



**SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio**

**VARIANTE AL R.U. CON CONTESTUALE APPROVAZIONE DI PIANO  
ATTUATIVO RELATIVO ALL'AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE  
DENOMINATA LL.13 A GREVE IN CHIANTI**

*Relazione avvio del procedimento, art. 17 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65*

**INTRODUZIONE**

Il presente documento è redatto ai sensi dell'art. 17, comma 3 della l.r. 65/2014 in relazione all'avvio del procedimento della *Variante al R.U. con contestuale approvazione di piano attuativo relativo all'area a destinazione residenziale denominata LL.13 a Greve in Chianti*, presentata società Edildanimarca Srl, in qualità di proprietaria del lotto libero a destinazione residenziale ubicato nella frazione di Greve in Chianti.

La proposta in oggetto è motivata dall'esigenza di operare una variante al Regolamento Urbanistico, in quanto l'attuazione delle previsioni relative al lotto libero L.L.13 era soggetta a Piano Attuativo ed è pertanto necessario rinnovare la previsione nello strumento urbanistico in quanto compresa tra quelle di cui all'art.95 comma 1 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n.65 "*Norme per il governo del territorio*", che si compone di due parti:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale".

La proposta contiene un'ipotesi progettuale che prevede la modifica del perimetro dell'area di intervento e della disciplina di attuazione del previsto Piano attuativo, nonché la ridefinizione degli interventi alla luce delle nuove pericolosità e fattibilità geologiche, idrauliche, sismiche di cui alla variante al R.U. approvata con DCC n.105 del 17/11/2016 ed a fronte dell'approvazione, da parte dell'Amm. comunale, dei seguenti atti:

- *Avvio del procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo ai sensi della L.R. 65/2014 (Del.G.C. n. 31 del 26/03/2015);*
- *Variante anticipatoria al Regolamento Urbanistico (Del. C.C. n.84 del 20/10/2015);*
- *Variante di adeguamento del RU alle nuove pericolosità e piani sovraordinati (Del. C.C. n. 105 del 17/11/2016).*

Tali provvedimenti, attraverso l'individuazione del *perimetro del Territorio urbanizzato* ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, e 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/R, hanno determinato una sostanziale modifica del quadro di riferimento per l'applicazione della disciplina di governo del territorio di livello comunale.



In particolare, la ridefinizione delle classi di fattibilità geologica, sismica e idraulica su tutto il territorio comunale, ha determinato modifiche anche rispetto a quanto disposto dal previgente Piano Strutturale, interessando anche l'ambito territoriale del LL.13.

L'istanza avanzata dalla società Edildanimarca Srl in data 11/05/2017 prot.7794 (busta edilizia n.238/2017) si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione urbanistica;
- Documento preliminare VAS
- Elaborati grafici:
  - Tav. 01 Planimetria generale – Verifiche urbanistiche – standard;
  - Tav. 02 Piano particellare – variante cartografica al RUC;
  - Fascicolo catastale;

#### **OBIETTIVI E AZIONI CONSEGUENTI**

La *Variante al R.U. con contestuale approvazione di piano attuativo relativo all'area a destinazione residenziale denominata LL.13 a Greve in Chianti* 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 LL.13.

L'area di intervento è posta a Greve in Chianti Capoluogo, nel prolungamento di via Danimarca, zona Sud del Paese, e risulta ricompresa all'interno del territorio urbanizzato, individuato dal RU ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Il RU ammette, all'interno di tale area, interventi di nuova edificazione residenziale fino a un massimo di mc 5.200, previa approvazione di un Piano attuativo.

La variante contiene la ridefinizione del perimetro del lotto LL.13 alla luce delle nuove classi di fattibilità geologica, sismica e idraulica, e delle condizioni per l'attuazione degli interventi ivi previsti, mantenendo comunque inalterate le quantità edificatorie previste dal RU.

L'opportunità di una ridefinizione della disciplina di attuazione prevista per il comparto nasce dalla constatazione che l'impostazione prevista dal RU vigente, approvato con Del.C.C. n.68 del 04/08/2003, appare superata in relazione ai mutamenti intercorsi in materia di pianificazione e governo del territorio, in particolare a seguito dell'approvazione della Legge regionale 10 novembre 2014, n.65, *Norme per il governo del territorio*, e del PIT con valenza di Piano paesaggistico.



A questo fine, il piano persegue i seguenti obiettivi:

- la costituzione di relazioni con il tessuto urbano esistente e con gli ambiti rurali periurbani, coerenti con le caratteristiche di margine urbano dell'area di intervento;
- l'ampliamento, il rafforzamento e la maggiore qualificazione del sistema di spazi e attrezzature pubbliche presenti nelle aree limitrofe (campo sportivo, spazi di verde pubblico).

