



## COMUNE DI GREVE IN CHIANTI

Servizio n. 5 – GOVERNO DEL TERRITORIO

### PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

OGGETTO: Approvazione definitiva del Piano Attuativo relativo al Lotto libero 13 in località Greve in Chianti, via Danimarca, con contenuti e finalità di cui all'art. 65 della L.R. 1/05 e con le procedure di approvazione previste dal successivo art. 69.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 07/05/2008, con la quale si adottava il Piano Attuativo relativo al Lotto libero 13 in località Greve in Chianti, via Danimarca, 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 sono state presentate all'Ente due osservazioni riguardo dell'adozione del Piano Attuativo in oggetto:

- 1 - Prot. n. 17398 del 19.07.2008 da parte dei sig.ri Fabio Baldi e Roberto Gori con la quale si richiede di non approvare il piano di cui all'oggetto, adducendo le seguenti motivazioni:
  - non è stato istituito un garante della comunicazione;
  - non è stata fatta la valutazione integrata;
  - non risultano sufficienti e motivate adeguatamente le argomentazioni addotte per parificare quello che è un lotto libero ad un'area di espansione;
  - il Piano risulta in contrasto con il RU per il numero di alloggi in più previsti, 26 anziché 18, e per le modifiche alla perimetrazione dell'area edificabile;
- 2 - Prot. n. 17266 del 17.07.2008 da parte del sig. Daniele Guerrisi in qualità di Presidente di A.S.D. Grevigiana con la quale si richiede sostanzialmente di dotare l'area di ulteriori opere di urbanizzazione al fine di risolvere le seguenti ulteriori esigenze:
  - collegare con un ponte le aree sportive attualmente separate dal fiume Greve;
  - collegare l'area sportiva al centro del paese attraverso un percorso pedonale;
  - dotare di uno spogliatoio il campo di calcio sussidiario;

Vista la relazione tecnica istruttoria alle osservazioni di cui al punto precedente a firma del Responsabile del Servizio Governo del Territorio redatta in data 11/09/2008 (allegata al presente atto), con la quale il Servizio valuta le osservazioni nel modo che può essere per semplicità così riassunto,

- per quanto riguarda la prima osservazione: la richiesta di non approvare il piano di cui all'oggetto non è accolta, si confermano le ragioni e l'interesse pubblico del piano attuativo comportante un sostanziale miglioramento della dotazione di standard in termini di spazi pubblici, da approvarsi con le metodologie delle aree di espansione, fermi restando i parametri urbanistici ed edilizi in termini di volumetria consentita dal vigente RU e quindi di residenti insediabili;



## COMUNE DI GREVE IN CHIANTI

Servizio n. 5 – GOVERNO DEL TERRITORIO

- per quanto riguarda la seconda osservazione: gli interventi richiesti, finalizzati a collegare gli impianti sportivi al centro del Capoluogo attraverso un percorso pedonale e ciclabile, potranno essere valutati attraverso una variante al presente piano attuativo con eventuale contestuale variante al Regolamento Urbanistico che coinvolga le aree attualmente destinate a parcheggio pubblico e verde poste a valle del prolungamento di via Danimarca e l'area libera con destinazione PU (pertinenza urbana).

Valutate positivamente le esigenze espresse dall'osservante, che risultano coerenti con il Piano Strutturale e volte ad assicurare una migliore fruibilità degli spazi pubblici da parte dei cittadini, si ritiene rinviare la concreta valutazione delle condizioni di fattibilità dei suddetti interventi e di incaricare il Servizio Governo del territorio della redazione di un progetto di fattibilità, nonché di sostenibilità ambientale ed economica, ed eventualmente avviare le procedure per una variante al piano attuativo con contestuale variante al R.U.

Visto il Piano Attuativo, redatto dall' arch. Andrea Toti iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 6349 e dal geom. Andrea Andreoni iscritto all' Ordine dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 2652/11, allegato alla richiesta di approvazione del Piano Attuativo di cui all'oggetto, presentata in data 12/11/2007 con prot. n. 25956 e costituito dai seguenti elaborati:

|            |   |
|------------|---|
| Tavola 0   | Elenco Documenti  |
| Tavola 1   | Inquadramento territoriale – Estratti cartografici  |
| Tavola 2   | Inquadramento urbanistico – Modifiche funzionali perimetrazione comparto – individuazione unità minime di intervento – piano particellare |
| Tavola 3   | Stato dei luoghi – piano quotato  |
| Tavola 4   | Planimetria generale d'insieme dell'intervento – Individuazione nuove infrastrutture  |
| Tavola 5A  | Piante degli alloggi ai vari livelli  |
| Tavola 5B  | Tipologie   |
| Tavola 6   | Sezioni generali – Particolari prospetti  |
| Tavola 7   | Allineamenti, quota di imposta dei fabbricati e delle strade  |
| Tavola 8   | Verifiche urbanistiche: standard – volumi – Legge 122/89 e DCR n. 230/94  |
| Tavola 9   | Verifica L. 13/89   |
| Tavola 10  | Verifica rapporto illuminante DM 7 luglio 1975  |
| Tavola 11  | Individuazione infrastrutturazioni e servizi esistenti  |
| Tavola 12  | Documentazione fotografica e schema punti di ripresa  |
| Tavola 13  | Viste prospettiche  |
| Allegato 1 | Relazione illustrativa  |
| Allegato 2 | Norme tecniche di attuazione  |
| Allegato 3 | Bozza di convenzione  |
| Allegato 4 | Relazione geologica di fattibilità  |

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;



## COMUNE DI GREVE IN CHIANTI

Servizio n. 5 – GOVERNO DEL TERRITORIO

Visto l'art. 42 del D.Lgs. 267/2000 che attribuisce al Consiglio Comunale l'approvazione definitiva del presente provvedimento amministrativo riguardante il Piano Attuativo,

### DELIBERA

prendere atto che non può essere accolta l'osservazione presentata dai sig.ri Fabio Gori e Roberto Gori, assunta agli atti in data 19/07/2008 con protocollo num. 17398 in riferimento al Piano Attuativo in oggetto, confermando le ragioni e l'interesse pubblico del Piano Attuativo comportante un sostanziale miglioramento della dotazione di standard in termini di spazi pubblici, da approvarsi con le metodologie delle aree di espansione, fermi i parametri urbanistici ed edilizi in termini di volumetria consentita dal vigente Regolamento Urbanistico di residenti insediabili con le motivazioni più dettagliatamente elencate nella relazione tecnica istruttoria alle osservazioni presentate a firma del Responsabile del Servizio Governo del Territorio redatta in data 11/09/2008 (allegata al presente atto);

prendere atto, sempre con le motivazioni espresse nella relazione istruttoria del 19/09/2008, della valutazione istruttoria di accoglimento di quanto osservato dal sig. Gori in qualità di Presidente di A.S.D. Grevigiana, assunta agli atti in data 19/07/2008 con protocollo n. 17266, incaricando di conseguenza il Servizio Governo del Territorio di valutare le condizioni di fattibilità degli interventi richiesti con l'osservazione in oggetto e conseguentemente avviare le procedure per una variante al piano attuativo contestuale variante al R.U.

approvare in via definitiva il Piano Attuativo relativo al Lotto libero 13 in località Greve in Chianti, via Danimarca, con le procedure di approvazione previste dall'art. 69 della L.R. 1/05;

trasmettere il presente atto al Bollettino Ufficiale della Regione Toscana ai sensi del comma 6 dell'art. 69 della L.R. 1/05.



## COMUNE DI GREVE IN CHIANTI

Servizio n. 5 – GOVERNO DEL TERRITORIO

**oggetto: Osservazioni pervenute in merito alla DCC n. 37 del 7.05.08 riguardante l'attuazione del Piano Attuativo di via Danimarca comprendente il LL13 e le aree di interesse pubblico.**

### Relazione tecnica

Nel periodo di pubblicazione della deliberazione in oggetto sono pervenute le seguenti osservazioni delle quali si riportano sinteticamente i contenuti:

Da parte dei Sigg.ri Fabio Baldi e Roberto Gori in data 19.09.08 con prot. 17398, con la quale si richiede di non approvare il piano di cui all'oggetto, adducendo le seguenti osservazioni:

non è stato istituito un garante della comunicazione;

non è stata fatta la valutazione integrata;

non risultano sufficienti e motivate adeguatamente le argomentazioni addotte per giustificare quello che è un lotto libero ad un'area di espansione;

il piano risulta in contrasto con il RU per il numero di alloggi in più previsti, 26 anziché 18, e per le modifiche alla perimetrazione dell'area edificabile;

Da parte del presidente Pro-tempore dell' ASD Grevigiana Sig. Daniele Guerrisi in data 17.08 con prot. 17266, con la quale si richiede sostanzialmente di dotare l'area di ulteriori opere di urbanizzazione al fine di risolvere le seguenti ulteriori esigenze:

collegare con un ponte le aree sportive attualmente separate dal fiume Greve;

collegare l'area sportiva al centro del paese attraverso un percorso pedonale;

dotare di uno spogliatoio il campo di calcio sussidiario;

Premesso che l'area interessata dal progetto di piano attuativo riguarda sia l'area edificabile (definita LL13 dal R.U.) sia l'area, destinata dallo stesso R.U., al prolungamento e alla sistemazione di via Danimarca ed al parcheggio pubblico. Pur classificando l'intervento edilizio in oggetto come intervento di saturazione in un lotto libero (in quanto completamento di un'area edificata intera via il cui avvio è iniziato da trenta anni), il Regolamento Urbanistico prescrive l'attuazione dell'intervento di edilizia residenziale di complessivi mc. 5.200 attraverso l'adozione di un piano attuativo esteso a tutto il comparto prefigurando nel dettaglio le esigenze pianificatorie della zona collegate alla presenza dell'impianto sportivo, alle esigenze di verde, alla sosta ed alla mobilità sia pedonale che carrabile, mirando ad un assetto organico coerente con le scelte di governo prescritte per l'intera area ed all'integrazione del nuovo insediamento con il tessuto edilizio esistente.

Sono state considerate pertanto le esigenze di garantire la fattibilità dell'azione urbanistica complessiva nell'insieme delle aree ancora libere all'interno dell'UTOE (compresse tra via Danimarca e gli impianti sportivi) e le necessità correlate di tutelare il carattere unitario delle iniziative sia per quanto riguarda la gestione degli interventi edilizi sia che gli interventi ed attività pubbliche, (con le modalità e le precisazioni previste



## COMUNE DI GREVE IN CHIANTI

Servizio n. 5 - GOVERNO DEL TERRITORIO

19/9/08

Con il progetto di piano attuativo sono state verificate le regole e le condizioni di fattibilità e di sostenibilità ambientale ed economica degli interventi, riguardanti: viabilità urbana e dei parcheggi, percorsi pedonali, arredo urbano e vegetazionale, interventi di nuova edificazione ed aree di pertinenza degli edifici, servizi, impianti e spazi pubblici, di interesse comune o riservati alle attività collettive. In relazione alle regole e condizioni di cui sopra il progetto ha assunto il compito di risolvere le carenze dell'area assicurando il potenziamento delle infrastrutture e degli spazi pubblici apportando benefici in termini di qualità urbana ed ambientale.

Per la localizzazione dell'area ai margini del centro abitato e le molteplici esigenze pianificatorie sopra richiamate, la progettazione - come prescritto dalle regole attuative del RU - si è sostanziata in uno strumento urbanistico di dettaglio che ha assunto la stessa metodologia prevista per le aree di espansione poiché, inoltre, l'area ricomprende terreni attualmente non urbanizzati ed il lotto edificabile risulta di maggiore estensione e volumetria rispetto ai Lotti Liberi (generalmente posti all'interno dei centri abitati urbanizzati, di limitata volumetria, da attuarsi direttamente attraverso permesso di costruire).

Premesso quanto sopra, ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio, l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno risolvere con un unico progetto attuativo le esigenze pianificatorie dell'area attraverso l'insieme degli interventi mirati ad apportare il completamento di via Danimarca ed una migliore fruizione dell'intera area. Per questo motivo l'atto deliberativo di adozione, dando atto che il piano attuativo ha contenuti e finalità di cui al comma 4 dell'art. 65 della L.R. 1/05, è da intendersi che comprende, oltre alle limitate modifiche delle perimetrazioni (per la necessità di prevedere una fascia di rispetto per le sistemazioni idrauliche del fosso), modifiche metodologiche di attuazione che hanno parificato l'area (con l'insieme degli interventi pubblici e privati) ad un'area di espansione apportando conseguentemente quelle modifiche riferite alle tipologie edilizie (per l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici e per conformarsi all'edificato esistente di via Danimarca) ed al numero complessivo degli alloggi (nel numero massimo di n. 26 con superfici utili comprese tra mq. 50 e mq. 75 circa - con la possibilità di riunire in una unica unità quelli di mq. 50), fermi restando i parametri urbanistici ed edilizi in termini di volumetria consentita dal RU e quindi di residenti insediabili.

Da intendersi quindi, mancando di una vera e propria discrezionalità programmatica di ordine urbanistico, che trattasi di una variante riguardante essenzialmente aspetti attuativi tipologici e di tipo edilizio, contenuti e disciplinati dallo stesso RU, che non rientra quindi nelle varianti allo strumento di governo di cui all'art. 15 e seguenti della LR 1/05 poiché rimangono invariati i parametri urbanistici ed edilizi in termini di volumetria consentita e quindi di residenti insediabili ed, allo stesso tempo, comporta un sostanziale miglioramento della dotazione di standard in termini di spazi pubblici.

Premesso quanto sopra, si esprime il seguente parere in merito all'osservazione 1):  
- gli interventi proposti non possono ragionevolmente essere ricondotti alla fattispecie di variante ad un atto di governo del territorio in quanto privi di una vera e propria discrezionalità programmatica di ordine urbanistico, ma possono assimilarsi ad interventi edilizi volti ad un complessivo miglioramento ambientale dell'intera zona ricomprendente il comparto edificatorio, necessità, tra l'altro, programmata e regolamentata dallo strumento urbanistico comunale vigente,



## COMUNE DI GREVE IN CHIANTI

Servizio n. 5 – GOVERNO DEL TERRITORIO

- le aree così infrastrutturate, ricadenti in aree specificatamente classificate dal Regolamento Urbanistico per parcheggi e verde pubblico e successivamente cedute al Comune, comportano un sostanziale aumento della dotazione di standard in termini di spazi pubblici, una adeguata accessibilità ed una complessiva migliore fruizione dell'area da parte dei cittadini, oltre a garantire una mitigazione degli effetti ambientali.
- l'applicazione della valutazione integrata (che deve verificare il rispetto delle norme vigenti, della coerenza con gli strumenti di pianificazione, produrre la relazione di sintesi, affiancata dal rapporto del Garante) non ricorre per il caso in oggetto in quanto sussistono le condizioni che la escludono. Per il fatto di essere riferita ad una piccola area dell'UTOE, questa non determina condizioni tali da richiedere una valutazione degli effetti ambientali di cui al DPGR n. 4/R del 9.02.07 in quanto, in attuazione di quanto disposto al comma 3 dell'art. 2 dello stesso regolamento, determina trascurabili effetti urbanistici, poiché:
  - le modifiche al perimetro dell'area edificabile sono da considerare minime,
  - le modifiche riguardano una modesta area dell'UTOE e comportano un sostanziale miglioramento della dotazione di standard in termini di spazi pubblici.
  - le modifiche alla disposizione funzionale delle previsioni edificatorie vigenti riguardano essenzialmente aspetti tipologici e di tipo edilizio e quindi a loro volta non rilevanti, poiché rimangono invariati i parametri urbanistici ed edilizi in termini di volumetria consentita e quindi di residenti insediabili
- in considerazione di quanto sopra non sono previsti la relazione di sintesi e il rapporto del Garante.

La richiesta di non approvare il piano di cui all'oggetto non è accolta, si confermano le ragioni e l'interesse pubblico del piano attuativo comportante un sostanziale miglioramento della dotazione di standard in termini di spazi pubblici, da approvarsi con le metodologie delle aree di espansione, fermi restando i parametri urbanistici ed edilizi in termini di volumetria consentita dal vigente RU e quindi di residenti insediabili.

Tenuto conto quanto sopra, si esprime il seguente parere in merito all'osservazione 2):

la necessità di dotare l'area di ulteriori opere di urbanizzazione al fine di risolvere le seguenti ulteriori esigenze:

- collegare con un ponte le aree sportive attualmente separate dal fiume Greve;
  - collegare l'area sportiva al centro del paese attraverso un percorso pedonale;
  - dotare di uno spogliatoio il campo di calcio sussidiario;
- sono contenute nei punti 5) e 6) dell'art. 18 delle Norme – Statuto dei luoghi del vigente Piano Strutturale che di seguito riportiamo:

*Gli indirizzi generali di gestione*

5 - di un parco attrezzato lungo il fiume Greve, tra l'impianto sportivo esistente e la zona residenziale di via Danimarca di cui, tra l'altro, una parte è già di proprietà dell'Amministrazione Comunale, creando le condizioni per un collegamento pedonale e ciclabile con il parco pubblico di S. Anna, lungo lo stesso corso d'acqua.

6 - di un nuovo collegamento carrai tra il campo di calcio sussidiario e via Danimarca attraverso il prolungamento della stessa via Danimarca, e un nuovo collegamento pedonale comprensivo di un ponte per l'attraversamento del fiume Greve che consenta la agevole utilizzazione del complesso delle attrezzature sportive presenti.

Considerato che tra il nuovo ponte pedonale – che collega P.za Trieste ed il parcheggio posto in fregio al fiume a valle di via Danimarca – e l'impianto sportivo è già stato realizzato un giardino pubblico nella parte di proprietà comunale, rimangono da realizzare due segmenti del cosiddetto parco attrezzato: nell'area avente destinazione PU



## COMUNE DI GREVE IN CHIANTI

Servizio n. 5 - GOVERNO DEL TERRITORIO

19/9/08

(pertinenza urbana) tra il parcheggio di recente realizzazione ed il giardino pubblico ed appunto il ponte per collegare le aree sportive.

Detti interventi, finalizzati a collegare "in sicurezza" gli impianti sportivi al centro del Capoluogo, potranno essere valutati attraverso una variante al presente piano attuativo con eventuale contestuale variante al Regolamento Urbanistico che coinvolga le aree attualmente destinate a parcheggio pubblico e verde poste a valle del prolungamento di via Danimarca e l'area PU (pertinenza urbana) sopra citata.

Valutate positivamente le esigenze espresse dall'osservante, che risultano coerenti con il Piano Strutturale e volte ad assicurare una migliore fruibilità degli spazi pubblici da parte dei cittadini, si ritiene rinviare la concreta valutazione attraverso un progetto con cui verificare le condizioni di fattibilità degli interventi, nonché di sostenibilità ambientale ed economica.

L'ufficio propone pertanto che l'atto deliberativo di approvazione del piano attuativo contenga la seguente determinazione di indirizzo: - di incaricare il Servizio Governo del territorio di valutare le condizioni di fattibilità dei suddetti interventi e conseguentemente avviare le procedure per una variante al piano attuativo con eventuale contestuale variante al R.U.

Greve in Chianti, 11/09/2008

Il Responsabile del Servizio  
(Arch. Andrea Cappelli)