

**COMUNE DI GREVE IN CHIANTI**  
**VARIANTE AL R.U. CON CONTESTUALE APPROVAZIONE DI**  
**PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AREA A DESTINAZIONE**  
**RESIDENZIALE DENOMINATA LOTTO LIBERO 13**  
**(Art.228 , comma 2 e Art. 107 comma 3 L.R. 10 Novembre 2014 n.65 )**



**RELAZIONE URBANISTICA**

---

I progettisti  
Ing. Buccioni Gabriele

Edildanimarca Srl

Geom.Andrea Andreoni

## **SOMMARIO**

### **1- PREMESSA**

*1.1. Premessa generale*

*1.2 - Governo del Territorio*

### **2. NORME URBANISTICHE**

*2.1 - Normativa vigente*

*2.2. Normativa puntuale modificata - Variante urbanistica*

*2.3. Inquadramento catastale della variante*

### **3- PROGETTO-PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

*3.1. Cenni generali*

*3.2. Comparto*

*3.3. Caratteristiche progettuali*

### **4- ATTUAZIONE INTERVENTO**

*4.1- Suddivisione U.M.I. ( Unità minime di Intervento)*

*4.2- Descrizione U.M.I. ( Unità minime di Intervento)*

### **5- PARAMETRI EDIFICATORI E STANDARD**

## 1- PREMESSA

### *1.1. Premessa generale*

L'area è stata già oggetto di PIANO ATTUATIVO approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.97 del 29/09/2008 e successivamente convenzionato con atto del Segretario Comunale in data 17/11/2008 rep.n.1166 con validità decennale .

Per tutta una serie di motivi , che qui non è dato approfondire, non si è potuto procedere all'attuazione dell'intervento in quanto principalmente sono sorte problematiche interpretative *sull'efficacia delle previsioni del regolamento urbanistico* secondo i disposti dell'art.55 commi 5 e 6 della Lr.1/2005.

Oggi per i combinati disposti dell'art.228 comma 2 e dell'art.107 comma 3 della L.R. 64/2015 possiamo procedere ad una variante puntuale allo strumento urbanistico tramite la contestuale approvazione di un nuovo Piano Attuativo secondo le modalità di cui all'art.17.

Ciò consentirà di procedere a *rinnovare la previsione dello strumento urbanistico* e di adeguare il Piano Attuativo alle ***nuove pericolosità e piani sovra ordinati*** di cui alla Variante di Adeguamento del Regolamento Urbanistico approvata con Delibera del C.C. nr. 105 del 17 Novembre 2016.

L'aggiornamento del Piano potrà inoltre consentire , decorso oltre un decennio dalle previsioni urbanistiche di riferimento, di adeguare il programma di infrastrutturazione alle effettive esigenze della comunità che si sono maturate in questi anni.

## *1.2 - Governo del Territorio*

Gli atti di governo del territorio di cui è dotato il Comune di Greve in Chianti sono essenzialmente rappresentati da **Piano Strutturale** ( PS) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.88 del 18.11.2002, ai sensi della L.R. 5/1995 e di **Regolamento Urbanistico** ( RU) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 4/08/2003.

La Giunta Comunale con Deliberazione n. 31 del 26/03/2015 ha dato avvio , unitamente al procedimento di VAS, alla formazione del **nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo** .

Nelle more della formazione della nuova strumentazione urbanistica il Comune di Greve in Chianti ha approvato due varianti al R.U. e precisamente:

- una prima variante cosiddetta " Anticipatoria" al Regolamento Urbanistico specificatamente concepita per il settore produttivo (artigianale, industriale ed agricolo) e per le infrastrutture approvata definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n.84 del 20/10/2015.
- una seconda variante ( questa generale) di Adeguamento del Regolamento Urbanistico alle nuove pericolosità e piani sovra ordinati, approvata definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n.105 del 17/11/2016.

Nell'avvio del procedimento di quest'ultima variante , in quanto di carattere generale , era stato ipotizzato *di riesaminare gli interventi previsti dal RU come piani attuativi e non ancora realizzati* e quindi presumibilmente *non più efficaci* essendo trascorsi più di cinque anni dall'approvazione del RU.