Per il raggiungimento di tali obiettivi, il piano prevede:

- la realizzazione di un'ampia area destinata all'uso pubblico con finalità di completamento e connessione percettiva e funzionale con il sistema di spazi e attrezzature pubbliche presenti (parcheggio e aree a verde attrezzato);
- l'incremento della funzionalità e fruibilità dell'area sportiva esistente, attraverso la costruzione di locale adibito a spogliatoi per la società sportiva del paese.

La soluzione progettuale proposta prevede l'estensione del comparto di intervento all'intera area ricompresa fra il fiume Greve, il prolungamento di via Danimarca, ricomprendendo le porzioni di territorio attualmente classificate verde pubblico e parcheggio dal RU vigente, localizzate lungo il fiume e confinanti con il comparto sul lato sud.

La perimetrazione così configurata consente di individuare un'ampia fascia verde sviluppata lungo il fiume Greve, quale elemento organicamente relazionato con il sistema di spazi e attrezzature pubbliche presenti nelle aree limitrofe, con finalità di rafforzare i rapporti con il tessuto urbano esistente, nell'ottica di conservare la continuità ecologica e il carattere di naturalità dell'ambito.

A quanto sopradescritto si aggiunge la previsione di realizzare opere specificamente destinate a servizio dell'area sportiva esistente:

- La realizzazione di un'area di sosta all'interno della piazza parcheggio di nuova previsione;
- La realizzazione di un intervento di costruzione di locali adibiti a spogliatoio a servizio dell'adiacente campo sportivo;

Si prevede, infine, la realizzazione di percorso pedonale che dal giardino stesso conduca alla passerella di collegamento tra l'impianto sportivo posto in sinistra idrografica e via Danimarca, al fine di ricollegarsi con il Parco fluviale del Capoluogo.

L'ambito di edificazione risulta concentrato nella porzione a monte dell'attuale comparto, rispettando così le previsioni localizzative già definite dal RU, e si compone di cinque edifici in linea, costituiti da massimo due piani fuori terra, e disposti parallelamente al prolungamento di via Danimarca, leggermente disallineati per assecondare la morfologia del terreno, per un volume complessivo di circa mc 5.186,00 a fronte dei mc.5.200 ammessi.



Al fine di contenere il consumo di suolo, la proposta prevede la realizzazione di manufatti edilizi riconducibili alla tipologia delle 'palazzine' definita dall'art. 20 dell'All. A, *Norme tecniche*, che consentono una riduzione della superficie coperta rispetto ai 'villini in serie' di cui all'art. 19 dello stesso Allegato, previsti dalla disciplina del RU vigente.

### **EFFETTI TERRITORIALI ATTESI**

Il Piano attuativo si configura 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.

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

- 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 costruzione di nuovo 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 derivanti dall'attuazione degli interventi previsti, il Piano attuativo, con contestuale variante puntuale al RU comunale, è sottoposto a procedura di VAS ai sensi dell'art. 5 bis della L.R. 10/2010.

Coerentemente, nella documentazione presentata è allegato il *Documento preliminare* di cui all'art. 23, comma 1 della citata L.R. 10/2010, al fine di definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto ambientale.

Il Documento preliminare, redatto ai sensi dello stesso all'art. 23, comma 1, contiene le indicazioni necessarie relativamente ai possibili effetti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del Piano e i criteri per l'impostazione del Rapporto ambientale.



## QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

L'ambito interessato dalla *Variante al R.U. con contestuale approvazione di piano attuativo relativo all'area a destinazione residenziale denominata LL.13 a Greve in Chianti* è un'area in parte fabbricativa ed in parte avente altre destinazione d'uso (territorio aperto-verde pubblico-parcheggio) posta a Greve in Chianti Capoluogo (prolungamento via Danimarca zona Sud del Paese).

In particolare tale area Lotto Libero 13 è delimitata a Nord dalle urbanizzazioni esistenti, ad Ovest dal fiume Greve e a Sud da residua proprietà della Società Edildanmarca e dal campo sportivo della società "Grevigiana".

L'area 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 circostante.

In merito alla ricognizione del patrimonio territoriale di cui all'art.3, comma 2 della L.R. 65/2014 si evidenzia quanto segue:

Caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici:  
l'ambito territoriale in oggetto 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 circostante l'abitato di Greve in Chianti è riconosciuto nella *Rete degli ecosistemi agropastorali*, la cui rete ecologica degli agroecosistemi si caratterizza per la notevole estensione dei vigneti specializzati (agroecosistemi intensivi), in mosaico con la matrice agroecosistemica collinare e con i boschi di latifoglie termofile. Il territorio si completa con aree in *Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata*.

Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali:  
l'abitato di Greve costituisce un elemento della 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 centro urbano di Greve in Chianti, localizzato sulla riva sinistra del fiume Greve lungo la S.S.222, detta anche Chiantigiana, in origine mercatale del Castello di Montefioralle, deve il suo fiorente sviluppo alla posizione favorevole, all'incrocio di tre importanti vie di pellegrinaggio, la via Chiantigiana, la via per il Valdarno e la via per la Val di Pesa. In definitiva si tratta di un sistema insediativo e produttivo sorto per connettere fra loro diversi tipi di risorse e di attività produttive: precisamente le aree forestali alle quote più alte, le aree agricole di pregio nelle colline, le attrezzature e le infrastrutture di supporto e i luoghi di mercato, come Greve in Chianti, nei fondovalle. Il Tessuto



urbano e' riconducibile a *TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA* classificati T.R.5. *Tessuto puntiforme* e T.R.6. *Tessuto a tipologie miste*.

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 dall'alternanza tra vigneti e oliveti, variamente inframmezzati da superfici boscate. Si distinguono infatti situazioni in cui la maglia agraria è fitta, con appezzamenti di dimensione contenuta, e situazioni in cui la maglia è media o anche ampia. I confini tra gli appezzamenti sono in genere articolati e morbidi e seguono le sinuosità del terreno. Possono essere presenti sia appezzamenti condotti in maniera tradizionale che sistemi colturali moderni.

### QUADRO GENERALE DI COERENZA

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 (RU) approvato con Del.C.C. n.68 del 04/08/2003. Il PS ha individuato, per il centro abitato di Greve, una specifica UTOE ricompresa all'interno del *Sistema territoriale di fondovalle - Sub-sistema Greve*.

Il PS ammette, all'interno dell'Art.18 UTOE Greve capoluogo, *'nell'Area di Frangia (AF), posta a coronamento del TR (Tessuto recente) di Via Danimarca, ed in altre aree libere all'interno della UTOE, sono consentiti interventi di nuova edificazione secondo i parametri dimensionali della Tabella n.1. Il R.U. stabilirà le modalità di intervento, anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari, ed i parametri urbanistici.'* (Statuto del territorio e normativa tecnica, art. 18, lett. C, punto 2).

Il RU comunale individua il *Lotto libero a destinazione residenziale LL.13*, ammettendo la realizzazione di un intervento residenziale per un volume complessivo di mc.5.200, subordinato all'approvazione di uno specifico Piano attuativo (RU, *Norme urbanistiche*, art. 7).

Attualmente tale previsione deve essere rinnovata, in quanto compresa tra quelle di cui all'art.95 comma 1 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n.65 *"Norme per il governo del territorio"*.

Per quanto riguarda lo stato di attuazione degli strumenti comunali, come già evidenziato nella Relazione di Avvio del Procedimento della *Variante di adeguamento del RU alle nuove pericolosità e piani sovraordinati*, relativamente all'UTOE 10-Greve, il Piano Strutturale prevedeva n.112 alloggi di cui risultano realizzati, da titoli rilasciati, solo n.81 alloggi.

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.G.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 da un lato 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, dall'altro modifiche normative di livello generale, per alcuni aspetti riguardanti la disciplina delle funzioni (nelle aree urbane) e la disciplina degli interventi nel territorio rurale.
- Approvazione, con Del.C.C. n. 105 del 17/11/2016, della *Variante di adeguamento del RU alle nuove pericolosità e piani sovraordinati*;

Tali provvedimenti, attraverso l'individuazione del *perimetro del Territorio urbanizzato* ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, e 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/R, consentono di conferire nuova ammissibilità agli interventi in oggetto, attraverso il ricorso a una Variante al RU, attuabile ai sensi dell'art. 228, comma 2 della L.R. 65/2014, in quanto il Comune di Greve in Chianti ha avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo.

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 Variante, confermando le quantità già previste in sede di RU vigente, non va ad incidere sul dimensionamento generale degli standard urbanistici, stabilito in sede di Piano Strutturale. L'area di intervento è assimilabile alla definizione di Zone C di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. Ai sensi dell'art. 4, comma 3 dello stesso Decreto, deve essere assicurata integralmente la quantità minima di spazi di cui all'art. 3 nonché dell'art. 4 comma 3 del decreto stesso, in quanto il Comune di Greve in Chianti conta un numero maggiore di 10.000 abitanti e l'intervento prevede una densità fondiaria inferiore a 1 mc/mq.

La variante in oggetto contribuisce in maniera consistente all'incremento della dotazione di aree destinate a standard (tav.1 dell'istanza presentata in data 11/05/2017 prot.7794), prevedendo la realizzazione di spazi di verde pubblico e a parcheggio che soddisfano ampiamente quanto previsto dal Decreto, migliorando, inoltre, quanto prefigurato dal RU vigente.



