

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

N. del

Oggetto: Determinazione del contributo relativo al Permesso di Costruire ed alle Denunce di Inizio di Attività Edilizia ai sensi del Titolo VII capo I della legge Regionale 3.01.2005 n. 1 di cui all'art. 52 del R.U.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 31.01.2007 avente per oggetto: determinazione del contributo relativo al Permesso di Costruire ed alle Denunce di Inizio di Attività Edilizia ai sensi del Titolo VII capo I della legge Regionale 3.01.2005 n. 1;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 30.07.2008, con la quale si approvava definitivamente la variante al Regolamento Urbanistico per l'individuazione in "territorio aperto" di un'area, denominata AP8, per la "conservazione e trasformazione di prodotti agricoli";

Visto che il Regolamento Urbanistico individua in territorio aperto altra area denominata AP7, per la "conservazione e trasformazione di prodotti agricoli";

Considerato che nelle strutture ricomprese in dette aree, oltre alle operazioni di approvvigionamento dei prodotti dell'agricoltura e della loro trasformazione, possono inoltre essere svolte altre attività, comprese quelle per il deposito, rappresentanza ed uffici volte alla commercializzazione all'ingrosso dei prodotti trasformati per essere venduti ad imprese commerciali, per cui l'incidenza dei contributi relativi alle opere di urbanizzazione risulta superiore a quella di esclusiva attività di trasformazione;

Ritenuto pertanto introdurre una precisazione sui criteri di applicazione delle tabelle degli oneri e del costo di costruzione, di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 31.01.2007, per inquadrare le categorie di intervento ammesse nelle aree di territorio aperto destinate alla "conservazione e trasformazione di prodotti agricoli", denominate AP7 ed AP8, da svilupparsi in relazione all'attività di commercializzazione all'ingrosso;

Ritenuto che, per le parti degli uffici dedicati alla commercializzazione all'ingrosso dei prodotti agricoli trasformati, debbano applicarsi gli oneri stabiliti nella tabella "insediamenti commerciali all'ingrosso", poiché l'attività è corrispondente sia per destinazione d'uso che per localizzazione territoriale, che prevede € 36,851/mc per opere di urbanizzazione primaria ed € 10,647/mc per opere di urbanizzazione secondaria;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, reso dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi del primo comma dell'art. 49 del D. Lgs. N. 267 del 18/08/2000;

Visto l'art. 42 del D.Lgs. 267/2000 che attribuisce al Consiglio Comunale l'approvazione del presente provvedimento amministrativo;

DELIBERA

Per i motivi espressi in narrativa:

- 1) di specificare il contributo relativo al Permesso di Costruire ed alle Denunce di Inizio di Attività Edilizia in merito alla tipologia di trasformazioni edilizia riferite alle aree di territorio aperto AP7 ed AP8 destinate alla "conservazione e trasformazione di prodotti agricoli", per le parti degli opifici dedicati alla commercializzazione all'ingrosso dei prodotti agricoli trasformati, direttamente o indirettamente, applicando gli oneri previsti nella tabella "insediamenti commerciali all'ingrosso" della deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 31.01.2007, poiché l'attività è ad essa corrispondente sia per destinazione d'uso che per localizzazione territoriale, che prevede € 36,851/mc per opere di urbanizzazione primaria ed € 10,647/mc per opere di urbanizzazione secondaria;
- 2) di specificare che la determinazione degli oneri costituisce un calcolo materiale legato ai parametri previsti del carico urbanistico accertato tenuto conto della destinazione della zona individuata dagli strumenti urbanistici vigenti.



DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

N. 014 del 31.01.2007

Oggetto: Determinazione del contributo relativo al Permesso di Costruire ed alle Denunce di Inizio di Attività Edilizia ai sensi del Titolo VII capo I della legge Regionale 3.01.2005 n. 1.

L'anno duemilasette il giorno trentuno del mese di gennaio ore 21,20 si è riunito presso il Consiglio comunale in 1a convocazione su determinazione del Presidente del Consiglio Comunale, per trattare gli affari iscritti all'ordine del giorno.

Al momento dell'adozione della presente deliberazione risultano presenti:

ALLODOLI TIZIANO
BALDI FABIO
CAPPELLETTI ANGELA
CHECCUCCI LUCIANO
ERMINI GIUSEPPE
GANGEMI SALVATORE
HAGGE MARCO
LAZZERINI MARCO
LO PARO ROSALBA
MARIOTTINI MASSIMO
MIGNO ROBERTO
PALLANTI MARISA
PIERINI GIUSEPPE
ROMANO MICHELE
SALVADORI ANDREA
SOTTANI GIULIANO
VANNI TOMMASO (17)

Assenti: Baldini, Bavecchi Chellini, Taddei, Talluri (4)
Scrutatori: Checucci, Ermini, Vanni

Presiede il Presidente del Consiglio Dott. GANGEMI SALVATORE

Partecipa il Segretario Generale del Comune Avv. Maria Benedetta Dupuis incaricato della redazione del presente verbale.



IL CONSIGLIO COMUNALE

Viste le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 36 del 28/02/2000 e n. 87 del 28/06/2000 con le quali venivano stabilite le tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, gli oneri verdi ed il costo di costruzione ai sensi della L.R. 52/99 e s.m.i.;

Visto il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico vigenti che hanno individuato nuovi sistemi territoriali e diverse tipologie di trasformazioni edilizie rispetto all'epoca di approvazione delle precedenti Deliberazioni di C.C. sopra richiamate;

Richiamata la L.R. 1/2005 con la quale sono state approvate nuove tabelle parametriche A/1, A/2, A/3, A/4 e C e D in sostituzione di quelle allegata alla L.R. 52/99;

Preso atto che l'art. 127 della sopra citata L.R. 1/2005 stabilisce che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione deve essere determinata dai Comuni e che le relative determinazioni comunali danno conto in modo esplicito dell'incidenza di vari fattori e che comunque non possono determinare variazioni superiori al 70% dei valori medi definiti in base alle tabelle parametriche regionali;

Preso atto che l'art. 121 della L.R. 1/2005 stabilisce i criteri per la determinazione e l'aggiornamento del costo di costruzione per interventi di nuova edificazione e che la variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT dall'anno 2000 ad oggi è del 20,8%;

Vista la relazione del Responsabile del Procedimento, allegata alla presente deliberazione, con la quale vengono giustificati gli incrementi percentuali dei costi medi regionali stabiliti in tabella e vengono stabiliti i criteri di determinazione e di applicazione delle tabelle degli oneri e del costo di costruzione per adeguarsi alle nuove categorie di intervento in relazione alle diverse destinazioni d'uso previste nei vari sistemi territoriali di cui è costituito il Comune;

Viste le nuove tabelle predisposte dall'Ufficio Edilizia Privata in allegato alla presente deliberazione;

Visto il parere in ordine alla regolarità tecnica reso dal Responsabile del servizio interessato, ai sensi dell'art. 49 1° comma del D.Lgs. 267/2000;

Con n. 17 Consiglieri presenti e votanti, n. 17 voti favorevoli, nessun voto contrario, nessun astenuto;

All'unanimità il Consiglio Comunale

DELIBERA

- di fare propri tutti i criteri e le indicazioni contenute nella relazione allegata al presente atto;

- di approvare le tabelle allegata al presente atto contenenti le tariffe unitarie da applicare per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, degli oneri verdi e del costo di costruzione;

- di determinare in € 207,158 al mq. il costo di costruzione per gli edifici di nuova edificazione;



Oggetto: Determinazione del contributo relativo al Permesso di Costruire ed alle Denunce di Inizio di Attività Edilizia ai sensi del Titolo VII capo I della legge Regionale 3.01.2005 n. 1.

RELAZIONE

L'approvazione definitiva del Regolamento Urbanistico Comunale avvenuta nel 2003 e l'entrata in vigore della L.R. 1/2005 hanno introdotto importanti modifiche rispetto alla data di approvazione delle attuali tabelle degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione (28/02/2000 e 28/06/2000) sia in relazione alle tipologie di interventi edilizi che all'individuazione di nuovi sistemi territoriali in base ai quali sono ammissibili determinate destinazioni d'uso urbanistiche. Preso atto che l'art. 127 della citata L.R. 1/2005 stabilisce che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione deve essere determinata dai Comuni e che le relative determinazioni danno conto in modo esplicito dell'incidenza di vari fattori e che comunque non possono determinare variazioni superiori al settanta per cento dei valori medi definiti in base alle tabelle parametriche regionali, l'Amministrazione al fine di valutare la congruità dei costi medi delle opere di urbanizzazione primaria previste dalle tabelle A/1, A/2, A/3 ed A/4 allegate alla L.R. 1/2005, ha praticato una comparazione tra i suddetti valori ed i prezzi medi praticati per l'esecuzione di opere similari sia dall'Amministrazione stessa nella realizzazione di opere pubbliche che da soggetti privati attuatori di lottizzazioni.

Dal raffronto è emerso che i prezzi alla data di entrata in vigore della L.R. 1/2005 sono mediamente più alti rispetto alle tabelle di almeno il 50%. Relativamente invece alle opere di urbanizzazione secondaria, non avendo termini di raffronto come sopra, si è immanzitutto notato che le già citate tabelle tra i vari interventi che incidono sul calcolo dei costi medi regionali non tengono conto delle opere di depurazione e dello smaltimento di rifiuti solidi urbani previsti nell'elenco all'art. 37 della L.R. 1/2005; considerando che tali opere costituiscono buona parte degli oneri a carico delle Amministrazioni Comunali nella gestione del territorio si è stimata una percentuale non inferiore al 30% delle restanti opere di urbanizzazione secondaria riconosciute in tabella (verde attrezzata ed attrezzature civiche). Premesso quanto sopra, si ritiene che i costi medi regionali per opere di urbanizzazione primaria e secondaria debbano essere maggiorati rispettivamente del 50% e del 30% per rispettare più fedelmente l'incidenza che le opere stesse hanno su nuovi insediamenti sia residenziali che produttivi.

