

COMUNE DI GREVE IN CHIANTI

Città Metropolitana di Firenze



**AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATA L.L.3
A SAN POLO IN CHIANTI**

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATA L.L.3
A SAN POLO IN CHIANTI**

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Sindaco
Paolo Sottani

Responsabile del procedimento
Laura Lenci

Garante della comunicazione
Alessandra Capaccioli

*Progetto e
Procedura di VAS*
Fabrizio Milesi



APRILE 2018

Sommario

INTRODUZIONE.....	3
1. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	3
2. CARATTERISTICHE AMBIENTALI, CULTURALI E PAESAGGISTICHE DELL'AMBITO INTERESSATO	7
3. PROFILI DI COERENZA CON GLI ALTRI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO	9
3.1 PIT con valenza di Piano paesaggistico.....	9
3.2 PTC della Provincia di Firenze	16
3.3 Coerenza con gli strumenti della pianificazione di livello comunale.....	17
4. MODIFICHE AL RU VIGENTE.....	18
5. EFFETTI TERRITORIALI ATTESI	18

INTRODUZIONE

Il presente documento contiene una descrizione dei contenuti della Variante al Regolamento Urbanistico comunale riferita all'area a destinazione residenziale denominata L.L.3 a San Polo in Chianti, disciplinata all'art. 7 delle *Norme urbanistiche* del RU vigente.

La Variante discende dall'istanza *Proposta di Piano attuativo e contestuale Variante puntuale al RU comunale*, presentata dall'Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero di Fiesole, in qualità di proprietario delle aree interessate dalle previsioni in oggetto.

La Variante è ammessa ai sensi dell'art. 228, comma 2 della L.R. 65/2014, in quanto il Comune di Greve in Chianti, con Del. C.C. n.31 del 26.03.2015, ha avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo, procedendo successivamente, con l'approvazione della *Variante anticipatoria al Regolamento Urbanistico* (Del. C.C. n.84 del 20.10.2015), all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della legge regionale citata.

La Variante, in quanto direttamente e esclusivamente correlata a previsioni soggette a pianificazione attuativa, è adottata e approvata contestualmente al relativo piano attuativo ai sensi dell'art. 107, comma 3 della L.R. 65/2014.

La procedura di *Variante al RU con contestuale approvazione di Piano attuativo relativo all'area a destinazione residenziale denominata L.L.3 a San polo in Chianti* è stata avviata ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, con Del. C.C. n.54 del 25.05.2017 e successivamente adottata con Del. C.C. n. 88 del 28/07/2017.

La Variante e il contestuale Piano attuativo sono stati sottoposti a procedura di VAS ai sensi della L.R. 10/2010.

L'Autorità competente ha espresso il proprio Parere motivato favorevole in data 23/10/2017, prot. 16829. Le modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano sono riportate nella *Dichiarazione di sintesi*, redatta ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. s) della L.R. 10/2010.

La stesura del presente documento tiene conto 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*. Una sintesi dei contenuti di tali osservazioni e delle motivazioni delle determinazioni conseguentemente adottate è riportata nel *Fascicolo di sintesi delle osservazioni e controdeduzioni*.

1. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

La Variante in oggetto è riferita a un intervento di *Saturazione edilizia nei Lotti Liberi a destinazione residenziale*, definito all'art. 7 delle *Norme Urbanistiche* del RU vigente e identificato dalla sigla L.L.3.

L'area di intervento è localizzata lungo il margine nordorientale dell'abitato di San Polo in Chianti e risulta ricompresa all'interno del territorio urbanizzato, individuato dal RU ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Il RU vigente ammette, all'interno di tale area, interventi di nuova edificazione residenziale fino a un massimo di mc 4.000, previa approvazione di un Piano attuativo che preveda la realizzazione del collegamento viario tra via Benvenuto Cellini e via Leonardo da Vinci, attraverso la realizzazione di un ponte per l'attraversamento del borro di Rubbiana.

Attualmente tale previsione risulta inefficace, essendo scaduto il termine quinquennale previsto per le previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, di cui all'art. 95 della L.R. 65/2014.

Inoltre, tale previsione appare superata nei suoi contenuti in relazione ai mutamenti intercorsi in materia di pianificazione e governo del territorio, sia a seguito dell'approvazione della L.R. 65/2014 e del PIT con valenza di Piano paesaggistico, sia a seguito dell'approvazione, con Del. C.C. n. 105 del 17/11/2016, della *Variante di*

adeguamento del RU alle nuove pericolosità e piani sovraordinati, che ha determinato la ridefinizione delle classi di fattibilità geologica, sismica e idraulica su tutto il territorio comunale, con modifiche anche significative rispetto a quanto disposto dal previgente Piano Strutturale, interessando anche l'ambito territoriale oggetto di Variante.

In particolare, l'*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, aveva individuato l'ambito territoriale oggetto di Variante 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.

Infine, si rileva che la prevista (e vincolante) realizzazione del collegamento viario tra via Benvenuto Cellini e via Leonardo da Vinci, attraverso la realizzazione di un ponte carrabile sul borro di Rubbiana, oltre che di difficile realizzazione, a fronte delle rilevate esigenze di contenimento del rischio idraulico, configura l'intervento quale 'addizione urbana' sostanzialmente indifferente alle caratteristiche di margine delle aree interessate e al contesto di prevalente ruralità riferibile al centro abitato di San Polo.

Pertanto, la Variante, 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:

- 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 cui estensione e configurazione planimetrica sarà da concordarsi preventivamente con il Comune e con i competenti uffici regionali.

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.

La Variante prevede la realizzazione di un percorso pedonale di raccordo con l'area di verde pubblico esistente sul versante occidentale del borro e di opere finalizzate a una maggiore qualificazione delle attrezzature sportive esistenti, attraverso la realizzazione di un'area di sosta di servizio alle stesse e di interventi di ampliamento e adeguamento degli spogliatoi esistenti.

Per quanto riguarda gli interventi di nuova edificazione residenziale, la Variante indirizza il Piano attuativo verso soluzioni progettuali finalizzate alla massimo contenimento del consumo di suolo e dei livelli di

impermeabilizzazione, in coerenza con le caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio esistente.

