

# **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**

### **FASCICOLO DI SINTESI DELLE OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI**

*(art. 19, comma 5 della L.R. 65/2014)*

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

**FASCICOLO DI SINTESI  
DELLE OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI**

*(art. 19, comma 5 della L.R. 65/2014)*

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**

## 1. SINTESI DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

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*, 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.

Al documento sono allegati i contributi dei seguenti Settori regionali competenti:

- Settore Tutela valorizzazione e riqualificazione del paesaggio;
- Settore Servizi pubblici locali, Energia e Inquinamenti;
- Settore Forestazione. Usi civici. Agroambiente;

Di seguito si riporta, in forma schematica, una sintesi dei contenuti di tali contributi.

1	Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Politiche Abitative - Settore Pianificazione del Territorio	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Si ritengono opportuni approfondimenti in relazione alla coerenza con le direttive di cui all'Obiettivo 1 della scheda dell'Ambito di Paesaggio n.10 del PIT-PPR ed in particolare: <b>Direttiva 1.4</b> - "...Nelle aree di margine degli insediamenti, favorire la riqualificazione morfologica e funzionale attraverso forme di integrazione tra tessuto costruito e rurale. Relativamente a complessi edilizi e aree caratterizzate da aspetti di degrado e disomogeneità (con particolare riferimento alle zone del Ferrone, Il Meleto, Sambuca, Testi), favorire interventi volti al superamento di tali criticità, alla mitigazione degli impatti paesistici, al miglioramento della qualità degli spazi aperti;" <b>Direttiva 1.5</b> - "assicurare che i nuovi interventi:<ul style="list-style-type: none"><li>- siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;</li><li>- siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze;</li><li>- rispettino le regole insediative e architettoniche storiche;</li><li>- tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici;</li><li>- contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica".</li></ul></li><li>2. Si ritiene inoltre opportuno effettuare approfondimenti in relazione alla coerenza della previsione con la Direttiva 2.8 di cui all'Obiettivo 2 della Scheda d'ambito e con gli orientamenti di seguito riportati: <b>Direttiva 2.8</b> - <i>tutelare i valori paesistici, ecologici ed idrogeomorfologici dei sistemi di Fondovalle, in particolare della Greve e della Pesa, così come individuati nella carta dei sistemi morfogenetici (FON). Orientamenti:</i><ul style="list-style-type: none"><li>- limitare i fenomeni di artificializzazione e impermeabilizzazione dei suoli (anche al fine di favorire la ricarica degli acquiferi) e la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione;</li><li>- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare.</li></ul></li><li>3. Si evidenzia la necessità, che gli interventi di nuova previsione, in quanto collocati in zona di frangia, siano finalizzati, per tipologia edilizia, disposizione planivolumetrica e opere di mitigazione paesaggistica, a costituire l'integrazione tra tessuto costruito e maglia agraria richiesta dalle direttive del PIT. Pertanto, anche al fine di limitare l'impatto visivo dei nuovi fabbricati, si ritiene opportuno limitare la sagoma fuori terra prevista, valutando la possibilità di ridurre le altezze di un piano.</li></ol>
---	---	--

