

COMUNE DI GREVE IN CHIANTI

Città Metropolitana di Firenze



AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATA L.L.3 A SAN POLO IN CHIANTI PIANO ATTUATIVO E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

DICHIARAZIONE DI SINTESI

(art. 4, comma 1, lett. s) della L.R. 10/2010)

**AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATA L.L.3
A SAN POLO IN CHIANTI
PIANO ATTUATIVO E CONTESTUALE VARIANTE AL
REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE**

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

DICHIARAZIONE DI SINTESI

(art. 4, comma 1, lett. s) della L.R. 10/2010)

Sindaco
Paolo Sottani

Responsabile del procedimento
Laura Lenci

Garante della comunicazione
Alessandra Capaccioli

Piano Attuativo
Mauro Sarti

*Variante al RU e
Procedura di VAS*
Fabrizio Milesi

Indagini geologiche
Andrea Garuglieri

APRILE 2018

Introduzione

Il presente documento, relativo al procedimento di *Variante al R.U. con contestuale approvazione di Piano Attuativo relativo all'area a destinazione residenziale denominata L.L.3 a San Polo in Chianti*, è finalizzato all'illustrazione delle modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. s) della L.R. 10/2010.

Il procedimento è stato assoggettato a procedura di VAS ai sensi dell'art. 5bis della L.R. 10/2010.

Il procedimento è stato adottato con Del. C.C. n. 88 del 28/07/2017.

L'Autorità competente ha espresso il proprio Parere motivato favorevole in data 23/10/2017, prot. 16829.

1. Processo decisionale seguito

Il procedimento in oggetto deriva da un'istanza avanzata dall'Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero di Fiesole in data 08/05/2017, prot.7573, in qualità di proprietario del lotto libero a destinazione residenziale individuato con la sigla L.L.3 dal RU comunale e ubicato nella frazione di San Polo in Chianti.

L'istanza, motivata dall'esigenza di restituire efficacia alle previsioni relative al lotto libero L.L.3, essendo scaduto il termine quinquennale di validità delle previsioni del RU, prevede la modifica del perimetro dell'area di intervento e della disciplina di attuazione del previsto Piano attuativo, al fine di consentire la realizzazione degli interventi a fronte delle sopraggiunte modifiche normative, che hanno determinato una sostanziale modifica del quadro di riferimento per l'applicazione della disciplina di governo del territorio di livello comunale.

La proposta progettuale avanzata, attraverso la ridefinizione del perimetro del lotto L.L.3 e delle condizioni per l'attuazione degli interventi ivi previsti, mantenendo comunque inalterate le quantità edificatorie previste dal RU, persegue i seguenti obiettivi:

1. conferire nuova ammissibilità agli interventi previsti, attraverso la definizione di un modello insediativo maggiormente coerente con gli attuali indirizzi di governo del territorio rispetto a quanto disposto dal RU vigente;
2. adeguare le previsioni alle nuove condizioni di fattibilità, al fine di non limitare la possibilità di effettuare eventuali futuri interventi di mitigazione del rischio idraulico;
3. ridefinire l'insieme di aree e opere da destinare all'uso collettivo in termini di maggiore rispondenza alle attuali esigenze;
4. conferire maggiore qualificazione al sistema di spazi e attrezzature pubbliche presenti nelle aree limitrofe all'ambito di intervento (campo sportivo, spazi di verde pubblico, scuola).

L'Amministrazione comunale ha ritenuto di accogliere tale istanza, oggetto di Commissione Consiliare n.4 "Attività produttive, Turismo, Assetto del Territorio, Lavori Pubblici, Ambiente ed infrastrutture" tenutasi in data 22/05/2017, deliberando l'avvio del procedimento di formazione della Variante al RU e del contestuale Piano attuativo ai sensi degli artt. 17 e 228 della L.R. 65/2014, con Del. C.C. n. 54 del 25/05/2017.

Contestualmente, come previsto dalle normative vigenti, è stato avviato il procedimento di VAS ai sensi della L.R. 10/2010, con la trasmissione del Documento preliminare all'Autorità competente.

Durante la fase preliminare, sono stati ricevuti i contributi formulati dai seguenti Enti e Soggetti competenti:

- 1 Comune di Figline e Incisa Valdarno
- 2 Alia servizi Ambientali S.p.A.
- 3 Città metropolitana di Firenze
- 4 Azienda USL Toscana centro.
- 5 Autorità di Bacino del Fiume Arno
- 6 Regione Toscana Direzione Ambiente e Energia
- 7 ARPAT
- 8 Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno
- 9 Toscana Energia
- 10 Publiacqua S.p.A.