Al fine di contenere il consumo di suolo, la Variante prevede la realizzazione di manufatti edilizi riconducibili alla tipologia delle 'palazzine' definita dall'art. 20 dell'All. A, *Norme tecniche*, che, oltre a presentare una maggiore coerenza con le caratteristiche tipologiche prevalenti degli edifici esistenti in quella parte dell'abitato, consentono una riduzione della superficie coperta e consentono il mantenimento di varchi visuali verso la collina boscata, rispetto ai 'villini in serie' di cui all'art. 19 dello stesso Allegato, previsti dalla disciplina del RU vigente.

L'impostazione fin qui descritta, oltre a rispondere alle esigenze di mitigazione del rischio idraulico, intende sottintendere 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.

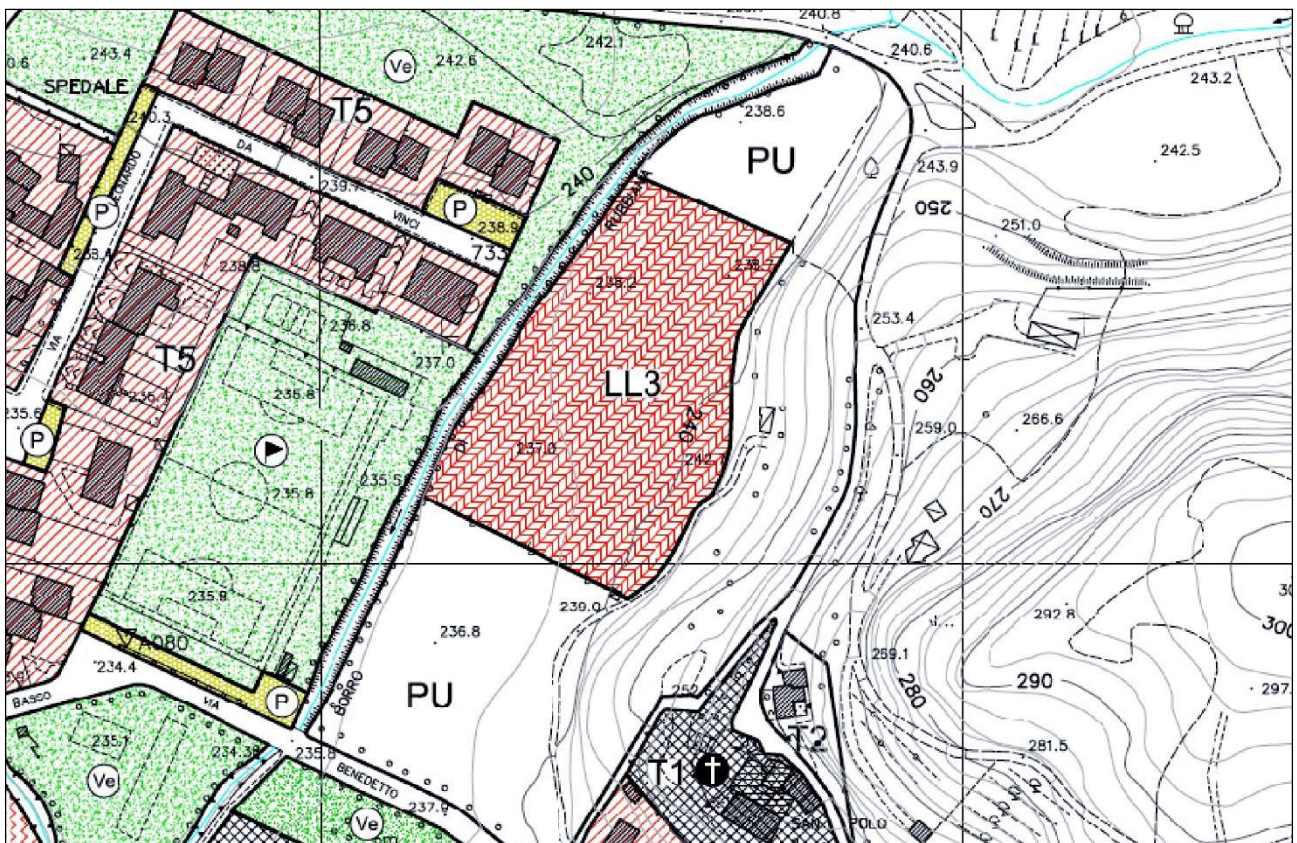
Per il conseguimento degli obiettivi sopracitati, la Variante prevede le seguenti azioni specifiche:

- 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.
- 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 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.

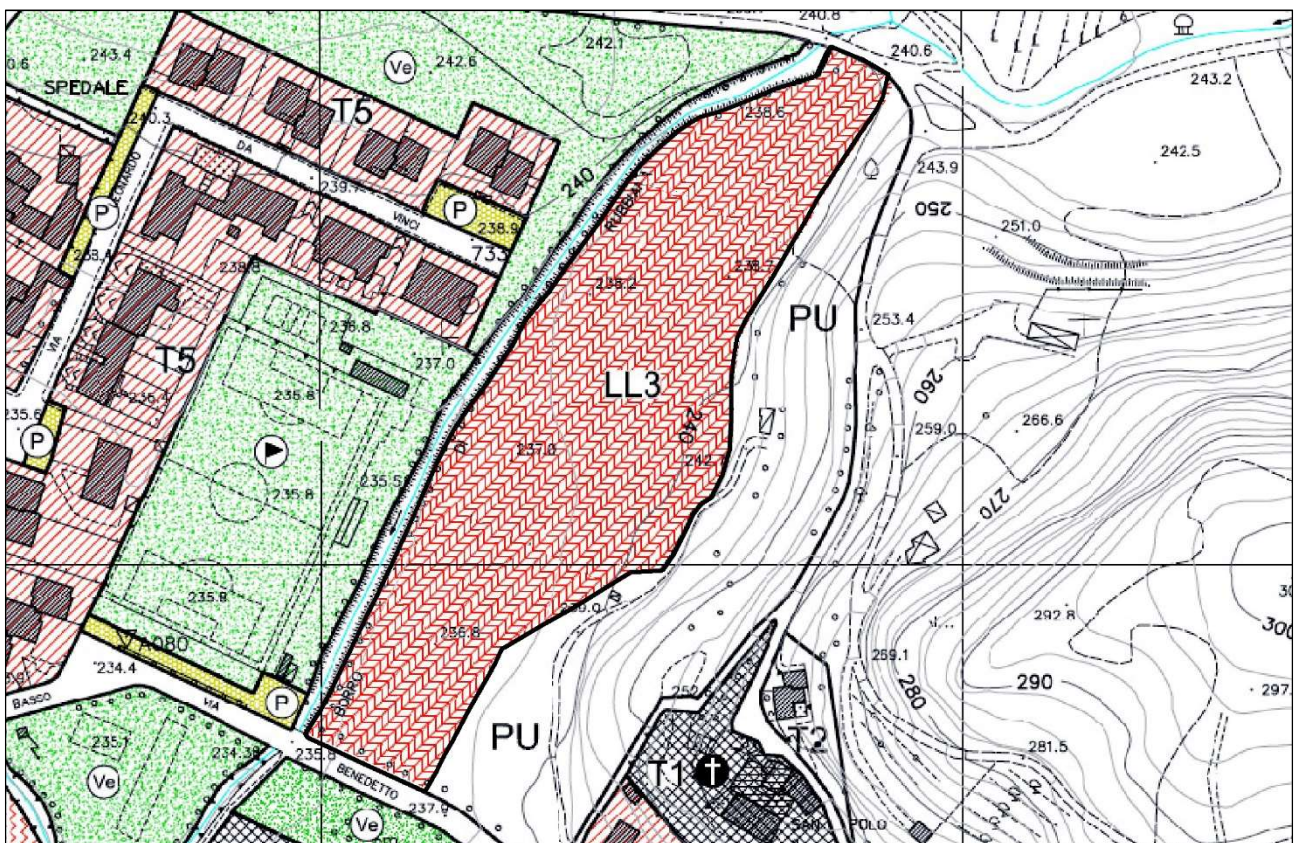
La Variante, oltre alla presente *Relazione illustrativa*, si compone dei seguenti elaborati:

