

PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AREA PA3.03 A DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTREZZATURE DI SERVIZIO A STRADA IN CHIANTI BORGO PAOLI - ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO, AI SENSI DELL'ART.111 DELLA L.R.65/2014 E SCHEMA DI CONVENZIONE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

con DCC n.38 del 30/05/2013 veniva approvato il progetto unitario per "il recupero dell'area detta del campo sportivo e del vecchio asilo lotto T.11.4" e successiva convenzione rep.2924 del 03/12/2013 a firma del Notaio Marco Casini, registrata a Firenze in data 05/12/2013 al n.20043 relativa al tessuto edilizio T.11.14 in Comune di Greve in Chianti, frazione Strada in Chianti, la cui norma del R.U. specificava che, *"al fine di riqualificare più in generale l'area, anche attraverso l'adeguamento della viabilità esistente, è consentita, tramite l'approvazione di un progetto unitario che preveda interventi di trasformazione totale dell'organismo edilizio, la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale, secondo la tipologia definita all'art. 20 (Palazzine) dell'Allegato A", precisando che il progetto deve prevedere:*

1) *l'allargamento per tutta la sua lunghezza della strada comunale della Fonticina, così da ottenere una strada di almeno m. 6 costanti, oltre ad un marciapiede di almeno m. 1,50, garantendo inoltre la ricostruzione del muro di pietra che attualmente delimita la sede stradale della vecchia zona sportiva;*

2) *la costruzione di un parcheggio di almeno mq. 600, da realizzarsi fra l'attuale edificio scolastico e la struttura del "pallaio", dotato di spazi verdi perimetrali ed aiuola spartitraffico centrale (entro i quali dovranno essere collocate essenze autoctone arboree ed arbustive) con accesso alla pubblica via attraverso un unico ingresso centrale, con pavimentazione di tipo permeabile nelle aree di sosta ed in asfalto nelle aree di percorrenza e manovra;*

3) *la realizzazione, previa demolizione della vecchia scuola materna, di un edificio – da porsi parallelamente a Via della Fonticina – del volume massimo di mc. 2.400 e con altezza massima di m. 7 (il volume corrispondente all'edificio attualmente esistente è ricompreso nel volume massimo consentito);*

4) *la localizzazione, all'interno dell'adiacente area a verde pubblico – rappresentata dall'ex campo sportivo – di un edificio di interesse generale (edificio parrocchiale) di volumetria pari a quella dell'edificio dimesso;"*;

che successivamente alla sottoscrizione della convenzione, la Parrocchia di San Cristoforo non ha dato attuazione agli interventi previsti nel progetto convenzionato;

che nelle more della formazione dei nuovi strumenti urbanistici la Parrocchia, per il tramite del suo legale rappresentante, ha presentato osservazione alla formazione del nuovo Piano Operativo con nota assunta al protocollo 4789 del 12/03/2018 (osservazione n.36), volta alla modifica della disciplina assegnata al comparto (successivamente denominato PA3.03) a Strada in Chianti, costituente il lotto ex T.11.14 convenzionato;

che l'osservazione avanzata ha avuto esito *"parzialmente accoglibile: in base alle considerazioni svolte ed alle verifiche compiute, la richiesta è accoglibile assumendo i parametri di edificazione della convenzione in corso ed ammettendo un numero massimo di alloggi pari a 12, in coerenza con le tipologie ricorrenti nel contesto"* portando così alla formazione della norma di Piano Operativo attualmente vigente e denominata PA3.03 che ammette:

*Art. 96 Piano Attuativo in via della Fonticina, Borgo Baldassarre Paoli a Strada (PA3.03)*

1. *Si tratta della realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione residenziale ed attrezzature di servizio attraverso la riqualificazione dell'area attualmente occupata da un campetto da gioco e dall'asilo dismesso.*

2. *Dimensionamento:*

*area di intervento (ST): 9.999 mq.*

*SE massima: 850 mq. (residenza)*

*numero alloggi massimo: 12*

*numero piani massimo: 2*

*Per le attrezzature della parrocchia è prevista la demolizione dell'edificio dell'asilo e la costruzione di una nuova struttura nella parte sud dell'area per una SE massima di 280 mq. e con numero di piani massimo pari a 2 ed autorimessa interrata entro le dotazioni minime definite dalle norme statali e regionali.*