Una breve sintesi delle modalità con le quali si è tenuto conto di tali contributi, nei casi in cui questi hanno determinato una integrazione dei contenuti del Piano e della contestuale Variante, è riportata in appendice al Rapporto ambientale.

Il procedimento di *Variante al R.U. con contestuale approvazione di Piano Attuativo relativo all'area a destinazione residenziale denominata L.L.3 a San Polo in Chianti* è stato adottato ai sensi dell'art. 107, comma 3 della L.R. 65/2014, con Del. C.C. n. 88 del 28/07/2017.

L'intera documentazione adottata, comprensiva degli elaborati VAS (Rapporto ambientale e Sintesi non tecnica), è stata trasmessa agli Enti territoriali competenti e ai Soggetti competenti in materia di VAS in data 01/08/2017.

Al termine del periodo di osservazioni non sono pervenuti pareri o contributi tecnici da parte degli Enti competenti in materia ambientale; è pervenuta un'unica osservazione, formulata dal Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana sotto forma di contributo ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014. Successivamente è pervenuta una *Richiesta integrazioni in merito alle indagini idrauliche, sismiche e geologiche*, formulata dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Valdarno Superiore, Sede di Firenze. Una sintesi dei contenuti di tali osservazioni e delle motivazioni delle determinazioni conseguentemente adottate è riportata nel documento *Fascicolo di sintesi delle osservazioni e controdeduzioni*.

2. Modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano

Il procedimento in oggetto è stato avviato nel convincimento dell'opportunità di operare una ridefinizione della disciplina di attuazione prevista per il comparto dal RU vigente, al fine di proporre un modello insediativo maggiormente coerente con gli attuali indirizzi di governo del territorio.

L'area di intervento risulta attualmente incolta e non più utilizzata a fini produttivi agricoli, con progressiva riduzione del presidio ambientale.

Pur nella sostanziale assenza di specifiche problematiche ambientali riferibili all'ambito in oggetto o al suo intorno territoriale, rilevata a seguito delle indagini effettuate in base alle informazioni disponibili, l'intero procedimento è stato impostato sulla base della consapevolezza di operare all'interno di un'area che presenta caratteristiche di marginalità e fragilità, determinata dalle

condizioni di rischio idraulico presenti, in un contesto territoriale di riconosciuto valore paesaggistico.

Coerentemente, il progetto è stato impostato con la finalità di conservare, per quanto possibile compatibilmente con le esigenze di mitigazione del rischio idraulico, il carattere di prevalente naturalità dell'ambito, preservando, in particolare, la qualità ecosistemica e la funzionalità di elemento di connessione ecologica svolta dal corridoio fluviale localizzato lungo il lato ovest dell'area di intervento.

A questo fine, il Piano prevede l'acquisizione pubblica di un'ampia fascia perifluviale, da destinare a verde non attrezzato, assicurando così la riattivazione di quel presidio ambientale del quale si registra la progressiva cessazione, attraverso un uso ritenuto compatibile con le caratteristiche dell'area.

3. Modalità con cui si è tenuto conto del rapporto ambientale, delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato

La sintesi degli esiti dell'attività di valutazione degli effetti ambientali attesi contenuta nel Rapporto ambientale delinea un quadro di sostanziale compatibilità degli interventi previsti in relazione alle componenti ambientali e agli indicatori presi in considerazione, non evidenziando il potenziale insorgere di ricadute significative sull'ambiente.

Sulla base di tali valutazioni, il Rapporto ambientale individua specifiche azioni di mitigazione rivolte a evitare o ridurre i potenziali impatti che potrebbero insorgere conseguentemente all'attuazione di detti interventi sul territorio:

- Definizione di misure finalizzate ad assicurare la compatibilità degli interventi in relazione alle condizioni di rischio rilevate nell'area di intervento.
- Ricerca di soluzioni integrate in relazione a sistemi costruttivi, finiture e impianti tecnologici, finalizzate al soddisfacimento degli standard di efficienza energetica e compatibilità ambientale previsti dalle normative vigenti.
- Realizzazione di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche al fine di un loro corretto smaltimento, ovvero dello stoccaggio finalizzato al riuso, nel rispetto delle normative vigenti in materia.
- Utilizzo di materiali permeabili nella realizzazione dei posti auto privati.