Durante l'iter di approvazione, per una serie di motivazioni, riconducibili essenzialmente alla dimostrazione di una complessa e generale conformazione degli interventi alla disciplina statutaria dettata dal recente PIT con valenza di Piano Paesaggistico, tale intento è stato abbandonato e rimandato ad analisi specifiche dei singoli interventi.

La variante al Regolamento Urbanistico che si attualizzerà con la contestuale approvazione del Piano Attuativo interessa Beni Paesaggistici e quindi si procederà ai sensi dell'art.21 della Disciplina del PIT-PPR

L'area oggetto di intervento è localizzata nella U.T.O.E. n.10b di Greve in Chianti Capoluogo e precisamente costituisce il completamento e quindi la "chiusura" del tessuto urbanistico-infrastrutturale della più recente edificazione in fregio a via Danimarca.

## **2. NORME URBANISTICHE**

### *2.1 - Normativa vigente*

Le attuali norme di riferimento di cui al R.u. vigente risultano le seguenti:

La normativa generale:

#### **Art.7 Saturazione edilizia nei Lotti Liberi a destinazione residenziale, commerciale o produttiva (L.L.)**

1. Le norme urbanistiche relative ai Lotti Liberi, rappresentati nella cartografia in scala 1:2.000 allegata al presente Regolamento Urbanistico mediante apposita perimetrazione, sigla e numerazione, stabiliscono, per ciascuno lotto, la quantità edificabile, la tipologia edilizia, gli eventuali spazi pubblici, di interesse comune o riservati alle attività collettive inclusi nel lotto di proprietà, da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori dell'intervento e, se del caso, anche gestiti dai privati a seguito di apposita convenzione.

2. L'attuazione degli interventi nei Lotti Liberi di saturazione, salvo quanto diversamente determinato, non è subordinata a Piano Attuativo ma all'approvazione di un Progetto Unitario che comprenda tutti gli interventi previsti, siano essi riferiti agli edifici che alle aree. Mediante apposita convenzione saranno

disciplinate la realizzazione degli spazi pubblici e di interesse pubblico, da eseguirsi direttamente dai soggetti attuatori a scomputo totale o parziale del contributo commisurato all'intervento in base agli importi tabellari prestabiliti dal Comune in applicazione della L.R. 52/99, nonché la loro eventuale gestione.

3. Gli interventi di saturazione riguardanti i Lotti Liberi a destinazione produttiva, pur avvalendosi delle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti nella unità territoriale organica elementare (UTOE) di cui fanno parte, devono poter soddisfare le seguenti ulteriori condizioni di fattibilità paesaggistico-ambientali:

- *aria*; verifica dei livelli di qualità stabiliti da leggi e norme vigenti, valutazione delle emissioni inquinanti e acustiche dovute al traffico veicolare conseguente ai nuovi insediamenti ed introduzione di eventuali interventi mirati alla mitigazione degli impatti rilevati;
- *acqua*; verifica della qualità delle reti acquedottistica e fognaria ed introduzione d'interventi di razionalizzazione e risparmio del consumo d'acqua potabile, del reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche;
- *consumi energetici*; introduzione di sistemi e metodi di risparmio energetico a dimensione di insediamento;
- *rifiuti solidi*; introduzione di interventi mirati alla riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta differenziata;
- *campi elettromagnetici*, verifica dei limiti all'esposizione ed introduzione di eventuali mitigazioni;

4. Ogni intervento deve prevedere l'applicazione dei criteri per la bioedilizia di cui all'Art. 22 dell'Allegato A.

## *2.2. Normativa puntuale modificata - Variante urbanistica*

La normativa puntuale che risulta oggetto di **VARIANTE URBANISTICA** viene modificata nei termini che di seguito viene proposto.

Per una migliore lettura proponiamo due colonne di cui quella di sinistra riporta l'indicazione delle norme attuali e sulla destra le nuove norme di riferimento.