- *Norme Urbanistiche del RU - stati di confronto*;
- *Modifiche cartografiche: confronto tra RU vigente e Variante* (elaborato grafico in scala 1:2.000);
- *Relazione geologica di fattibilità* e relativi allegati.

Nella pagina seguente si riportano le modifiche cartografiche previste dalla Variante relativamente al comparto L.L.3, attraverso il confronto fra la perimetrazione del RU vigente e quella definita dalla presente Variante.



RU vigente, U.T.O.E. n°1 SAN POLO, Tavola 3/01, estratto.



Lotto L.L.3. Nuova perimetrazione prevista dalla Variante.

2. CARATTERISTICHE AMBIENTALI, CULTURALI E PAESAGGISTICHE DELL'AMBITO INTERESSATO

L'ambito interessato dalla proposta di Piano attuativo e contestuale Variante puntuale al RU comunale è localizzato lungo il margine nordorientale dell'abitato della frazione di San Polo, nel Comune di Greve in Chianti. L'area, costituita da un terreno pianeggiante coperto da prato spontaneo, 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, attualmente incolta e non più utilizzata a fini produttivi agricoli, presenta caratteristiche di marginalità riconducibili alla definizione di spazio inedito intercluso, raggiunto dalle opere di urbanizzazione e sostanzialmente privo di relazioni di continuità con il contesto rurale circostante, che si presenta 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.

In riferimento alla ricognizione del patrimonio territoriale di cui all'art. 3, comma 2 della L.R. 65/2014, fatta propria dal PIT, si rileva quanto segue:

Caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici: l'abitato di San Polo è classificato fra le aree di Fondovalle (FON - Sistema morfogenetico *Fondovalle*), individuate dal PIT/PPR quali aree altamente dinamiche, da considerare uniformemente come ad alto rischio idraulico. L'ambito territoriale circostante presenta le forme tipiche del sistema della *Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri* (CTVd) che, insieme alla simile *Collina sulle Unità Toscane*, costituisce il supporto del paesaggio percettivo, insediativo e rurale tipico del paesaggio del Chianti settentrionale, con seminativi, pascoli, oliveti, nuclei di conifere e matrice forestale a dominanza di querceti termofili.

Caratteri ecosistemici dei paesaggi: il territorio rurale circostante l'abitato di San Polo è riconosciuto quale *Nodo degli ecosistemi agropastorali*, costituito da aree agricole di alto valore naturale, importanti elementi di connessione tra gli elementi della rete ecologica forestale, ai quali sono associati anche importanti valori di agrobiodiversità.

Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali: la frazione di San Polo costituisce un elemento periferico minore di una struttura insediativa caratterizzata dal morfotipo insediativo n. 5, *Morfotipo insediativo a maglia del paesaggio storico collinare* (Articolazione territoriale 5.5, *Chianti fiorentino e senese*).

Il tessuto urbanizzato si sviluppa a partire da una matrice storica posta lungo via Rubbiana ed il cosiddetto "Borgo", a cavallo della viabilità principale e dove il torrente Rubbiana confluisce nell'Ema. Il tessuto consolidato presenta un impianto "a pettine" sviluppato secondo un andamento puntiforme che ha generato, non sempre compiutamente, una maglia relativamente regolare riconducibile al morfotipo T.R.2. *Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto*.

Tale tessuto si compone principalmente di tipologie mono e bifamiliari disposte su due piani, con rapporto con la strada mediato da spazi di pertinenza sistemati a giardino. Le espansioni più recenti, articolate principalmente nella parte nordest dell'abitato, intorno al campo sportivo, si compongono di tipologie plurifamiliari in linea disposte su tre piani.

Il centro presenta una dotazione di servizi relativamente buona: sono presenti la scuola primaria e dell'infanzia, un centro civico, spazi per attività sportive e ricreative, servizi sanitari e assistenziali, l'ufficio postale, una banca e un supermercato.

Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali: l'ambito presenta le caratteristiche tipiche del morfotipo del *Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti*, caratterizzato qui da appezzamenti di dimensione prevalentemente contenuta, con tessitura agraria a maglia fitta.



Ambito di intervento e contesto territoriale di riferimento. Fotografia zenitale, scala 1:10.000.



Ambito di intervento. Vedute dalla via Benvenuto Cellini.

3. PROFILI DI COERENZA CON GLI ALTRI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

3.1 PIT con valenza di Piano paesaggistico

Gli interventi previsti, in virtù della loro localizzazione all'interno del territorio urbanizzato, individuato in via transitoria ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, non presentano specifici elementi di contrasto con la disciplina del PIT/PPR.

L'area d'intervento, anche a seguito delle modifiche in ampliamento definite dalla presente Variante, non risulta interessare beni paesaggistici di cui all'art. 14 della *Disciplina* del PIT/PPR.

Di seguito si riportano, in forma schematica, le 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.

Lo schema riporta i profili di coerenza rilevati in relazione alle indicazioni per le azioni, agli obiettivi e alle direttive definite dallo strumento regionale.

