



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI  
Via Danimarca

Variante al R. U. con contestuale approvazione del piano  
attuativo Area denominata Lotto Libero 13

(Art. 228, Comma 2, LRT 10 Novembre 2014 n. 65)

# Fascicolo esplicativo delle controdeduzioni alle osservazioni

CONTENUTO :

- Relazione generale e controdeduzioni
- Elaborato cartografico con verifica linee guida Regione Toscana
- Elaborato cartografico con evidenziate le differenze tra adozione e stato successivo alla ricezione delle osservazioni

RICHIEDENTE :

Edildanimarca S. r. l.

I PROGETTISTI

Ing. Gabriele Buccioni

Iscr. all'Albo degli Ingegneri con n. 3061

Geom. Andrea Andreoni

Iscr. all'Albo dei Geometri con n. 2652/11

**COMUNE DI GREVE IN CHIANTI**  
**(Città Metropolitana di Firenze)**  
**VARIANTE URBANISTICA AL R.U. CON CONTESTUALE**  
**APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO AREA DENOMINATA**  
**LOTTO LIBERO**  
(Art.228, Comma 2 LRT 10 NOVEMBRE 2014 n.65)

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**  
**RELAZIONE GENERALE DI SINTESI**

---

Edildanimarca Srl

I progettisti

## **PREMESSA**

La presente relazione descrive le modifiche apportate al Piano Attuativo necessarie a poterlo adeguare a quanto indicato dal contributo Regionale formulato ai sensi dell'art.53 della L.R. 65/2014 concernente l'adozione della Variante al RU con contestuale adozione di P.A. ai sensi dell'art.107 della medesima legge.

Con la presente relazione si affrontano i temi generali di congruità , mentre per le risposte puntuali ai contributi pervenuti dalla Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative *Settore Pianificazione del Territorio* compreso quello degli altri settori ( *Settore Forestazione. Usi Civici. - Agroambiente- Settore Servizi pubblici locali, Energia, e Inquinamenti - Settore Tutela valorizzazione e riqualificazione del paesaggio*) si fa riferimento all'apposito fascicolo e alla cartografia prodotta.

## **MODIFICAZIONI PIANO ADOTTATO E BENEFICI ATTESI**

Le modifiche apportate al Piano portano a recepire integralmente il Contributo Regionale .

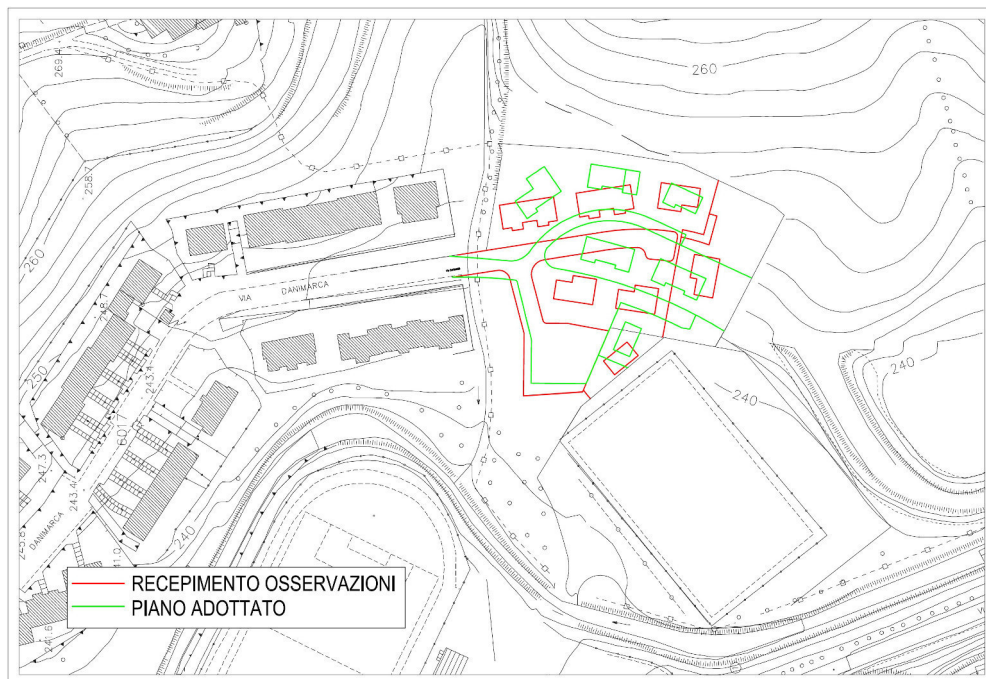
Viene rivisto completamente l'aspetto morfologico e distributivo in piena coerenza con quelle che sono le linee guida dettate per la tipologia esistente su via Danimarca ( T.R.8 Tessuto lineare).