*opere ed attrezzature pubbliche:*

*allargamento di via della Fonticina (115 mq.) e parcheggio pubblico (780 mq.) con accesso dalla stessa via;*

*allargamento di via della Chiesa (120 mq.) e parcheggio pubblico lungo strada (90 mq.);*

*percorso pedonale di collegamento tra via della Chiesa e via della Fonticina;*

*area a verde di uso pubblico (360 mq.);*

*cessione all'Amministrazione dell'area del pallaio (750 mq.).*

*3. Disposizioni specifiche:*

*Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e riferite allo specifico contesto.*

*Si prescrive il mantenimento del filare di alberi lungo via Borgo Paoli e delle alberature esistenti lungo via della Chiesa.;*

che la stessa convenzione rep.2924 del 03/12/2013, relativamente alle opere di urbanizzazione, all'art.6 punto 6.2 determinava che *"...in relazione all'allargamento di via della Fonticina, limitatamente al tratto tra il parcheggio pubblico di nuova realizzazione e Borgo Paoli, l'Amministrazione comunale si riserva la possibilità' di apportare modifiche alla previsione di R.U. art.6 lotto T.11.14, nel senso di un minor allargamento a seguito dell'approvazione di specifica variante al R.U., condizione che la Parrocchia accetta unitamente all'onere connesso al rifacimento del muro..."*

che il Consiglio Comunale con deliberazioni n.28 e n.29 del 14/03/2019, immediatamente eseguibili, ha approvato rispettivamente il nuovo Piano Strutturale e il nuovo Piano Operativo del Comune di Greve in Chianti, conseguentemente allo svolgimento della Conferenza paesaggistica di conformazione ai sensi dell'art. 21 della disciplina di PIT-PPR.;

che nel Piano Operativo approvato e' inserita la previsione denominata PA3.03 identificata all'art.96 delle NTA come piano attuativo;

che risulta agli atti di questa Amministrazione che la suddetta convenzione urbanistica, stipulata in data 03/12/2013 al rep.2924, per effetto dell'art.10, comma 4 bis L.120/2020, che dispone: *"Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n.69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n.98"* portando quindi il termine di validità (originariamente decennale al 03/12/2023) alla data del 03/12/2026;

Considerato:

che nel Piano Operativo approvato e' inserita la previsione denominata PA3.03 identificata all'art.96 delle NTA come piano attuativo;

che è necessario procedere all'adozione e approvazione del Piano Attuativo ai sensi dell'art.111 della L.R.65/2014, per dare attuazione agli interventi inseriti nella norma del comparto PA3.03 per la cui formazione la Parrocchia ha presentato osservazione al Piano Operativo;

che conseguentemente sarà necessaria la stipula di una convenzione in sostituzione della attuale convenzione del 03/12/2013 rep.2924, che sarà risolta ad ogni effetto, per consentire l'attuazione degli interventi e delle opere di urbanizzazione, così come variate dalla nuova norma del comparto PA3.03. La nuova convenzione dovrà comunque riprodurre le norme a vantaggio dell'ente, quali l'onere già presente all'art.6 punto 6.2 di rifacimento del vecchio muro su via della Fonticina, nonché all'art.9 la concessione in uso temporaneo al Comune, su richiesta della stessa Amministrazione, dell'area (di proprietà della medesima Parrocchia) identificata come "area polivalente" e "area polivalente attrezzata"..... come da schema "Concessione in uso temporaneo di area per attività ricreative a carattere ricreativo e/o sociale" allegato alla convenzione in essere;

Dato atto altresì che il piano attuativo in questione, denominato PA3.03 risulta conforme alle previsioni del Piano Operativo e quindi procedibile ai sensi dell'art.111 della L.R. n.65/2015;

Preso atto che il presente piano attuativo non è sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità, per il ricorrere delle condizioni di cui all'art.5-bis comma 2 della L.R. n.10/2010 e s.m.i.;

