

COMUNE DI GREVE IN CHIANTI

Città Metropolitana di Firenze

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

PIANO ATTUATIVO

(ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014)

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

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

PIANO ATTUATIVO

(ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014)

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Sindaco
Paolo Sottani

Responsabile del procedimento
Laura Lenci

Garante della comunicazione
Alessandra Capaccioli

Progetto
Mauro Sarti

*Aspetti urbanistici e
Procedura di VAS*
Fabrizio Milesi

Indagini geologiche
Andrea Garuglieri

APRILE 2018

Sommario

INTRODUZIONE.....	3
1. AMBITO DI INTERVENTO	3
2. IL PROGETTO DI PIANO.....	3
3. INTERVENTI PREVISTI.....	5
3.1 Interventi Previsti nelle aree pubbliche	5
3.2 Interventi Previsti nelle aree private	5
3.3 Opere fuori comparto.....	6
3.4. Standard urbanistici.....	6
3.4 Riepilogo dei dati dimensionali degli interventi	6
4. QUADRO GENERALE DI COERENZA	7

INTRODUZIONE

Il presente documento contiene una descrizione dei contenuti del Piano attuativo relativo all'area a destinazione residenziale denominata L.L.3 a San Polo in Chianti.

Il Piano attuativo è adottato e approvato contestualmente alla relativa Variante puntuale al RU comunale, ai sensi dell'art. 107, comma 3 della L.R. 65/2014.

La procedura di *Variantе 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.

1. AMBITO DI INTERVENTO

L'ambito interessato dal Piano attuativo e contestuale Variante puntuale al RU comunale è localizzato all'interno del territorio urbanizzato, 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 ineditato 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.

L'area, a fronte delle criticità esistenti allo stato attuale, è stata individuata tra le *possibili aree da destinare ad interventi di laminazione idraulica*, di importanza strategica ai fini della mitigazione del rischio idraulico che interessa la porzione dell'abitato esistente localizzata a valle, che comprende le strutture scolastiche di San Polo.

L'area d'intervento non risulta interessare beni paesaggistici di cui all'art. 14 della *Disciplina* del PIT/PPR.

2. IL PROGETTO DI PIANO

Il Piano definisce la disciplina attuativa relativa alle previsioni di trasformazione, alle azioni specifiche e alle disposizioni definite dalla contestuale Variante al RU.

A fronte dell'importanza dell'area ai fini della mitigazione del rischio idraulico, la Variante vincola il Piano attuativo all'individuazione e cessione di una fascia di terreno contigua al borro di Rubbiana, funzionale alla realizzazione di interventi finalizzati alla mitigazione del rischio idraulico.

Coerentemente il Piano, a seguito di un confronto con i competenti uffici del Genio Civile Valdarno Superiore, Sede di Firenze, e sulla base delle risultanze di un nuovo rilievo effettuato nell'area, ha identificato e dimensionato la porzione da destinare alla realizzazione delle previste opere idrauliche. La soluzione prospettata prevede la rimodellazione morfologica di un'ampia fascia di terreno, parallelamente al Borro di Rubbiana, al fine di realizzare una depressione funzionale a produrre un potenziamento della funzione di laminazione dell'area, con conseguente contenimento del rischio per eventi di piena trentennali, capace di

produrre effetti positivi estesi alla porzione dell'abitato a valle, che comprende gli edifici scolastici di San Polo. L'intervento, da dettagliarsi in sede di progettazione definitiva, prevede il rialzamento dell'argine attualmente esistente e la realizzazione, a monte, di un nuovo argine a costituire il limite degli interventi edilizi di iniziativa privata, che saranno realizzati a una quota superiore a quella attuale, attraverso il riuso di buona parte del terreno di scavo derivante dalla realizzazione delle opere idrauliche. La sistemazione così configurata, oltre ad assolvere la sua funzione di contenimento del rischio, consente comunque di conservare la connotazione dell'area quale elemento addizionale del sistema di spazi verdi già presenti, con funzione di completamento e connessione percettiva e funzionale, finalizzato a meglio definire i rapporti con il tessuto urbano esistente e con lo spazio rurale di prossimità, nell'ottica della conservazione della continuità ecologica del corridoio fluviale e del contenimento dei livelli di 'artificializzazione' dell'ambito.

Il progetto di Piano si articola lungo l'asse costituito dal previsto percorso pedonale pubblico, che si sviluppa in senso longitudinale, separando le aree destinate all'uso pubblico dalla porzione destinata agli interventi di nuova edificazione residenziale. Lo sviluppo planimetrico (e altimetrico) della viabilità, pedonale e carrabile, sono configurati al fine di assicurare la coerenza con il citato progetto definitivo delle previste opere di mitigazione del rischio idraulico.