Infatti viene **eliminata** la previsione di realizzare due strade a servizio dei lotti realizzandone una in semplice continuazione di via Danimarca.

Questa modifica è da considerarsi molto importante per una serie

di motivi in quanto consente:

- **di disporre i fabbricati in linea** con la viabilità in continuazione di via Danimarca . Naturalmente possiamo rispettare il tipo ma non ci è consentito il perfetto allineamento dei fabbricati esistenti in quanto abbiamo una serie di vincoli che non lo permettono e precisamente : la geomorfologia ( zona G.4) , la distanza di 10 mt dal borro e la forma del lotto. Problematiche che chiaramente ritroviamo analizzate nel Contributo Regionale laddove si dice che "*ove possibile*" i nuovi interventi si debbano porre in continuità con il tessuto edilizio. Nella planimetria sottostante si evidenziano le modificazioni morfologiche apportate



- di far "scivolare" verso valle l'inserimento dei fabbricati con il beneficio di contenere **l'intervento pressoché in linea di colmo con l'edificato esistente in via Danimarca .**



La modesta pendenza della viabilità , ( necessaria per intercettare il punto unico di scarico dei reflui posto in via Danimarca ) consentirà di "adagiarla" sul piano di campagna evitando consistenti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento.

- di realizzare una superficie minore di strade e quindi di **limitare i fenomeni di artificializzazione e impermeabilizzazione dei suoli .**

Le altre modifiche apportate al Piano Adottato sono perfettamente in linea con quanto indicato nel contributo laddove si

parla di " riqualificazione " e realizzazione della " testata del sistema insediativo " .

Attualmente l'area inserita tra via Danimarca ,che termina troncata nel nulla ( " cul se sac") , il campo sportivo ausiliario ( usufruibile solo tramite un guado in elementi scatorali in c.a. sul fiume Greve) l'area retrostante gli ultimi fabbricati di via Danimarca ( inaccessibile), con in mezzo il borro ( senza alcuna sovrastruttura che consenta il passaggio) , presenta molteplici elementi di degrado legati alla sua " non funzione" dovuti alla mancanza di un minimo di infrastrutture per il suo utilizzo.

Infatti non possiamo utilizzare ne il campo sportivo ausiliario, ne percorrere in sicurezza la riviera del fiume Greve fino agli impianti sportivi ( e da qui sopra argine della cassa di espansione e nel territorio rurale ) in quanto il percorso pedonale termina molto prima.

Il Piano prevede tramite le possibilità di accesso, di parcheggio e di percorrenza di aree pedonali in sicurezza di integrare la zona con il centro del paese ed insieme al recupero di aree da destinare a verde di **"riqualificare funzionalmente la zona"** e finalmente concludere il programma contenuto nel Piano Strutturale del 1999 dove per la UTOE di Greve in Chianti si prevedeva la realizzazione:

( punto A-4) " *un parco attrezzato lungo il fiume Greve , tra l'impianto sportivo esistente e la zona residenziale di via Danimarca... creando le condizioni per un collegamento pedonale e ciclabile con il parco pubblico di S.Anna, lungo lo stesso corso d'acqua.*

( punto A-5) " *di un nuovo collegamento carraio tra il campo di*

*calcio sussidiario e via Danimarca attraversa o il prolungamento della stessa via Danimarca.."*

Integrando questa zona si termina e si delimita in maniera chiara il  **margine urbano**  sia con le infrastrutture ed il verde che con le funzioni. Si delimita ma si lasciano anche " **varchi**" verso la zona agricola con zone **verdi di filtro** .

Quindi il Piano in sintesi prevede di dare all'area un chiaro ed ordinato assetto con la delimitazione del  **margine urbano**  ( residenza-verde+funzioni ) l'organizzazione **dell'area di frangia** ( riviera fluviale) attrezzata con percorsi pedonali di argine, **due corridoi** da monte verso valle e lungo fiume all'interno dell'area attrezza e **varchi** verso la zona agricola. Ciò consente che l'intervento si configuri nel suo complesso come "*testata del sistema insediativo esistente*"

Le modificazioni apportate prevedono poi di mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale **ulteriori aree a verde**. Infatti , le aree che verranno cedute al Comune passano da circa mq.4790 a circa mq.5540 consentono oltre che a programmare la conclusione del passaggio pedonale di riviera sulla Greve ad *incrementare gli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica* (direttiva.1.5)