MODALITA' DI CALCOLO

Le modalità di calcolo degli oneri rimarranno le stesse utilizzate dalle precedenti deliberazioni del 2000 ovvero costo medio regionale (maggiorato del 50% e del 30%) per il coefficiente territoriale (immutato) per i parametri indicati nella tabella "C". Naturalmente dovrà essere considerata la variazione ISTAT intercorsa tra l'entrata in vigore della L.R. 1/2005 ed oggi che ammonta al 3,6% (L.R. 1/2005 art. 120 comma 7).

APPLICAZIONE DEI PARAMETRI - TABELLA "C"

Per quanto riguarda le nuove costruzioni, la tabella "C" prevede tre tipi di parametri in relazione all'indice di fabbricabilità previsto nel lotto interessato.



- di stabilire che le disposizioni contenute nel presente provvedimento entrano in vigore al momento della sua esecutività ed assumono piena validità ed efficacia. Le istanze dei Permessi di Costruire ed i depositi delle Denunce di Attività Edilizie rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento e non ancora concluse, saranno esaminate sulla base delle disposizioni contenute nella presente deliberazione; agli interventi per i quali è già stata stipulata convenzione con il Comune saranno applicate le disposizioni contenute nella presente deliberazione relativamente all'aumento percentuale nella misura del 50%;

- di stabilire che le sanzioni per il ritardati od omesso versamento del contributo verranno applicate secondo quanto previsto dall'art. 128 della L.R. 1/05.

- di stabilire che a far data dell'entrata in vigore del presente atto sono abrogati i disposti in materia contenuti nelle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 36 del 28/02/2000 e n. 87 del 28/06/2000.



Considerato che il Regolamento Urbanistico non prevede più i parametri urbanistici del precedente Piano di Fabbricazione (If, Rc, Hmax) bensì individua per ciascun singolo lotto edificabile una volumetria massima ammissibile a prescindere dalla superficie fondiaria, risulta non percorribile la strada del calcolo dell'indice di fabbricabilità per ogni singolo lotto interessato.

Per questo motivo, visto fra l'altro la notevole diminuzione della potenzialità edificatoria prevista dal P.R.G. rispetto al precedente strumento urbanistico, si attribuisce per tutte le nuove edificazioni in U.T.O.E. il parametro di 1,20 ovvero quello corrispondente ad indice inferiore a 1,5 mc/mq.

Il nuovo parametro inserito dalle tabelle pari a 0,80 invece viene applicato a tutti gli interventi di sostituzione edilizia previsti sul territorio, ma anche alla tipologia Db1, Db2 e Db3 in quanto trattasi di ampliamenti che non rientrano né nella definizione di ristrutturazione edilizia che di nuova edificazione.

Per quanto riguarda il parametro 1,00, è stato applicato alle nuove costruzioni accessorie e pertinenziali previste dal Regolamento Urbanistico quali la tipologia * in U.T.O.E. ed i garage ed i locali ad uso deposito e lavorazione legname in zona di territorio aperto.

INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

All'art. 127 comma 9 lettera a) della L.R. 1/2005 è il Comune che determina l'incidenza degli oneri verdi previsti dalla L.R. 64/95 (oneri connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo) ed in questo caso il criterio di determinazione del costo medio comunale è rimasto lo stesso della precedente deliberazione ovvero la tariffa prevista per le nuove edificazioni residenziali in zona urbana; si è provveduto a ritoccare il parametro moltiplicativo della tabella "C" che in precedenza era di 0,33 e di 0,65 ed ora è rispettivamente di 0,40 e di 0,80.

E' stato introdotto il caso particolare di interventi rientranti nelle categorie dell'art. 120 comma 1 lettere a), b) e c) relativi ad immobili a destinazione d'uso commerciale, turistica e direzionale da eseguirsi in nuclei abitati, in quanto si ritiene che un incremento di carico urbanistico in tali zone comporti un'incidenza sia di oneri verdi che di urbanizzazione.

CASI PARTICOLARI

In questi casi rientrano tutti quegli interventi che non potendo essere comparati a quelli previsti in tabella o dalla legge regionale, sono stati accorpati in un'unica tabella separata come previsto all'art. 127 comma 9 lettera b) della L.R. 1/2005.

Rispetto alla precedente deliberazione che prevedeva tra i casi particolari solo piscine e campi da tennis sono stati aggiunti ulteriori edifici che sono stati individuati dal Regolamento Urbanistico oppure interventi che pur essendo in zona agricola non sono soggetti per legge al pagamento di oneri verdi (nuove costruzioni o ampliamenti di aziende agricole non iscritte all'Albo degli Imprenditori Agricoli Professionali).

Per quanto riguarda le autorimesse interrate di pertinenza delle unità abitative di cui all'art. 38 comma 10 le tariffe riportate nelle allegate tabelle si applicano al volume del manufatto calcolato geometricamente moltiplicando la superficie al lordo delle murature per l'altezza interna più il sovrastante solaio convenzionalmente considerato pari a cm. 30.

Per la realizzazione di impianti di distributori carburanti si adotta la tariffa corrispondente agli insediamenti turistico, commerciali e direzionali e quindi verranno assoggettati al pagamento della parte edificata.

Le trasformazioni di abitazioni rurali in alloggi agrituristici senza opere significative rientrano nei casi di gratuità a differenza della trasformazione degli annessi agricoli in alloggi agrituristici che invece sono soggetti al pagamento di contributo.

La ricostruzione di fabbricati diruti è assoggettata a due diverse tariffe a seconda se il recupero avviene mantenendo la consistenza e destinazione preesistente o se si prevede contestualmente un cambio di destinazione o aumento di unità immobiliari.



COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione ammonta a € 207,158 ovvero il valore calcolato con la precedente deliberazione adeguato con le variazioni ISTAT avvenute in questi anni pari al 20,8% ed è suscettibile di adeguamento annuale in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT come previsto dall'art. 121 comma 3 della L.R. 1/2005.

Il costo di costruzione non è dovuto per gli interventi su edifici a destinazione artigianale ed industriale, mentre per gli edifici a destinazione turistico, commerciale e direzionale è dovuto in quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione mediante computo metrico estimativo redatto dal progettista con prezzi riferiti all'ultimo Bollettino degli Ingegneri di cui devono essere riportate le singole voci di riferimento.

Le altre categorie di opere non soggette a costo di costruzione sono gli interventi Rt, Ra, Rc1 ed Rc2 eseguiti in territorio aperto anche se comportano cambi di destinazione o aumento delle unità immobiliari.

Per le categorie di intervento Da1, Da2, Da3, Db1, Db2 e Db3 il costo di costruzione si applica all'intera superficie dell'unità immobiliare interessata e non solo all'incremento volumetrico.

Per le autorimesse in zona agricola di cui all'art. 38 comma 10 delle Norme Tecniche allegata al Regolamento Urbanistico, il costo si applica a mq. considerando la superficie accessoria come definita dal D.M. 10/05/1977.

Ai fini del calcolo del costo di costruzione gli impianti di distribuzione carburanti sono assimilati agli insediamenti turistico, commerciali e direzionali.

Geom. Sergio Onorati

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

TIPO DI INTERVENTO	ZONA URBANISTICA	COSTO MEDIO COMUNALE	PARAMETRI TAB. "C" L.R. 1/2005	ONERI URBANIZZAZIONE (E/mc)
Ristrutturazione Edilizia (Daz Das)	U.T.O.E.	13,161	0,30	PRIMARIA 3.949
		32,951		SECONDARIA 9.886
Ristrutturazione Edilizia (Db1 Db2 Db3)* e sostituzione edilizia	U.T.O.E.	13,161	0,80	PRIMARIA 10.530
		32,951		SECONDARIA 26.362
Nuova Edificazione e Ristruttur. Urbanistica	U.T.O.E.	13,161	1,20	PRIMARIA 15.794
		32,951		SECONDARIA 39.542
Restauro comportante il cambio d'uso di locali accessori in vani abitabili (art. 127 comma 9 lett.a) L.R. 1/2005)	TERRITORIO APERTO	46,112	0,40	ONERI VERDI 18,446
Restauro comportante il cambio di destinazione o frazionamento (art. 120 comma 1 lett.a) b) c) L.R. 1/2005)	TERRITORIO APERTO	46,112	0,80	ONERI VERDI 36,890
Ristrutturazione Urbanistica (S5 e S7) e Ricostruzione di fabbricato diruto per cambio destinazione o aumento di u.i. (art.127 comma 9 lett.a) L.R. 1/2005)	TERRITORIO APERTO	13,161	1,20	PRIMARIA 15.794
		32,951		SECONDARIA 39.542
Ricostruzione di abitazione rurale diruta (art.127 comma 9 lett.a) L.R. 1/2005)	TERRITORIO APERTO	13,161	0,30	PRIMARIA 3.949
		32,951		SECONDARIA 9.886

INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

TIPO DI INTERVENTO	ZONA URBANISTICA	COSTO MEDIO COMUNALE	PARAMETRI TAB. "C" L.R. 1/2005	ONERI URBANIZZAZIONE (E/mq)
Ristrutturazione Edilizia (art. 120 comma 1 lett.a)b)c)	U.T.O.E. NUCLEI ABITATI	17,548 13,941	0.30	PRIMARIA 5,265 SECONDARIA 4,183
Sostituzione Edilizia (PP 3)	U.T.O.E. TERRITORIO APERTO	17,548 13,941	0.80	PRIMARIA 14,039 SECONDARIA 11,154
Nuova Costruzione e Ristruttur. Urbanistica (ART. 52 R.U.)	U.T.O.E. TERRITORIO APERTO AREE PARTICOLARI	17,548 13,941	1.20	PRIMARIA 21,058 SECONDARIA 16,730
Ristrutturazione Edilizia (art. 130 comma 1 lett.a)b)c)	U.T.O.E.	31,488	0.30	PRIMARIA SPECIALE *
Sostituzione Edilizia	U.T.O.E.	31,488	0.80	PRIMARIA SPECIALE *
Nuova Costruzione e Ristruttur. Urbanistica	U.T.O.E. TERRITORIO APERTO	31,488	1.20	PRIMARIA SPECIALE * 38,787