Dato atto che, in ordine alla procedura di cui all'art.23 della Disciplina di PIT-PPR, 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 17/05/2018 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 piano attuativo NON è assoggettato alla procedura di *conformazione* di cui all'articolo 23, in quanto non interessa beni paesaggistici;

Preso atto che l'area del comparto in oggetto è collocata alla distanza di circa 150 metri dal cimitero di Strada in Chianti e che pertanto ricade parzialmente nella fascia dei 200 metri di rispetto cimiteriale per il quale, con DCC n.114 del 25/10/2012 è stata deliberata, visto il parere igienico sanitario favorevole espresso dalla competente azienda sanitaria, U.F. Igiene e Sanità Pubblica Zona Sud Est, pervenuto in data 21/03/2012 prot.5760, la riduzione della zona di rispetto cimiteriale, prevista dall'art.338 comma 5 del R.D. 1265 del 27/07/1934, da 200 metri a ca.150 metri, in relazione alla trasformazione del comparto in oggetto, rimasto invariato anche per la perimetrazione del PA3.03;

Vista l'istanza presentata dal legale rappresentante della Parrocchia di San Cristoforo a Strada in Chianti, nella sua qualità di proprietaria dell'area denominata PA3.03 a Strada in Chianti, Via della Fonticina, in data 02/03/2020 al prot.4169 (busta SUE n.94/2020) successivamente integrata con gli elaborati utili all'adozione in data 26/08/2020 prot.13372-13373, 13/08/2020 prot.13613, 29/10/2020 prot.17385, 15/01/2021 prot.874, che si compone dei seguenti elaborati:

#### PIANO ATTUATIVO:

13372\_Tavola 1 Planimetria generale e Verifiche.pdf

13372\_Tavola1 Planimetria generale Parcheggi Permeabilità.pdf

13372\_Tavola 2 Piante.pdf

13372\_Tavola 2 Planimetria materiali e servizi.pdf

13372\_Tavola 2 Smaltimento liquami.pdf

13373\_Tavola 2 Stato attuale.pdf

20210115\_874\_Tavola 2A Planimetria servizi agg gennaio 2021.pdf

17385\_Tavola 2B Planimetria materiali.pdf  
13372\_Tavola 3 L13-89.pdf  
13373\_Tavola 3 Progetto.pdf  
13372\_Tavola 3 Prospetti e sezioni.pdf  
13373\_TA3AC3~1.PDF  
13373\_Tavola 4 Confronto Stato convenzionato Progetto.pdf  
13372\_Tavola 4 Segnaletica e illuminazione.pdf  
17385\_Tavola 4A Schema illuminazione pubblica.pdf  
17385\_Tavola 4A2 Illuminazione pubblica verifiche.pdf  
17385\_Tavola 4B Schema segnaletica.pdf  
13372\_Tavola 4 Smaltimento liquami.pdf  
13373\_Tavola 5 Confronto Stato attuale Progetto.pdf  
13372\_Tavola 5 L13-89 Schemi Relazione Dichiarazione.pdf  
13372\_Tavola 5 Particolari.pdf  
13373\_Tavola 6 Planimetria aree da cedere al Comune.pdf  
20210115\_874\_Tavola 6 Messa in sicurezza del muro di Via della Fonticina agg Gennaio 2021.pdf  
13372\_Allegato A ER Relazione tecnica Edifici residenziali.pdf  
13372\_Allegato A Relazione tecnica Centro parrocchiale.pdf  
17385\_Allegato A Relazione tecnica Opere di Urbanizzazione aggiornata sett.20.pdf  
13373\_Allegato A Relazione tecnica piano attuativo.pdf  
20210115\_874\_Allegato B Computo metrico.pdf  
13373\_Allegato B Documentazione fotografica.pdf  
13373\_Allegato C estratti cartografici.pdf  
13372\_Allegato INT Relazione fognatura.pdf  
13372\_Edificio A Tavola 1 Piante.pdf  
13372\_Edificio A Tavola 2 Prospetti e Sezioni.pdf  
13372\_Edificio A Tavola 3 Verifiche Urbanistiche.pdf  
13372\_Edificio A Tavola 4 Legge 13-89.pdf  
13372\_Edificio B Tavola 1 Piante.pdf  
13372\_Edificio B Tavola 2 Prospetti.pdf  
13372\_Edificio B Tavola 3 Verifiche Urbanistiche.pdf  
13372\_Edificio B Tavola 4 Legge 13-89.pdf  
13372\_Tavola 1 Stato convenzionato.pdf  
13372\_Tavola 1 Planimetria generale.pdf