2	Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Politiche Abitative - Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio	<p>Si rilevano elementi di criticità rispetto alle Direttive 1.4, 1.5 correlate all'Obiettivo 1 e Direttiva 2.8 correlata all'Obiettivo 2, di cui alla Disciplina d'Ambito n. 10 "Chianti" in relazione principalmente ai seguenti aspetti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Artificializzazione di aree non edificate che, anche se ricomprese all'interno del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014, di fatto presentano caratteri di naturalità e sono strettamente connesse al territorio aperto circostante di riconosciuto valore paesaggistico. In particolare l'area interessata dalla previsione LL3 (San Polo) è morfologicamente separata dal tessuto insediativo esistente da un corso d'acqua (Borro di Rubbiana) [...]. Le previsioni in oggetto di fatto determinano un'ulteriore erosione di spazi ineditati con caratteristiche di naturalità e in prossimità di corsi d'acqua;</li> <li>2. Disposizione degli edifici sul lotto dissonante rispetto al tessuto edificato esistente - in relazione al quale gli interventi si configurano più come un insediamento isolato che come un completamento - e non opportunamente inseriti nel contesto; inoltre gli interventi non determinano un margine definito né una opportuna fascia di transizione rispetto al territorio aperto/rurale circostante;</li> <li>3. Impatto visivo dei nuovi interventi - che si percepiscono come un elemento avulso dal contesto sia urbano che rurale - e conseguente alterazione delle visuali che riguardano il territorio aperto/rurale circostante di riconosciuto valore paesaggistico. Si ritiene opportuno valutare una riduzione delle altezze.</li> </ol>
3	Regione Toscana - Direzione Ambiente ed Energia - Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti	<p>Il Settore trasmette un contributo di carattere generale in relazione alle componenti ambientali di competenza del Settore scrivente, idoneo ad incrementare il quadro conoscitivo e le indicazioni necessarie, ai fini della coerenza e compatibilità con gli atti della programmazione e pianificazione regionale.</p>
4	Regione Toscana - Direzione Agricoltura e sviluppo rurale - Settore Forestazione. Usi civici. Agroambiente	<p>Non si riscontrano particolari problematiche per le materie di competenza.</p>

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.

La richiesta fa riferimento all'*Esito del controllo in merito alle indagini idrauliche, sismiche e geologiche* relativo alla *Variante Anticipatoria al Regolamento Urbanistico*, approvata con Del. C.C. n. 84 del 20/10/2015, che aveva individuato l'area *in sinistra del Borro Rubbiana, di fronte al campo sportivo, a monte del ponte di via B. Cellini* tra le *possibili aree da destinare ad interventi di laminazione idraulica*, evidenziando le criticità esistenti allo stato attuale e l'importanza strategica dell'area al fine della possibile mitigazione del rischio idraulico.

Stante questo contesto, la richiesta rileva che l'ubicazione degli interventi edilizi e delle relative opere di urbanizzazione, così come esplicitate in sede di Piano Attuativo, seppur localizzate all'esterno delle aree esondabili con Tr30 e Tr200, siano suscettibili di limitare la potenzialità di mitigazione del rischio idraulico e pertanto dovranno essere apportate le seguenti modifiche e/o integrazioni:

1. Integrare e modificare la relativa scheda di Fattibilità / scheda 3 / UTOE 1 San Polo, estendendo l'obbligo di applicazione di soluzioni progettuali che conducano alla riduzione dell'attuale grado di rischio anche al di fuori della classe di pericolosità I3;
2. Modificare l'ubicazione planimetrica e, se del caso, altimetrica, degli interventi previsti in sede di P.A., limitando l'estensione planimetrica degli interventi edilizi e delle relative opere di urbanizzazione e operando già da ora al fine della riduzione del rischio idraulico a valle;
3. Realizzare, antecedentemente agli interventi edilizi e alle relative opere di urbanizzazione, un potenziamento della funzione di laminazione della restante area, non oggetto di trasformazione, attraverso l'individuazione di una volumetria di circa 10.000 mc di scavo, da ottenersi mediante rimodellazione morfologica dell'area con l'obiettivo di produrre il massimo effetto di mitigazione del rischio per eventi di piena 30ennali;
4. Le aree oggetto di trasformazione a fini edilizi (fatto salvo i collegamenti stradali con la viabilità esistente) siano poste ad una quota più elevata rispetto all'attuale livello raggiunto dalla piena 200ennale, in ogni caso non inferiore a +3.0 m dalla quota di 236 s.l.m., quota dell'estradosso dell'impalcato dell'attraversamento su via Cellini.

Il contributo, inoltre, invita il Comune di Greve ad operare affinché, successivamente all'approvazione del Piano attuativo e contestuale variante, si potenzi la funzione di riduzione del rischio idraulico dell'area, attraverso la realizzazione delle opere idrauliche idonee a ottimizzare gli effetti laminanti dell'area medesima.