* = categorie Istat:

301 - alimentari

303 - tessili

305 - calzature

313 - chimiche ed affini, cartiere e cartotecniche

INSEDIAMENTI COMMERCIALI, TURISTICI, DIREZIONALI

TIPO DI INTERVENTO	ZONA URBANISTICA	COSTO MEDIO COMUNALE	PARAMETRI TAB. "C" L.R. 1/2005	ONERI URBANIZZAZIONE (E/mc)
Ristrutturazione Edilizia Restauro di Annessi Agricoli ai fini Agrituristici	U.T.O.E. TERRITORIO APERTO	17,548	0,30	PRIMARIA
		7,604		SECONDARIA
Ristrutturazione Edilizia (Db1 Db2 Db3) e Sostituzione Edilizia	U.T.O.E.	17,548	0,80	PRIMARIA
		7,604		SECONDARIA
Nuova Edificazione e Ristrutt. Urbanistica (P.d. R. In Territorio Aperto con Trasferimento di Volumetrie Agrituristiche)	U.T.O.E. TERRITORIO APERTO	17,548	1,20	PRIMARIA
		7,604		SECONDARIA
Restauro Comportante il Cambio di Destinaz. o Frazionamento (art. 120 comma 1 lett.a)b)c) L.R. 1/2005)	NUCLEI ABITATI	25,153	1,00	ONERI VERDI *

* = Art 127 comma 9 lettera a) L.R. 1/2005

INSEDIAMENTI COMMERCIALI ALL'INGROSSO

TIPO DI INTERVENTO	ZONA URBANISTICA	COSTO MEDIO COMUNALE	PARAMETRI TAB. "C" L.R. 1/2005	ONERI URBANIZZAZIONE (E/mc)
Ristrutturazione Edilizia (Da2 Da3)	U.T.O.E.	30.709	0,30	PRIMARIA 9.214
		8.871		SECONDARIA 2.662
Ristrutturazione Edilizia (Db1 Db2 Db3) e Sostituzione Edilizia (Db)	U.T.O.E.	30.709	0,80	PRIMARIA 24.568
		8.871		SECONDARIA 7.098
Nuova Costruzione e Ristrutturazione Edilizia	U.T.O.E. TERRITORIO APERTO	30.709	1,20	PRIMARIA 36.851
		8.871		SECONDARIA 10.647
Restauro Comportante il Cambio di Destinaz. o Frazionamento (art.120 comma 1 lett.a)b)c)	NUCLEI ABITATI	39.581	1,00	ONERI VERDI 39.581

INSEDIAMENTI CASI PARTICOLARI

TIPO DI INTERVENTO	ZONA URBANISTICA	COSTO MEDIO COMUNALE	PARAMETRI TAB. "C" L.R. 1/2005	ONERI URBANIZZAZIONE (E/mc)
Piscine *	U.T.O.E. TERRITORIO APERTO	12.938		PRIMARIA
		22.577		SECONDARIA
Campi da Tennis * ¹ (art.127 comma 9 lettera b) L.R. 1/2005)	U.T.O.E. TERRITORIO APERTO	TARIFFA FORFETTARIA		PRIMARIA
				SECONDARIA
Nuova Costruzione (art. 45 e 48 R.U.) Garage (art. 38 comma 10 R.U.) Pertinenze (*) (art.127 comma 9 lettera b) L.R. 1/2005)	U.T.O.E. TERRITORIO APERTO	13.161	1,00	PRIMARIA
				SECONDARIA
Nuova Costruzione e Ristrutturazione Urbanistica di Fabbricati di Aziende Agricole comprese Una Tantum (art.127 comma 9 lettera a) L.R. 1/2005)	TERRITORIO APERTO	13.161	1,20	PRIMARIA
				SECONDARIA
Interventi per l'eliminazione del Degrado Paesaggistico Ambientale (H) per S6 (art.127 comma 9 lettera a) L.R. 1/2005)	TERRITORIO APERTO	13.161	0,80	PRIMARIA
				SECONDARIA

* = si è applicata una maggiorazione rispettivamente del 50% e del 30% al Costo medio Comunale precedente
1* = si è applicata una maggiorazione rispettivamente del 50% e del 30% alla tariffa forfettaria precedente

CALCOLO DEL COSTO MEDIO COMUNALE

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI				
COSTO MEDIO REGIONALE (Tabella AI / A2)	1,036	0,941	1,50	13,161
PRIMARIA € 9	1,036	0,941	1,50	13,161
SECONDARIA € 26	1,036	0,941	1,30	32,951

INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI				
COSTO MEDIO REGIONALE (Tabella AI / A2)	1,036	0,941	1,50	17,548
PRIMARIA € 12	1,036	0,941	1,50	17,548
SECONDARIA € 11	1,036	0,941	1,30	13,941

INSEDIAMENTI COMMERCIALI E TURISTICI DIREZIONALI				
COSTO MEDIO REGIONALE (Tabella AI / A2)	1,036	0,941	1,50	17,548
PRIMARIA € 12	1,036	0,941	1,50	17,548
SECONDARIA € 6	1,036	0,941	1,30	7,604

INSEDIAMENTI COMMERCIALI ALL'INGROSSO				
COSTO MEDIO REGIONALE (Tabella AI / A2)	1,036	0,941	1,50	30,709
PRIMARIA € 21	1,036	0,941	1,50	30,709
SECONDARIA € 7	1,036	0,941	1,30	8,871

CASI PARTICOLARI

Il Costo medio Comunale per i casi particolari si ottiene moltiplicando il costo medio Regionale previsto per le nuove costruzioni residenziali

COSTO DI COSTRUZIONE

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DELLE COSTRUZIONI	COMUNI CON COEFFICIENTE TERRITORIALE COMPRESO TRA 0,801 E 1,00
---	--

INTERVENTI:

1 Abitazioni aventi superficie utile:	
a) superiori a mq. 160 e accessori > = mq. 60	8%
b) compreso tra mq. 130 e mq. 160 e accessori < = mq. 55	7%
c) compreso tra mq. 110 e mq. 130 e accessori < = mq. 50	7%
d) compreso tra mq. 95 e mq. 110 e accessori < = mq. 45	6%
e) inferiore a mq. 95 e accessori < = mq. 40	6%
2 Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (DM 2/08/1969)	10%

NOTA:

Qualora la superficie degli accessori superiori quella indicata a fianco di ciascuna categoria, la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore.

Le percentuali di applicazione sopra indicate sono ridotte di un punto nei seguenti casi:

- a) per gli edifici che vengono dotati, ai fini del riscaldamento invernale e/o del condizionamento estivo, di sistemi costruttivi ed impianti che utilizzano l'energia solare;
- b) per gli edifici da realizzare con struttura portante in muratura di pietra e/o laterizio;
- c) per gli interventi di bioedilizia.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti il contributo è dovuto nella misura del 30 % secondo l'importo di cui alla suddetta tabella "B", ai sensi del comma 5 art. 20 L.R. 52/99.

Gli interventi per l'installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio energetico sono assimilati a manutenzione straordinaria

COSTO DI COSTRUZIONE

INSEDIAMENTI NON RESIDENZIALI

INTERVENTO:	COSTO BASE	PERCENTUALE
Nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia di fabbricati rurali non residenziali	€ 207,158 /mq	8%
Nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia di fabbricati commerciali, direzionali e turistici e di impianti di distribuzione carburanti.	COMPUTO METRICO	8%
Ristrutturazione edilizia di fabbricati rurali non residenziali.	€ 207,158 x 0,30 /mq	8%
Ristrutturazione edilizia di fabbricati commerciali, direzionali, turistici, di imprese di distribuzione carburanti e di annessi agricoli ai fini agrituristici.	COMPUTO METRICO x 0,30	8%



DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

N. 077 del 30.07.2008

Oggetto: Approvazione definitiva di variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05 per l'individuazione in "territorio aperto" di un'area per la "conservazione e trasformazione di prodotti agricoli".

L'anno duemilaotto il giorno trenta del mese di luglio alle ore 17,25 si è riunito presso il Consiglio comunale in 1a convocazione su determinazione del Presidente del Consiglio Comunale, per trattare gli affari iscritti all'ordine del giorno.

Al momento dell'adozione della presente deliberazione risultano presenti:

ALLODOLI TIZIANO
CAPPELLETTI ANGELA
CHECCUCCI LUCIANO
ERMINI GIUSEPPE
GANGEMI SALVATORE
HAGGE MARCO
LAZZERINI MARCO
MARIOTTINI MASSIMO
MIGNO ROBERTO
PALLANTI MARISA
PIERINI GIUSEPPE
ROMANO MICHELE
SALVADORI ANDREA
TADDEI UMBERTO (14)

Assenti: Baldi, Bavecchi Chellini, Lo Faro, Talluri, Vanni, Sottani, Baldini (7)
Scrutatori: Ermini, Baldini, Checcucci

Presiede il Presidente del Consiglio Dott. SALVATORE GANGEMI

Partecipa il Segretario Generale del Comune Avv. Maria Benedetta Dupuis incaricato della redazione del presente verbale.



IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 118 del 01.10.2007, con la quale si adottava la variante al Regolamento Urbanistico per l'individuazione in "territorio aperto" di un'area per la "conservazione e trasformazione di prodotti agricoli" con le procedure di approvazione previste dall'art. 69 della L.R. 1/05;

Visto che sono state espletate le procedure di pubblicazione;

Preso atto che l'Ufficio regionale URTT ha espresso in data 30.11.2007 con prot. 313989 parere favorevole alla variante, con prescrizioni per la messa in salvaguardia del borgo di Uzzano;

Preso atto che in merito all'adozione della variante in oggetto sono state presentate all'Ente le seguenti osservazioni:

- Prot. n. 27612 del 30.11.2007 da parte del Comitato di Uzzano;
- Prot. n. 28015 del 05.12.2007 da parte di Franco Bolognesi in qualità di Presidente dell'Associazione San Casciano Val di Pesa per la tutela dell'Ambiente ed in qualità di coordinatore delle Associazioni del Chianti Valle della Greve, Giuseppe Pandolfi in qualità di Presidente del Circolo di Passignano affiliato a Legambiente, Viola Villigardi in qualità di Presidente del Circolo Gallo Verde affiliato a Legambiente e Angela Dibbern Bisagno in qualità di Presidente del Comitato di Uzzano;
- Prot. n. 29405 del 21.12.2007 da parte di Viola Villigardi in qualità di Presidente del Circolo Gallo Verde affiliato a Legambiente;
- Prot. n. 29408 del 21.12.2007 da parte di Angela Dibbern Bisagno, Bolli Jacqueline e Conti Ettore Paolo;
- Prot. n. 29410 del 21.12.2007 da parte di Leonora Giada Nathalie Bisagno;
- Prot. n. 29411 del 21.12.2007 da parte di Franco Menicagli;
- Prot. n. 29412 del 21.12.2007 da parte di Francis Camillo Niccolò Bisagno;
- Prot. n. 29414 del 21.12.2007 da parte di Angela Dibbern Bisagno in qualità di Presidente del Comitato di Uzzano;
- Prot. n. 29528 del 22.12.2007 da parte di alcuni Consiglieri Comunali ed altri;

Vista la Relazione di sintesi del procedimento effettuata tenendo conto della metodologia della valutazione integrata, di cui alla LR 1/2005 e Regolamento attuativo 4/R, allegata alla presente delibera;

Tenuto conto delle valutazioni del Servizio Governo del Territorio raccolte nelle apposite schede istruttorie, conservate in atti, che sono sintetizzate nelle integrazioni alla Relazione tecnica;

Visto lo studio di fattibilità, denominato "Progetto preliminare", redatto dall'arch. Spartaco Mori con studio in Greve in Chianti via C. Battisti 10, protocollo n. 15974 del 4.07.2008, ritenuto congruente con i contenuti richiesti nel corso dell'istruttoria dell'Ufficio successiva all'adozione della variante urbanistica al R.U., conservato in atti;

Viste le integrazioni alla Relazione tecnico amministrativa già adottata in data 01.10.2007, redatte dal Responsabile del Procedimento del Servizio Governo del Territorio in data 23.07.2008, allegate alla presente delibera;



SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO PREVISTO DALL'RT. 52 DEL R.U. DEFINITO "AP. 8 - Attività di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli" IN LOCALITA' S. PIERO A UZZANO, COMUNE DI GREVE IN CHIANTI.

L'anno duemila..... () il giorno..... del mese di in Greve in Chianti, P.za Matteotti n. 8.
Davanti a me, dottor..... senza l'assistenza di testimoni cui le parti con il mio consenso rinunciano, si sono personalmente costituiti i sig.ri :

..... nato a il residente in il quale si costituisce non in proprio ma nella sua qualifica di Funzionario Responsabile del Servizio n. 5 Governo del Territorio, codice fiscale del Comune : 01421560481, domiciliato per la carica presso la sede comunale, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, in esecuzione dell'atto del Sindaco n. del

- Sig. nato a il e residente nel Comune di (....), via n., Codice Fiscale il quale interviene al presente atto come legale rappresentante, della "....." con sede in (....) via n. cap. comparanti della cui identità personale io sono certo, mi permettono Che il Sig./Società in fregio alla Strada e distinta catastalmente al foglio di mappa n. particelle n. con superficie catastale pari a mq

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. del esecutiva ai sensi di legge, si procedeva all'adozione della variante al R.U.
Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. del la variante al R.U. veniva approvata definitivamente.

Che in data protocollo n. e stata presentata domanda per l'approvazione dell'intervento
Che la Commissione Tecnica Comunale nella seduta del ha rilasciato il Parere Favorevole/ a condizione che



Viste le modifiche all'art. 52 del RU adottato, che introducono nuove prescrizioni migliorative in relazione alla sostenibilità ambientale e paesaggistica della variante, allegate alla presente delibera;

Vista lo schema di convenzione di cui all'art. 52, allegato alla presente delibera;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, reso dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi del primo comma dell'art. 49 del D. Lgs. N. 267 del 18/08/2000;

Visto l'art. 42 del D. Lgs. 267/2000 che attribuisce al Consiglio Comunale l'approvazione definitiva del presente provvedimento amministrativo;

Con n. Consiglieri presenti e votanti, n. 14 voti favorevoli, 13 voti favorevoli, n. 1 contrari (Migno), nessun astenuto;

A maggioranza il Consiglio Comunale

DELIBERA

Per i motivi espressi in narrativa:

1) di approvare la variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05, per l'individuazione in "territorio aperto" di un'area per la "conservazione e trasformazione di prodotti agricoli", formata dai seguenti documenti:

- integrazioni alla Relazione tecnica;
- modifica all'articolo 52 del Regolamento Urbanistico come integrato in seguito alle osservazioni e alle valutazioni dell'Ufficio;
- modifiche alla Tavola 1 Sud e all'Allegato D "Aree particolari" del RU vigente, così come già adottate;
- relazione di sintesi del procedimento, secondo i criteri di cui alla valutazione integrata ex LR 1/2005 e regolamento 4/R;
- schema di convenzione di cui all'art. 52;

2) di autorizzare il Servizio Governo del Territorio a adottare tutti gli atti gestionali necessari e conseguenti previsti dalla L.R. 1/05, a norma del D. Lgs. 267 del 18.8.2000.



TUTTO CIÒ PREMesso QUale PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ATTO

CONVENGONO E SI STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art. 1

Il proprietario attuatore dell'intervento si obbliga ad assumere gli oneri e gli obblighi precisati nel presente atto, nel progetto e nei documenti allegati, di seguito elencati:

.....
.....

Il proprietario attuatore dell'intervento si obbliga al versamento del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione calcolato secondo le vigenti tabelle parametriche comunali in due rate corrispondenti ognuna al 50% dell'intero importo, pari ad € di cui la prima entro 30 giorni dalla stipula della presente convenzione.

La seconda rata dovrà essere versata entro 80 giorni dalla stipula della convenzione, oppure, qualora sia presentato e ritirato prima del termine suddetto il Permesso di costruire, contestualmente al ritiro del suddetto titolo abilitativo.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di chiedere al proprietario attuatore, in sostituzione del versamento della seconda rata o parte di essa, la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione da eseguirsi all'interno del perimetro urbano del Capoluogo.

L'Amministrazione si riserva inoltre la facoltà di chiedere al proprietario attuatore, una volta valutato il progetto esecutivo, la realizzazione di opere di qualificazione ambientale e paesaggistica finalizzate a migliorare la vivibilità dell'area, da specificare integrando la presente convenzione.

In tal caso l'Amministrazione si riserva pertanto di far pervenire nei termini utili l'autorizzazione all'esecuzione delle opere richieste al proprietario attuatore.

Art. 2

Il proprietario attuatore dell'intervento si impegna irrevocabilmente anche per gli eredi, successori ed aventi causa, ad eseguire direttamente la realizzazione delle eventuali reti di servizi (elettrica, telefonica, acquedotto, gas, ecc...), e relativi allacciamenti, contemporaneamente all'intervento di cui al progetto indicato in premessa e comunque non oltre il termine di validità del Permesso di costruire.

Art. 3

Il proprietario attuatore dell'intervento si obbliga altresì per se stesso e per gli aventi causa a non modificare la destinazione d'uso per "Attività di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli" per almeno 20 (venti) anni dalla ultimazione dei lavori, e a non alienare separatamente dagli edifici le pertinenze indicate nel progetto a cui sono riferiti gli interventi, ed in particolare le particelle indicate in premessa.

Anche in caso di eventuale modifica della destinazione d'uso è sempre esclusa la possibilità di introdurre la vendita al dettaglio.

Art. 4

I proprietari, per la realizzazione degli interventi previsti nel progetto di sistemazione paesaggistico-ambientale riferiti alla piantumazione e manutenzione delle essenze, si impegnano a prestare garanzie fidejussorie, contestualmente al rilascio del primo permesso di costruire, per l'importo maggiorato del 20%, rispettivamente pari a € e pari a € con lo scopo di garantire l'effettiva realizzazione e manutenzione per i primi 5 anni.



Le fidejussioni saranno svincolate, a richiesta del proprietario, previo accertamento da parte del Comune della realizzazione degli interventi attraverso il collaudo di un tecnico abilitato nominato dal Comune a spese del concessionario, entro 18 (diciotto) mesi dalla data di ultimazione degli stessi ed al termine del periodo di manutenzione di cinque anni.

Art. 5

Il proprietario prende atto che il Comune di Greve in Chianti si riserva di svolgere attività di vigilanza e di verifica sulla realizzazione degli interventi di sistemazione paesaggistico-ambientale previsti dal Progetto.

Art. 6

La presente convenzione obbliga il proprietario ed i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali una clausola con la quale siano assunti anche dalla parte acquirente, gli obblighi di cui al presente atto.

Art. 7

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione sono a totale carico della parte privata che se le assume.

Art. 8

Il presente atto si compone di n. pagine oltre autentica ed allegato ed è stato dattiloscritto da persona di mia fiducia.



VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

LE NORME URBANISTICHE

TITOLO IV - NORME URBANISTICHE SPECIFICHE

Art. 52 Le aree particolari

AP. 8 - Attività di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli

Trattasi di un'area posta in loc. S. Piero nel territorio aperto denominato Sub-Sistema Greve Capoluogo, lungo la STR 222 Chiantigiana, nelle immediate vicinanze dell'UTOE Greve Capoluogo, della superficie complessiva di circa mq. 20.000, individuata con apposita perimetrazione e sigla nella Tav. 1 in scala 1:10.000 allegata al R.U. e nell'allegato D.

Parametri urbanistici

Per l'attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli è consentita la realizzazione di un corpo di un'attività produttiva di trasformazione, mentre potrà essere realizzato fuori terra il volume per uffici, esposizione e commercializzazione all'ingrosso dei prodotti, secondo le prescrizioni urbanistiche di cui ai punti seguenti.

1. La struttura interrata, da destinare alle lavorazioni e conservazioni dei prodotti, dovrà avere un volume massimo di 38.000 mc, anche distribuito su due livelli, per una superficie coperta massima di 3.800 mq e un'altezza massima di 11 m misurata all'intradosso del solaio di copertura.

2. Potrà essere parzialmente lasciato a vista il solo fronte posto a valle, per una superficie non superiore a 500 mq complessivi e per un'altezza libera massima di 7 metri. Le aperture atte a garantire il rapporto aereo - illuminante e la movimentazione delle merci sono consentite sul solo fronte scoperto. È possibile prevedere un collegamento verticale anche con funzione aereo illuminante anche tra l'edificio per uffici e il manufatto interrato. Altre soluzioni di aperture per garantire il rapporto aereo - illuminante potranno essere proposte, purché ne venga mitigato l'impatto visivo.

3. Il corpo fuori terra, da destinare ad uffici, esposizione e commercializzazione all'ingrosso dei prodotti, potrà avere una superficie coperta massima di mq. 350 per un'altezza massima alla gronda di m. 3,50 e dovrà presentare le caratteristiche tipologiche della casa colonica toscana, facendo riferimento al contesto edificato posto nelle immediate vicinanze. La copertura di quest'ultimo dovrà obbligatoriamente avere falde inclinate (a capanna o gronda continua), fatta eccezione per elementi architettonici emergenti in copertura, se supportati da motivazioni d'integrazione paesaggistica.

Sistemazioni paesaggistiche e ambientali

4. Allo scopo di adeguare l'inserimento al contesto collinare, il corpo di fabbrica dovrà essere posto a ridosso del versante ed al piede di questo, parallelamente alle curve di livello e dovrà



riprendere l'andamento naturale del terreno, anche a mezzo di riporti di terra appositamente studiati allo scopo.

5. Al fine di limitare al minimo i movimenti di terra la strada di accesso e gli spazi di sosta e di manovra per gli automezzi devono essere collocati esclusivamente nella zona pianeggiante a valle del corpo di fabbrica, delimitati da muretti a secco e con alberature costituite da essenze autoctone all'interno ed al contorno.
6. Il progetto dovrà garantire il mantenimento delle caratteristiche paesaggistiche esistenti, verificato dai punti di vista più significativi; di conseguenza l'aspetto formale ed estetico dell'intervento deve far rimanere pressoché invariato il rapporto visivo con il paesaggio. Il nuovo intervento deve mimetizzarsi in un sistema di aree verdi, muri in pietra ed alberature per integrarsi con i tratti caratteristici del paesaggio agrario.
7. Il Progetto unitario del nuovo insediamento dovrà essere esteso a tutta l'area, compresi gli spazi e le opere dell'accessibilità veicolare, dei relativi spazi di manovra e di sosta, dove inoltre attuare opere di mitigazione tali da non pervenire ad un'alterazione percettiva del paesaggio, prevedendo che il complesso degli interventi si integri con i tratti caratteristici del paesaggio attraverso un sistema di terrazzamenti, muri ed alberature tali da mitigarne gli impatti.
8. Le opere di sistemazione delle superfici in vista dovranno privilegiare l'utilizzo di materiali naturali, quali il cotto o la pietra ed essenze autoctone per ottenere cromatismi tipici del contesto ed una continuità visiva e fisica.
9. Per le pareti degli edifici si deve privilegiare l'uso di materiali del tipo naturale: pietra locale a faccia vista per la parete scoperta dell'edificio interrato ed intonaco per l'edificio destinato ad uffici.
10. Per la mitigazione dell'impatto paesaggistico della copertura dell'edificio interrato deve essere realizzato un "tetto verde", secondo quanto indicato nelle istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di copertura a verde, di cui alle Norme UNI 11235 del maggio 2007. Il verde di copertura dovrà essere progettato e mantenuto in modo tale da non costituire soluzione di continuità paesaggistica con l'intorno ed avere pertanto le caratteristiche vegetazionali e cromatiche del verde rurale.

11. La superficie di copertura del manufatto interrato, pertinenziale e funzionale al corpo di fabbrica ad uso uffici, e destinata anche alla sosta, può essere pavimentata parzialmente, fino ad un rapporto massimo di 2 ad 1 rispetto alla superficie del manufatto per uffici sopra descritto. Per la pavimentazione si deve privilegiare l'uso di materiali assimilabili al fondo naturale, riproducendo il disegno ed i cromatismi tipici del resede rurale.
- In sede di progettazione esecutiva è ammessa la possibilità di ridurre ulteriormente lo spazio pavimentato a favore del manto inerbato, studiando soluzioni che prevedano l'interramento dei parcheggi sulla copertura.
- In caso di mantenimento delle auto in superficie è comunque obbligatoria la schermatura degli stalli di sosta con strutture leggere ricoperte di verde e con alberature di alto fusto.
12. L'accesso carrabile al livello del piano superiore (copertura) dovrà avere limitate dimensioni, e risultare comunque idoneo al superamento delle barriere architettoniche.
13. Per la viabilità e gli spazi di sosta, eccetto quelli che insistono sulla copertura del corpo interrato, la finitura della pavimentazione dovrà prevedere l'impiego di materiali semipermeabili di colore chiaro, assimilabile al fondo naturale.
14. I piazzali impermeabilizzati dovranno essere dotati di appositi impianti di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia, da realizzare secondo le norme specifiche vigenti.



15. Il progetto esecutivo dovrà prevedere l'utilizzo delle migliori tecniche disponibili per l'abbattimento delle emissioni, degli scarichi, dei consumi idrici ed energetici disponibili al momento dell'attuazione. Dovrà essere previsto anche un impianto per il recupero delle acque piovane delle coperture e il loro reimpiego, anche per l'irrigazione della vegetazione di progetto. Potrà essere previsto, per la riduzione dei consumi energetici, anche l'uso di impianti ad energia solare (fotovoltaico, geotermico e termico).
16. Il progetto esecutivo dovrà prevedere uno specifico studio paesaggistico con attenzione alle essenze vegetali, la cui realizzazione e manutenzione per i primi 5 anni dovrà essere garantita da idonea fiduciarizzazione.
17. Il progetto esecutivo dovrà prevedere anche uno studio dell'adeguamento viario per la connessione con la SP 222, e gli interventi per la messa in sicurezza.
18. La realizzazione del programma edificatorio dovrà essere garantita da un'apposita convenzione da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, contenente l'impegno dell'imprenditore a non modificare la destinazione d'uso dell'edificio per 20 (venti) anni dall'ultimazione dei lavori, e ad escludere la vendita al dettaglio a tempo indeterminato.



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI PROVINCIA DI FIRENZE

APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'INDIVIDUAZIONE IN TERRITORIO APERTO DELLE FUNZIONI DI UN'AREA DENOMINATA AP8 PER LA CONSERVAZIONE E TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA ADOTTATA

1. PREMessa

Il comune di Greve in Chianti ha adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 118 del 1.10.2007 la variante al Regolamento urbanistico per l'individuazione in territorio aperto delle funzioni di un'area denominata AP8 per la conservazione e trasformazione di prodotti agricoli.

Il servizio Governo del Territorio ha ricevuto e valutato le osservazioni pervenute da parte dei cittadini, dei comitati e delle associazioni, formulando le proprie proposte, raccolte nelle apposite schede istruttorie, da sottoporre a giudizio del Consiglio Comunale. I contenuti ricorrenti e le questioni di interesse generale più rilevanti sono sintetizzate nei paragrafi seguenti.

Il servizio Governo del Territorio ha inoltre recepito le indicazioni provenienti dalla cittadinanza, nel corso dell'incontro pubblico del 16.07.08, e dagli incontri individuali con i cittadini presso gli uffici tecnici, rendendone atto attraverso la relazione di sintesi del procedimento e formulando specifiche prescrizioni attuative. L'ufficio ha inoltre sviluppato uno schema di convenzione, da approvare contestualmente alla variante, che precisa gli impegni degli attori con

l'Amministrazione e i requisiti prestazionali del progetto esecutivo.

In particolare, sono state effettuate le analisi di coerenza esterna tra gli obiettivi della variante e le prescrizioni e gli indurzi degli strumenti di governo del territorio (in particolare rispetto al PTT della Regione Toscana). Inoltre sono state effettuate le analisi di coerenza interna tra gli obiettivi della variante e gli strumenti previsti per la loro attuazione, con attenzione agli aspetti di sostenibilità ambientale, economica, sociale e sulla salute umana.

Alcune integrazioni sono scaturite anche dai contributi derivanti dal procedimento di partecipazione con cittadini e associazioni portatrici di interessi diffusi. La dialettica partecipativa si è manifestata essenzialmente in occasione dell'assemblea pubblica tenutasi il 16.07.2008, durante la quale l'Ufficio ha anche illustrato le risposte alle osservazioni pervenute.

In seguito alle analisi di coerenza e alla dialettica con i cittadini e le associazioni, e alla richiesta di integrazioni e chiarimenti sulla proposta al soggetto proponente, l'Ufficio ha dapprima evidenziato, attraverso la relazione di sintesi, le correzioni ritenute opportune e le ha successivamente recepite nella Relazione tecnica allegata alla Delibera di approvazione e specificate nella bozza di convenzione ad essa allegata.



