

ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO DI CUI ALL' AREA AP.7 DEL R.U. IN LOCALITA' DUDDA, PRESENTATO DALLA SOCIETA' CARPINETO S.R.L.: APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATO il Regolamento Urbanistico del Comune di Greve in Chianti, approvato con deliberazione consiliare n. 68 del 4 agosto 2003 e modificato con successive varianti la cui ultima in ordine di tempo e' stata approvata con Delibera C.C. n.105 del 17/11/2016, che ha classificato l'area in oggetto quale "A.P.7 - *Attività di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli*", ed ha specificato che "Al fine del potenziamento dell'attività esistente sono consentiti:"

- l'ampliamento dell'edificio esistente per una Superficie Utile Lorda massima di 1.500 mq., con altezza non superiore a 6,50 ml.;
- la realizzazione di una struttura coperta per la collocazione dei tini di stoccaggio di Superficie Utile Lorda massima di 600 mq. e di altezza non superiore a 12,50 ml.;
- la realizzazione di un nuovo edificio composto da un livello interrato o seminterrato adibito a deposito (barraccaia) - di Superficie Utile Lorda massima di 2.000 mq. e di altezza non superiore a 6,50 ml. (doppia altezza) - ed un livello fuori terra destinata a uffici, esposizione e degustazione - di Superficie Utile Lorda massima di 1.000 mq. e di altezza non superiore a 4,50 ml.

Lo stesso Regolamento ha precisato inoltre che:

L'intervento si attua con progetto unitario convenzionato, per la contestuale realizzazione di opere di interesse pubblico, in particolare con riassetto e messa in sicurezza dell'alveo del Borro di Dudda con realizzazione di attraversamento carrabile di accesso agli impianti sportivi e la ristrutturazione degli spogliatoi del campo sportivo, oltre al miglioramento dei percorsi di accesso al cimitero e contestuali interventi di riqualificazione del patrimonio edificato del cimitero stesso.

Dato atto che l'art.121 della L.R.n.65/2014 definisce il Progetto unitario convenzionato al comma 1. "Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento, sono assoggettate dal piano operativo a progetto unitario convenzionato.";

Dato atto che l'art. 82 del Regolamento Edilizio Comunale definisce i progetti unitari come: "progetti edilizi di carattere unitario dell'intervento e corredati di schema di convenzione tramite i quali il R.U. può essere attuato per intervento diretto con permesso di costruire convenzionato";

Dato atto che la società Carpineto s.r.l., tenuto conto delle disposizioni e previsioni dello strumento urbanistico generale, in data 01 agosto 2016 al prot.14885 (busta suap 2016/275 – busta edilizia 2016/625), ha presentato al Comune di Greve in Chianti richiesta finalizzata ad ottenere l'approvazione del progetto unitario nonché delle opere di urbanizzazione e di interesse pubblico di cui allo stesso progetto, successivamente integrata al prot.19355 del 11/10/2016, prot.24431 del 23/12/2016, prot.834 del 17/01/2017, in data 11/10/2016 al prot.19355 e in data 23/12/2016 al prot.24431;

Dato atto che il complesso suddetto e le previsioni di ampliamento ricadono ad una distanza inferiore a ml.100 dal cimitero di Dudda, quindi in zona di rispetto cimiteriale (vincolo di inedificabilità nella fascia di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale ex art. 338 R.D.n.1265/1934 per le zone ricadenti nel tessuto urbano e di inedificabilità nella fascia di 100 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale ex art. 13 comma 16 delle N.U. per le zone ricadenti nelle aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola) dal cimitero stesso e che pertanto, ai sensi dell'art.338 del R.D. 27/07/1934 n.1265 e in particolare al comma 5 del medesimo che recita: "*per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purchè non vi*

ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. la riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre”.

Preso atto della Delibera Consiglio comunale n.87 del 21/09/2016 avente ad oggetto “ampliamento azienda vitivinicola Carpineto srl – Progetto Unitario Convenzionato area AP.7 - riduzione zona di rispetto cimiteriale” con la quale si deliberava di consentire la riduzione della zona di rispetto cimiteriale, prevista dall'art.338 comma 5 del r.d.1265 del 27/07/1934 da ml.100 a ml.50 per la realizzazione degli interventi come indicati nella proposta progettuale presentata;