## **2. SINTESI DELLE MOTIVAZIONI DELLE DETERMINAZIONI ADOTTATE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

A fronte dei potenziali elementi di criticità segnalati nei contributi pervenuti, si è proceduto a operare una revisione della soluzione progettuale proposta, al fine di conseguire la massima compatibilità con le esigenze di mitigazione del rischio idraulico e una maggiore coerenza con le direttive del PIT/PPR richiamate, nell'ottica del recepimento di quanto riportato dai competenti Settori regionali.

In particolare, quanto rilevato dal competente Genio Civile in merito all'opportunità del potenziamento della funzione di riduzione del rischio idraulico dell'area in oggetto ha indotto l'Amministrazione a riconsiderare le previsioni del Piano adottato relative alle aree a destinazione pubblica, destinando tali aree alla realizzazione di opere di mitigazione del rischio idraulico e subordinando l'attuazione degli interventi edilizi di iniziativa privata alla preventiva approvazione del progetto definitivo di tali opere di mitigazione. Coerentemente, è stato avviato un confronto con i competenti uffici del Genio Civile Valdarno Superiore, Sede di Firenze, attraverso incontri tecnici e sopralluoghi, al fine di orientare la soluzione progettuale complessiva e le sue modalità di attuazione all'obiettivo prefissato della riduzione del rischio idraulico rilevato in quella porzione del centro abitato di San Polo. In questo senso, l'Amm. comunale si è impegnata ad approvare il suddetto progetto definitivo entro 60 giorni dall'approvazione del Piano Operativo, adottato con Del. CC n.02 del 10/01/2018.

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. Si chiarisce, pertanto, che le modifiche sinteticamente sopraesposte sono state operate con la volontà di mantenere l'impianto generale del Piano adottato, in quanto si è ritenuta tale impostazione sostanzialmente corretta in relazione agli obiettivi prefissati dalla Variante di conferire maggiore qualificazione al sistema di spazi e attrezzature pubbliche presenti nelle aree limitrofe all'ambito di intervento, attraverso la definizione di un modello insediativo coerente con il contesto di prevalente ruralità riferibile al centro abitato di San Polo. Questo ha comunque consentito di operare un adeguamento della configurazione planivolumetrica degli interventi edilizi previsti, con l'obiettivo di conseguire una migliore integrazione con il contesto,

nell'ottica del recepimento delle indicazioni formulate dai Settori Pianificazione del Territorio e Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio della Regione Toscana.

A fronte di quanto fin qui esposto, facendo riferimento alle modifiche e integrazioni contenute nella richiesta formulata dal Genio civile, si è quindi ritenuto di procedere nel modo seguente:

1. Integrazione dei contenuti della scheda di Fattibilità degli interventi, riportata nella *Relazione geologica di fattibilità*; sono state definite specifiche prescrizioni, estese alle aree destinate agli interventi privati, ancorché non direttamente interessate dal rischio idraulico, finalizzate ad assicurare la compatibilità dell'insieme degli interventi previsti con l'obiettivo di produrre il massimo effetto di mitigazione del rischio per eventi di piena trentennali.
2. Adeguamento della configurazione planivolumetrica degli interventi edilizi previsti, con l'obiettivo di consentire la loro corretta integrazione con le previste opere idrauliche, attraverso una loro maggiore concentrazione nella parte a monte del lotto. Si chiarisce che la configurazione proposta ha tenuto necessariamente conto dei contributi espressi dai competenti uffici regionali in merito alle esigenze di corretto inserimento nel contesto e di conseguente contenimento delle altezze degli edifici, e dei limiti 'fisici' rappresentati dall'estensione del lotto di intervento e dalla presenza della collina boscata. Le modifiche apportate hanno consentito di individuare un'area da destinare a opere idrauliche di estensione pari a circa mq 7.300, a fronte dei mq 6.800 circa previsti dal Piano adottato.
3. Come già esposto in precedenza, la Variante e contestuale Piano attuativo subordinano l'attuazione degli interventi edilizi di iniziativa privata alla preventiva approvazione di un progetto definitivo che preveda la realizzazione di opere di contenimento del rischio idraulico, che l'Amm. comunale si impegna ad approvare entro 60 giorni dall'approvazione del Piano Operativo. Sulla base delle risultanze di nuovi rilievi effettuati nell'area destinata a tali opere, così come individuata dal Piano attuativo, è stato possibile stimare una volumetria di scavo compresa tra i 6.500 e gli 8.000 metri cubi circa, calcolata in riferimento a una profondità di scavo compresa tra 1,20 e 1,50 metri rispetto all'attuale quota del terreno. Si ritiene che tale quantità, sebbene inferiore a quanto esplicitamente indicato nella richiesta formulata dal Genio civile, sia da ritenersi comunque ragionevolmente sufficiente per consentire, stante l'attuale livello delle informazioni acquisite, di effettuare gli opportuni approfondimenti in sede di progettazione esecutiva al fine di conseguire l'obiettivo prefissato di produrre il massimo effetto di mitigazione del rischio per eventi di piena trentennali.
4. Le norme tecniche del Piano attuativo sono state integrate disponendo che la viabilità, i parcheggi e le altre opere di sistemazione esterna previste all'interno delle aree private, così come i piani di calpestio dei locali abitabili dovranno essere realizzati a una quota non inferiore a m 239 s.l.m. (NTA, art. 5). La tav. 6, *Sezioni territoriali - progetto e sovrapposto* riporta specifiche indicazioni e schemi progettuali che esplicitano graficamente tali disposizioni e costituiscono diretto riferimento per l'attuazione degli interventi previsti.