Per quanto riguarda gli atti di governo del territorio di livello sovracomunale, 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, in linea generale, elementi di contrasto con la disciplina del PIT/PPR e del PTCP.

L'area d'intervento, anche a seguito delle modifiche in ampliamento proposte, risulta interessare aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 lettera c, recante: *i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna*.

La Relazione illustrativa facente parte della documentazione relativa alla presente variante, riporta in forma sintetica le verifiche di coerenza con il PIT/PPR in relazione alla disciplina delle invariante 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.

Tali verifiche non rilevano specifici aspetti di potenziale incompatibilità degli interventi previsti con la vigente disciplina di governo del territorio di livello sovracomunale, evidenziando, inoltre, profili di coerenza in relazione ad alcuni aspetti specifici definiti dalla pianificazione sovraordinata.

Il Rapporto ambientale, all'interno della prevista procedura di VAS, ove ritenuto opportuno, anche sulla base degli eventuali contributi pervenuti, integra e/o approfondisce i contenuti relativi a tali verifiche.

#### **RAPPORTI COLLABORATIVI FRA ENTI**

Ai sensi dell'art. 17, comma 3 della L.R. 65/2014, il presente documento riporta l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali viene richiesto un contributo tecnico, nonché l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione della presente proposta di Piano attuativo e contestuale Variante al RU comunale.

Il Piano attuativo, con contestuale variante puntuale al RU comunale, è sottoposto a procedura di VAS ai sensi dell'art. 5 bis della L.R. 10/2010. L'approvazione di tali atti, pertanto, è subordinata alla preventiva acquisizione del Parere motivato espresso dall'Autorità competente ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/2010.

In considerazione dell'attivazione della procedura di VAS e della natura e degli obiettivi del Piano in oggetto, nonché delle potenziali implicazioni derivanti dall'attuazione dello stesso, gli enti e gli organismi pubblici ai quali viene richiesto un contributo tecnico, sono quelli individuati quali soggetti competenti in materia ambientale ai quali trasmettere la documentazione relativa al procedimento di VAS, nelle fasi previste, per acquisirne il parere:



- Regione Toscana;
- Città Metropolitana di Firenze;
- ARPAT dipartimento di Firenze;
- AUSL n. 10 di Firenze;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Provincia di Firenze;
- Soprintendenza per i Beni Ambientali e Archeologici della Provincia di Firenze;
- Comuni limitrofi:
- San Casciano in Val di Pesa;
- Impruneta;
- Bagno a Ripoli;
- Barberino Val d'Elsa;
- Rignano sull'Arno;
- Figline Incisa Valdarno;
- Cavriglia;
- Radda in Chianti;
- Castellina in Chianti;
- Tavarnelle in Val di Pesa;
- Unione del Chianti Fiorentino.
- ATO 3 Medio Valdarno in quanto ente preposto al Servizio idrico integrato;
- Publiacqua Spa in qualità di società affidataria della gestione del servizio idrico integrato dell'ATO 3 Medio Valdarno;
- Autorità di Bacino dell'Arno;
- Comprensorio di Bonifica 23 Valdarno, per le aree Dudda e Lucolena;
- Consorzio di Bonifica Colline del Chianti;
- Toscana Energia SPA per la rete GAS;
- Quadrifoglio Servizi ambientali Area fiorentina Spa per la gestione dei rifiuti;
- Società Enel SOLE S.r.l. per la gestione della pubblica illuminazione

### **INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE**

A fronte di quanto già previsto dall'art. 9 della L.R. 10/2010 in materia di partecipazione al procedimento di VAS, e della specificità e della natura dei contenuti della Variante in oggetto, l'Amministrazione comunale non ha ritenuto di attivare specifiche azioni finalizzate alla consultazione e alla partecipazione attiva alle decisioni considerando esaustivo a tale fine l'istituto delle osservazioni.



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI  
Citta' Metropolitana di Firenze

centralino 055-85.451  
[www.comune.greve-in-chianti.fi.it](http://www.comune.greve-in-chianti.fi.it)  
[comune.greve-in-chianti@postacert.toscana.it](mailto:comune.greve-in-chianti@postacert.toscana.it)

L'Amministrazione comunale assicura l'accesso alle informazioni, nelle varie fasi del procedimento, attraverso la pubblicazione sul sito web del Comune della documentazione relativa al procedimento in oggetto e il deposito di copia cartacea di tale documentazione presso l'Ufficio Tecnico, consentendone la consultazione a chiunque negli orari stabiliti.

Greve in Chianti, 15/05/2017

Il Responsabile del Settore 5  
Servizi di Gestione del Territorio  
Ing. Laura Lenci