### Norma Attuale

**L.L. 13** Lotto libero a destinazione residenziale situato via Danimarca, per il quale la Tav. n.3/10 in scala 1:2.00 allegata al presente R.U. suddivide l'area individuata a seconda delle funzioni attribuite.

Nello specifico il lotto è diviso in due parti dal prolungamento di via Danimarca che deve concludersi con una piazza parcheggio di almeno mq.1.400 a servizio della residenza e del campo di calcio sussidiario esistente.

Nella parte ovest, posta tra il prolungamento stradale, il parcheggio previsto, l'edificio esistente ed il fiume Greve, deve essere realizzato un giardino pubblico con essenze autoctone arboree ed arbustive, ed un idoneo percorso pedonale che dal giardino stesso conduca alla passerella di collegamento tra l'impianto sportivo posto in sinistra idrografica e via Danimarca; tale percorso pedonale deve altresì garantire il collegamento con il Parco fluviale del Capoluogo, previsto dal presente Regolamento.

Tramite approvazione di un Piano Attuativo, esteso a tutto il comparto ricomprendente le aree sopra descritte e lo stesso L.L.n.13, è consentita, nella parte est di circa mq 6.000, posta a monte del previsto prolungamento stradale, in continuità con l'edificio esistente, la realizzazione di Villini in serie secondo la tipologia descritta all'art.19 dell'Allegato A, per non più di otto alloggi e per non più di mc.3.200. 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 diversificazione delle dimensioni degli alloggi non consente comunque tipologie edilizie inferiori a mq.45.

A completamento del Lotto è consentita la realizzazione di due Villini isolati, secondo la tipologia descritta all'art.18 dell'Allegato A, per complessivi quattro alloggi e volume non superiore a 2.000 mc.

### Norma modificata VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

**L.L. 13** Lotto libero a destinazione residenziale situato via Danimarca, per il quale la Tav. n.3/10 in scala 1:2.000 allegata al presente R.U. suddivide l'area individuata a seconda delle funzioni attribuite.

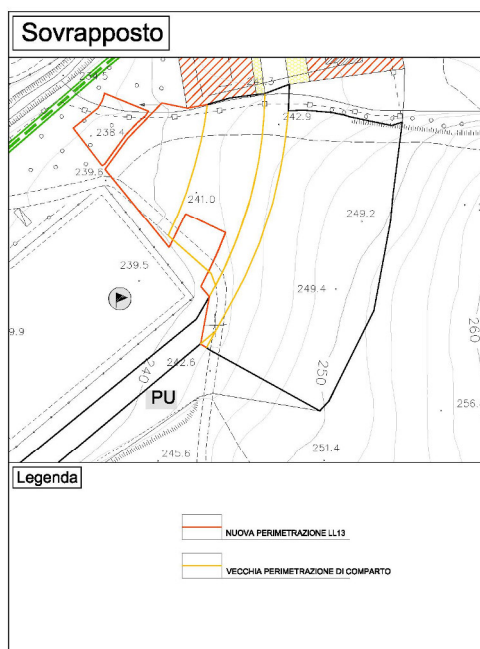
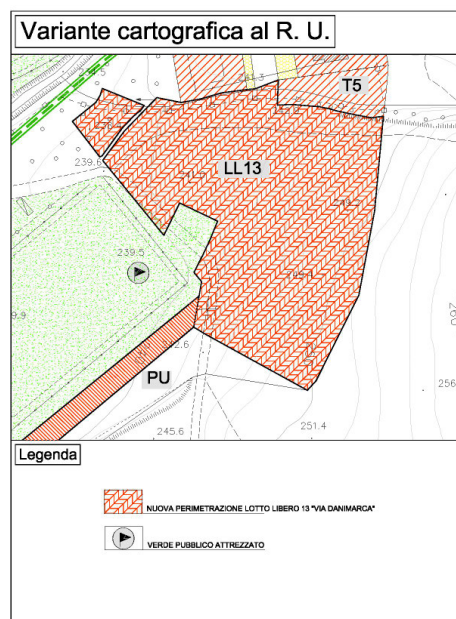
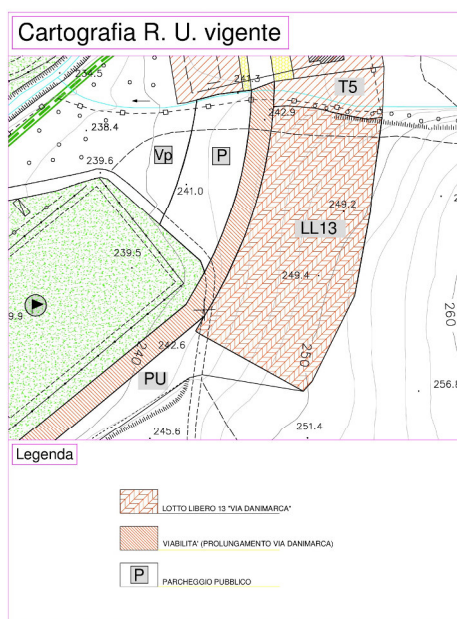
Nello specifico il lotto è diviso in due parti dal prolungamento di via Danimarca ~~che deve concludersi con~~, e dovrà prevedere una piazza parcheggio di almeno ~~mq.1.400~~ a servizio della residenza e del campo di calcio sussidiario esistente, la realizzazione di locali spogliatoio e relativi spazi pestinenziali, per un'area di circa mq.1500.