La dicitura 'non pertinente' è stata utilizzata in relazione ai contenuti della disciplina regionale che riguardano aspetti non attinenti con le previsioni e/o l'ambito territoriale oggetto della presente Variante.

Invarianti strutturali

I. Caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	
FON_ SISTEMA MORFOGENETICO FONDOVALLE	
Indicazioni per le azioni	Profili di coerenza
Limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.	<p>Sotto questo aspetto, si rileva che la Variante in oggetto presenta aspetti migliorativi rispetto a quanto previsto dal RU vigente. L'adeguamento dei contenuti degli atti di governo comunali a quanto previsto dal Regolamento d'attuazione dell'art. 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), approvato con DPGR del 25 ottobre 2011 n.53/RA, ha determinato la ridefinizione delle classi di fattibilità geologica, sismica e idraulica su tutto il territorio comunale, consentendo di approfondire la qualità e portata dei rischi territoriali nell'area, che è stata individuata come strategica ai fini della mitigazione del rischio idraulico.</p> <p>Coerentemente la Variante, supportata da studi geologici specifici che hanno portato alla ridefinizione delle condizioni di fattibilità, definisce una disciplina finalizzata ad assicurare la possibilità di effettuare i necessari interventi di mitigazione del rischio idraulico, individuando specifiche prescrizioni e condizioni per l'attuazione degli interventi edilizi, definendo criteri localizzativi e tipologici per le nuove costruzioni, limiti al consumo di suolo e ai livelli di impermeabilizzazione.</p>
II. Caratteri ecosistemici dei paesaggi	
NODO DEGLI ECOSISTEMI AGROPASTORALI	
Indicazioni per le azioni	Profili di coerenza
Mantenimento e recupero delle tradizionali attività di pascolo e dell'agricoltura montana, con esclusione della porzione di nodi primari montani interessati da praterie primarie e da brughiere, aree umide e torbiere [...]	Non pertinente

NODO DEGLI ECOSISTEMI AGROPASTORALI	
Indicazioni per le azioni	Profili di coerenza
Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari e nelle pianure interne e costiere.	<p>La Variante non prevede incremento del carico urbanistico rispetto a quanto già previsto dal RU vigente. L'ambito interessato dalla Variante risulta ricompreso nel perimetro del Territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014. L'area, attualmente incolta e non più utilizzata a fini produttivi agricoli, presenta caratteristiche di marginalità riconducibili alla definizione di spazio inedito intercluso, raggiunto dalle opere di urbanizzazione e sostanzialmente privo di relazioni di continuità con il contesto rurale circostante.</p> <p>La Variante individua un'ampia fascia verde, localizzata lungo il borro di Rubbiana, destinata alla realizzazione di opere di mitigazione del rischio idraulico. Tale fascia, da sistemarsi a verde non attrezzato successivamente alle previste azioni di rimodellamento morfologico, si connota 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>L'area di intervento 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.</p>
Mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili).	
Mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.	
Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sugli ecosistemi agropastorali e sulle praterie primarie e torbiere.	Non pertinente
Mantenimento degli assetti idraulici e del reticolo idrografico minore per i nodi delle pianure alluvionali.	La Variante assicura il mantenimento degli assetti idraulici e predispone gli interventi al fine di assicurare la possibilità di effettuare azioni finalizzate al contenimento degli attuali livelli di rischio.
Riduzione degli impatti sugli ecosistemi prativi montani e sulle torbiere [...]	Non pertinente
Mitigazione degli effetti delle trasformazioni degli ecosistemi agropastorali in vigneti specializzati, vivai o in arboricoltura intensiva.	Non pertinente
Mantenimento e tutela integrale degli ambienti climax appenninici, quali le praterie primarie, le brughiere e le torbiere montane e alpine.	Non pertinente
Mantenimento e valorizzazione dell'agrobiodiversità.	Non pertinente