Gli **standard urbanistici** sui quali non ci dilunghiamo in quanto ampiamente oltre i minimi di legge ( vedi tav.1)

Vogliamo però puntualizzare il dato riguardante l'impermeabilizzazione dei suoli che risulta oltre il doppio rispetto ai limiti di legge e quindi in linea con gli orientamenti delle direttive che



indicano di *limitare i fenomeni di artificializzazione e impermeabilizzazione dei suoli.*

### **MODIFICAZIONE ASPETTI COSTRUTTIVI**

Sono state poi apportate modificazione agli aspetti morfologici degli edifici in rapporto e rispetto delle caratteristiche morfologiche ed architettoniche skyline che troviamo nell'edificio esistente su via Danimarca.

Rispetto al Piano Adottato sono state riviste *le urbanizzazioni e la forma* dei fabbricati. Sono stati eliminati quindi gli elementi architettonici di contrasto rappresentato essenzialmente dalle scale di accesso ai quartieri esterne alla sagoma degli edifici che ora invece vengono progettate all'interno.

Per le urbanizzazioni è previsto di limitare l'altezza dei muri di contenimento provvedendo a terminare le pendenze con scarpate inerbite e rivestire gli stessi con scampoli di pietra locale ( anche questo in piena analogia con quanto troviamo nei fabbricati a monte di via Danimarca.