Tali misure trovano diretta applicazione nella disciplina definita dalla Variante al RU, che subordina il Piano attuativo al rispetto di specifiche prescrizioni.

La verifica del rispetto di tali prescrizioni da parte del progetto definito dal Piano attuativo costituisce condizione in relazione al *Parere motivato favorevole* espresso dall'Autorità competente.

Lo schema riportato nelle pagine seguenti dà conto del recepimento di tali prescrizioni.

<p><i>A fronte dell'importanza dell'area ai fini della mitigazione del rischio idraulico, gli interventi previsti dovranno necessariamente configurarsi in modo tale da non limitare la possibilità di effettuare eventuali futuri interventi di messa in sicurezza. A tal fine, il Piano attuativo dovrà necessariamente prevedere la cessione di una fascia di terreno contigua al borro di Rubbiana, funzionale alla realizzazione di interventi finalizzati alla mitigazione del rischio idraulico, la cui estensione e configurazione planimetrica sarà da concordarsi preventivamente con il Comune e con i competenti uffici regionali</i></p>	<p>il Piano, a seguito di un confronto con i competenti uffici del Genio Civile Valdarno Superiore, Sede di Firenze, e sulla base delle risultanze di un nuovo rilievo effettuato nell'area, ha identificato e dimensionato la porzione da destinare alla realizzazione delle previste opere idrauliche. La soluzione prospettata prevede la rimodellazione morfologica di un'ampia fascia di terreno, parallelamente al Borro di Rubbiana, al fine di realizzare una depressione funzionale a produrre un potenziamento della funzione di laminazione dell'area, con conseguente contenimento del rischio per eventi di piena trentennali, capace di produrre effetti positivi estesi alla porzione dell'abitato a valle, che comprende gli edifici scolastici di San Polo. L'intervento, da dettagliarsi in sede di progettazione definitiva, prevede il rialzamento dell'argine attualmente esistente e la realizzazione, a monte, di un nuovo argine a costituire il limite degli interventi edilizi di iniziativa privata, che saranno realizzati a una quota superiore a quella attuale, attraverso il riuso di buona parte del terreno di scavo derivante dalla realizzazione delle opere idrauliche. La sistemazione così configurata, oltre ad assolvere la sua funzione di contenimento del rischio, consente comunque di conservare la connotazione dell'area quale elemento addizionale del sistema di spazi verdi già presenti, con funzione di completamento e connessione percettiva e funzionale, finalizzato a meglio definire i rapporti con il tessuto urbano esistente e con lo spazio rurale di prossimità, nell'ottica della conservazione della continuità ecologica del corridoio fluviale e del contenimento dei livelli di 'artificializzazione' dell'ambito.</p>
<p><i>Tutti gli interventi sono rivolti al massimo contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, attraverso il ricorso a soluzioni progettuali che prevedano l'utilizzo di materiali e superfici permeabili. Dovrà comunque essere assicurato il mantenimento di superfici permeabili in quantità non inferiore al 50% della superficie fondiaria. In fase esecutiva saranno da prevedersi sistemi di raccolta e eventuale riuso delle acque meteoriche al fine di contenerne il dilavamento nel sottosuolo.</i></p>	<p>Il progetto persegue il contenimento dei livelli di permeabilità del suolo, prevedendo il mantenimento di una superficie permeabile pari a circa m2 9.877, che costituisce il 50,39% del Sf e il 70,21% della St.</p> <p>Il progetto prevede la realizzazione di parcheggi con pavimentazione permeabile (Tav. T.8) e del percorso pedonale con terra battuta miscelata con legante cementizio e stabilizzante ecologico a basso impatto ambientale (Tav. T.8).</p> <p>In sede di progettazione esecutiva saranno da prevedersi idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche al fine di un loro corretto smaltimento, ovvero dello stoccaggio finalizzato al riuso, nel rispetto delle normative vigenti in materia (NTA, art. 7).</p>