Nella parte ovest, posta tra il prolungamento stradale, il parcheggio previsto, l'edificio esistente ed il fiume Greve, deve essere realizzato un giardino pubblico con essenze autoctone arboree ed arbustive, ed un idoneo percorso pedonale che dal giardino stesso conduca alla passerella di collegamento tra l'impianto sportivo posto in sinistra idrografica e via Danimarca; tale percorso pedonale deve altresì garantire il collegamento con il Parco fluviale del Capoluogo, previsto dal presente Regolamento.

Tramite approvazione di un Piano Attuativo, esteso a tutto il comparto ricomprendente le aree sopra descritte e lo stesso L.L.n.13, è consentita, nella parte est di circa mq ~~6.000~~, 7000 posta a monte del previsto prolungamento stradale, in continuità con l'edificio esistente, la realizzazione di Villini in serie Palazzine secondo la tipologia descritta all'art.19 ~~20~~ dell'Allegato A, per non più di ~~otto~~ ventisei alloggi - come da precedente piano attuativo - e per non più di mc.3.200 ~~5.200~~. 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 diversificazione delle dimensioni degli alloggi non consente comunque tipologie edilizie inferiori a mq.45.

A completamento del Lotto è consentita la realizzazione di due Villini isolati, secondo la tipologia descritta all'art.18 dell'Allegato A, per complessivi quattro alloggi e volume non superiore a 2.000 mc.

Con il Medesimo metodo comparativo, aggiungendo in questo caso una sovrapposizione ,vengono evidenziate le modifiche cartografiche da apportare alla cartografia del Regolamento Urbanistico della U.T.O.E. N.10/b