Per quanto riguarda il contributo formulato dal Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana, e relativi allegati, gli aspetti evidenziati sono riassumibili, in estrema sintesi, in:

- Verifica della soluzione progettuale proposta rispetto alle relazioni con i tessuti urbani esistenti e con il territorio aperto (Direttive 1.4 e 1.5);

- Verifica della soluzione progettuale proposta rispetto alla presenza dell'area fluviale e della sua funzione di corridoio ecologico (Direttiva 2.8).

Stante la volontà di mantenere l'articolazione degli interventi edilizi lungo un percorso pedonale sviluppato in senso longitudinale, con funzione di raccordo con l'area di verde pubblico esistente sul versante occidentale del borro e di elemento di separazione delle aree destinate all'uso pubblico dalla porzione destinata agli interventi di nuova edificazione residenziale, e tenendo necessariamente conto dei vincoli progettuali derivanti dalla realizzazione delle opere idrauliche, si è proceduto a un adeguamento della configurazione planivolumetrica degli interventi edilizi previsti, con l'obiettivo di conseguire una migliore integrazione con il contesto, sulla base delle indicazioni riportate nel contributo.

Le modifiche apportate sono le seguenti:

- Riconfigurazione delle volumetrie residenziali, che sono state distribuite su quattro corpi di fabbrica disposti su due piani, riducendo le altezze di un piano rispetto al progetto adottato, ricercando una maggiore corrispondenza planimetrica in termini di allineamento con i tessuti esistenti, anche facendo riferimento alle visuali verso la collina boscata, nell'ottica di connotare maggiormente l'intervento in termini di completamento urbano;
- Contenimento e razionalizzazione del sistema della viabilità e della sosta, finalizzata a conseguire un incremento della superficie permeabile;
- Riconfigurazione degli spazi scoperti privati, concepiti quali elementi di mediazione con la contigua collina boscata, in termini di maggiore organicità, attraverso l'eliminazione degli elementi divisorii 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.

La conferma del ricorso a tipologie edilizie in linea isolate su lotto e orientate 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 e consentendo comunque di mantenere opportuni varchi visuali verso la collina boscata. Si ritiene che tale tipologia rappresenti quella maggiormente riferibile a un contesto urbano 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.

Le modifiche apportate hanno determinato una riduzione delle volumetrie pari a  $m^3$  327 (circa l'8% sul totale previsto) e un incremento della superficie permeabile pari a  $m^2$  1.345 (dal 61,4% al 70,9% della St).

Per quanto riguarda gli aspetti specificamente riferibili alla direttiva 2.8 richiamata nel contributo e relativi allegati, si ritiene che tali contenuti non possano essere presi in considerazione senza confrontarsi con la richiamata esigenza di utilizzare l'area a fini di contenimento del rischio idraulico. In questo senso, come già brevemente esposto, il progetto delle opere idrauliche è concepito nell'ottica della conservazione della continuità ecologica del corridoio fluviale e del contenimento dei livelli di 'artificializzazione' al fine di conservare, per quanto possibile, il carattere di prevalente naturalità dell'ambito.



In ragione della localizzazione e della conformazione planimetrica, determinata dalla presenza di confini fisici precisi (tessuti urbanizzati, Borro di Rubbiana, collina boscata), l'area di intervento è da considerarsi ragionevolmente riconducibile alla definizione di spazio inedificato intercluso, sostanzialmente privo di relazioni di continuità con il contesto rurale circostante, certamente di riconosciuto valore paesaggistico e caratterizzato da una tessitura agraria a maglia fitta con prevalenza di colture specializzate, inframmezzata a ampie aree boscate, che costituiscono la tipicità di questo territorio.

L'area di intervento, che risulta incolta e non più utilizzata a fini produttivi agricoli, presenta caratteristiche di marginalità e fragilità che rendono difficile, alla luce della situazione attuale, ipotizzare un suo riuso a fini produttivi agricoli, quanto, piuttosto, una progressiva riduzione del presidio ambientale e conseguente rinaturalizzazione incontrollata, che difficilmente sortisce esiti positivi in prossimità dei centri urbani. L'acquisizione pubblica di tale area, oltre ad assolvere alla necessità derivanti dalla situazione di rischio idraulico, assicura la riattivazione di quel presidio ambientale del quale si registra la progressiva cessazione.

### 3. MODIFICHE AI DOCUMENTI ADOTTATI

Conseguentemente alla revisione sopradescritta, si è provveduto a operare le seguenti modifiche agli elaborati costitutivi 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* adottati con Del. C.C. n. 88 del 28/07/2017:

1. Modifiche alla Variante al RU, relativamente alle *Norme urbanistiche*. Di seguito si riporta il testo coordinato della norma modificata rispetto al testo adottato, con l'indicazione delle parti aggiunte (grassetto) e delle parti stralciate (barrato).

**L.L. 3** Lotto Libero a destinazione residenziale situato in S. Polo lungo il borro di Rubbiana, ricompreso fra la via Benvenuto Cellini, la via di Rubbiana e la zona di Piano prevista quale pertinenza urbana (P.U.).

Trattasi di un'ampia area completamente in piano attualmente non coltivata.

L'edificazione delle potenzialità previste per il Lotto è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo che preveda la realizzazione dei seguenti interventi:

- ~~— La sistemazione a verde non attrezzata e contestuale cessione al Comune, per l'intera estensione del lotto, della fascia di terreno contigua al borro di Rubbiana. Tale area dovrà avere una larghezza media non inferiore a metri 20. Le modalità di sistemazione dell'area, da definirsi in sede di Convenzione, dovranno necessariamente prevedere il mantenimento di una fascia di terreno di larghezza non inferiore a metri 5 dal limite dell'area fluviale, al fine di consentire il naturale sviluppo della vegetazione ripariale.~~
- La realizzazione e contestuale cessione al Comune di un percorso pedonale di raccordo fra la via Benvenuto Cellini e la via di Rubbiana. Tale percorso dovrà estendersi lungo la via di Rubbiana al fine di ricollegarsi all'area di verde pubblico esistente sul versante occidentale del borro.
- La realizzazione e contestuale cessione al Comune di un parcheggio di servizio all'area sportiva esistente, di dimensioni sufficienti a definire un numero minimo di 10 posti auto effettivi.
- ~~— L'ampliamento del campo sportivo esistente ai fini della sua omologazione, attraverso la contestuale riduzione del parcheggio pubblico antistante, così come previsto dalla *Variante anticipatoria al Regolamento Urbanistico*, approvata con Del. C.C. n.84 del 20.10.2015.~~
- L'ampliamento e adeguamento dell'edificio localizzato all'interno dell'area sportiva esistente e destinato a spogliatoi, secondo modalità da concordarsi preventivamente con l'Amministrazione comunale e da definirsi in sede di Convenzione.