Dato atto che l'ambito del progetto unitario, di cui alla variante delle Norme Urbanistiche del R.U. approvata con Delibera C.C. n.105 del 17/11/2016, non è strettamente circoscritto alla zona identificata con la sigla AP.7 del Regolamento Urbanistico ma incide anche su aree di futura destinazione pubblica (piazzale di ingresso e parcheggio antistante il cimitero) che, nonostante l'intervenuta decadenza del R.U., possono ritenersi confermate non trattandosi di aree preordinate all'esproprio ma oggetto di cessione volontaria a seguito di esecuzione delle opere mediante intervento edilizio convenzionato;

Vista la proposta di progetto unitario presentata dalla società Carpineto s.r.l. in data 01 agosto 2016 al prot.14885 (busta suap 2016/275 – busta edilizia 2016/625), richiesta finalizzata ad ottenere l'approvazione del progetto unitario nonché delle opere di urbanizzazione e di interesse pubblico di cui allo stesso progetto, successivamente integrata al prot.19355 del 11/10/2016, prot.24431 del 23/12/2016, prot.834 del 17/01/2017, in data 11/10/2016 al prot.19355 e in data 23/12/2016 al prot.24431 che, ai fini della valutazione da parte dell'organo consiliare, si compone dei seguenti elaborati conservati in atti presso l'archivio telematico dello sportello SUAP:

1. Protocollo 14885 del 01/08/2016

- 15018P-A-01 - Planivolumetrico Stato Attuale
- 15018P-A-02 - Planivolumetrico Stato di Progetto
- 15018P-A-03 - Planivolumetrico Sovrapposto
- 15018P-A-04 - Sezione Territoriale A-A
- 15018P-A-05 - Sezione Territoriale B-B
- 15018P-A-06 - Sezione Territoriale C-C
- 15018P-A-07 - Sezione Territoriale D-D
- 15018P-A-08 - Prospetto Nord
- 15018P-A-09 - Prospetto Sud
- 15018P-A-10 - Prospetto Ovest
- 15018P-A-11 - Prospetto Est
- 15018P-A-12 - Parametri Urbanistici
- 15018P-A-13 - Layout funzionale
- 15018P-A-14 - Vincoli urbanistici
- 15018P-A-15 – Fotoinserimenti
- 15018P-A-16 - Aree di urbanizzazione *(superato da integrazione in data 23/12/2016 prot.24431)*
- 15018P-R-01 - Istanza PUC
- 15018P-R-09 - Relazione Illustrativa PUC *(superato da integrazione in data 23/12/2016 prot.24431)*
- 15018P-R-10 - Rel. Fotografica PUC *(superato da integrazione in data 23/12/2016 prot.24431)*
- Computo lotto 1 *(superato da integrazione in data 17/01/2017 prot.834)*
- Computo lotto 2 *(eliminato)*
- Computo lotto 3 *(superato da integrazione in data 17/01/2017 prot.834)*
- Tav 2a planimetria stato attuale con documentazione fotografica
- Tav 2b sezioni trasversali stato attuale
- Tav 3a planimetria stato di progetto *(superato da integrazione in data 17/01/2017 prot.834)*
- Tav 3b sezioni trasversali stato di progetto *(superato da integrazione in data 17/01/2017 prot.834)*

- Tav 4a planimetria stato sovrapposto (*superato da integrazione in data 17/01/2017 prot.834*)
- Tav 4b sezioni trasversali stato sovrapposto (*superato da integrazione in data 17/01/2017 prot.834*)
- Tav 5 particolare dello scatolare (*superato da integrazione in data 17/01/2017 prot.834*)
- Tav A relazione idrologico-idraulica - prima integrazione
- Tav. B corografia
- Tav.A relazione tecnica (*superato da integrazione in data 17/01/2017 prot.834*)
- Autorizzazione Citta' Metropolitana di Firenze
- Estratto Catastale_foglio 98-part.315
- Deroga opere in fascia di rispetto SP16
- Deroga Vincolo Cimiteriale Area produttiva AP7
- Parere Autorita' di Bacino
- Relazione geologica

2. Protocollo 19355 del 11/10/2016

- Attestazione sottoservizi

3. Protocollo 24431 del 23/12/2016

- 15018P-A-16 - Aree di urbanizzazione_Ed02
- 15018P-A-17 - Spogliatoi - Stato attuale
- 15018P-A-18 - Spogliatoi - Stato di progetto
- 15018P-A-19 - Spogliatoi - Stato sovrapposto
- 15018P-A-20 - Piazzale cimitero - Stato attuale
- 15018P-A-21 - Piazzale cimitero - Stato di progetto
- 15018P-A-22 - Piazzale cimitero - Sezioni territoriali
- 15018P-A-23 - Cappella cimitero - Stato attuale, progetto e sovrapposto
- 15018P-C-01 - Computo riqualificazione spogliatoi
- 15018P-C-02 - Computo riqualificazione cimitero
- 15018P-G-01 - Elenco Elaborati (*superato da integrazione in data 17/01/2017 prot.834*)
- 15018P-R-02 - Istanza variante PUC
- 15018P-R-09 - Rel. illustrativa PUC_Ed02
- 15018P-R-10 - Rel. fotografica PUC_Ed02