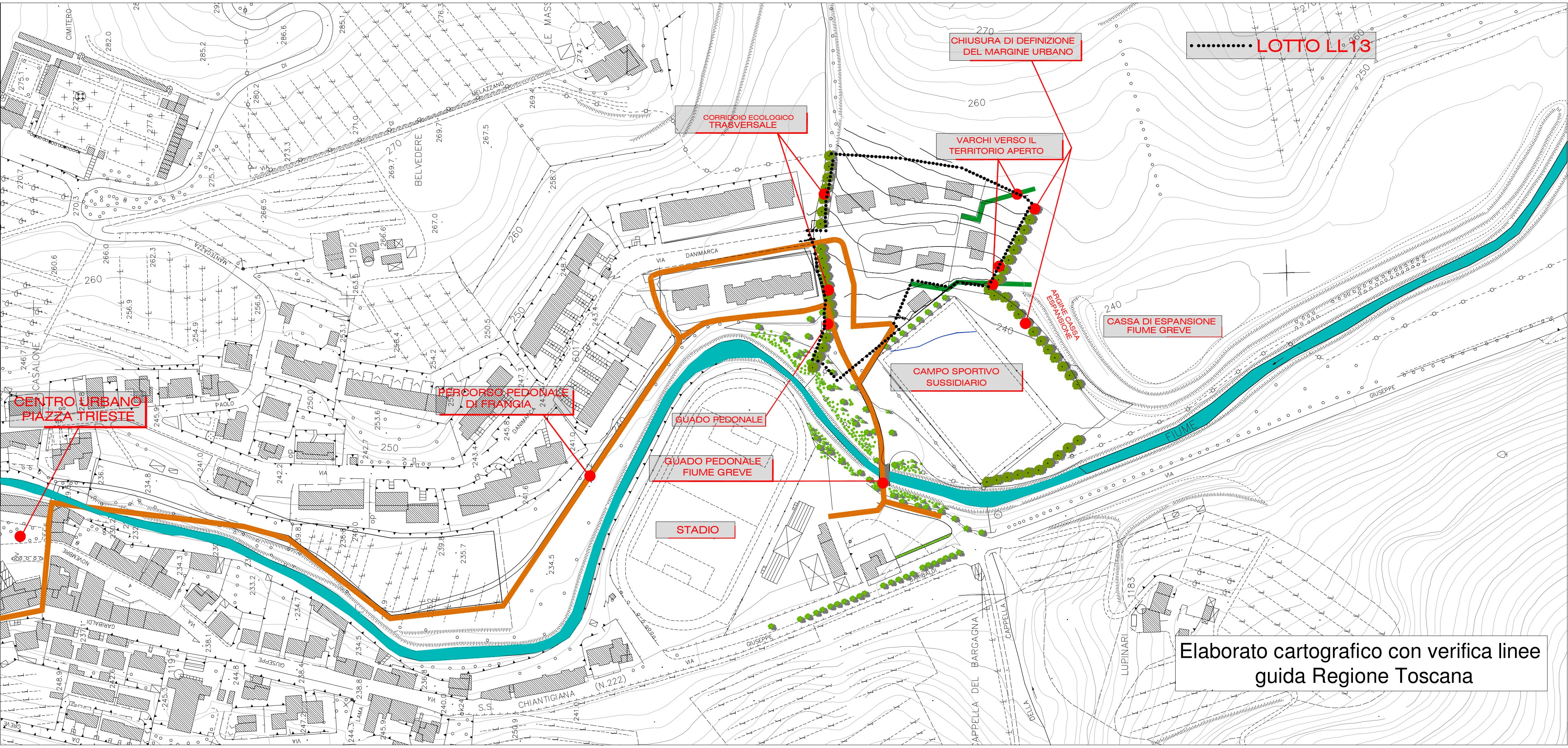


CONTRIBUTO REGIONALE	CONTRODEDUZIONI
<p><b>OBBIETTIVO 1 E SCHEDA AMBITO PAESAGGIO 10 DEL PIT-PPR</b>  <b>DIRETTIVA 1.4</b> - <i>Nelle aree di margine degli insediamenti, favorire la riqualificazione morfologica e funzionale attraverso forme di integrazione tra tessuto costruito e rurale.....</i></p>	<p>Si recepisce il contributo ridefinendo in margine urbano prevedendone una riqualificazione funzionale tramite il superamento fisico dell'attuale borro che non consente forme di integrazione tra il tessuto costruito in via Danimarca che termina " cul de sac" e il territorio rurale . La riqualificazione non solo funzionale ma anche morfologica potrà quindi avvenire terminando l'attuale camminamento in frangia al fiume Greve che proviene dal centro di Greve in Chianti ( P.za Trieste) e dotando l'attuale campo sportivo sussidiario ( oggi avulso dal contesto urbano) di una viabilità carrabile che tramite una Piazza/Parceggio , le sistemazioni a verde e il corridoio ecologico in frangia al borro determineranno , insieme al bordo del costruito riqualificato la definizione chiara tra il margine delle funzioni urbane da quelle del territorio rurale.</p>
<p><b>OBBIETTIVO 1 E SCHEDA AMBITO PAESAGGIO 10 DEL PIT-PPR</b>  <b>DIRETTIVA 1.5</b> - <i>Assicurare che i nuovi interventi: -Siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva; coerenti per tipi edilizi, materili, colori ed altezze; rispettino le regole insediative e architettoniche storiche; tengano conto delle qualità delle visuali, degli scordi paesistici e dei punti panoramici; contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica</i></p>	<p>Si recepisce il contributo inserendo i nuovi fabbricati in una posizione più bassa e pianeggiante e quindi liberando la parte pedicollinare dalla vista . Ciò è consentito dalla diversa organizzazione distributiva dell'intervento in linea che si sviluppa su una sola strada in semplice continuazione di via Danimarca. L'intervento è stato rivisitato in rapporto ai tipi edilizi, materiali e colori esistenti lungo via Danimarca ( eliminando il blocco scale esterne e limitando i muri di contenimento ecc.) I nuovi interventi anche se rivisitati per recepire i contributi contribuiscono ad un forte incremento degli spazi pubblici in termini sia di quantità che di qualità morfologica in quanto raggiungono lo scopo, tramite verde , corridoi ecologici e camminamenti a completare e qualificare la zona di frangia del fiume Greve.</p>