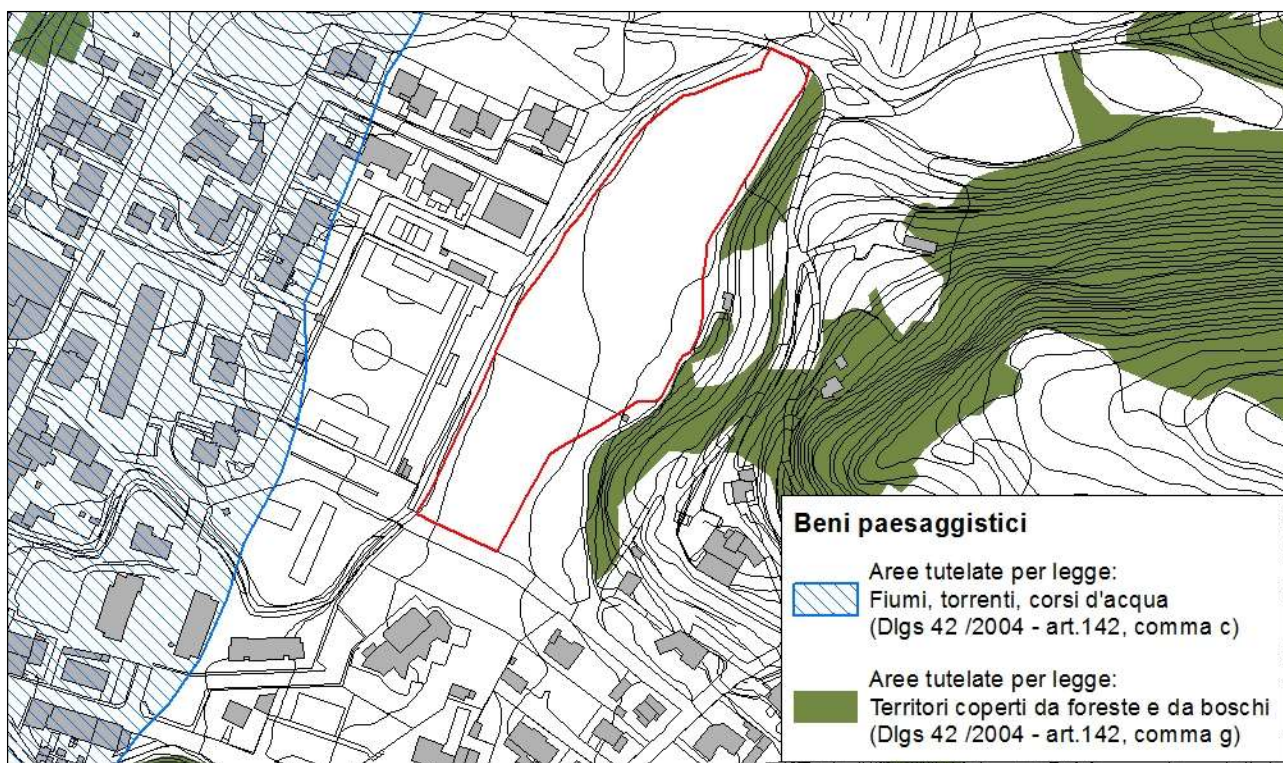
III. Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali	
T.R.2. TESSUTO AD ISOLATI APERTI E EDIFICI RESIDENZIALI ISOLATI SU LOTTO	
Obiettivi specifici	Profili di coerenza
<p>Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità - Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l’edilizia e lo spazio pubblico - Riqualificare i fronti urbani verso l’esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto 	<p>La Variante assume fra i suoi obiettivi la definizione di un modello insediativo maggiormente coerente con gli attuali indirizzi di governo del territorio rispetto a quanto disposto dal RU vigente, attraverso la ridefinizione dell’insieme di aree e opere da destinare all’uso collettivo in termini di maggiore rispondenza alle attuali esigenze, anche al fine di 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).</p> <p>Per il conseguimento di tale obiettivo, la Variante prevede specifiche azioni volte ad assicurare la possibilità di contenere i livelli di rischio idraulico che interessano la porzione dell’abitato posta a valle dell’area di intervento, che comprende le strutture scolastiche, individuando un’ampia e continua fascia verde localizzata lungo il borro di Rubbiana, da destinarsi a tale scopo, che si connota, inoltre, quale elemento aggiuntivo del sistema di spazi verdi destinati a attività sportive e ricreative 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 di conservare la continuità ecologica e, per quanto possibile, il carattere di prevalente naturalità dell’ambito. Il sistema è rafforzato dalla previsione di un percorso pedonale di raccordo fra la via Benvenuto Cellini e la via di Rubbiana, esteso oltre il limite del comparto al fine di ricollegarsi all’area di verde pubblico esistente sul versante occidentale del borro, e di un parcheggio di servizio all’area sportiva esistente che possa anche svolgere un ruolo di ‘parcheggio scambiatore’, seppur di dimensioni estremamente ridotte, consentendo a eventuali fruitori di parcheggiare l’auto e di procedere, a piedi o in bicicletta, lungo i percorsi che da lì si addentrano nel territorio circostante, con la possibilità di raggiungere alcuni elementi emergenti quali la vicina chiesa di San Polo, la Pieve di Rubbiana e altri complessi rurali di valore storico-documentale.</p> <p>L’impostazione generale adottata intende sottintendere 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.</p> <p>La Variante indirizza gli interventi ad 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.</p>

IV. Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali	
MOSAICO COLLINARE A OLIVETO E VIGNETO PREVALENTI	
Indicazioni per le azioni	Profili di coerenza
Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi	Seppur non direttamente attinente, in quanto le previsioni non coinvolgono il sistema insediativo storico, si rileva che la Variante contiene indicazioni finalizzate alla tutela delle visuali esistenti dall'abitato verso il paesaggio collinare, escludendo la costituzione di elementi suscettibili di alterare in maniera significativa tali visuali e prevedendo a tal fine il mantenimento di varchi finalizzati alla tutela delle stesse.
Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria d'impronta tradizionale	Non pertinente
Un ulteriore obiettivo riguarda la progettazione di cantine e altre infrastrutture [...]	Non pertinente

Beni paesaggistici

L'area d'intervento, anche a seguito delle modifiche in ampliamento proposte, non risulta interessare beni paesaggistici di cui all'art. 14 della *Disciplina* del PIT/PPR.

L'area risulta contigua a un'area boscata classificata tra le *Aree tutelate per legge* di cui all'art. 142, comma 1, lett. g, del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Non sono previsti interventi ricadenti all'interno di tali aree o che possano comunque determinare modifiche alla vegetazione forestale presente.



Lotto L.L.3. Beni paesaggistici presenti nell'ambito territoriale di riferimento.

Obiettivo 1 Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legato al paesaggio agrario	
Direttive	Profili di coerenza
1.1 - mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici [...]	Non pertinente
1.2 - tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/ testimoniale o di carattere tradizionale [...]	Non pertinente
1.3 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali [...]	Non pertinente
1.4 - contenere ulteriori espansioni urbane sia a carattere residenziale che artigianale/industriale nelle aree di pianura e fondovalle (in particolare della Pesa e della Greve), al di fuori del territorio urbanizzato. 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;	<p>La Variante non prevede incremento del carico urbanistico rispetto a quanto già previsto dal RU vigente. L'ambito interessato dalla Variante risulta ricompreso nel perimetro del Territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014. L'area, attualmente incolta e non più utilizzata a fini produttivi agricoli, è riconducibile entro la definizione di spazio ineditato intercluso, raggiunto dalle opere di urbanizzazione e sostanzialmente privo di relazioni di continuità con il contesto rurale circostante, e presenta caratteristiche di marginalità e fragilità, con progressiva riduzione del presidio ambientale e conseguente rinaturalizzazione incontrollata.</p> <p>La Variante individua un'ampia e continua fascia verde localizzata lungo il borro di Rubbiana, destinata alla realizzazione di opere di mitigazione del rischio idraulico. Tale fascia, da sistemarsi a verde non attrezzato successivamente alle previste azioni di rimodellamento morfologico, si connota 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>L'obiettivo prefissato dalla Variante, di 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), è rafforzato dalla previsione di un percorso pedonale di raccordo fra la via Benvenuto Cellini e la via di Rubbiana, esteso oltre il limite del comparto al fine di ricollegarsi all'area di verde pubblico esistente sul versante occidentale del borro, di un parcheggio di servizio all'area sportiva esistente, dell'ampliamento e adeguamento dell'edificio localizzato all'interno dell'area sportiva esistente e destinato a spogliatoi, secondo modalità da concordarsi in sede di convenzione.</p>