4. Protocollo 834 del 17/01/2017

- Procura speciale SUAP
- 15018P-G-01 - Elenco Elaborati
- 15018P-R-03 - Istanza integrazioni a Variante PUC
- Autorizzazione Città Metropolitana di Firenze (*gia' depositato in data 01/08/2016 prot.14885*)
- Estratto Catastale_foglio 98-part.315 (*gia' depositato in data 01/08/2016 prot.14885*)
- Computo lotto 1
- Computo lotto 3
- Deroga opere in fascia di rispetto SP16 (*gia' depositato in data 01/08/2016 prot.14885*)
- Deroga vincolo cimiteriale Area Produttiva AP7 (*gia' depositato in data 01/08/2016 prot.14885*)
- Parere Autorità di Bacino (*gia' depositato in data 01/08/2016 prot.14885*)
- Relazione Geologica (*gia' depositato in data 01/08/2016 prot.14885*)
- tav 2A - Planimetria stato attuale con documentazione fotografica (*gia' depositato in data 01/08/2016 prot.14885*)
- tav 2B - Sezioni trasversali stato attuale (*gia' depositato in data 01/08/2016 prot.14885*)
- tav 3A - Planimetria stato di progetto
- tav 3B - Sezioni trasversali stato di progetto
- tav 4A - Planimetria stato sovrapposto
- tav 4B - Sezioni trasversali stato sovrapposto
- tav 5 - Particolare scatolare
- tav 6 - Suddivisione lavori in lotti (*gia' depositato in data 01/08/2016 prot.14885*)
- tav A - Relazione idrogeologica-idraulica – prima integrazione (*gia' depositato in data 01/08/2016 prot.14885*)
- tav B – Corografia (*gia' depositato in data 01/08/2016 prot.14885*)

- Relazione Tecnica

5. altra documentazione

- Schema Convenzione

Visto lo schema di convenzione allegato al progetto unitario che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

Dato atto che il progetto unitario sopra richiamato si attuerà concretamente attraverso due distinti stralci funzionali:

I° stralcio

I.a – Opere di interesse pubblico (opere di urbanizzazione):

Realizzazione di attraversamento carrabile per l'accesso agli impianti sportivi di Dudda;
Intervento di ampliamento degli spogliatoi del campo sportivo di Dudda.

I.b – Opere di interesse privato:

Ampliamento dello stabilimento produttivo con realizzazione di nuova tinaia, spazi di deposito materiali e di stoccaggio del prodotto finito e contestuale organizzazione di nuova linea di imbottigliamento interna al fabbricato industriale esistente.

Realizzazione di collegamento interrato del fabbricato alla futura barriccaia.

Realizzazione di un muro controterra di separazione fra gli spazi produttivi dell'azienda e la vigna.

Sistemazione delle aree esterne pertinenziali al fabbricato, in funzione dei nuovi edifici previsti e delle nuove modalità di accesso alla vigna.

II° stralcio

II.a – Opere di interesse pubblico (opere di urbanizzazione):

Riqualificazione del patrimonio edificato del cimitero di Dudda con rifacimento della copertura della cappella interna.

Sistemazione dell'area esterna al cimitero di Dudda, con contestuale miglioramento del sistema di accesso e creazione di una zona di sosta per le autovetture.

II.b – Opere di interesse privato:

Realizzazione di un nuovo volume parzialmente interrato con funzione di barriccaia, comprensivo di spazi per la degustazione dei prodotti enologici aziendali.

Le parti si danno reciprocamente atto che l'opera di interesse generale costituita dal riassetto e messa in sicurezza del Borro di Dudda verrà realizzata dal Proponente nell'ambito del Primo stralcio.