~~In sede di progettazione esecutiva possono essere accolte soluzioni progettuali diverse, sempreché sia comunque garantita la realizzazione delle opere previste dalla presente disciplina e sia garantito il collegamento degli spazi pubblici di progetto con il sistema di spazi e attrezzature pubbliche presenti nelle aree limitrofe.~~

Nel Lotto è consentita la realizzazione di Palazzine secondo la tipologia descritta all'art. 20 dell'Allegato A, per un massimo di sedici alloggi e per un volume complessivo di mc. 4.000.

Data la dimensione rilevante dell'intervento è consentito, a parità di volume complessivo, l'aumento del 25% del numero degli alloggi previsti; la possibilità di diversificare la dimensione degli alloggi non consente comunque la realizzazione di unità abitative le cui superfici utili siano inferiori a mq. 45.

Tutti gli interventi sono necessariamente coerenti con le *Note e prescrizioni* definite nella scheda di fattibilità di cui all'art. 11 della *Relazione geologica di fattibilità* che, con i relativi allegati, costituisce parte integrante della presente Variante.

~~Non sono ammessi interventi suscettibili di determinare modifiche ai fenomeni idraulici naturali o di costituire ostacolo al naturale deflusso delle piene.~~

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.

Il Piano attuativo definisce e disciplina gli interventi previsti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 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.
- Tutti gli interventi sono rivolti al conseguimento di adeguati standard di risparmio energetico e di compatibilità ambientale, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia.
- 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.
- ~~— Tutti gli interventi sono realizzati nel rispetto dell'attuale morfologia dei terreni, limitando all'indispensabile eventuali rimodellamenti.~~

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.

2. Modifiche alle NTA del Piano attuativo. Di seguito si riporta il testo coordinato degli articoli modificati rispetto al testo adottato, con l'indicazione delle parti aggiunte (grassetto) e delle parti stralciate (barrato).

### **Art. 3. Definizioni (ex art. 4)**

Il Piano attuativo definisce *Aree pubbliche*:

- **le Aree per urbanizzazioni, vale a dire** le aree localizzate all'interno del comparto da cedere al Comune e destinate alla realizzazione ~~dei previsti standard urbanistici~~ **delle opere di urbanizzazione previste.**
- **le Aree destinate a opere idrauliche, vale a dire le aree localizzate all'interno del comparto da cedere al Comune e destinate alla realizzazione di opere di mitigazione del rischio idraulico.**

Il Piano attuativo definisce *Superficie fondiaria* (Sf) la superficie delle aree private localizzate all'interno del comparto.

Il Piano attuativo definisce *Opere fuori comparto* le opere di interesse pubblico da realizzarsi in ambiti localizzati all'esterno del perimetro del comparto.

#### **Art. 4. Modalità di attuazione e validità del Piano (ex art. 3)**

Il Piano attuativo è attuato dai proprietari, o aventi titolo, delle aree ricomprese all'interno del perimetro dell'area L.L.3 di cui all'art. 1, secondo le modalità definite dalle presenti norme, in conformità con le disposizioni previste dalla contestuale Variante al RU.

L'attuazione degli interventi previsti dal Piano attuativo è subordinata alla sottoscrizione di una Convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, redatta in coerenza con i contenuti di cui allo schema di Convenzione allegato alle presenti norme.

**L'attuazione degli interventi previsti dal Piano attuativo è subordinata alla preventiva approvazione del progetto definitivo delle opere di mitigazione del rischio idraulico previste all'interno delle Aree destinate a opere idrauliche di cui all'art. 3.**

~~E' ammessa l'attuazione per stralci funzionali, nel rispetto delle indicazioni planimetriche e delle disposizioni realizzative riportate nella tav. 14 - Individuazione stralci funzionali.~~

Il Piano Attuativo è realizzato entro dieci anni dalla data della sua approvazione. Decorso detto termine il Piano diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, ai sensi dell'Art. 110, comma 3 della L.R. 65/2014; tuttavia permane l'obbligo di rispettare, nella realizzazione dei nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, le prescrizioni dettate dal PA, ai sensi dell'Art. 110 comma 4 della L.R. 65/2014.