<p>1.5 - assicurare che i nuovi interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva; - siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze; - rispettino le regole insediative e architettoniche storiche; - tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici; - contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica. 	<p>La Variante contiene disposizioni finalizzate ad 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.</p> <p>La Variante prevede l'ampliamento, il rafforzamento e una maggiore qualificazione del sistema di spazi e attrezzature pubbliche presenti, attraverso l'aggiunta di un'ampia area destinata all'uso pubblico con finalità di completamento e connessione percettiva e funzionale, l'incremento della funzionalità e fruibilità dell'area sportiva esistente, rafforzando le potenzialità, di ripensare l'intero sistema di spazi e attrezzature pubbliche in termini di Parco urbano organicamente integrato con i tessuti edilizi esistenti e con il nuovo insediamento. La Variante indirizza il Piano attuativo verso soluzioni progettuali finalizzate alla massimo contenimento del consumo di suolo e dei livelli di impermeabilizzazione, in coerenza con le caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificato esistente. La Variante prevede la realizzazione di manufatti edilizi riconducibili alla tipologia delle 'palazzine' che, oltre a presentare una maggiore coerenza con le caratteristiche tipologiche prevalenti degli edifici esistenti in quella parte dell'abitato, consentono una riduzione della superficie coperta ed il mantenimento di varchi visuali verso la collina boscata, rispetto ai 'villini in serie' previsti dalla disciplina del RU vigente.</p>
<p>1.6 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola [...]</p>	<p>Non pertinente</p>
<p>1.7 - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.</p>	<p>L'insieme dei contenuti della Variante 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.</p> <p>Il percorso pedonale e il parcheggio pubblico previsti dalla Variante sono concepiti quali elementi di rafforzamento delle connessioni con il sistema di percorsi che dal centro abitato si addentrano nel territorio rurale circostante, con la possibilità di raggiungere alcuni elementi emergenti quali la vicina chiesa di San Polo, la Pieve di Rubbiana e altri complessi rurali di valore storico-documentale.</p>

Obiettivo 2 Tutelare e riqualificare il territorio agroforestale, con particolare riferimento ai caratteri di diversificazione culturale, complessità e articolazione della maglia agraria, alla qualità paesistica ed ecologica delle coperture forestali, nonché al mantenimento in efficienza del reticolo idrografico	
Direttive	Profili di coerenza
2.1 - valorizzare i caratteri del paesaggio chiantigiano favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa [...]	Non pertinente
2.2 - garantire la riconoscibilità, ove ancora presente, del sistema dei manufatti edilizi e delle infrastrutture, anche minori, di impianto storico [...]	Non pertinente
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità.	Non pertinente. L'area, attualmente incolta e non più utilizzata a fini produttivi agricoli, è riconducibile entro la definizione di spazio ineditato intercluso, raggiunto dalle opere di urbanizzazione e sostanzialmente privo di relazioni di continuità con il contesto rurale circostante.
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione.	Si ritiene pertinente quanto riportato in relazione alle direttive 1.4 e 1.5.
2.5 - riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione dell'infrastrutturazione ecologica e paesaggistica anche al fine di mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica.	A fronte delle criticità rilevate, la Variante individua un'ampia e continua fascia verde localizzata lungo il borro di Rubbiana, destinata alla realizzazione di opere di mitigazione del rischio idraulico. Tale fascia, da sistemarsi a verde non attrezzato successivamente alle previste azioni di rimodellamento morfologico, si connota 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.
2.6 - garantire l'equilibrio idrogeologico valutando modalità di impianto che assecondino la morfologia del suolo e prevedendo, ove necessario, l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi.	
2.7 - tutelare il valore paesistico ed ecologico delle aree boscate [...]	Non pertinente. Gli interventi previsti non prevedono l'interessamento di aree boscate.
2.8 - 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: - 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; - 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.	A fronte dell'opportunità di operare un contenimento del rischio idraulico, 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. 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 riutilizzo a fini produttivi agricoli, quanto, piuttosto, l'avvio di processi di rinaturalizzazione incontrollata. 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.

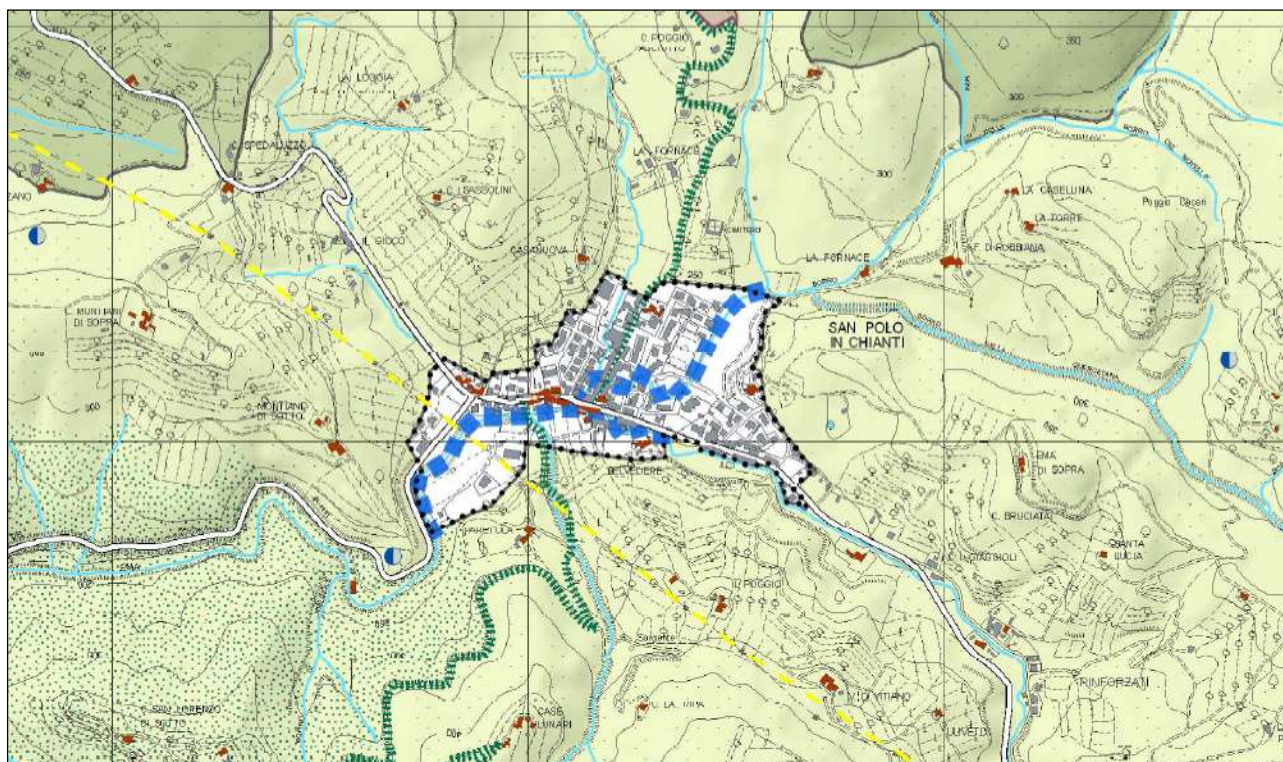
3.2 PTC della Provincia di Firenze

Lo Statuto del territorio del PTCP ha ricompreso l'ambito in oggetto all'interno del perimetro degli insediamenti riconosciuti come 'città esistente' e disciplinati dall'art. 22 delle *Norme di attuazione*. Tale perimetrazione è stata acquisita dagli strumenti della pianificazione comunale ai sensi dell'art. 224 del L.R. 65/2014.