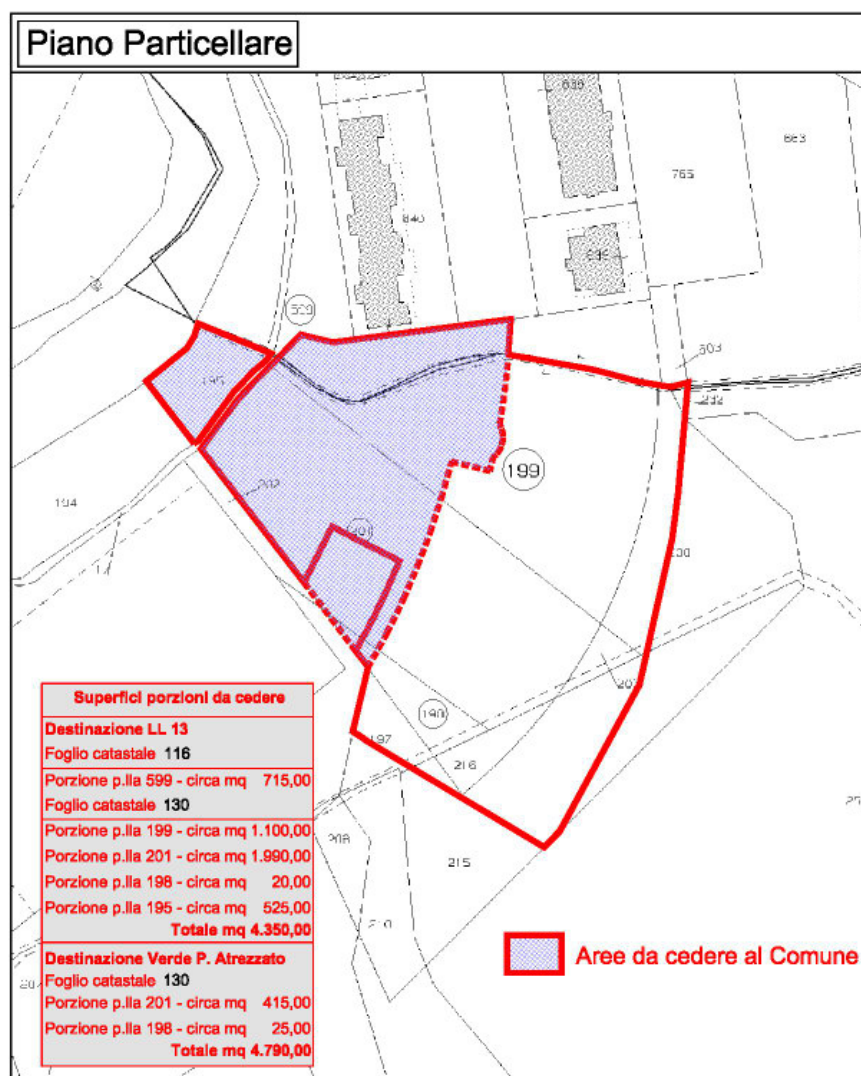
#### SINTESI MODIFICHE

Come possiamo evincere dalle variazioni della cartografia di piano con la variante urbanistica viene meno l'interesse di portare il prolungamento di via Danimarca fino alla Sr.222 ( opera non ritenuta più necessaria e più che altro in contrasto il regime vincolistico determinatosi con l'ultima variante di variante di adeguamento. *alle nuove pericolosità e piani sovrordinati* - ). Il prolungamento di via Danimarca sarà strettamente finalizzato all'accesso al parcheggio pubblico e quindi al nuovo fabbricato di supporto all'attività del campo sussidiario di calcio. Il vecchio percorso in parte verrà a sommarsi al Lotto Libero 13 costituendo la viabilità privata di accesso ai fabbricati . Si prevede poi un netto allargamento, verso il fiume Greve, dell'area da dedicarsi a verde e parcheggio. Si prevede infine di allargare l'area destinata a d attrezzature sportive per consentire in adiacenza all'attuale campo di calcio la realizzazione di un locale spogliatoio.



### 2.3. Inquadramento catastale della variante

L'inquadramento catastale dell'intera area del comparto come descritta al punto 3.3 seguente è desumibile dalla sottostante planimetria dove si sovrappone area del comparto, interamente di proprietà della società Edildanimarca, con la mappa catastale e si evidenziano le aree da cedere la comune da quelle che costituiranno la superficie fondiaria del lotto edificabile



Il comparto come modificato dal Piano Attuativo si estende per

circa mq.**12125,00** e precisamente ( vedi tav.1):

- mq. 7335,00 di superficie fondiaria ( parte LL.13)
- mq. 4350,00 di aree dedite a standard da cedere al Comune ( part.LL13)
- mq. 440 di area a Verde Pubblico Attrezzato da cedere al Comune

Le particelle interessate sono le seguenti:

**FG. di mappa 116** - 599/p . **FG. di mappa 130** - 232, 199, 200/p, 203, 201, 215/p, 216, 198, 197/p, 210/p e 195.

In allegato l'estratto di mappa dei due fogli , le visure catastali con l'indicazione dell'intera proprietà della Società Edildanimarca che comprende interamente il comparto oggetto di intervento.

