

VARIANTE AL R.U. CON CONTESTUALE APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATA LL.3 A SAN POLO IN CHIANTI – AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI EX ART.17 DELLA L.R. n.65/2014.

## 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 Lotto Libero n.3 che dispone quanto segue: “**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.*

*Trattasi di un'ampia area completamente in piano attualmente non coltivata. L'edificazione delle potenzialità previste per il Lotto è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo che preveda la realizzazione del collegamento viario tra via Benvenuto Cellini e via Leonardo da Vinci, al fine di rendere più organico il reticolo stradale all'interno dell'UTOE; tale collegamento deve necessariamente prevedere la realizzazione del ponte per l'attraversamento del borro di Rubbiana. La nuova viabilità deve conformarsi alle prescrizioni di area previste dal successivo art.17. In sede di progettazione esecutiva possono essere accolte, rispetto a tale previsione, soluzioni progettuali diverse, sempreché sia garantito quanto indicato al precedente capoverso e sia opportunamente strutturato l'incontro delle due aste viarie, anche con la previsione di opportuna area di sosta delle*

*auto. Ai margini di tale viabilità devono essere poste a dimora alberature alternate di tiglio e leccio al fine di configurare la stessa quale viale alberato.*

*Nel Lotto è consentita la realizzazione di Villini in serie secondo la tipologia descritta all'art.19 dell'Allegato A, per un massimo di dieci alloggi e per un volume complessivo di mc. 4.000. Data la dimensione rilevante dell'intervento è consentito, a parità di volume complessivo, l'aumento del 50% del numero degli alloggi previsti; la possibilità di diversificare la dimensione degli alloggi non consente comunque la realizzazione di tipologie abitative le cui superfici siano inferiori a mq.45."*

che l'attuazione di tali previsioni 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;

ritenuto quindi di procedere ad una variante puntuale al RU, ai sensi dell'art.228, comma 2, della L.R. n.65/2014 e pertanto all'avvio del procedimento della variante ai sensi dell'art.17 della stessa legge;

dato atto altresì, 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;

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.

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 la L.R. n.65/2014 prevede che i comuni con popolazione inferiore ai 20.000 abitanti individuino un Garante dell'informazione e della partecipazione alla formazione dell'atto di governo del territorio;

Dato atto che il Garante dell'Informazione e di Partecipazione per il Procedimento di Variante e di Piano Attuativo in oggetto alla presente delibera è la Dott.ssa Alessandra Capaccioli, Segretario Generale dell'Ente;

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;

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" che si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa;
- Documento preliminare VAS
- Elaborati grafici:
  - Tav. 01, Zone Omogenee - Stato RU vigente e RU variato – scala 1:1.000;
  - Tav. 02, Sovrapposizione fra RU vigente e Variante – scala 1:500;
  - Tav. 03, Superfici delle aree private e da cedere al Comune – scala 1:500;
  - Tav. 04, Verifica degli standard urbanistici D.M. 1444/1968 – scala 1:500;
  - Tav. 05, Planivolumetrico e Sezioni Territoriali – scala 1:500;

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 \_\_\_\_\_ presso la sala consiliare, in seduta pubblica;

Preso atto che la formazione della variante al Regolamento Urbanistico e del Piano Attuativo è soggetta al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui al capo III della L.R. 10/2010 e s.m.i., per effetto del ricorrere delle condizioni di cui all'articolo 5 bis della L.R. 10/2010 e s.m.i.;

Considerato che, ai sensi dell'art.17 comma 2 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n.65 "*Per gli strumenti soggetti a VAS ai sensi dell'articolo 5 bis della l.r. 10/2010, l'avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all'invio del documento di cui all'articolo 22 della l.r. 10/2010, oppure del documento preliminare di cui all'articolo 23, comma 2, della medesima l.r. 10/2010*";

Preso atto del documento preliminare di V.A.S. redatto ai sensi dell'art.23 della L.R. 10/2010 e s.m.i., inserito fra gli allegati alla presente deliberazione;

Ritenuto coinvolgere nel percorso di formazione della presente variante, e di valutazione degli effetti ambientali, oltre "l'Autorità Competente" individuata ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 10/2010 e s.m.i., i 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 potranno fornire nel termine di trenta giorni, ciascuno in ragione delle specifiche competenze:

- apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo e/o emanare pareri, nulla osta o assensi comunque denominati richiesti ai fini dell'atto urbanistico, ai sensi e per gli effetti dell'art.17 comma 3 lettere c) e d) della L.R.65/2014 e s.m.i.;
- apporti e contributi collaborativi, in qualità di enti territorialmente interessati e/o soggetti competenti in materia ambientale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;

Dato atto che, ai sensi dell'articolo 7 comma 1 bis lettera b) della L.R. 10/2010 il procedimento di VAS si intende avviato alla data in cui l'autorità procedente o il proponente trasmette all'autorità competente il documento preliminare di cui all'articolo 23 della medesima legge;

Ritenuto per quanto sopra, dover:

- avviare il procedimento di variante al Regolamento Urbanistico e del Piano Attuativo, ai sensi dell'art.17 della L.R.n.65/2014 e s.m.i.;
- prendere atto del documento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 5bis della L.R. n.10/2010 e s.m.i. e dare mandato per l'avvio del procedimento;

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 18.8.2000 n. 267;

#### DELIBERA

1. Di avviare 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.;
2. Di prendere atto dei documenti presentati dall'Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero di Fiesole in data 08/05/2017 prot.7573 (busta edilizia n.228/2017) volti 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" così composti:
  - Relazione illustrativa;
  - Documento preliminare VAS
  - Elaborati grafici:
    - Tav. 01, Zone Omogenee - Stato RU vigente e RU variato – scala 1:1.000;
    - Tav. 02, Sovrapposizione fra RU vigente e Variante – scala 1:500;
    - Tav. 03, Superfici delle aree private e da cedere al Comune – scala 1:500;
    - Tav. 04, Verifica degli standard urbanistici D.M. 1444/1968 – scala 1:500;
    - Tav. 05, Planivolumetrico e Sezioni Territoriali – scala 1:500;
3. 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;
4. Di dare atto che la variante al Regolamento Urbanistico e del Piano Attuativo sono soggetti al procedimento per la Valutazione Ambientale Strategica, ex art. 5bis della L.R. 10/2010 e pertanto di prendere atto dei contenuti del documento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica, redatto ai sensi dell'articolo 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;
5. Di prendere atto che il documento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica verrà 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;
6. Di dare atto, ai sensi dell'art.107 comma 3, della L.R.n. 65/2014, di procedere all'adozione ed approvazione della presente variante contestualmente al relativo Piano Attuativo;
7. Di prendere atto che il Responsabile Unico del Procedimento della variante al Regolamento Urbanistico e del Piano Attuativo è il Responsabile del Settore 5 - Ing. Laura Lenci;
8. Di individuare, 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;
9. Di disporre altresì la trasmissione del presente atto a tutti i soggetti individuati in parte narrativa al fine di fornire contributi tecnici e conoscitivi concorrenti ad implementare lo stato delle conoscenze ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici.