

Firenze, 30 settembre 2025

OGGETTO: COMUNE DI GREVE IN CHIANTI

Intervento: **Variante puntuale al Piano Operativo per reiterazione ed inserimento vincoli preordinati all'esproprio su aree previste per la realizzazione di opere pubbliche.**

Autorità Proponente: **Comune di Greve in Chianti - Settore 5 Servizi di gestione del Territorio**

Procedimento: **Valutazione Ambientale Strategica ex artt.23 e seguenti L.R.10/2010.**

Rapporto tecnico

In riferimento al procedimento di VAS relativo all'oggetto.

Vista

- la Deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 7 del 17/02/2016 di approvazione dello schema di convenzione per l'assistenza tecnica ai Comuni in materia di VAS, con la quale si individua la Posizione Organizzativa Pianificazione Strategica della Direzione Progetti Strategici della Città Metropolitana di Firenze a svolgere la funzione di Autorità Competente per la VAS per i piani e programmi di cui alla L.R. 65/2014 la cui approvazione è di competenza dei Comuni della Città Metropolitana ai sensi delle norme nazionali e regionali, qualora i rispettivi Consigli Comunali abbiano deliberato per l'assistenza tecnica in materia di VAS;
- la convenzione sottoscritta fra la Città Metropolitana di Firenze e il Comune di Greve in Chianti, con la quale la Città Metropolitana assume il ruolo di Autorità Competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica la cui approvazione è di competenza degli stessi Comuni, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/2010.
- Dato atto che il Comune di Greve in Chianti, in qualità di Autorità Procedente hanno redatto e/o fatto proprio il rapporto ambientale ai sensi dell'art. 24 L.R. 10/2010;
- che ai sensi del combinato disposto del comma 2 dell'art.8 e dell'art. 25 della L.R. 10/2010 la proposta di piano, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica, sono stati adottati con Deliberazione di Consiglio di Greve in Chianti n. 85 del 30/06/2025, l'avviso di avvenuta adozione è stato pubblicato sul BURT n.31 in data 30/07/2025 e contestualmente messi a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale, delle organizzazioni e del pubblico;

Considerati,

i contributi e le osservazioni pervenuti entro il termine di 45 (quarantacinque) giorni dalla pubblicazione di cui sopra (ovvero entro il **12/09/2025**);

Considerato che fra quanto sopra pervenuto si rilevano i seguenti contributi di cui agli artt. 19 e 20 della L.R. 10/2010:

- Publiacqua S.p.A. (prot. Comune di Greve in Chianti n.15786 del 22/08/2025);
- ARPAT – Area Vasta Centro – Dipartimento di Firenze (Ns. prot.n.16454 del 03/09/2025).

Preso atto, della Trasmissione successiva alla scadenza dei termini dei seguenti pareri ed osservazioni:

- Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Sostenibilità - Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio (Ns.prot.n.46330 del 29/09/2025);

Da un'analisi dei contributi pervenuti e sopra citati, si evidenzia e si riporta di seguito quanto in essi contenuto limitatamente agli aspetti ambientali / patrimonio culturale, ritenuti degni di nota, e si formulano le relative considerazioni e conclusioni.

1. Publiacqua S.p.A. - (prot. Comune di Greve in Chianti n.15786 del 22/08/2025):

[...] In relazione a quanto in oggetto, esaminati gli elaborati tecnici trasmessi, Publiacqua comunica che per i nuovi interventi urbanistici dovranno essere previste reti duali (nera e bianca) con l'obiettivo di non aggravare i sistemi fognari attuali. Le nuove reti meteoriche dovranno, in via assolutamente prioritaria, scaricare in corpi idrici superficiali, dando ulteriore rilevanza eventualmente anche al riutilizzo delle acque piovane per gli usi non pregiati.

Infine, si segnala che ogni intervento che comporti incremento di fabbisogno idrico e di produzione dei reflui dovrà essere preventivamente concordato con Publiacqua; pertanto, la Scrivente Società dovrà essere successivamente coinvolta in ogni progetto di intervento specifico. [...]

CONSIDERAZIONI:

Il contributo esprime con condizioni di carattere ambientale da rispettare nelle successive fasi attuative.

CONCLUSIONI:

il presente contributo può essere apprezzato come un "vademecum" sul rispetto della disciplina di carattere ambientale, nonché come una serie di raccomandazioni da tenere in considerazione nel complesso processo di "governo del territorio", da applicarsi non necessariamente e/o non esclusivamente nella fase di formazione del piano in oggetto ma anche nelle successive fasi. Si invita l'Autorità Procedente a considerare come utile riferimento quanto in essi contenuto.

2. ARPAT – Area Vasta Centro – Dipartimento di Firenze (prot. Comune di Greve in Chianti n.16454 del 03/09/2025):

[...] La Variante di cui in oggetto, è stata presentata dall'Amministrazione Comunale con lo scopo di aggiornare e migliorare la strumentazione urbanistica vigente, in particolare per mantenere il Piano Strutturale ed il Piano Operativo del Comune di Greve in Chianti pienamente adeguati alla normativa sovraordinata. Si tratta di una "Variante puntuale" al PS ed al PO al fine di reiterare ed inserire vincoli preordinati all'esproprio su aree previste per la realizzazione di opere pubbliche. Nel dettaglio introduce cinque nuove Opere pubbliche e conferma sei delle precedenti previsioni quinquennali già contenute nel PO vigente. La Variante non modifica struttura, strategia e articolazione dei piani vigenti, ma piuttosto dà luogo ad una serie limitata di modifiche che aggiornano il quadro previsionale ad eventuali nuove esigenze ritenute coerenti con le prospettive di sviluppo già individuate.

Le nuove Opere pubbliche sono cinque e hanno differenti funzioni: sono finalizzate a semplificare le necessarie manutenzioni del territorio, a potenziare la mobilità ciclabile, a dotare di parcheggi pubblici per residenti e turisti alcuni luoghi nevralgici, a razionalizzare e a rendere maggiormente fruibile un'area sportiva acquisita dal comune.

Le Opere pubbliche vigenti da reiterare sono sei e sono state introdotte nella precedente Variante di medio termine, risultando ad oggi ancora efficaci (5 anni dall'approvazione, avvenuta come detto in premessa con DCC n. 3 del 18/01/2024, e pubblicata sul Burt n. 10 del 06/03/2024). Si tratta di opere che riguardano la viabilità carrabile, un percorso pedonale, una pista ciclabile e un'area per servizi tecnici legati all'acquedotto in località Cintoia.

Considerato quanto sopra, considerati gli impatti previsti sulle principali matrici ambientali dovuti alla realizzazione delle opere così come descritti nel RA ambientale inviato (in particolare per quanto riguarda l'ampliamento del parcheggio di Montefioralle e la realizzazione dell'Area sportiva del Passo dei Pecorai) nonché le misure di mitigazione previste, questo Dipartimento, per quanto di proprio competenza, si esprime favorevolmente riguardo all'approvazione della Variante in esame. [...]

CONSIDERAZIONI E CONCLUSIONI:

Si condivide il contributo di ARPAT, che si esprime con parere favorevole.

3. Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio (Ns.prot.n.46330 del 29/09/2025):

[...] In relazione alla Variante in oggetto, esaminata la documentazione inviata, si invita l'Amministrazione a valutare l'opportunità di redigere schede norma per i nuovi interventi di particolare complessità. Tali schede norma devono contenere le indicazioni e le prescrizioni progettuali utili per garantire la sostenibilità degli interventi e il loro corretto inserimento paesaggistico. A tal fine si richiama il contributo del Settore scrivente in fase di avvio della Variante in oggetto, trasmesso con nota prot. RT n. 0422306 del 06/06/2025, che si riporta di seguito:

