativo;
  - tav. 1 Planivolumetrico di progetto
  - tav. 2 Planimetria generale con verifiche urbanistiche
  - tav.3a Estratti cartografici-vincoli
  - tav.3b Estratti cartografici-vincoli
  - tav. 4 Piano particellare – Aree da cedere
  - tav. 5 Rilievo topografico
  - tav. 6 Sezioni territoriali – progetto e sovrapposto
  - tav. 7a Documentazione fotografica – Punti di ripresa
  - tav. 7b Documentazione fotografica
  - tav. 7c Documentazione fotografica
  - tav. 7d Documentazione fotografica
  - tav. 7e Documentazione fotografica
  - tav. 7f Documentazione fotografica
  - tav. 8 Planimetria generale – Inquadramento dell'area e delle sistemazioni esterne
  - tav. 9a Reti e sottoservizi - Schema rete Idrica
  - tav. 9b Reti e sottoservizi – Schema rete Fognaria
  - tav. 9c Reti e sottoservizi – Schema rete Metano
  - tav. 9d Reti e sottoservizi – Schema rete Enel
  - tav. 9e Reti e sottoservizi – Schema rete Telecom
  - tav. 9f Reti e sottoservizi – Schema rete Illuminazione Pubblica
  - tav. 10a Schemi degli edifici - Pianta p. terra rialzato– Prospetti – Sezioni
  - tav. 10b Schemi degli edifici - Pianta P1-P2-Seminterrato
  - tav. 10c Schemi degli edifici – Dati Quantitativi
  - tav. 11 Individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
  - tav. 12 Schema DPR 503/96 e DPGR 41/r

tav. 13 Fotoinserimento

tav. 14 Individuazione stralci funzionali

tav. 15 Ampliamento spogliatoi e campo sportivo di San Polo in Chianti

- Indagini geologiche del Piano Attuativo ai sensi dell'art.104 della L.R.n.65/2014 e dell'art.62 del D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R per deposito al Genio Civile;

5. Di prendere atto dello schema di convenzione urbanistica;
6. Di dare atto che i documenti elencati sono depositati in copia cartacea presso l'ufficio Urbanistica e consultabili nel sito istituzionale del Comune all'indirizzo [www.comune.greve-in-chianti.fi.it](http://www.comune.greve-in-chianti.fi.it)>Home>Conosci il comune>Amministrazione Trasparente>Pianificazione e governo del territorio;
7. Di prendere atto che dalla data di esecutività dalla delibera di adozione della presente Variante fino all'esecutività dell'atto di approvazione della medesima si attivano le misure di salvaguardia di cui ex art. 103 della LR.65/2014;
8. Di dare atto, ai sensi dell'art.107 comma 3, della L.R.n. 65/2014, di procedere all'adozione della presente variante contestualmente al relativo Piano Attuativo;
9. Di dare atto che, in ordine alla procedura di adeguamento della Variante al vigente P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, in particolare secondo quanto stabilito nell'Accordo ai sensi dell'art. 31, comma 1, della L.R. n. 65/2014, e ai sensi dell'art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) (artt. 11 e 15 della Legge n. 241/1990), sottoscritto in data 16/12/2016 tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica, il presente procedimento urbanistico NON e' assoggettato alla procedura di *adeguamento* di cui all'articolo 21 e dell'art.23 della Disciplina del PIT-PPR, secondo le modalita' dell'articolo 20, commi 3 e 4, della Disciplina di Piano in quanto non risulta interessare beni paesaggistici di cui all'art.14 della Disciplina del PIT/PPR.;
10. Di prendere atto della Relazione del Responsabile del Procedimento ex artt.18 e 19 L.R.n.65/2014;
11. Di prendere atto del Rapporto del Garante per la Comunicazione ex art.38 L.R.n.65/2014;
12. Di dare mandato al Servizio Urbanistica ed Edilizia, relativamente alle procedure di adozione del Piano Attuativo, contestualmente alla Variante al R.U., di provvedere a:
  - trasmettere l'avviso di adozione e gli elaborati oggetto di Variante, ai sensi ex art.19 comma 1 della LR.65/2014, ai soggetti di cui all'art.8 c.1 della L.R.65/2014;
  - di procedere, successivamente alla trasmissione sopra detta, al deposito del provvedimento adottato per sessanta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT), ai sensi ex art.19 comma 2 della LR.65/2014, al fine di consentire a chiunque di prenderne visione e presentare osservazioni;
  - di procedere, successivamente alla pubblicazione sul BURT, a pubblicare sul sito internet del Comune, ai sensi ex art.25 della LR.10/2010, il provvedimento e tutti gli elaborati comprensivi quelli relativi alla VAS, trasmettendone comunicazione in via telematica ai soggetti ed enti competenti.