L'ambito di intervento è classificato dal PTCP fra le *aree di frangia e marginali*, disciplinate dal Titolo III, par. 3.2.4, lett. b dello Statuto (*Criteri per la città esistente*). Coerentemente con quanto ivi disposto, la Variante assume fra i suoi obiettivi la proposizione di un modello insediativo configurato al fine di meglio definire i rapporti con il tessuto urbano esistente e con lo spazio rurale di prossimità, nell'ottica di conservare la continuità ecologica e il carattere di naturalità dell'ambito, in coerenza con il contesto di prevalente ruralità riferibile al centro abitato di San Polo. Coerentemente, la Variante ha esteso il perimetro di intervento all'intera area di margine, prendendo in considerazione, per la definizione dei suoi contenuti, le caratteristiche morfologiche e funzionali presenti nel contesto, l'organizzazione dei collegamenti e i rapporti di fruibilità e visibilità, sia con il territorio rurale che con i limitrofi tessuti urbani.

Lo Statuto individua la via di Rubbiana quale elemento della rete della mobilità lenta (*Norme di attuazione*, art. 16). La Variante propone una soluzione impostata su tale modello, attraverso la previsione di un percorso pedonale e di un parcheggio pubblico concepiti quali elementi di rafforzamento di tale sistema, costituendo una connessione con i percorsi che dal centro abitato si addentrano nel territorio circostante.

Il borro di Rubbiana è riconosciuto quale elemento di collegamento ecologico-funzionale della rete ecologica (*Norme di attuazione*, art. 9). La Variante individua un'ampia fascia verde, localizzata lungo il borro di Rubbiana, destinata alla realizzazione di opere di mitigazione del rischio idraulico. Tale fascia, da sistemarsi a verde non attrezzato successivamente alle previste azioni di rimodellamento morfologico, si connota 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.



PTCP, Carta dello Statuto del territorio, Tav. 26, estratto.

3.3 Coerenza con gli strumenti della pianificazione di livello comunale

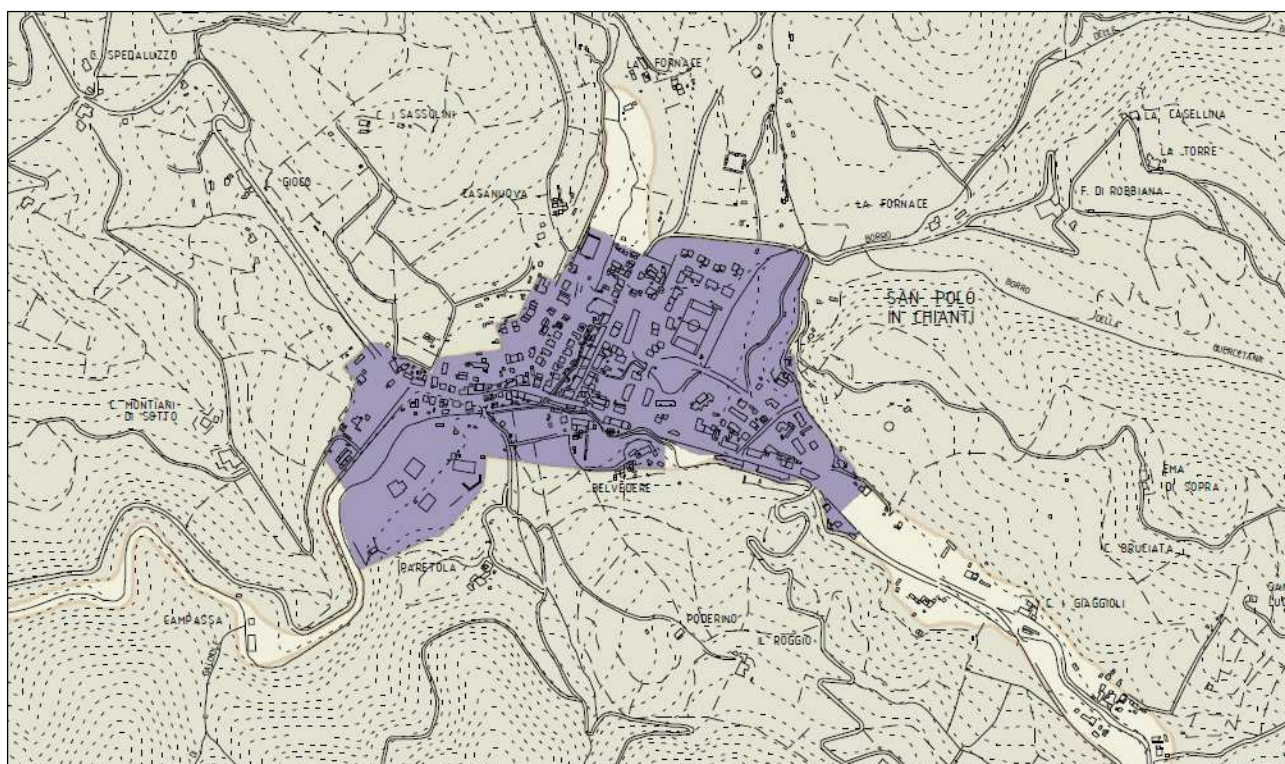
Il Comune di Greve in Chianti è dotato di Piano Strutturale, approvato con Del. C.C. n.88 del 18/11/2002, e di Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n.68 del 04/08/2003.