### **3- PROGETTO-PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

#### *3.1. Cenni generali*

L'area interessata dall'intervento è posta a sud del capoluogo e precisamente tra l'attuale Via Danimarca, la zona sportiva e di verde pubblico ed aree di territorio aperto ( oggi territorio rurale) ed è suddivisa in una zona quasi pianeggiante che dall'ideale prolungamento di Via Danimarca, sulla destra, arriva al fiume Greve e l'altra, sulla sinistra, posta in posizione collinare .

#### *3.2. Comparto*

Il comparto schematicamente si compone:

- di una superficie fondiaria dove è prevista l'edificazione di n **5 edifici residenziali** di cui 2 quadrifamiliari e 3 esafamiliari per complessivi n.26 alloggi ( previsione che viene confermata rispetto al Piano Attuativo convenzionato) di diverse metrature con pertinente aree a verdi e di sosta.

- della **viabilità pubblica** che termina con una rotonda e da dove

si dirama l'accesso al **alle aree di parcheggio** , a **verde pubblico** e al campo sportivo con annesso il nuovo **locale spogliatoio**



La rotonda disimpegnerà tramite tratti di **strada privata** gli accessi agli edifici.

- **edificio** con area di resede a supporto dell'attività del campo di calcio ausiliario ( spogliatoio) in uso alla soc.Grevigiana calcio.
- **aree** da attrezzare a verde pubblico e privato

### *3.3. Caratteristiche progettuali*

Ai fini di caratterizzare e qualificare l'intervento insediativo si è

previsto di suddividerlo in complessivi 5 fabbricati che insistono su rispettivi lotti, di cui 2 di tipo quadrifamiliare e gli altri 4 esafamiliari.

La **progettazione** è stata impostata in maniera tale che l'intervento edilizio sia poco invasivo e di moderato impatto sia nella distribuzione, sia nella scelta delle tipologie di fabbricati della loro forma e impiego dei materiali .

La **distribuzione** dei corpi di fabbrica a raggiera ed a quote di imposta differenziate tende proprio alla migliore fruizione del medesimo. Inoltre “diluendo ” la distribuzione in più fabbricati di modesta consistenza circondandoli di aree a verde si riesce a renderlo meno “ invasivo” .

Le **forme , lo stile architettonico** ed i **materiali** impiegati risultano riconducibili ad una chiave di lettura tradizionale che è logica continuazione del contesto architettonico esistente . All'interno dell'intervento troviamo delle caratterizzazioni che, nella loro semplicità, verranno a contraddistinguere il linguaggio architettonico e precisamente la scelta di coperture semplici a padiglione con gronde in legno e il corpo scala esterno, ma separato dal fabbricato, rivestito in mattoncino faccia vista.