13613\_Indagini geologiche e deposito del Piano Attuativo ai sensi dell'art.104 della L.R.n.65/2014, dell'art.62 del D.P.G.R. n.53/R/2011 e D.P.G.R. n.41/R/2018 per deposito al Genio Civile;

- schema di convenzione urbanistica;
- schema di concessione in uso di area ricreativa;

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 delle indagini del Piano Attuativo in data 01/09/2020 prot.13760 per l'assegnazione del numero di deposito, e che l' Ufficio Tecnico del Genio Civile ha attribuito in data 03/09/2020 il numero n.3643 di deposito indagini al Piano Attuativo;

Che successivamente il Genio Civile ha comunicato in data 23/09/2020 prot.14997 il Verbale del sorteggio pratiche controllo a campione ai sensi dell'art. 11 DPGR 30/01/2020, n. 5/R, nel quale il deposito n.3643 del 03/09/2020 – Comune di Greve in Chianti – Piano Attuativo PA3.03 non risulta estratto e pertanto la pratica e' stata archiviata;

Preso atto del parere reso da parte di Publiacqua, acquisito al protocollo n.9009 del 18/05/2021, in

riferimento all'ATTESTAZIONE DEI SOTTOSERVIZI di cui alla "Delibera n.4 del 29/07/2008 T.O. n.3 Medio Valdarno – Richiesta di attestazione sottoservizi per la realizzazione di tre edifici di cui due ad uso residenziale posti in via della Fonticina nel Comune di Greve in Chianti, Città Metropolitana di Firenze", nel quale si dichiara la compatibilita' dell'intervento con le reti esistenti, e la richiesta di estensione della rete fognaria per la parte di riferimento dell'intervento, con onere a carico del soggetto proponente;

Dato 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;

Dato atto altresì che tutti gli interventi previsti dal piano attuativo 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 minime variazioni al sopra richiamato piano attuativo, in funzione della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, e preso atto dei pareri favorevoli con prescrizione, resi sul progetto definitivo rispettivamente dalla Polizia Municipale (prot.17744/2020) e congiuntamente dal Settore LL.PP e Settore Ambiente (prot.1113/2021) ;

Preso atto che i documenti per l'adozione Piano Attuativo sono stati oggetto di Commissione Consiliare n.4 "Attività produttive, Turismo, Assetto del Territorio, Lavori Pubblici, Ambiente ed infrastrutture";

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 espressi dal Responsabile del Settore 5 in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile del Settore 2 in ordine alla non rilevanza contabile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267;

## DELIBERA

1 - Di adottare, ai sensi ex art.111 della L.R.65/2014, il Piano Attuativo di iniziativa privata presentato dal legale rappresentante della Parrocchia di San Cristoforo a Strada in Chianti, nella sua qualità di proprietaria dell'area denominata PA3.03 a Strada in Chianti, Via della Fonticina, costituito dai seguenti elaborati richiamati in premessa:

PIANO ATTUATIVO:

13372\_Tavola 1 Planimetria generale e Verifiche.pdf  
13372\_Tavola1 Planimetria generale Parcheggi Permeabilita.pdf  
13372\_Tavola 2 Piante.pdf  
13372\_Tavola 2 Planimetria materiali e servizi.pdf  
13372\_Tavola 2 Smaltimento liquami.pdf  
13373\_Tavola 2 Stato attuale.pdf  
20210115\_874\_Tavola 2A Planimetria servizi agg gennaio 2021.pdf