Lungo il lato orientale della strada carrabile, in prossimità dell'innesto con la via Benvenuto Cellini, è prevista la realizzazione di un'area di sosta con funzione di servizio al campo sportivo. Tale area, inoltre, si presta a svolgere il ruolo di 'parcheggio scambiatore', seppur di dimensioni estremamente ridotte, che possa consentire 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.

Lungo il lato a valle della strada carrabile si snoda il percorso pedonale, che si congiunge a via di Rubbiana e prosegue lungo la stessa in direzione ovest per ricongiungersi all'area di verde pubblico esistente.

La porzione destinata all'edificazione è localizzata nella parte a monte del lotto, in posizione centrale, e si compone di quattro edifici in linea, costituiti da un piano seminterrato e due piani fuori terra e disposti parallelamente alla viabilità carrabile, leggermente disallineati per assecondare la morfologia del terreno, pur a fronte dei necessari rimodellamenti.

Questa soluzione consente di evitare il costituirsi di effetti di 'retro' verso aree aperte, assicurando la possibilità di conseguire un buon livello di permeabilità dei suoli, consentendo comunque di mantenere dei varchi visuali verso la collina boscata.

La configurazione planimetrica proposta, inoltre, persegue una corrispondenza in termini di allineamento con i tessuti edificati esistenti, anche facendo riferimento alle visuali verso la collina boscata, al fine di connotare l'intervento in termini di completamento urbano, pur nella volontà di preservare le caratteristiche di naturalità dell'ambito.

Il sistema degli spazi scoperti privati, che comprende la viabilità, i parcheggi e le aree verdi di servizio al nuovo insediamento, è stato orientato alla massima razionalizzazione e al contenimento dei livelli di impermeabilizzazione dei suoli. L'insieme degli spazi sistemati a giardino si configura quale elemento organico di mediazione con la contigua collina boscata, in termini di continuità ecologica, attraverso la limitazione degli elementi divisorii a siepi e staccionate in legno e la costituzione, lungo il sentiero esistente a monte dell'area di intervento, di una fascia verde continua, sistemata a prato alberato, con funzione di elemento di raccordo e di confine.

Il progetto persegue il contenimento dei livelli di permeabilità del suolo, prevedendo il mantenimento di una superficie permeabile pari a circa $m^2 9.877$, che costituisce il 50,39% del Sf e il 70,21% della St.

La Tav. 1a - *Sintesi del progetto*, riporta schemi esplicativi della proposta progettuale e una fotosimulazione di verifica planimetrica dell'inserimento dell'intervento nel contesto.

Il Piano attuativo è corredato da elaborati grafici che contengono disposizioni planimetriche, dimensionali ed esecutive in relazione a:

- Configurazione planivolumetrica degli interventi;
- Ricognizione dei vincoli presenti;
- Verifiche urbanistiche;
- Definizione delle sistemazioni esterne;
- Sottoservizi;
- Configurazione dei manufatti edilizi;
- Accessibilità;
- Inserimento nel contesto.

3. INTERVENTI PREVISTI

3.1 Interventi Previsti nelle aree pubbliche

Il Piano attuativo definisce *Aree pubbliche* le aree localizzate all'interno del comparto da cedere al Comune e destinate alla realizzazione di opere di mitigazione del rischio idraulico e delle opere di urbanizzazione previste.

Le Aree pubbliche individuate dal Piano (m^2 8.820, di cui m^2 7.143 per opere di mitigazione del rischio idraulico e m^2 1.677 per altre opere di urbanizzazione) costituiscono oltre il 60% della superficie totale del comparto (m^2 14.067).

All'interno delle Aree pubbliche il Piano prevede:

- La cessione dell'area destinata alla realizzazione di opere di mitigazione del rischio idraulico;
- La realizzazione di un tratto di strada pubblica di collegamento del nuovo insediamento con la via Benvenuto Cellini.
- La realizzazione, lungo la viabilità di progetto, di un percorso pedonale di collegamento tra via Benvenuto Cellini e via di Rubbiana.
- La realizzazione di un parcheggio pubblico, con relativi spazi di manovra e verde di corredo, per un totale di 13 posti auto e 2 posti moto effettivi.

