

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

SINTESI NON TECNICA

(art. 24, comma 4 della L.R. 12.02.2010, n.10)

INTRODUZIONE

Il presente documento, redatto ai sensi dell'art. 24, comma 4 della L.R. 10/2010, illustra con linguaggio non specialistico i contenuti 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* e i risultati delle valutazioni effettuate sui potenziali effetti sull'ambiente che potrebbero derivare dalla sua attuazione.

La Variante al Regolamento Urbanistico comunale e il Piano attuativo (di seguito definiti per semplicità "il Piano") sono strumenti della pianificazione urbanistica che definiscono le regole e le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione previsti sul territorio in oggetto.

SINTESI DEI CONTENUTI DEL PIANO

Il Piano prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale nella frazione di San Polo nel Comune di Greve in Chianti.

L'area di intervento, attualmente incolta e non più utilizzata a fini produttivi agricoli, è costituita da un terreno pianeggiante coperto da prato spontaneo, localizzato lungo il margine nordorientale dell'abitato.

L'area si sviluppa longitudinalmente lungo l'asse nordest/sudovest e risulta delimitata a sud dalla via Benvenuto Cellini, a ovest dal borro di Rubbiana e a nord dalla via di Rubbiana che, svoltando in direzione sud, conduce alla Chiesa di San Polo, ricongiungendosi poi con la via Giotto da Bondone e quindi con la via Benvenuto Cellini.

L'area presenta caratteristiche di marginalità e risulta sostanzialmente priva di relazioni sia con l'abitato che con il contesto rurale circostante.



L'abitato di San Polo con indicazione del perimetro dell'area interessata dagli interventi. Fotografia zenitale, scala 1:10.000.

Il Piano prevede la realizzazione di tre nuovi edifici, disposti su tre piani, per un totale di 16 alloggi, con relativi parcheggi e giardini privati.

Contestualmente, il Piano prevede la realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- La sistemazione a verde pubblico non attrezzato di un'ampia fascia di terreno localizzata lungo il borro di Rubbiana,
- La realizzazione di un percorso pedonale/ciclabile di collegamento tra via Benvenuto Cellini e via di Rubbiana.
- La realizzazione di un parcheggio a servizio dell'area sportiva.
- L'ampliamento del campo sportivo e dell'edificio adibito a spogliatoi ai fini di adeguamento alle normative di settore.

Il progetto si articola lungo l'asse costituito dalla prevista strada pubblica di servizio al nuovo insediamento e dal percorso pedonale, che si sviluppano 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.

L'area da destinare a verde pubblico, che comprende interamente l'ambito compreso fra il borro e il percorso pedonale, assume una funzione di collegamento con il sistema di spazi e attrezzature pubbliche presenti nelle aree limitrofe.

La porzione destinata all'edificazione è localizzata nella parte a monte del lotto, in posizione centrale, e si compone di tre edifici disposti parallelamente alla strada pubblica, leggermente disallineati per assecondare la morfologia del terreno.



Il progetto del Piano. Planivolumetrico degli interventi previsti.

SINTESI DEI CONTENUTI DEL RAPPORTO AMBIENTALE

Il *Rapporto ambientale* contiene i risultati dell'attività di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), svolta al fine di individuare gli eventuali effetti significativi sull'ambiente derivabili dall'attuazione del Piano.

Il Rapporto contiene, in sintesi:

- Una descrizione dei contenuti e degli obiettivi del Piano e del suo rapporto con gli altri strumenti della pianificazione;
- Una relazione sullo stato dell'ambiente, verificando l'eventuale esistenza di problematiche specifiche;
- Una descrizione dell'area di intervento e del suo intorno territoriale;
- La valutazione degli effetti attesi a seguito dell'attuazione del Piano;
- La definizione di eventuali misure di mitigazione di tali effetti.

L'attività di valutazione non ha riscontrato l'esistenza di specifiche problematiche ambientali, restituendo un quadro generalmente positivo sullo stato delle risorse.

Di seguito si riporta una sintesi non tecnica dei risultati delle valutazioni effettuate in relazione a ciascuna delle risorse ambientali prese in considerazione.

Aria

Gli attuali livelli qualitativi prescritti dalle norme vigenti in materia di compatibilità ambientale degli edifici consentono di escludere effetti negativi sulla qualità dell'aria, sul clima acustico e sui livelli di inquinamento luminoso.

Acqua

Gli interventi previsti non prefigurano azioni suscettibili di determinare effetti negativi sulla qualità delle acque.

L'area risulta raggiunta dalla rete di distribuzione idrica e, anche se non direttamente, dalla rete fognaria. La frazione di San Polo è servita da un depuratore che presenta una capacità residua sufficiente a sostenere il carico aggiuntivo derivante dall'attuazione dell'intervento.

Publiacqua Spa segnala che sono in corso indagini e verifiche al fine di valutare la sostenibilità e funzionalità delle infrastrutture idriche a servizio dell'area e l'eventuale programmazione di interventi di adeguamento delle stesse, da effettuarsi a carico degli attuatori del Piano.

Suolo e sottosuolo

Il Piano prevede disposizioni realizzative e una conformazione planivolumetrica indirizzate a conseguire il contenimento del consumo di suolo, garantendo il mantenimento di una quota di superficie permeabile superiore al 60%.

Per quanto riguarda i rischi territoriali, il Piano è supportato da specifiche indagini geologiche, che definiscono le condizioni di fattibilità degli interventi al fine di assicurarne la compatibilità in relazione alle condizioni di rischio idraulico, geomorfologico e sismico rilevate nell'area di intervento.

Rifiuti

A fronte della dimensione e della tipologia degli interventi previsti, gli effetti sul sistema di raccolta e smaltimento dei rifiuti sono da considerarsi ragionevolmente compatibili. Non risulta necessaria la realizzazione di nuovi punti di raccolta, in quanto sono già presenti postazioni in prossimità dell'area di intervento, ubicate lungo la via Cellini.

Natura e biodiversità

Il Piano presenta effetti potenzialmente positivi in relazione alla connettività degli spazi verdi, alla loro disponibilità e all'uso di vegetazione locale. L'ampia fascia di verde pubblico individuata dal Piano amplia il sistema di spazi verdi destinati a attività sportive e ricreative già presenti.

Paesaggio

L'ampia fascia di verde pubblico individuata dal Piano, affiancata dal percorso pedonale/ciclabile, assicura la continuità dell'insieme degli spazi aperti previsti, generando la possibilità di ripensare l'intero sistema in termini di Parco urbano integrato con i tessuti edilizi esistenti e con il nuovo insediamento.

Il progetto definito dal Piano presenta una soluzione ordinata e relativamente compatta che esclude il costituirsi di effetti di 'retro' verso aree aperte e di ostacoli alla libera percezione delle visuali esistenti verso il circostante territorio rurale. I corpi di fabbrica sono separati tra loro dagli spazi destinati ai parcheggi privati, che svolgono anche una funzione di varchi visuali, garantendo la visuale fra l'abitato esistente e la stessa collina boscata.

Pertanto, si ritiene che gli effetti attesi in relazione al paesaggio siano da considerarsi ragionevolmente positivi.