17385\_Tavola 2B Planimetria materiali.pdf  
13372\_Tavola 3 L13-89.pdf  
13373\_Tavola 3 Progetto.pdf  
13372\_Tavola 3 Prospetti e sezioni.pdf  
13373\_TA3AC3~1.PDF  
13373\_Tavola 4 Confronto Stato convenzionato Progetto.pdf  
13372\_Tavola 4 Segnaletica e illuminazione.pdf  
17385\_Tavola 4A Schema illuminazione pubblica.pdf  
17385\_Tavola 4A2 Illuminazione pubblica verifiche.pdf  
17385\_Tavola 4B Schema segnaletica.pdf  
13372\_Tavola 4 Smaltimento liquami.pdf  
13373\_Tavola 5 Confronto Stato attuale Progetto.pdf  
13372\_Tavola 5 L13-89 Schemi Relazione Dichiarazione.pdf  
13372\_Tavola 5 Particolari.pdf  
13373\_Tavola 6 Planimetria aree da cedere al Comune.pdf  
20210115\_874\_Tavola 6 Messa in sicurezza del muro di Via della Fonticina agg Gennaio 2021.pdf  
13372\_Allegato A ER Relazione tecnica Edifici residenziali.pdf  
13372\_Allegato A Relazione tecnica Centro parrocchiale.pdf  
17385\_Allegato A Relazione tecnica Opere di Urbanizzazione aggiornata sett.20.pdf  
13373\_Allegato A Relazione tecnica piano attuativo.pdf  
20210115\_874\_Allegato B Computo metrico.pdf  
13373\_Allegato B Documentazione fotografica.pdf  
13373\_Allegato C estratti cartografici.pdf  
13372\_Allegato INT Relazione fognatura.pdf  
13372\_Edificio A Tavola 1 Piante.pdf  
13372\_Edificio A Tavola 2 Prospetti e Sezioni.pdf  
13372\_Edificio A Tavola 3 Verifiche Urbanistiche.pdf  
13372\_Edificio A Tavola 4 Legge 13-89.pdf  
13372\_Edificio B Tavola 1 Piante.pdf  
13372\_Edificio B Tavola 2 Prospetti.pdf  
13372\_Edificio B Tavola 3 Verifiche Urbanistiche.pdf  
13372\_Edificio B Tavola 4 Legge 13-89.pdf  
13372\_Tavola 1 Stato convenzionato.pdf  
13372\_Tavola 1 Planimetria generale.pdf

13613\_Indagini geologiche e deposito del Piano Attuativo ai sensi dell'art.104 della L.R.n.65/2014, dell'art.62 del D.P.G.R. n.53/R/2011 e D.P.G.R. n.41/R/2018 per deposito al Genio Civile;

- schema di convenzione urbanistica;
- schema di concessione in uso di area ricreativa;

2 - Di dare atto che i documenti elencati sono conservati in atti presso l'archivio telematico dello sportello SUE, e consultabili nel sito istituzionale del Comune all'indirizzo [www.comune.greve-inchianti.fi.it](http://www.comune.greve-inchianti.fi.it)>Home>Conosci il comune>Amministrazione Trasparente>Pianificazione e governo del territorio;

3 - Di dare atto che potranno essere apportate minime variazioni al sopra richiamato piano attuativo, in funzione della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, sulla quale dovranno essere acquisiti, in caso di modifica, 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 e di concessione in uso dell'area ricreativa;

5 - Di dare mandato al Servizio Urbanistica ed Edilizia, relativamente alle procedure di adozione del Piano Attuativo, di provvedere a:

- trasmettere l'avviso di adozione e gli elaborati, ai sensi ex art.111 comma 3 della LR.65/2014, alla Citta' Metropolitana;
- di provvedere alla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione;
- di procedere, successivamente alla trasmissione sopra detta, al deposito del provvedimento adottato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT), ai sensi ex art.111 comma 3 della LR.65/2014, al fine di consentire a chiunque di prenderne visione e presentare osservazioni.

Successivamente, attesa l'urgenza di provvedere, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4, del D.Lgs.18/08/2000 n.267 e successive disposizioni per consentire quanto prima la pubblicazione sul BURT regionale;

#### DELIBERA

di dichiarare la presente delibera immediatamente esecutiva.