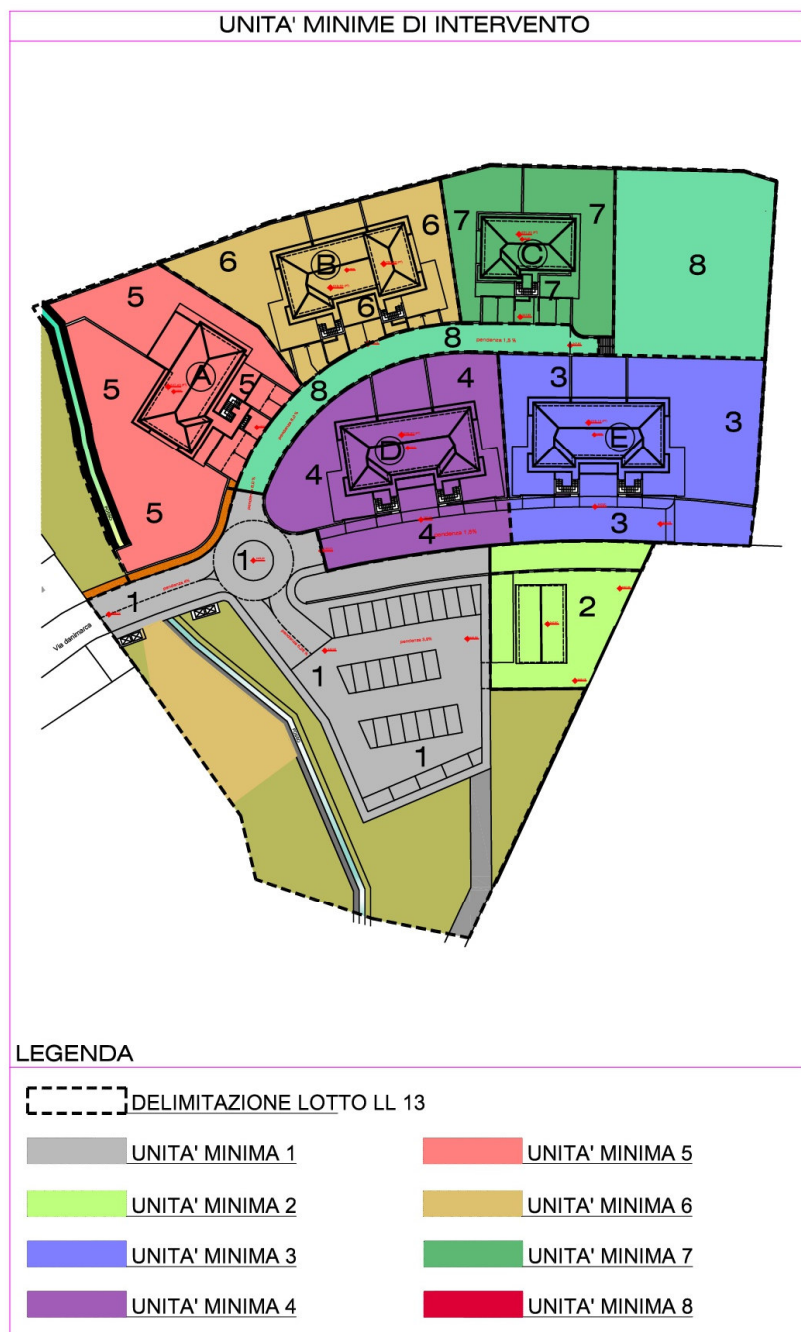
Il Piano Attuativo sarà corredato delle Norme Tecniche di Attuazione (**N.T.A.**) che disciplinerà le modalità alle quali ci si dovrà riferire per dare attuazione all'intervento ed in particolar modo riguardanti la tipologia ed impiego dei materiali.

#### **4- ATTUAZIONE INTERVENTO**

##### *4.1- Suddivisione U.M.I. ( Unità minime di Intervento)*

Il Piano Attuativo è suddiviso, per la sua attuazione, in complessive n.8 unità minime di intervento ( **U.M.I.**) come evidenziato in varie

colorazioni e rispettiva numerazione nella planimetria di cui sotto e nella tavola grafica n.1



#### 4.2- Descrizione U.M.I. ( Unità minime di Intervento)

**U.M.I. n.1** – opere di infrastrutturazione relativa alla costruzione del raccordo stradale in continuazione dell’attuale via con rotatoria finale e relative opere propedeutiche all’allacciamento ai pubblici servizi e

opere a verde attinenti con realizzazione del parcheggio pubblico

**U.M.I. n.2** – Costruzione del fabbricato ad uso del campo di calcio sussidiario con sistemazioni a verde attinenti.

**U.M.I. n.3** – Costruzione di fabbricato di tipo esafamiliare e pertinenze

**U.M.I. n. 4**– Costruzione di n.1 fabbricato di tipo esafamiliare e pertinenze

**U.M.I. n.5** – Costruzione di n.1 fabbricato di tipo quadrifamiliare

**U.M.I. n.6** – Costruzione di n. 1 fabbricato di tipo esafamiliare

**U.M.I n.7** – Costruzione di n.1 fabbricato di tipo quadrifamiliare

**U.M.I. n.8** – Opere di infrastrutturazione relative alla costruzione del tratto di strada privata interna ai fini dell'accesso ai fabbricati, parcheggi e verde attinenti.