3.2 Interventi Previsti nelle aree private

Il Piano attuativo individua le aree private (m^2 5.247) sul versante orientale del lotto, in posizione centrale, localizzando le aree destinate alla nuova edificazione in corrispondenza della parte a monte dell'ambito già destinato all'edificazione dal RU vigente anche in assenza delle modifiche introdotte dalla Variante contestuale al presente Piano.

All'interno delle Aree private il Piano prevede l'attuazione degli interventi a destinazione residenziale, attraverso la realizzazione di quattro corpi di fabbrica per un volume totale pari a circa m^3 3.673, inferiore ai previsti m^3 4.000, ai quali corrisponde una SUL pari a circa m^2 1.335, per un numero di alloggi previsto pari a 16.

Il Piano prevede la realizzazione di aree destinate al parcheggio privato, dislocate lungo la viabilità di accesso, per un totale di 33 posti auto effettivi, realizzati con pavimentazione permeabile, di cui 5 accessibili ai disabili. Gli spazi scoperti privati saranno sistemati a giardino, limitando la realizzazione di elementi divisorii a siepi e staccionate in legno. E' prevista 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 con la collina boscata.

3.3 Opere fuori comparto

Il Piano attuativo prevede la realizzazione delle seguenti opere, localizzate all'esterno del perimetro del lotto L.L.3:

- 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.
- L'ampliamento e adeguamento alle normative di settore dell'edificio localizzato all'interno dell'area sportiva esistente e destinato a spogliatoi. Si prevede l'addizione un nuovo corpo di fabbrica all'edificio esistente, per una superficie coperta di m² 24.

Costituiscono opere fuori comparto anche gli interventi ricadenti all'interno dell'area di proprietà pubblica costituita dalla sede catastale della ex strada comunale, che viene ricompresa nel progetto generale previsto per le Aree pubbliche, in quanto interamente localizzata all'interno delle stesse.

3.4. Standard urbanistici

Il Piano contribuisce in maniera consistente all'incremento della dotazione di aree destinate a standard, prevedendo la realizzazione di spazi di verde pubblico e a parcheggio che soddisfano ampiamente quanto previsto agli artt. 3 e 4 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444:

Aree di verde pubblico (D.M. 1444, art. 3, lett.c): mq 7.823, pari a 144 mq/ab

Parcheggi pubblici (D.M. 1444, art. 3, lett.d): mq 172, pari a 3 mq/ab

E' stata inoltre riservata, ai sensi dell'art. 4, comma 3, del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, una specifica area per la realizzazione di spazi riservati alle attrezzature scolastiche, per una superficie prevista di mq 299, pari a 5,5 mq/ab. Il calcolo è stato effettuato in riferimento a 54 abitanti insediabili, considerando 25 mq di SUL per abitante, così come previsto all'art. 3 del D.M. 1444.

3.4 Riepilogo dei dati dimensionali degli interventi

Superficie totale comparto L.L.3 (St)	m ²	14.067
Superficie aree pubbliche	m ²	8.820
Superficie aree private (Superficie fondiaria)	m ²	5.247
Aree pubbliche		
Aree per opere idrauliche	m ²	7.143
Strada pubblica, parcheggi pubblici e relativi spazi di manovra	m ²	932
Percorso pedonale	m ²	745
Aree private		
Edifici a destinazione residenziale - Volume	m ³	3673
Parcheggi privati e relativi spazi di manovra	m ²	583
Opere fuori comparto		
Percorso pedonale lungo la via di Rubbiana - sviluppo	m	100
Ampliamento locale spogliatoi - Superficie coperta	m ²	24

Manufatti edilizi

	N. piani fuori terra	N. piani semint.	N. alloggi	SUL m ²	Volume m ³
Edificio A	2	1	4	379,04	1.042,36
Edificio A1	2	1	4	379,04	1.042,36
Edificio B	2	1	4	288,64	793,76
Edificio B1	2	1	4	288,64	793,76
Totale			16	1.335,36	3.672,24

4. QUADRO GENERALE DI COERENZA

La *Relazione illustrativa* facente parte della documentazione relativa alla contestuale Variante al RU riporta in forma sintetica le verifiche effettuate in relazione ai profili di coerenza con il PIT/PPR in relazione alla disciplina delle invarianti strutturali, dei beni paesaggistici e della Scheda d'ambito 10 – Chianti. La relazione riporta, inoltre, le verifiche di coerenza con la disciplina dello Statuto del PTC della Provincia di Firenze e con la disciplina del Piano Strutturale vigente.

In questa sede si ritiene di riportare, in forma schematica, un confronto fra la disciplina definita dalla contestuale Variante al RU e quanto previsto dal presente Piano attuativo, al fine di verificarne la rispondenza.