La Commissione urbanistica, riunitasi il 21.07.2008, ha espresso parere favorevole sulla variante, chiedendo di introdurre due modifiche:

- introduzione nelle norme tecniche del RU della possibilità di studiare in fase di progetto esecutivo l'interramento dei parcheggi destinati al personale, altrimenti previsti in superficie.
- introduzione nelle norme o nella convenzione del vincolo di destinazione d'uso che escluda la vendita al dettaglio a tempo indeterminato.

2. SINTESI DELLE OSSERVAZIONI

Gli argomenti maggiormente ricorrenti nelle osservazioni sono i seguenti:

- Rischio di impatto sul paesaggio. Si rileva il rischio di eccessivo impatto sul paesaggio a causa del valore dell'area di intervento e della presenza in prossimità di manufatti edilizi storici di pregio.

- Rischio di impatto sull'ambiente. Si manifesta preoccupazione per le emissioni derivanti dalla lavorazione, sia in termini di rumore sia in termini di scarichi.

- Piena legittimità degli atti. Si osserva che non sarebbero state pienamente seguite le disposizioni della LR 1/2005 in relazione alla valutazione integrata e al garante della comunicazione.

- Contrasto con gli indirizzi del P.T. Si osserva che la tipologia di attività non sarebbe riconducibile a quelle della filiera agroalimentare che il P.T. consente di attuare nel territorio rurale.

- Traffico veicolare sulla Chiantigiana. Si manifesta preoccupazione per il possibile incremento di traffico lungo la Chiantigiana, in seguito ai nuovi interventi;

- Richiesta di localizzazioni alternative. Si richiede la localizzazione in aree produttive tradizionali, o di consentire l'espansione dell'attività già esistente.

- Perplexità circa l'assimilazione delle lavorazioni a prodotti tipici locali. Si manifestano perplessità circa l'assimilazione della lavorazione prevista che riguarda prodotti non coperti da marchi DOC e realizzati in quantità non compatibili con la tradizione locale.

- Assimilazione dell'attività a vendita in grandi quantità e conseguente danno economico per la rete commerciale. Si contesta la dimensione della vendita al dettaglio del tipo outlet che arrecerebbe danno di immagine e concorrenza alle attività commerciali della rete storica locale.

- Occupazione. Si richiedono chiarimenti sull'entità della nuova occupazione.

3. SINTESI DELLE RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI E MODIFICHE PROPOSTE ALLA VARIANTE

L'Ufficio ha esaminato le questioni poste dalle osservazioni, illustrando nello specifico le scelte effettuate e fornendo i chiarimenti richiesti. In particolare:

- Rischio di impatto sul paesaggio. La delicatezza del sito è stata considerata, e la tipologia di intervento proposta deve avere caratteristiche analoghe a quelle degli altri impianti ad essa assimilabili, come le cantine vinicole, anch'esse realizzate in contesto rurale, con interventi edilizi di qualità e con le mitigazioni ambientali del caso.

- Rischio di impatto sull'ambiente. L'intervento dovrà garantire a norma di legge e in seguito ad ulteriori prescrizioni connesse alla variante la riduzione al minimo delle emissioni e degli



impatti derivanti dalle lavorazioni, peraltro non classificabili tra quelle particolarmente impattanti.

• Piena legittimità degli atti. Gli atti sono pienamente legittimi, e in relazione alla mancata applicazione della valutazione integrata si conferma che il caso in esame rientra tra quelli che la legge 1/2005 esclude. Infatti, la valutazione non è stata effettuata per una interpretazione della LR 1/05 e del regolamento 4/R che esclude i casi meno complessi, come previsto dalla legge, nello spirito di non sommare al procedimento amministrativo ulteriori procedimenti che ne rallentino l'efficacia e la celerità.

Il caso specifico, infatti, trattandosi di una variante puntuale al RU, non soggetta a piano attuativo, non è stato individuato tra quelli suscettibili di valutazione integrata: tuttavia, in considerazione della presenza di almeno uno dei requisiti di cui all'art. 11, comma 4, e per le particolarità degli aspetti paesaggistici e produttivi l'Ufficio ha ritenuto utile effettuare approfondimenti qualitativi aggiuntivi rispetto al procedimento convenzionale, fondati sulla metodologia della valutazione.

In particolare, sono state effettuate le analisi di coerenza esterna tra gli obiettivi della variante e le prescrizioni e gli indirizzi degli strumenti di governo del territorio (in particolare rispetto al PTT della Regione Toscana). Inoltre sono state effettuate le analisi di coerenza interna tra gli obiettivi della variante e gli strumenti previsti per la loro attuazione, con attenzione agli aspetti di sostenibilità ambientale, economica, sociale e sulla salute umana.

• Contrasto con gli indirizzi del P.T.T. Il P.T.T. della Regione Toscana, richiamato da più osservazioni in merito alla presunta incompatibilità della variante in oggetto con gli articoli 20-25, recita all'articolo 20: *Il "patrimonio collinare" toscano, come identificato nei commi 1 e 2 e nei paragrafi 6.1.3 e 6.3.3 del Documento di Piano, integra in sé e presuppone la promozione dei valori, delle attività e delle potenzialità del lavoro e dell'impresa rurale e individua nelle attività economiche della produzione agro forestale e in quelle che ad essa si correlano una risorsa essenziale per lo sviluppo sociale e per la qualificazione culturale e paesistica del territorio toscano.*

Inoltre: l'articolo 23 individua le prescrizioni correlate all'attuazione dei principi degli articoli precedenti e in particolare il comma 3: *Gli strumenti della pianificazione del territorio possono prevedere nuovi impegni di suolo per usi commerciali, per servizi, per la formazione, per la ricerca, per il turismo e per il tempo libero, a condizione che siano parte integrante di quelli agricolo-forestali. Detti nuovi impegni possono aver luogo solamente previa verifica di compatibilità con gli elementi strutturali del paesaggio collinari all'uopo previamente individuati e previa definizione negli stessi della relativa disciplina paesaggistica anche ai fini del corretto inserimento paesistico di un'architettura di qualità.*

Da quanto sopra riportato non si evince un contrasto con i contenuti della variante adottata, ma la raccomandazione di effettuare le verifiche del caso, attraverso le procedure stabilite dalla LR 1/2005. Sulla base delle disposizioni del P.T.T., l'Ufficio utilizza la metodologia prevista per la valutazione integrata per l'analisi del progetto.

• Traffico veicolare sulla Chiantigiana. Il progetto esecutivo dovrà avere il parere favorevole della Provincia e se necessario provvedere agli adeguamenti del caso. L'impatto è comunque compatibile come quantità con le caratteristiche della Chiantigiana e non graverà sul centro urbano.

• Richiesta di localizzazioni alternative. Date le caratteristiche particolari della lavorazione l'intervento richiede l'ambientazione in un contesto rurale e no sono disponibili attualmente soluzioni soddisfacenti nelle aree produttive esistenti.



- Perlessità circa l'assimilazione delle lavorazioni a prodotti tipici locali. La produzione rientra tra quelle tipiche rurali della Toscana e del Chianti, di fatto assimilabili allo slow food e non al fast food.
- Assimilazione dell'attività a vendita in grandi quantità e conseguente danno economico per la rete commerciale. Non è prevista vendita al dettaglio e pertanto non sono da considerare aggravati di traffico ad essa connessi né concorrenza alla rete commerciale dei centri storici, la cui valorizzazione è coerente con gli orientamenti programmatici dell'Amministrazione.
- Occupazione. Si prevede l'impiego di circa 35 nuovi addetti tra operai specializzati e personale amministrativo.

Greve, 24.07.2008

Il Responsabile del Servizio
(Arch. Andrea Cappelli)



Variante al Regolamento urbanistico per l'individuazione in territorio aperto delle funzioni di un'area denominata AP8 per la conservazione e trasformazione di prodotti agricoli

Adottata con deliberazione del CC n. 118 del 1.10.2007

RELAZIONE DI SINTESI DEL PROCEDIMENTO

Effettuata ai sensi della LR 1/2005 e del regolamento attuativo 4/R, con modalità semplificata, allo scopo di integrare il procedimento amministrativo ordinario con la metodologia della valutazione integrata, non obbligatoria per la variante in oggetto.

1. Premessa

L'iter della variante urbanistica dell'area AP8 ha visto l'adozione nella seduta consiliare del 1.10.2007, con deliberazione del CC n. 118.

La valutazione integrata non è stata effettuata in seguito all'interpretazione della LR 1/2005 (art. 11, comma 5) e dal successivo regolamento attuativo 4/R (DPR n. 4 del 9.02.2007) che escludono i casi meno complessi, nello spirito di non sommare al procedimento amministrativo ulteriori procedimenti che ne rallentino l'efficienza, l'efficacia e la celerità.

Il caso specifico, infatti, trattandosi di una variante puntuale al RU, non soggetta a piano attuativo, non è stato individuato tra quelli suscettibili di valutazione integrata: tuttavia, in considerazione della presenza di almeno uno dei requisiti di cui all'art. 11, comma 4, e per le particolarità degli aspetti paesaggistici e produttivi l'Ufficio ha ritenuto utile effettuare approfondimenti qualitativi aggiuntivi rispetto al procedimento convenzionale, fondati sulla metodologia della valutazione.

In particolare sono state effettuate le analisi di coerenza esterna tra gli obiettivi della variante e le prescrizioni e gli indirizzi degli strumenti di governo del territorio (in particolare rispetto al PTT della Regione Toscana). Inoltre sono state effettuate le analisi di coerenza interna tra gli obiettivi della variante e gli strumenti previsti per la loro attuazione, con alcune integrazioni sono scaturite anche dai contributi derivanti dal procedimento di partecipazione con cittadini e associazioni portatrici di interessi diffusi. La dialettica partecipativa si è manifestata essenzialmente in occasione dell'assemblea pubblica tenutasi il 16.07.2008, durante la quale l'Ufficio ha anche illustrato le risposte alle osservazioni pervenute, e il soggetto proponente ha illustrato i contenuti della proposta così come modificati nel corso del procedimento.