#### **Unità minima di intervento n.1**

Trattasi della costruzione della viabilità pubblica in continuazione dell'attuale Via Danimarca con relativi servizi infrastrutturali e verde . L'opera vedrà l'intubazione, per il tratto necessario dell'attuale fosso stagionale con i criteri che saranno desumibili dalla relazione geologica . La viabilità terminerà con una rotonda che conclude di fatto l'urbanizzazione disimpegnando l'accesso ai fabbricati , il parcheggio pubblico che consentirà l'accesso all'edificio all'edificio di supporto all'attività del campo da calcio sussidiario e alle aree a verde.

#### **Unità minima di intervento n.2**

Trattasi della realizzazione dell'edificio di supporto all'attività del campo da calcio sussidiario con contestuale realizzazione del verde pubblico di corredo

#### **Unità minima di intervento n.3-4-5-6-7**

Le unità di intervento in questione riguardano al costruzione dei fabbricati previsti dal Piano Attuativo. Come già accennato

precedentemente la tipologia dei fabbricati riguarda la costruzione di n.2 edifici di tipo quadrifamiliare e 3 edifici con 6 appartamenti. Dal punto di vista architettonico tutti i fabbricati si compongono di due piani fuori terra, la copertura risulta a padiglione, i prospetti risultano intonacati ecc. Le sagome dei fabbricati sono state studiate al fine di creare un attento dosaggio dei volumi di pieni e di vuoti con attento inserimento di loggiati che riescono ad arricchire il disegno architettonico degli edifici.

#### **Unità minima di intervento n.8**

Trattasi della realizzazione della viabilità interna propedeutica ad accedere alle U.M.I. n.5,6,7 con relativi servizi di infrastrutturazione e verde.

### **5- PARAMETRI EDIFICATORI E STANDARD**

#### **Volumi**

La volumetria complessiva dell'edificato risulta pari a **mc. 5186,15** Quindi risulta inferiore a quanto previsto dalle norme di R.U. che consente una volumetria massima pari a mc.5.200,00.

#### **Standard urbanistici ( D.M. 1444/1968)**

Ai sensi dell'art.8 comma 2) del R.U. si sono verificati i cosiddetti standard urbanistici dove a fronte di **n.76,85** abitanti da insediare abbiamo una dotazione a verde pari a mq. 2597,00 > di mq. 691,65 minimo di standard e una dotazione di parcheggi pari a mq.908,00 > mq. 191,10 minimo di standard) . Infine l'area ad attrezzature scolastiche individuata risulta pari a mq.350,00 > di mq. 345,80 (mq.4.50x76.85) .

Gli abitanti da insediare sono stati calcolati in rapporto alla S.Lorda e precisamente con il dividendo pari a 25mq e quindi  $MQ.1920,80/25 = 76,85$ . L'articolo 3 del DM 1444/68 indica anche il

calcolo rapportato a mc 80 ad ab.insediato che è naturalmente migliorativo e porta ad un numero di ab. da insediare pari a 64,82. Tutte le verifiche degli standard sono state eseguite nel modo peggiorativo utilizzando un numero di ab.ins. pari a 76,85.

Ai sensi dell'art.4 comma 3 del Dm 1444/68 abbiamo verificato la densità fondiaria che risulta 0,70 e quindi  $< 1$  . Ciò determina che il minimo di spazi pubblici per abitante insediato sia mq.12,00 anziché 18 e considerando almeno 4 mq per attrezzature scolastiche.

Nel nostro caso abbiamo ben **50 mq** di spazi pubblici a disposizione per abitante insediato con spazi per le attrezzature scolastiche maggiori di 4,5 ( nel nostro caso la prescrizione sarebbe 4,00).

**Superficie permeabile ( art.4 N.T. allegato “A” R.U. e D.C.R. N.230 del 21.06.1994)**

Nella tavola 1 troviamo le verifiche di permeabilità per ogni lotto considerando che la tipologia a Palazzina prevede che sia verificato il rapporto al 50%

**Legge 122/89**

Nella tavola 1 troviamo le verifiche secondo i disposti della legge 122/89 eseguite puntualmente per ogni fabbricato.

Edildanimarca Srl

Ing. Gabriele Buccioni

Geom.Andrea Andreoni