Disciplina della Variante al RU	Disposizioni del Piano attuativo
<p>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</p>	<p>Il Piano attuativo individua le <i>Aree destinate a opere idrauliche</i>, 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.</p> <p>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 <i>Aree destinate a opere idrauliche</i>.</p> <p>Tutti gli interventi sono necessariamente coerenti con il previsto progetto definitivo delle opere di mitigazione.</p> <p>Tutti gli interventi sono realizzati in conformità con le disposizioni planimetriche, altimetriche, dimensionali ed esecutive riportate negli elaborati grafici. 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.</p>

Disciplina della Variante al RU	Disposizioni del Piano attuativo
<p>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</p>	<p>Il Piano attuativo prevede la realizzazione, lungo la strada viabilità di progetto, di un percorso pedonale di collegamento tra via Benvenuto Cellini e via di Rubbiana, per una superficie pari a circa mq 745.</p> <p>Il Piano prevede inoltre il prolungamento fuori comparto di tale percorso pedonale, lungo la via di Rubbiana, al fine di creare un collegamento con l'area di verde pubblico esistente sul versante occidentale del borro.</p>
<p>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.</p>	<p>Il Piano attuativo prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico di servizio all'area sportiva esistente dotato di 12 posti auto effettivi, più un parcheggio riservato ai disabili e 2 parcheggi destinati ai motocicli.</p>
<p>Ampliamento e adeguamento dell'edificio localizzato all'interno dell'area sportiva esistente e destinato a spogliatoi, secondo modalità da concordarsi preventivamente con l'Amm. comunale e da definirsi in sede di Convenzione.</p>	<p>Il Piano attuativo prevede interventi di ampliamento e adeguamento alle normative di settore dell'edificio localizzato all'interno dell'area sportiva esistente e destinato a spogliatoi. Si prevede l'addizione un nuovo corpo di fabbrica all'edificio esistente, per una superficie coperta di mq 24.</p>
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>All'interno delle Aree private il Piano prevede l'attuazione degli interventi a destinazione residenziale, attraverso la realizzazione di quattro corpi di fabbrica per un volume totale pari a circa mc 3.672, ai quali corrisponde una SUL pari a circa mq 1.335.</p> <p>Il Piano prevede la realizzazione di quattro edifici in linea, costituiti da un piano seminterrato e due piani fuori terra e disposti parallelamente alla viabilità, per un totale di 16 alloggi.</p>
<p>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.</p>	<p>Il Piano assicura il mantenimento di una quota non inferiore al 50% della Superficie fondiaria di aree impermeabili prevedendo la sistemazione a giardino delle aree scoperte non occupate dalle aree di sosta e la realizzazione con pavimentazione permeabile dei posti auto privati. 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.</p>
<p>Tutti gli interventi sono rivolti al conseguimento di adeguati standard di risparmio energetico e di compatibilità ambientale, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia.</p>	<p>La progettazione esecutiva sarà orientata alla ricerca di soluzioni integrate in relazione a sistemi costruttivi, finiture e impianti tecnologici, finalizzate al soddisfacimento degli standard di efficienza energetica e compatibilità ambientale previsti dalle normative vigenti.</p>

Disciplina della Variante al RU	Disposizioni del Piano attuativo
<p>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</p>	<p>Le verifiche effettuate in sede di VAS non hanno evidenziato problematiche significative in relazione all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento dei reflui.</p>
<p>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.</p>	<p>Il ricorso a tipologie edilizie in linea è derivato da una lettura dei tessuti urbani esistenti, composto principalmente da tipologie mono e bifamiliari disposte su due piani, con rapporto con la strada mediato da spazi di pertinenza sistemati a giardino che, nelle vicinanze dell'area di intervento, lasciano il posto a tipologie plurifamiliari in linea disposte su due o tre piani.</p> <p>La disposizione dei fabbricati orientati parallelamente alla viabilità di progetto consente di evitare il costituirsi di effetti di 'retro' verso aree aperte, assicurando la possibilità di conseguire un buon livello di permeabilità dei suoli, limitando la necessità di rimodellamenti.</p> <p>Il progetto presentato ricerca una corrispondenza planimetrica con i tessuti esistenti in termini di allineamento, facendo riferimento alle visuali verso la collina boscata e mantenendo opportuni varchi, nell'ottica di connotare maggiormente l'intervento in termini di completamento urbano, pur nella volontà di preservare le caratteristiche di prevalente naturalità dell'ambito.</p>