#### **Art. 5. Disciplina generale degli interventi previsti**

**Tutti gli interventi sono necessariamente coerenti con il progetto definitivo delle opere di mitigazione del rischio idraulico di cui all'art. 4.**

Tutti gli interventi sono realizzati in conformità **con le presenti norme e** con le disposizioni planimetriche, **altimetriche**, dimensionali ed esecutive riportate negli elaborati grafici di cui all'art. 2. **In particolare, la viabilità, i parcheggi e le altre opere di sistemazione esterna previste all'interno delle aree private, così come i piani di calpestio dei locali abitabili dovranno essere realizzati a una quota non inferiore a m 239 s.l.m., come riportato nella tav. 6, Sezioni territoriali - progetto e sovrapposto.**

Sono ammesse, in fase di progettazione esecutiva, modifiche non significative delle disposizioni riportate negli elaborati grafici di cui all'art. 2 esclusivamente nei casi e alle condizioni definite dalle presenti norme. Soluzioni non riconducibili alle fattispecie di cui al presente articolo sono ammesse esclusivamente previa approvazione di specifica variante urbanistica al Piano attuativo, da attuarsi secondo le procedure previste dalla L.R. 65/2014.

Tutti gli interventi sono necessariamente coerenti con le *Note e prescrizioni* definite nella scheda di fattibilità di cui all'art. 11 della *Relazione geologica di fattibilità* e relativi allegati (tavv. 8 e 9).

Sono fatte salve le ulteriori disposizioni definite dalle presenti norme.

In relazione agli aspetti non specificamente disciplinati dalle presenti norme, tutti gli interventi sono necessariamente coerenti con le disposizioni relative al Lotto libero L.L.3 di cui all'art. 7 delle *Norme urbanistiche* del RU, così come modificate dalla contestuale Variante al RU, con le ulteriori disposizioni, se pertinenti, contenute nelle *Norme urbanistiche* e nelle *Norme tecniche* del RU vigente, e con le disposizioni di cui al Regolamento edilizio comunale.

#### **Art. 6. Disciplina degli interventi previsti nelle Aree pubbliche**

Le disposizioni planimetriche, dimensionali ed esecutive relative agli interventi previsti nelle Aree pubbliche sono riportate nei seguenti elaborati grafici:

- tav. 2     Planimetria generale con verifiche urbanistiche;
- tav. 6     Sezioni territoriali - progetto e sovrapposto;
- tav. 8     Planimetria generale - Inquadramento dell'area e delle sistemazioni esterne;
- tav. 11    Individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

L'indicazione dei riferimenti catastali relativi alle Aree pubbliche sono riportate nell'elaborato tav. 4, *Piano particellare - Aree da cedere*.

In fase di progettazione esecutiva, sono ammesse modifiche non significative delle disposizioni riportate negli elaborati grafici di cui al presente articolo, esclusivamente se riconducibili alle seguenti casistiche:

- modifiche determinate in seguito all'approvazione **del progetto definitivo delle opere di mitigazione del rischio idraulico di cui all'art. 4;**
- modifiche planimetriche e dimensionali **coerenti con il progetto definitivo delle opere di mitigazione del rischio idraulico di cui all'art. 4** ~~che mantengano una superficie di Aree pubbliche non inferiore a mq 10.000, che~~ non riducano il numero di posti auto pubblici effettivi previsti dal Piano e assicurino la continuità del previsto percorso pedonale.

Sono comunque da escludersi modifiche che determinino interruzioni della continuità delle Aree pubbliche.

~~Il progetto esecutivo dovrà necessariamente individuare una fascia di terreno di larghezza non inferiore a metri 5 dal limite dell'area fluviale, al fine di consentire il naturale sviluppo della vegetazione ripariale.~~

#### **Art. 7. Disciplina degli interventi previsti nelle Aree private**

Le disposizioni planimetriche, dimensionali ed esecutive relative agli interventi previsti nelle Aree private sono riportate nei seguenti elaborati grafici:

- tav. 2 Planimetria generale con verifiche urbanistiche;
- tav. 6 Sezioni territoriali - progetto e sovrapposto;
- tav. 8 Planimetria generale - Inquadramento dell'area e delle sistemazioni esterne;
- tav. 10a Schemi degli edifici - P.Terra rialzato. Prospetti e sezioni;
- tav. 10b Schemi degli edifici - P. primo – Seminterrato. Dati quantitativi.