In conseguenza dei mutamenti intercorsi in materia di pianificazione e governo del territorio, l'Amministrazione comunale ha intrapreso un percorso di revisione complessiva e contestuale dei propri strumenti della pianificazione, che ha visto l'approvazione dei seguenti atti:

- Avvio del procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo ai sensi della L.R. 65/2014, con Del. C.C. n. 31 del 26.03.2015.
- Approvazione, con Del. C.C. n.84 del 20.10.2015, della *Variante anticipatoria al Regolamento Urbanistico*; la Variante riguarda modifiche alle attuali previsioni del RU in aree specifiche del territorio, già occupate da insediamenti produttivi esistenti da completare e destinate a spazi ed infrastrutture di uso pubblico, e modifiche normative di livello generale, per alcuni aspetti riguardanti la disciplina delle funzioni (nelle aree urbane) e la disciplina degli interventi nel territorio rurale. La variante contiene l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.
- Approvazione, con Del. C.C. n. 105 del 17.11.2016, della *Variante di adeguamento del RU alle nuove pericolosità e piani sovraordinati*; la Variante, effettuata a seguito dell'aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, condotto in adeguamento a quanto previsto dal *Regolamento regionale* n.53/R, ha portato alla ridefinizione delle classi di fattibilità geologica, sismica e idraulica su tutto il territorio comunale.

Il PS ha individuato, per il centro abitato di San Polo, una specifica UTOE ricompresa all'interno del *Sub-sistema della valle dell'Ema*. Il PS ammette, all'interno dell'UTOE San Polo, '... eventuali nuove edificazioni nell'Area di Frangia (AF), prevista tra l'attuale impianto sportivo comunale e la chiesa di S. Polo...' (Statuto del territorio e normativa tecnica, art. 25, lett. C, punto 2).

Per quanto riguarda lo stato di attuazione degli strumenti comunali, relativamente all'UTOE 01-San Polo risultano realizzati 23 alloggi a destinazione residenziale su un totale di 40 da realizzarsi con interventi di nuova edificazione, per un volume residuo pari a mc 5.800.



RU, Variante anticipatoria, Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, estratto.

4. MODIFICHE AL RU VIGENTE

La Variante prevede le seguenti modifiche alla disciplina e agli elaborati del RU vigente:

- Ridefinizione dei contenuti relativi alla disciplina prevista per il *Lotto libero L.L.3* di cui all'art 7, *Saturazione edilizia nei Lotti Liberi a destinazione residenziale, commerciale o produttiva (L.L.)* delle *Norme urbanistiche* del RU vigente (RU, *Norme urbanistiche* aggiornate alla Del. C.C. n.84 del 20.10.2015, pagg. 27-28). Il testo modificato e il confronto con la disciplina vigente sono riportati nell'elaborato *Norme Urbanistiche del RU - stati di confronto*.
 - Ridefinizione dei contenuti di cui alla scheda di fattibilità 3 relativa al *Lotto libero L.L.3*, riportata nel documento *Schede di fattibilità* della *Variante di adeguamento del RU alle nuove pericolosità e piani sovraordinati*. La scheda è sostituita dalla scheda di fattibilità riportata nella *Relazione geologica di fattibilità* relativa alle Indagini geologiche della presente Variante e contestuale Piano attuativo, effettuate ai sensi dell'art.104 della L.R. n.65/2014 e dell'art.62 del DPGR 25/10/2011.
- Modifica della Tavola 3/01, U.T.O.E. n°1 SAN POLO, con ampliamento del perimetro del lotto L.L.3. La modifica, con il confronto tra stato attuale e stato di Variante è riportata nell'elaborato grafico *Modifiche cartografiche: confronto tra RU vigente e Variante*, in scala 1:2.000.

5. EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

Le previsioni urbanistiche oggetto della presente Variante si configurano quale intervento di completamento urbano rivolto alla definizione e qualificazione di un'area di margine, attraverso la proposizione di un modello insediativo maggiormente coerente con gli attuali indirizzi di governo del territorio in relazione a quanto disposto dal RU vigente. Contestualmente, a fronte delle criticità rilevate in relazione al rischio idraulico, la Variante, attraverso la proposta di estendere l'ambito di intervento, individua un'ampia e continua fascia verde localizzata lungo il borro di Rubbiana, funzionale alla realizzazione di interventi di contenimento del rischio. Tale fascia, da mantenere a verde non attrezzato fatti salvi i necessari rimodellamenti, integrata da un percorso pedonale di collegamento e supportata da una nuova area di sosta, è concepita al fine di rafforzare i rapporti con il tessuto urbano esistente e con lo spazio rurale di prossimità, nell'ottica di conservare, per quanto possibile, il carattere di prevalente naturalità dell'ambito. Tale soluzione, che sottintende un concetto di "fruizione lenta" del territorio, assicura la continuità dell'insieme degli spazi aperti previsti, configurati quale elemento organicamente relazionato con il sistema di spazi e attrezzature pubbliche presenti nelle aree limitrofe.

In generale, gli effetti potenzialmente positivi attesi dal progetto sono riassumibili nel modo seguente:

- Assicurare il contenimento dei livelli di rischio idraulico che interessano la porzione dell'abitato posta a valle dell'area di intervento, che comprende le strutture scolastiche di San Polo;
- Ampliamento, rafforzamento e maggiore qualificazione del sistema di spazi e attrezzature pubbliche presenti nella frazione, attraverso l'addizione di un'ampia area destinata all'uso pubblico con finalità di completamento e connessione percettiva e funzionale.
- Incremento della funzionalità e fruibilità dell'area sportiva esistente, attraverso la realizzazione di un'area di sosta a servizio della stessa e di un intervento di ampliamento e adeguamento del preesistente locale adibito a spogliatoi.
- Potenzialità, in relazione a quanto espresso nei punti precedenti, di ripensare l'intero sistema di spazi e attrezzature pubbliche in termini di *Parco urbano* organicamente integrato con i tessuti edilizi esistenti e con il nuovo insediamento.

- Innalzamento degli standard qualitativi del patrimonio edilizio in termini di sostenibilità energetica e ridotto impatto ambientale, attraverso la realizzazione di interventi coerenti con le attuali disposizioni in materia.

Per quanto riguarda le potenziali ricadute sull'ambiente derivanti dall'attuazione degli interventi previsti, la Variante e il contestuale Piano attuativo sono sottoposti a procedura di VAS ai sensi della L.R. 10/2010.

Le informazioni relative agli esiti di tali valutazioni sono riportate nel *Rapporto ambientale* e, in forma semplificata al fine di consentirne la più ampia accessibilità, nell'allegata *Sintesi non tecnica*.