Dato atto 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 progetto unitario convenzionato che disciplina gli interventi edilizi di cui alla presente deliberazione, contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive degli interventi di nuova costruzione, la cui sussistenza viene esplicitamente dichiarata nella presente delibera di approvazione del progetto convenzionato;

Dato atto altresì che tutti gli interventi previsti dal progetto unitario potranno essere attuati soltanto previa sottoscrizione della convenzione e presentazione/rilascio dei titoli abilitativi, e che la convenzione potrà essere sottoscritta soltanto dopo l'approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;

Considerato quindi che potranno essere apportate variazioni al sopra richiamato progetto unitario, in funzione della progettazione definitiva e esecutiva sulla quale dovranno essere acquisiti tutti i pareri necessari, compresi quelli del Settore LL.PP e Polizia Municipale, prima della approvazione e presentazione/rilascio dei titoli abilitativi;

Ritenuto evidenziare altresì che non necessita acquisizione del parere dei sottoservizi da parte di Publiacqua vista la dichiarazione inviata al protocollo 19355 del 11/10/2016 dalla società Carpineto

con riferimento all'ATTESTAZIONE DEI SOTTOSERVIZI di cui alla "Delibera n.4 del 29/07/2008 T.O. n.3 Medio Valdarno – Interventi di ampliamento dell'azienda Carpineto srl in loc. Dudda – progetto unitario convenzionato area AP7 del R.U", nella quale si dichiara che l'azienda Carpineto Srl non risulta allacciata alla rete Publiacqua e che l'azienda è provvista di fonte autonoma di approvvigionamento idrico e di sistema autonomo di depurazione per lo scarico delle acque reflue localizzato all'interno dell'Area Particolare AP7;

Dato atto che il progetto unitario e' stato sottoposto alla partecipazione della Commissione Consiliare n.4 "Attività produttive, Turismo, Assetto del Territorio, Lavori Pubblici, Ambiente ed infrastrutture" tenutasi in data _____ presso la sede comunale in seduta pubblica;

Visti i pareri favorevole in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta, espressi rispettivamente dal Responsabile del Settore 5 e da quello del Settore 2 ai sensi dell' art. 49 comma 1, D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

DELIBERA

Per quanto in narrativa:

1 - Di approvare il progetto unitario per la realizzazione degli interventi previsti nell'area AP.7 del R.U. presentato dalla societa' Carpineto s.r.l. in data 01 agosto 2016 al prot.14885 (busta suap 2016/275 – busta edilizia 2016/625), nonché le opere di urbanizzazione e di interesse pubblico di cui allo stesso progetto, successivamente integrata al prot.19355 del 11/10/2016, prot.24431 del 23/12/2016, prot.834 del 17/01/2017, in data 11/10/2016 al prot.19355 e in data 23/12/2016 al prot.24431 che si compone dei seguenti elaborati conservati in atti presso l'archivio telematico dello sportello SUAP:

Protocollo 14885 del 01/08/2016

15018P-A-01 - Planivolumetrico Stato Attuale

15018P-A-02 - Planivolumetrico Stato di Progetto

15018P-A-03 - Planivolumetrico Sovrapposto

15018P-A-04 - Sezione Territoriale A-A

15018P-A-05 - Sezione Territoriale B-B

15018P-A-06 - Sezione Territoriale C-C

15018P-A-07 - Sezione Territoriale D-D

15018P-A-08 - Prospetto Nord

15018P-A-09 - Prospetto Sud

15018P-A-10 - Prospetto Ovest

15018P-A-11 - Prospetto Est

15018P-A-12 - Parametri Urbanistici

15018P-A-13 - Layout funzionale

15018P-A-14 - Vincoli urbanistici

15018P-A-15 – Fotoinserimenti

15018P-A-16 - Aree di urbanizzazione (*superato da integrazione in data 23/12/2016 prot.24431*)

15018P-R-01 - Istanza PUC

15018P-R-09 - Relazione Illustrativa PUC (*superato da integrazione in data 23/12/2016 prot.24431*)

15018P-R-10 - Rel. Fotografica PUC (*superato da integrazione in data 23/12/2016 prot.24431*)

Computo lotto 1 (*superato da integrazione in data 17/01/2017 prot.834*)

Computo lotto 2 (*eliminato*)

Computo lotto 3 (*superato da integrazione in data 17/01/2017 prot.834*)

Tav 2a planimetria stato attuale con documentazione fotografica

Tav 2b sezioni trasversali stato attuale

Tav 3a planimetria stato di progetto (*superato da integrazione in data 17/01/2017 prot.834*)