In seguito alle analisi di coerenza, alla dialettica con i cittadini e le associazioni, e alla richiesta di integrazioni e chiarimenti sulla proposta al soggetto proponente, l'Ufficio ha dapprima evidenziato, attraverso la presente Relazione di sintesi, le correzioni ritenute opportune e le ha successivamente recepite nel documento denominato integrazioni alla Relazione tecnica, allegato alla Delibera di approvazione, e specificate nella bozza di convenzione ad essa allegata oltre che nell'art. 52 delle norme RU.



2. La valutazione integrata come supporto per recepire le osservazioni d'Ufficio tra adozione e approvazione

La valutazione integrata secondo la legge regionale è il processo che evidenzia, nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso.

La variante adottata è dotata di una relazione istruttoria tradizionale, come previsto dalla legge nei casi in cui non sia ritenuta necessaria la valutazione. Ai sensi del regolamento attuativo già citato si può considerare la valutazione semplificata, che comporta la possibilità di considerare solo gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e sulla salute umana derivanti dalla variante stessa.

3. Obiettivo della variante e scenario di riferimento

La descrizione dell'azione di trasformazione è contenuta negli atti allegati al provvedimento di adozione, riportata di seguito in sintesi, e al quale si rinvia per una lettura completa.

"La scelta localizzativa nel "territorio aperto" di un'area per la "conservazione e trasformazione di prodotti agricoli" si ritiene compatibile con il Piano Strutturale in quanto è, con lo stesso Piano, che è stata recepita interamente la legge regionale 64/95 "Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica nelle zone con prevalente funzione agricola" ed è, pertanto, coerente la scelta di individuare in territorio aperto le aree appositamente destinate alla trasformazione di prodotti agricoli. La Legge Regionale suddetta ha consentito di individuare nel territorio aperto, oltre alle strutture necessarie all'attività degli imprenditori agricoli da attuarsi attraverso i PMAA, le trasformazioni necessarie alle attività ad esse correlate e ad altre attività integrate, comunque compatibili con la tutela e valorizzazione del territorio.

Infatti con il vigente RU risultano disciplinate nel territorio aperto altre attività diverse da quelle degli imprenditori agricoli, tra queste: costruzioni per la prima lavorazione del legname, attrezzature per il tempo libero, ed altre attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli.

La scelta si ritiene altresì coerente con le direttive per la conservazione attiva del patrimonio collinare della Toscana e con le misure di salvaguardia del PIT in quanto, verificata la non sussistenza di possibilità di recuperare patrimonio edilizio esistente né aree dimesse da altre attività, la localizzazione e la funzione individuata:

- concorre alla trasformazione dei prodotti agricoli tipici locali, modernizzazione di filiere e reti imprenditoriali della Toscana.

- comporta un limitato impegno di suolo, attualmente occupato da un'attività agricola ad economia debole, limitrofo al centro abitato. Nello specifico l'attività si collocherà in posizione marginale e comunque in prossimità della viabilità principale, senza quindi la necessità di realizzare nuova viabilità ad essa dedicata che risulterebbe oltremodo impattante in funzione del prevedibile afflusso di mezzi pesanti.

- per mezzo della tipologia dell'attività e della qualità dell'architettura, ovvero della funzione di trasformazione dei prodotti agricoli strettamente legata alla vocazione del territorio, allo stesso tempo, ne esalta la peculiarità e specificità. Aspetti che entrambi concorrono alla valorizzazione del territorio portando un contributo funzionale ed estetico e contribuendo alla sua riconoscibilità ed attrattività.

Ai fini della valutazione di coerenza con le direttive per la conservazione attiva del patrimonio collinare della Toscana individuate nel PIT occorre inoltre precisare che la specifica normativa di R.U. che disciplina la realizzazione dell'intervento edificatorio ha assunto come criterio costitutivo della progettazione la tutela e persistenza della qualità del patrimonio collinare per garantire il mantenimento della risorsa paesaggio nella configurazione paesaggistica rurale antropizzata esistente nel contesto."



4. Valutazione sintetica degli effetti della trasformazione prevista sulle componenti ambientali e proposte di integrazione di interventi di tutela e mitigazione

Aria.

L'attività prevista non comporta impatti significativi sulla componente aria. Sono da prescrivere dispositivi per il contenimento delle emissioni in atmosfera.

Suolo.

L'intervento ipogeo comporta un'escavazione del piano di campagna, con quote prossime a quelle dell'alveo del corso d'acqua, il che determina il rispetto delle prescrizioni sugli aspetti idrogeologici e idraulici che seguono.

Acqua.

L'attività prevista non comporta impatti significativi sulla componente acqua. Sono da prescrivere dispositivi per il contenimento delle emissioni di acque reflue di lavorazione, nonché per il trattamento delle acque di prima pioggia, di particolare rilievo vista la vicinanza con un corso d'acqua.

Idrologia - idraulica.

L'attività insiste in area prossima ad un corso d'acqua minore, e pertanto necessita della valutazione da parte dell'autorità competente. La Regione (URTT), il 30.11.2007, ha rilasciato parere favorevole all'intervento, verificando la rispondenza ai dettami del regolamento 26/R/2007, con la prescrizione di lasciare libero il terreno per la parte che risulta a quota inferiore ad 1 metro di dislivello rispetto al ciglio di sponda.

Sistema del verde.

Il sistema del fondovalle interessato dalla trasformazione non è interessato da modifiche per la parte ripariale. La copertura vegetale della parte di versante è prevalentemente costituita da prato incolto, alberature e arbusti. E' da prevedere il ripristino del manto vegetale con terra di riporto per l'integrazione paesaggistica dell'intervento.

Sistema infrastrutturale.

L'ubicazione della AP8 è prossima alla SP 222 e alle reti tecnologiche urbane. Il tipo di lavorazione prevista per quantità e caratteristiche non apporta carichi significativi rispetto alle caratteristiche tecniche delle infrastrutture citate.
Resta però da evidenziare come non sia stato attualmente studiato l'innesto alla SP 222, e si segnala pertanto l'opportunità di inserire nelle prescrizioni l'obbligo di provvedere ad uno studio accurato per la messa in sicurezza dell'innesto stesso, a cura degli attori, contestualmente al progetto esecutivo.

5. Partecipazione e comunicazione

In seguito all'adozione della variante, avvenuta il 1.10.2007, sono state presentate osservazioni da parte dei cittadini, dei comitati e delle associazioni portatrici di interessi diffusi.
Sono stati anche forniti chiarimenti ad alcuni cittadini e consiglieri comunali in seguito a colloqui avvenuti presso gli uffici tecnici comunali.
Gli argomenti maggiormente trattati nelle osservazioni presentate sono così riassumibili:

- Rischio di impatto sull'ambiente. Si manifesta preoccupazione per le emissioni derivanti dalla lavorazione, sia in termini di rumore sia in termini di scarichi.
- Rischio di impatto sul paesaggio. Si rileva il rischio di eccessivo impatto sul paesaggio a causa del valore dell'area di intervento e della presenza in prossimità di manufatti edilizi storici di pregio.



- Piena legittimità degli atti. Si osserva che non sarebbero state pienamente seguite le disposizioni della LR 1/2005 in relazione alla valutazione integrata e al garante della comunicazione.
 - Contrasto con gli indirizzi del P.T. Si osserva che la tipologia di attività non sarebbe riconducibile a quelle della filiera agroalimentare che il P.T. consente di attuare nel territorio rurale.
 - Traffico veicolare sulla Chianti-giana. Si manifesta preoccupazione per il possibile incremento di traffico lungo la Chianti-giana, in seguito ai nuovi interventi;
 - Richiesta di localizzazioni alternative. Si richiede la localizzazione in aree produttive tradizionali, o di consentire l'espansione dell'attività già esistente.
 - Perplexità circa l'assimilazione delle lavorazioni a prodotti tipici locali. Si manifestano perplessità circa l'assimilazione della lavorazione prevista che riguarda prodotti non coperti da marchi DOP e realizzati in quantità non compatibili con la tradizione locale.
 - Assimilazione dell'attività a vendita in grandi quantità e conseguente danno economico per la rete commerciale. Si contesta la dimensione della vendita al dettaglio del tipo outlet che arrechierebbe danno di immagine e concorrenza alle attività commerciali della rete storica locale.
 - Occupazione. Si richiedono chiarimenti sull'entità della nuova occupazione.
- L'Ufficio ha esaminato le questioni poste dalle osservazioni, illustrando nello specifico le scelte effettuate e fornendo i chiarimenti richiesti. In particolare:

- Rischio di impatto sul paesaggio. La delicatezza del sito è stata considerata, e la tipologia di intervento proposta deve avere caratteristiche analoghe a quelle degli altri impianti ad essa assimilabili, come le cantine vinicole, anch'esse realizzate in contesto rurale, con interventi edilizi di qualità e con le mitigazioni ambientali del caso.
- Rischio di impatto sull'ambiente. L'intervento dovrà garantire a norma di legge e in seguito ad ulteriori prescrizioni connesse alla variante la riduzione al minimo delle emissioni e degli impatti derivanti dalle lavorazioni, peraltro non classificabili tra quelle particolarmente impattanti.
- Piena legittimità degli atti. Gli atti sono pienamente legittimi, e in relazione alla mancata applicazione della valutazione integrata si conferma che il caso in esame rientra tra quelli che la legge 1/2005 esclude. Infatti, la valutazione non è stata effettuata per una interpretazione della LR 1/05 e del regolamento 4/R che esclude i casi meno complessi, come previsto dalla legge, nello spirito di non sommare al procedimento amministrativo ulteriori procedimenti che ne rallentino l'efficacia e la celerità.

Il caso specifico, infatti, trattandosi di una variante puntuale al RU, non soggetta a piano attuativo, non è stato individuato tra quelli suscettibili di valutazione integrata: tuttavia, in considerazione della presenza di almeno uno dei requisiti di cui all'art. 11, comma 4, e per le particolarità degli aspetti paesaggistici e produttivi l'Ufficio ha ritenuto utile effettuare approfondimenti qualitativi aggiuntivi rispetto al procedimento convenzionale, fondati sulla metodologia della valutazione.

In particolare, sono state effettuate le analisi di coerenza esterna tra gli obiettivi della variante e le prescrizioni e gli indirizzi degli strumenti di governo del territorio (in particolare rispetto al P.T. della Regione Toscana). Inoltre sono state effettuate le analisi di coerenza interna tra gli obiettivi della variante e gli strumenti previsti per la loro attuazione, con attenzione agli aspetti di sostenibilità ambientale, economica, sociale e sulla salute umana.

Contrasto con gli indirizzi del P.T. Il P.T. della Regione Toscana, richiamato da più osservazioni in merito alla presunta incompatibilità della variante in oggetto con gli articoli 20-25, recita all'articolo 20: *Il "patrimonio collinare" toscano, come identificato nei commi 1 e 2 e nei paragrafi 6.1.3 e 6.3.3 del Documento di Piano, integra in sé e presuppone la promozione dei valori, delle attività e delle potenzialità del lavoro e dell'impresa rurale e individua nelle attività economiche della produzione agro forestale e in quelle che ad essa si correlano una risorsa essenziale per lo sviluppo sociale e per la qualificazione culturale e paesistica del territorio toscano.*

Inoltre, l'articolo 23 individua le prescrizioni correlate all'attuazione dei principi degli articoli precedenti e in particolare il comma 3: *Gli strumenti della pianificazione del territorio possono prevedere nuovi impegni di suolo per usi commerciali, per servizi, per la formazione, per la ricerca, per il turismo e per il tempo libero, a condizione che siano parte integrante di quelli agricolo-forestali. Detti nuovi impegni possono aver luogo solamente previa verifica di compatibilità con gli elementi strutturali del paesaggio collinari all'uso prevalentemente individuati e previa definizione negli stessi della relativa disciplina paesaggistica anche ai fini del corretto inserimento paesistico di un'architettura di qualità.*

Da quanto sopra riportato non si evince un contrasto con i contenuti della variante adottata, ma la raccomandazione di effettuare le verifiche del caso, attraverso le procedure stabilite dalla LR 1/2005. Sulla base delle disposizioni del P.T., l'Ufficio utilizza la metodologia prevista per la valutazione integrata per l'analisi del progetto.

- Traffico veicolare sulla Chianti-giana. Il progetto esecutivo dovrà avere il parere favorevole della Provincia e se necessario provvedere agli adeguamenti del caso. L'impatto è comunque compatibile come quantità con le caratteristiche della Chianti-giana e non graverà sul centro urbano.
- Richiesta di localizzazioni alternative. Date le caratteristiche particolari della lavorazione l'intervento richiede l'ambientazione in un contesto rurale e non sono disponibili attualmente soluzioni soddisfacenti nelle aree produttive esistenti.



- Perplexità circa l'assimilazione delle lavorazioni a prodotti tipici locali. La produzione rientra tra quelle tipiche rurali della Toscana e del Chianti, di fatto assimilabili allo slow food e non al fast food.
- Assimilazione dell'attività a vendita in grandi quantità e conseguente danno economico per la rete commerciale. Non è prevista vendita al dettaglio e pertanto non sono da considerare aggravati di traffico ad essa connessi né concorrenza alla rete commerciale dei centri storici, la cui valorizzazione è coerente con gli orientamenti programmatici dell'Amministrazione.
- Occupazione. Si prevede l'impiego di circa 35 nuovi addetti tra operai specializzati e personale amministrativo.

Integrazioni derivanti dall'istruttoria del procedimento, dalle osservazioni, dalla dialettica con i cittadini

Alcune integrazioni sono scaturite anche dai contributi derivanti dall'attività di partecipazione con cittadini e associazioni portatrici di interessi diffusi. La dialettica partecipativa si è manifestata essenzialmente in occasione dell'assemblea pubblica tenutasi il 16.07.2008, durante la quale l'Ufficio ha anche illustrato le risposte alle osservazioni pervenute, e il soggetto proponente ha illustrato i contenuti della proposta così come modificati nel corso del procedimento.

6. Integrazioni e modifiche proposte

Per quanto osservato in premessa, anche alla luce del dibattito e delle osservazioni pervenute, nonché delle condizioni richieste da parte della maggioranza consiliare in sede di adozione, si ritiene opportuno proporre alcune integrazioni agli elaborati adottati.

1. Richieste di integrazioni alla proposta di variante relativamente a:
 - a. aspetti occupazionali. È stato richiesto la precisazione dell'impatto occupazionale, risultante in 35 unità, da considerare come uno dei principali punti di forza della proposta.
 - b. caratteristiche tecniche della produzione prevista, in riferimento ai consumi delle risorse acqua, energia ed a provvedimenti per il loro contenimento. È stata richiesta la specificazione dei requisiti prestazionali, e l'opportunità di inserire nelle norme del RU alcune prescrizioni in merito all'adozione di tecnologie avanzate per minimizzare gli impatti.
 - c. caratteristiche tecniche della produzione prevista in riferimento alle emissioni ed a provvedimenti per il loro contenimento. Anche in questo caso è stata richiesta la specificazione dei requisiti prestazionali, e l'opportunità di inserire nelle norme del RU alcune prescrizioni in merito all'adozione di tecnologie avanzate per minimizzare gli impatti.
 - d. realizzazione di uno studio di inserimento ambientale più dettagliato, mediante l'uso di modellazione informatica, per valutare l'inserimento e i provvedimenti atti a limitare l'impatto sul paesaggio. È stato richiesto, oltre allo studio presentato ad integrazione della proposta e presentato nell'assemblea pubblica del 16 luglio, di inserire una prescrizione nelle norme del RU affinché in fase esecutiva sia eseguito uno specifico studio di inserimento paesaggistico l'accuratezza dell'inserimento nel paesaggio, al fine di garantire il migliore inserimento possibile.
 - e. verifica delle dimensioni ed eventuale diminuzione delle volumetrie proposte e delle aree destinate a sosta e manovra esterne. Sono state chieste dall'Ufficio responsabile del procedimento valutazioni sul dimensionamento della struttura, per limitarne gli spazi all'essenziale per la produzione e per minimizzare l'impatto sul paesaggio.
 - f. predisposizione in fase esecutiva di un apposito studio sulle modifiche alla viabilità per la messa in sicurezza dell'innesto con la SP 222, oltre al rispetto



delle normali procedure di autorizzazione di legge, è stato precisato il rilievo da dare alla sicurezza dell'innesto viario, e al suo corretto inserimento ambientale.

7. Definizione del sistema di monitoraggio finalizzato alla valutazione del processo di attuazione e di realizzazione delle azioni programmate

Il monitoraggio sarà garantito e specificato nel corso dell'istruttoria edilizia, anche attraverso i contenuti della convenzione.

8. Valutazioni finali sul provvedimento, comprensivo delle integrazioni proposte per l'approvazione

La fase di istruttoria del provvedimento tra l'adozione e l'approvazione ha evidenziato alcuni punti di debolezza della variante, ai quali l'Ufficio, in accordo con la Giunta, ha proposto efficaci proposte di miglioramento, sulla base delle osservazioni variamente pervenute, della dialettica con i soggetti proponenti e naturalmente delle valutazioni tecniche del Responsabile del Procedimento.

I principali punti deboli evidenziati hanno trovato un consistente miglioramento anche grazie allo studio di inserimento ambientale fornito, contribuendo all'integrazione delle norme dell'articolo 52 del RU con prescrizioni ad ulteriore garanzia di qualità.

Uno dei punti deboli prevalentemente evidenziati relativo alla commercializzazione al dettaglio dei prodotti è stato chiarito e ribadito con l'esclusione di questa possibilità riportata nello schema di convenzione associato alla variante.

Il provvedimento e la dialettica della partecipazione hanno evidenziato un altro punto che occorre porre all'attenzione degli uffici e dell'Amministrazione: ossia, sarebbe opportuno precisare nella norma urbanistica comunale un criterio interpretativo delle disposizioni del PTT su alcuni aspetti strategici, tra cui i passaggi del piano regionale in merito alle possibili attività insediabili tra quelle comprese nella filiera agroalimentare.

Infatti il provvedimento valutato contiene aspetti di pubblica utilità rilevanti (quali l'aumento occupazionale e il rafforzamento sul territorio grevigiano di attività produttive coerenti con il contesto e con l'immagine rurale toscana e chiantigiana), ma è pur vero che in presenza di criteri valutativi non sufficientemente dettagliati risulta più difficile stabilire il confine tra gli interventi finalizzati ad assecondare la giusta attenzione allo sviluppo economico nei settori di eccellenza che la Regione intende salvaguardare e gli interventi che invece non possiedono i requisiti suddetti, e che pertanto dovrebbero trovare migliore collocazione negli ambiti produttivi di tipo convenzionale.

In conclusione, la valutazione del provvedimento e dei contenuti della variante, anche tenendo conto delle ulteriori integrazioni apportate, fanno emergere i punti di forza della variante, finalizzata allo sviluppo economico ed occupazionale con produzioni di qualità in strutture architettoniche di qualità, la correttezza del procedimento, e la congruenza tra le finalità dichiarate e i contenuti della proposta, che è valutata come pienamente sostenibile sotto i profili ambientali, sociali, economici e della salute umana.

Greve, 23 luglio 2008

Per il Servizio Governo del Territorio
Arch. Lorenzo Venturini