<p><i>Tutti gli interventi sono rivolti al conseguimento di adeguati standard di risparmio energetico e di compatibilità ambientale, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia.</i></p>	<p>La progettazione esecutiva sarà orientata alla ricerca di soluzioni integrate in relazione a sistemi costruttivi, finiture e impianti tecnologici, finalizzate al soddisfacimento degli standard di efficienza energetica e compatibilità ambientale previsti dalle normative vigenti (NTA, art. 7).</p>
<p><i>Tutti gli interventi sono subordinati alla preventiva verifica dell'esistenza, capacità e efficienza dei servizi idrici necessari a soddisfare la domanda di approvvigionamento e distribuzione e la domanda di depurazione previste, nel rispetto delle normative vigenti.</i></p>	<p>In fase di VAS, il soggetto gestore del servizio idrico, Publiacqua S.p.A. ha fornito un contributo che esprime parere favorevole in relazione alla sostenibilità degli interventi previsti. Il contributo contiene le indicazioni progettuali e il disciplinare tecnico per la realizzazione, a carico del proponente, dei previsti sottoservizi, con l'indicazione degli elaborati da presentare per le previste autorizzazioni.</p> <p>Il Piano acquisisce le indicazioni progettuali contenute nel contributo (cfr. Piano attuativo, Tavv. 9a e 9b).</p> <p>In sede di progettazione esecutiva sarà da valutarsi, in accordo con il soggetto gestore, l'installazione di impianti privati di pressurizzazione provvisti di idonei serbatoi di accumulo (NTA, art. 7).</p>
<p><i>La definizione planivolumetrica e tipologica degli interventi edilizi previsti dovrà assicurare un assetto ordinato e coerente con le regole insediative e i caratteri (tipi edilizi, materiali, colori e altezze) presenti nei tessuti edilizi esistenti, escludendo l'insorgere di effetti di dispersione insediativa e il costituirsi di 'retri urbani' direttamente affacciati sul territorio aperto, prediligendo soluzioni caratterizzate dalla massima compattezza, escludendo comunque la costituzione di elementi suscettibili di alterare in maniera significativa le visuali verso il paesaggio collinare, prevedendo a tal fine il mantenimento di varchi finalizzati alla tutela delle stesse.</i></p>	<p>Il ricorso a tipologie edilizie in linea è derivato da una lettura dei tessuti urbani esistenti, composto principalmente da tipologie mono e bifamiliari disposte su due piani, con rapporto con la strada mediato da spazi di pertinenza sistemati a giardino che, nelle vicinanze dell'area di intervento, lasciano il posto a tipologie plurifamiliari in linea disposte su due o tre piani.</p> <p>La disposizione dei fabbricati orientati parallelamente alla viabilità di progetto consente di evitare il costituirsi di effetti di 'retro' verso aree aperte, assicurando la possibilità di conseguire un buon livello di permeabilità dei suoli, limitando la necessità di rimodellamenti.</p> <p>Il progetto presentato ricerca una corrispondenza planimetrica con i tessuti esistenti in termini di allineamento, facendo riferimento alle visuali verso la collina boscata e mantenendo opportuni varchi, nell'ottica di connotare maggiormente l'intervento in termini di completamento urbano, pur nella volontà di preservare le caratteristiche di prevalente naturalità dell'ambito.</p>

Per quanto riguarda le consultazioni, il Rapporto ambientale ha recepito i contributi formulati dai soggetti competenti in materia ambientale durante la fase preliminare.

Il Rapporto ambientale riporta, in appendice, una sintesi dei contenuti e delle modalità con le quali si è tenuto conto di tali contributi nei casi in cui questi hanno determinato una integrazione dei contenuti del Piano e della contestuale Variante:

- Previsione dell'allestimento, preliminarmente all'avvio delle attività di cantiere, di un punto di raccolta ad uso specifico per intercettare in forma differenziata i rifiuti provenienti da tali attività ed avviarli al corretto smaltimento-riciclo-riuso, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.
- Integrazione dei contenuti delle verifiche di coerenza con il PIT/PPR effettuate in relazione alla disciplina delle invarianti strutturali, dei beni paesaggistici e della Scheda d'ambito 10 – Chianti.
- Acquisizione dal soggetto gestore della DpA relativa all'elettrodotto esistente.
- Acquisizione delle indicazioni progettuali contenute nel contributo formulato da Toscana Energia.
- Acquisizione delle indicazioni progettuali contenute nel contributo formulato da Publiacqua S.p.A.