Tav 3b sezioni trasversali stato di progetto (*superato da integrazione in data 17/01/2017 prot.834*)
Tav 4a planimetria stato sovrapposto (*superato da integrazione in data 17/01/2017 prot.834*)
Tav 4b sezioni trasversali stato sovrapposto (*superato da integrazione in data 17/01/2017 prot.834*)
Tav 5 particolare dello scatolare (*superato da integrazione in data 17/01/2017 prot.834*)
Tav A relazione idrologico-idraulica - prima integrazione
Tav. B corografia
Tav.A relazione tecnica (*superato da integrazione in data 17/01/2017 prot.834*)
Autorizzazione Citta' Metropolitana di Firenze
Estratto Catastale_foglio 98-part.315
Deroga opere in fascia di rispetto SP16
Deroga Vincolo Cimiteriale Area produttiva AP7
Parere Autorita' di Bacino
Relazione geologica

Protocollo 19355 del 11/10/2016

Attestazione sottoservizi

Protocollo 24431 del 23/12/2016

15018P-A-16 - Aree di urbanizzazione_Ed02
15018P-A-17 - Spogliatoi - Stato attuale
15018P-A-18 - Spogliatoi - Stato di progetto
15018P-A-19 - Spogliatoi - Stato sovrapposto
15018P-A-20 - Piazzale cimitero - Stato attuale
15018P-A-21 - Piazzale cimitero - Stato di progetto
15018P-A-22 - Piazzale cimitero - Sezioni territoriali
15018P-A-23 - Cappella cimitero - Stato attuale, progetto e sovrapposto
15018P-C-01 - Computo riqualificazione spogliatoi
15018P-C-02 - Computo riqualificazione cimitero
15018P-G-01 - Elenco Elaborati (*superato da integrazione in data 17/01/2017 prot.834*)
15018P-R-02 - Istanza variante PUC
15018P-R-09 - Rel. illustrativa PUC_Ed02
15018P-R-10 - Rel. fotografica PUC_Ed02

Protocollo 834 del 17/01/2017

Procura speciale SUAP
15018P-G-01 - Elenco Elaborati
15018P-R-03 - Istanza integrazioni a Variante PUC
Autorizzazione Città Metropolitana di Firenze (*gia' depositato in data 01/08/2016 prot.14885*)
Estratto Catastale_foglio 98-part.315 (*gia' depositato in data 01/08/2016 prot.14885*)
Computo lotto 1
Computo lotto 3
Deroga opere in fascia di rispetto SP16 (*gia' depositato in data 01/08/2016 prot.14885*)
Deroga vincolo cimiteriale Area Produttiva AP7 (*gia' depositato in data 01/08/2016 prot.14885*)
Parere Autorità di Bacino (*gia' depositato in data 01/08/2016 prot.14885*)
Relazione Geologica (*gia' depositato in data 01/08/2016 prot.14885*)
tav 2A - Planimetria stato attuale con documentazione fotografica (*gia' depositato in data 01/08/2016 prot.14885*)
tav 2B - Sezioni trasversali stato attuale (*gia' depositato in data 01/08/2016 prot.14885*)
tav 3A - Planimetria stato di progetto
tav 3B - Sezioni trasversali stato di progetto
tav 4A - Planimetria stato sovrapposto
tav 4B - Sezioni trasversali stato sovrapposto
tav 5 - Particolare scatolare
tav 6 - Suddivisione lavori in lotti (*gia' depositato in data 01/08/2016 prot.14885*)

tav A - Relazione idrogeologica-idraulica – prima integrazione (*gia' depositato in data 01/08/2016 prot.14885*)

tav B – Corografia (*gia' depositato in data 01/08/2016 prot.14885*)

Relazione Tecnica

altra documentazione

Schema Convenzione

2 - Di dare atto che i documenti elencati sono conservati in atti presso l'archivio telematico dello sportello SUAP, depositati in copia cartacea presso l'ufficio Urbanistica e consultabili nel sito istituzionale del Comune all'indirizzo www.comune.greve-in-chianti.fi.it>Home>Conosci il comune>Amministrazione Trasparente>Pianificazione e governo del territorio;

3 - Di dare atto che potranno essere apportate variazioni al sopra richiamato progetto unitario, in funzione della progettazione definitiva e esecutiva delle opere di urbanizzazione, sulla quale dovranno essere acquisiti tutti i pareri necessari, ferme restando le quantità minime di spazi ad uso pubblico in esse indicate per ogni singola destinazione;

4 - di approvare lo schema di convenzione del “Progetto unitario convenzionato area AP.7 del R.U. In localita' Dudda - Carpineto, presentato dalla societa' Carpineto s.r.l.”

5 - Di demandare ai Settori competenti l'adozione degli atti conseguenti.