“Riguardo alla previsione di nuovi parcheggi, si ritiene necessario specificare nelle eventuali schede norma che questi dovranno essere progettati con materiali adatti al contesto, presentare ampie superfici permeabili ed essere dotati di opportune alberature, anche tra gli stalli, che ne garantiscano l'ombreggiatura per contrastare l'effetto isola di calore. Per quanto riguarda il parcheggio pubblico a Montefioralle, si ritiene necessario effettuare uno studio dell'intervisibilità per inserirlo al meglio dal punto di vista paesaggistico nel contesto e si chiede inoltre, ai fini delle opere di mitigazione, di tenere conto dell'effetto cumulativo col parcheggio poco distante già esistente. Per quanto riguarda le piste ciclabili di nuova previsione della Variante, tenuto conto che esse interessano aree di pregio paesaggistico anche vincolate ai sensi del D.lgs. 42/2004, si ritiene fin d'ora opportuno evidenziare la necessità di prevedere opportuni indirizzi e prescrizioni per l'integrazione paesaggistica dei tracciati che tengano conto della tutela degli elementi di valore culturale e paesaggistico che si trovano lungo di essi. In generale, per quanto riguarda tutte le previsioni, nuove o da reiterare, si chiede di tutelare il più possibile le alberature esistenti nelle aree di intervento, integrandole nei progetti”.

Si ricorda in particolare che l'opportunità di creare una scheda norma per l'ampliamento del parcheggio pubblico esistente di Montefioralle era già stata ipotizzata durante la I seduta della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di piano del PIT-PPR per la conformazione della "Variante di medio termine al Piano Strutturale e Piano Operativo, di adeguamento al Progetto di Piano assetto geomorfologico", tenutasi il 13/10/2023. [...]

CONSIDERAZIONI:

Il presente contributo si riferisce all'art.53 della L.R.65/2014, infatti ha in prevalenza contenuti di carattere urbanistico e paesaggistico che, seppur meritevoli di considerazione da parte dell'Autorità Procedente nel procedimento di cui alla L.R.65/2014, non evidenziano l'insorgenza di impatti di carattere prettamente ambientali.

CONCLUSIONI:

- si condivide quanto indicato, rimandando al procedimento urbanistico la valutazione sulla richiesta di redazione di schede norma per le opere ritenute di particolare complessità;
- al fine di non duplicare procedimenti nelle sedi di esame degli aspetti paesaggistici e culturali, si ritiene opportuno che gli aspetti relativi alla coerenza con il PIT-PPR accennati nel RA siano approfonditi in sede di controdeduzioni alle osservazioni/contributi ai sensi della L.R.65/2014 e in sede di Conferenza paesaggistica.

Considerata, ai fini istruttori, nonché a seguito di quanto emerso dai soggetti e autorità ambientali coinvolti nel procedimento, la seguente checklist che prende in considerazione gli impatti (nullo ☺; non significativo ☹; significativo ☹) relativi alle previsioni contenute negli strumenti in oggetto e ai contenuti del rapporto ambientale individuati nell'allegato 2 della L.R. 10/2010 e che sembra non determinare per la proposta in oggetto, caratterizzata da scala di dettaglio urbanistico/strategico, l'insorgenza di impatti ambientali significativi:

Biodiversità	😊
Popolazione	😊
Salute umana	😊
Flora	😊
Fauna	😊
Suolo	😊
Acqua	😊
Aria	😊
Fattori climatici	😊
Beni Materiali	😊
Patrimonio culturale architettonico archeologico	😊
Paesaggio	😊
Interrelazione fra i suddetti valori	😊
Misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente	😊

CONCLUSIONI

Si ritiene che l'Autorità Proponente possa concludere il procedimento nel rispetto di quanto indicato nelle singole CONCLUSIONI sopra riportate punto per punto.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Gianni Nesi

Il Responsabile della E.Q.
Pianificazione Strategica
(Autorità Competente VAS)
Arch. Davide Cardi