A seguito del provvedimento di adozione (Del. C.C. n. 88 del 28/07/2017) della *Variante al R.U. con contestuale approvazione di Piano Attuativo relativo all'area a destinazione residenziale denominata L.L.3 a San Polo in Chianti*, non sono pervenuti ulteriori contributi da parte dei soggetti competenti in materia ambientale.

Si segnala il ricevimento di un'unica osservazione, formulata dal Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana sotto forma di contributo ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014.

Successivamente è pervenuta una *Richiesta integrazioni in merito alle indagini idrauliche, sismiche e geologiche*, formulata dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Valdarno Superiore, Sede di Firenze.

Una sintesi dei contenuti di tali contributi (e relativi allegati) e delle motivazioni delle determinazioni adottate a seguito dei contenuti degli stessi è riportata nel *Fascicolo di sintesi delle osservazioni e controdeduzioni*.

4. Motivazioni delle scelte di piano

Il procedimento in oggetto trova la sua motivazione nel conseguimento dei seguenti obiettivi:

- conferire nuova ammissibilità agli interventi previsti, attraverso la definizione di un modello insediativo maggiormente coerente con gli attuali indirizzi di governo del territorio rispetto a quanto disposto dal RU vigente;
- adeguare le previsioni alle nuove condizioni di fattibilità, al fine di non limitare la possibilità di effettuare eventuali futuri interventi di mitigazione del rischio idraulico;
- ridefinire l'insieme di aree e opere da destinare all'uso collettivo in termini di maggiore rispondenza alle attuali esigenze;
- conferire maggiore qualificazione al sistema di spazi e attrezzature pubbliche presenti nelle aree limitrofe all'ambito di intervento (campo sportivo, spazi di verde pubblico, scuola).

Per il raggiungimento di tali obiettivi, la Variante prevede l'estensione del comparto di intervento all'intera area pianeggiante ricompresa fra il borro di Rubbiana, la via Benvenuto Cellini e la via di Rubbiana, ricomprendendo le porzioni di territorio attualmente classificate PU, Aree di pertinenza urbana, dal RU vigente, localizzate lungo il borro e confinanti con il comparto sui lati nord e sud.

Tale estensione del comparto consente di individuare un'ampia e continua fascia verde localizzata lungo il borro di Rubbiana, funzionale alla realizzazione di interventi finalizzati alla mitigazione del

rischio idraulico. La fascia di terreno così individuata si connota, inoltre, quale elemento addizionale del sistema di spazi verdi già presenti, con funzione di completamento e connessione percettiva e funzionale, finalizzato a meglio definire i rapporti con il tessuto urbano esistente e con lo spazio rurale di prossimità, nell'ottica della conservazione della continuità ecologica del corridoio fluviale e del contenimento dei livelli di 'artificializzazione' dell'ambito.

Il progetto sottintende un concetto di "fruizione lenta" del territorio, proponendosi quale alternativa maggiormente allineata agli attuali indirizzi di qualificazione e fruizione dei margini urbani rispetto al modello proposto dal RU vigente, che affida all'integrazione della viabilità carrabile il compito di elemento di connessione del nuovo insediamento, prefigurando così soluzioni progettuali dal carattere prevalentemente urbano, sostanzialmente indifferenti al contesto di prevalente ruralità riferibile al centro abitato di San Polo.

Il progetto si articola lungo l'asse costituito dal previsto percorso pedonale pubblico, che si sviluppa in senso longitudinale secondo un andamento sostanzialmente parallelo al borro di Rubbiana, separando le aree destinate all'uso pubblico dalla porzione destinata agli interventi di nuova edificazione residenziale.

La porzione destinata all'edificazione persegue una corrispondenza in termini di allineamento con i tessuti edificati esistenti, evitando il costituirsi di effetti di 'retro' verso aree aperte, assicurando il mantenimento di un buon livello di permeabilità dei suoli, consentendo comunque di mantenere dei varchi visuali verso la collina boscata, con l'obiettivo di connotare l'intervento in termini di completamento urbano, pur nella volontà di preservare le caratteristiche di naturalità dell'ambito.

Il sistema degli spazi scoperti privati è stato concepito quale elemento organico di mediazione con la contigua collina boscata, in termini di continuità ecologica, attraverso la limitazione degli elementi divisorii a siepi e staccionate in legno e la costituzione, lungo il sentiero esistente a monte dell'area di intervento, di una fascia verde continua, sistemata a prato alberato, con funzione di elemento di raccordo e di confine.