

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

NORME URBANISTICHE DEL RU - STATI DI CONFRONTO

Sindaco
Paolo Sottani

Responsabile del procedimento
Laura Lenci

Garante della comunicazione
Alessandra Capaccioli

Progetto e
Procedura di VAS
Fabrizio Milesi



APRILE 2018

MODIFICHE ALLE NORME URBANISTICHE DEL RU

Per effetto della presente Variante il seguente paragrafo, relativo 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):

L.L.3 Lotto Libero a destinazione residenziale situato in S. Polo lungo il borro di Rubbiana, confinante a nord con la zona di Piano prevista quale pertinenza urbana (P.U.) ed a sud con l'area a verde sportivo di progetto.

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 del collegamento viario tra via Benvenuto Cellini e via Leonardo da Vinci, al fine di rendere più organico il reticolo stradale all'interno dell'UTOE; tale collegamento deve necessariamente prevedere la realizzazione del ponte per l'attraversamento del borro di Rubbiana.

La nuova viabilità deve conformarsi alle prescrizioni di area previste dal successivo art.17. In sede di progettazione esecutiva possono essere accolte, rispetto a tale previsione, soluzioni progettuali diverse, sempreché sia garantito quanto indicato al precedente capoverso e sia opportunamente strutturato l'incontro delle due aste viarie, anche con la previsione di opportuna area di sosta delle auto. Ai margini di tale viabilità devono essere poste a dimora alberature alternate di tiglio e leccio al fine di configurare la stessa quale viale alberato. Nel Lotto è consentita la realizzazione di Villini in serie secondo la tipologia descritta all'art.19 dell'Allegato A, per un massimo di dieci 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 50% del numero degli alloggi previsti; la possibilità di diversificare la dimensione degli alloggi non consente comunque la realizzazione di tipologie abitative le cui superfici siano inferiori a mq. 45.

Fattibilità geologica: classe 3a/4 (vedi prescrizioni scheda n. 3 della Relazione geologicotecnica).

è interamente sostituito dal seguente:

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 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.

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 alla *Relazione geologica di fattibilità* che, con i relativi allegati, costituisce parte integrante della presente Variante.

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.

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.

Di seguito si riporta il **testo coordinato** della norma modificata dalla presente Variante, 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, ~~confinante a nord con~~ **ricompreso fra la via Benvenuto Cellini, la via di Rubbiana e** la zona di Piano prevista quale pertinenza urbana (P.U.) ~~ed a sud con l'area a verde sportivo di progetto.~~

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 ~~del collegamento viario tra via Benvenuto Cellini e via Leonardo da Vinci, al fine di rendere più organico il reticolo stradale all'interno dell'UTOE; tale collegamento deve necessariamente prevedere la realizzazione del ponte per l'attraversamento del borro di Rubbiana~~ **dei seguenti interventi:**

- **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 nuova viabilità deve conformarsi alle prescrizioni di area previste dal successivo art.17. In sede di progettazione esecutiva possono essere accolte, rispetto a tale previsione, soluzioni progettuali diverse, sempreché sia garantito quanto indicato al precedente capoverso e sia opportunamente strutturato l'incontro delle due aste viarie, anche con la previsione di opportuna area di sosta delle auto. Ai margini di tale viabilità devono essere poste a dimora alberature alternate di taglio e leccio al fine di configurare la stessa quale viale alberato.~~

Nel Lotto è consentita la realizzazione di ~~Villini in serie~~ **Palazzine** secondo la tipologia descritta all'art.19 **20** dell'Allegato A, per un massimo di ~~dieci~~ **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 ~~50%~~ **25%** del numero degli alloggi previsti; la possibilità di diversificare la dimensione degli alloggi non consente comunque la realizzazione di ~~tipologie~~ **unità** abitative le cui superfici **utili** siano inferiori a mq. 45.

~~Fattibilità geologica: classe 3a/4 (vedi prescrizioni scheda n. 3 della Relazione geologicotecnica).~~

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

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.

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.