CONTRIBUTO REGIONALE	CONTRODEDUZIONI
<p><b>DISCIPLINA DI PIANO - DIRETTIVE E PRESCRIZIONE - ELABORATIO 8-B art.8.3 punto c)- PRESCRIZIONI</b> - <i>Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti , ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che :</i></p> <p><i>1) mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;</i></p> <p><i>2) siano cooorenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscono l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;</i></p> <p><i>3- Non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo . 4) Non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario 5- non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;</i></p>	<p>Si recepisce il contributo e ciò ha portato a porre particolare attenzione alle dinamiche naturali tra corpo idrico e pertinenze fluviali che vengono integrate e valorizzate per la loro funzione di utlizzo pubblico anche in rapporto al nuovo edificato ed a quello esistente di via Danimarca.</p> <p>Vengono rispettate le caratteristiche morfogiche e dei valori paesaggistici modificando la progettazione per adeguarla al rispetto della coerenza dei caratteri tipologici e costruttivi esistenti. La posizione dell'intervento di trasformazione ai piedi della collina e defilato nei confronti della posizione del fiume e della sua area di frangia fa sì di non occludere " varchi e visuali panoramiche" verso il fiume. Parimenti ( vedi sezione ambientale) l'intervento risulta impostato alla medesima quota della SR. 222 che costituisce l'unico cono visivo significativo . La posizione defilata rispetto alla pendenza significATiva della collina non occlude alcuna visuale . La nuova disposizione dei fabbricati e la realizzazione di un unica viabilità ( rispetto alle due del vecchi Piano ) prevede chiaramente la chiusura del margine urbano</p>
<p><b>Obbiettivo 2 - Direttiva 2.8</b> - Tutelare i valori paesaggistici , ecologici e idrogeomorfologici del sistema di Fondovalle, in particolare della Greve e della Pesa , così come individuati nella carta dei sistemi morfogenetici ( FON) e con gli orientamenti di seguito riportati. Orientamenti : - limitare i fenomeni di artificializzazione e impermeabilizzazione dei suoli ( anche al fine di favorire la ricarica degli acquiferi) e la frammentazione delle superfici agricoli a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione; - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali ed il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e della aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come " corridoio ecologico fluviale"</p>	<p>Si recepisce il contributo modificando il Piano Attuativo con la sensibile riduzione delle zone impermeabili tramite la realizzazione di una sola strada ( si riduce la sup.imp. Di circa mq.250) ed considerando l'impiego per i parcheggi ed i marciapiedi di materiale semidrenante e realizzando i camminamenti con terra armata ( completamente drenante). Per questi aspetti viene pienamente recepito il parere motivato relativo alla VAS rilasciato dall'Autorità Competente. Si prevede inoltre di garantire la continuità ecologica trasversale tramite la realizzazione di un corridoi ecologic lungo il borro esistente che porterà ad intersecare longitudinalmente l'are di frangia del fiume con il corridoio pedonale riva destra della Greve.</p>

CONTRIBUTO REGIONALE	CONTRODEDUZIONI
<p>SINTESI - PERTANTO IN RELAZIONE AL PIANO ATTUATIVO LL13 Greve in Chianti si ritiene opportuno che i nuovi interventi siano finalizzati a costituire la testata del sistema insediativo esistente, ponendosi ove possibile in continuità con il tessuto edilizio , e riqualificare il margine urbano in corrispondenza del campo sportivo.</p>	<p>Il contributo finale ( da considerarsi in termini riassuntivi) viene completamente recepito dalla nuova progettazione di piano in quanto l'intervento con la nuova disposizione viene a costituire la testata del sistema insediativo che è da definirsi chiuso ed in chiara continuità con l'esistente . L'allineamento dei fabbricati non può essere perseguito nonostante la strada sia in prolungamento dell'esistente in quanto la forma del lotto e il regime vincolistico di inedificabilità porta necessariamente allo slittamento del posizionamento dei fabbricati. Il corridoio ecologico trasversale, la sistemazione dell'area di frangia del fiume e dei percorsi pedonali di supporto, la piantumazione di margine tra il passaggio pedonale trasversale ed il campo di calcio sussidiario definiscono e qualificano il margine urbano dell' edificato e delle infrastrutture che terminano il tessuto urbano del capoluogo con quei connotati auspicati dalle LINEE GUIDA dettati per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati ( TR8) .</p>
DIREZIONE "AMBIENTE ED ENERGIA" SETTORE "SERVIZI PUBBLICI LOCALI, ENERGIA E INQUINAMENTI"	ACCOLTA NIENTE DA CONTRODEDURRE. IL CONTRIBUTO SARA' OGGETTO DI INTEGRALE RECEPIMENTO IN SEDE DI RICHIESTA DEL TITOLO EDILIZIO
DIREZIONE AGRICOLTURA E SVILUPPO RURALE - SETTORE FORESTAZIONE . USI CIVICI AGROALIMENTARE	ACCOLTA NIENTE DA CONTRODEDURRE. IL CONTRIBUTO SARA' OGGETTO DI INTEGRALE RECEPIMENTO IN SEDE DI RICHIESTA DEL TITOLO EDILIZIO
Non si riscontrano problematiche	NIENTE DA CONTRODEDURRE





GENTRO URBANO  
PIAZZA TRIESTE

PERCORSO PEDONALE  
DI FRANGIA

GUADO PEDONALE

GUADO PEDONALE  
FIUME GREVE

STADIO

CAMPO SPORTIVO  
SUSSIDIARIO

CASSA DI ESPANSIONE  
FIUME GREVE

ARGINE CASA  
ESPANSIONE

CORRIGIOIO ECOLOGICO  
TRASVERSALE

VARCHI VERSO IL  
TERRITORIO APERTO

CHIUSURA DI DEFINIZIONE  
DEL MARGINE URBANO

..... LOTTO LL13

Elaborato cartografico con verifica linee  
guida Regione Toscana