In fase di progettazione esecutiva, sono ammesse modifiche non significative delle disposizioni riportate negli elaborati grafici di cui al presente articolo, esclusivamente se riconducibili alle seguenti casistiche:

- **modifiche determinate in seguito all'approvazione del progetto definitivo delle opere di mitigazione del rischio idraulico di cui all'art. 4;**
- modifiche planivolumetriche e dimensionali che non determinino incrementi della superficie coperta e del numero dei piani e assicurino il mantenimento di varchi visuali dall'abitato esistente verso la collina;
- modifiche al progetto delle sistemazioni esterne che non determinino incrementi della superficie impermeabile;
- modifiche ai prospetti, alla configurazione planimetrica interna degli edifici e al numero degli alloggi, nel rispetto delle condizioni di cui ai punti precedenti, sempreché sia rispettato il numero massimo di venti alloggi e non si configurino unità abitative con superficie utile inferiore a mq 45.

Le modifiche di cui al presente articolo devono comunque soddisfare le condizioni previste all'art. 6.

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.

In sede di progettazione esecutiva sarà da valutarsi, in accordo con il soggetto gestore del servizio idrico, l'installazione di impianti privati di pressurizzazione provvisti di idonei serbatoi di accumulo.

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.

#### **Art. 8. Disciplina delle opere fuori comparto**

Il Piano attuativo prevede la realizzazione delle seguenti opere fuori comparto:

- Il prolungamento lungo la via di Rubbiana del previsto percorso pedonale, al fine di creare un collegamento con l'area di verde pubblico esistente sul versante occidentale del borro, così come riportato negli elaborati grafici:
    - tav. 2 Planimetria generale con verifiche urbanistiche;
    - tav. 6 Sezioni territoriali - progetto e sovrapposto;
    - tav. 8 Planimetria generale - Inquadramento dell'area e delle sistemazioni esterne;
  - L'ampliamento ~~del campo sportivo esistente ai fini della sua omologazione~~, e dell'edificio localizzato all'interno dell'area sportiva esistente e destinato a spogliatoi, così come riportato negli elaborati grafici:
    - tav. 2 Planimetria generale con verifiche urbanistiche;
    - tav. ~~14~~ ~~15~~ Ampliamento spogliatoi e ~~del~~ campo sportivo di San Polo in Chianti
- [...]

3. Integrale sostituzione degli elaborati grafici del Piano attuativo. In particolare, è stata aggiunta la Tav. 1a - *Sintesi del progetto*, che riporta schemi esplicativi della proposta progettuale e una fotosimulazione di verifica planimetrica dell'inserimento dell'intervento nel contesto. Inoltre, è stata stralciata la tav. 10c - *Schemi degli edifici - Dati Quantitativi*; i dati quantitativi sono stati riportati nella tav. 10b - *Schemi degli edifici - P. primo – Seminterrato. Dati quantitativi*. Infine, è stata stralciata la tav. 14 - *Individuazione stralci funzionali*. Conseguentemente, la tav. 15 - *Ampliamento spogliatoi e campo sportivo di San Polo in Chianti*, ricompresa negli elaborati adottati, è stata sostituita dalla tav. 14 - *Ampliamento spogliatoi di San Polo in Chianti*.
4. Revisione dei contenuti dei documenti relativi alle Indagini geologiche del Piano Attuativo effettuate ai sensi dell'art.104 della L.R. n.65/2014 e dell'art.62 del DPGR 25/10/2011. In particolare, sono stati integrati i contenuti della scheda di fattibilità di cui al par. 11 della *Relazione geologica di fattibilità*.
5. Revisione dei contenuti della Relazione illustrativa della Variante al RU e della Relazione tecnica descrittiva del Piano attuativo.

Gli elaborati del Piano attuativo sono stati inoltre integrati dai seguenti documenti:

- Computo metrico di massima - Opere di urbanizzazione primaria;
- Computo metrico di massima – Opere di urbanizzazione secondaria.