

Piano Operativo

Relazione illustrativa

Comune di Greve in Chianti

Piano Operativo

Relazione illustrativa

dicembre 2017

progetto:

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, Idp studio

Riccardo Luca Breschi, con Andrea Giraldi, per la schedatura e la disciplina del patrimonio edilizio esistente

Monica Coletta, con Bianca Borri, per gli aspetti agronomici, paesaggistici e naturalistici

con la collaborazione di Martina Romeo e Massimo Tofanelli, per le analisi urbanistiche e territoriali

Massimiliano Rossi e Lorenzo Corri, per ProGeo Associati, per le indagini geologico-tecniche, idrauliche e sismiche

Luca Gentili, con Idp progetti gis s.r.l., per il Sistema Informativo Territoriale

Franco Rocchi, con Ambiente s.c., per la Valutazione Ambientale Strategica

Gaetano Viciconte, per gli aspetti giuridici

Sindaco: Paolo Sottani

Responsabile del procedimento: Laura Lenci

Garante dell'informazione e della partecipazione: Alessandra Capaccioli

Comune di Greve in Chianti

I nuovi atti di governo del territorio di Greve in Chianti sono stati studiati e progettati da un gruppo interdisciplinare così composto: Roberto Vezzosi guida e dirige il lavoro, curandone anche gli aspetti comunicativi ed i rapporti istituzionali, mentre Stefania Rizzotti, con Idp studio, sovrintende e cura la redazione delle tavole a carattere analitico e progettuale: insieme impostano e coordinano lo studio e la progettazione del piano e delle sue singole parti;

Massimiliano Rossi e Lorenzo Corri con Fabio Poggi, Laura Galmacci, Luca Berlingozzi, Davide Giovannuzzi, Gregorio Bartolucci e Mirko Frasconi, per ProGeo associati, hanno studiato gli aspetti geologici, idraulici e sismici del territorio;

Monica Coletta con Bianca Borri ha approfondito gli aspetti naturalistici, paesaggistici e agronomici del territorio comunale, proponendone le interpretazioni relative, ed ha curato lo Studio di Incidenza;

Ambiente s.c. si occupa degli aspetti ambientali, fornendo il supporto tecnico e scientifico al processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

Riccardo Breschi ha coordinato il "rilievo" del patrimonio edilizio esistente, dal quale derivano molti degli studi di carattere analitico e ha seguito lo sviluppo dei progetti delle trasformazioni, insieme con Andrea Girdali e Paola Onida;

Martina Romeo e Massimo Tofanelli hanno collaborato alla redazione delle carte di analisi urbanistica e territoriale;

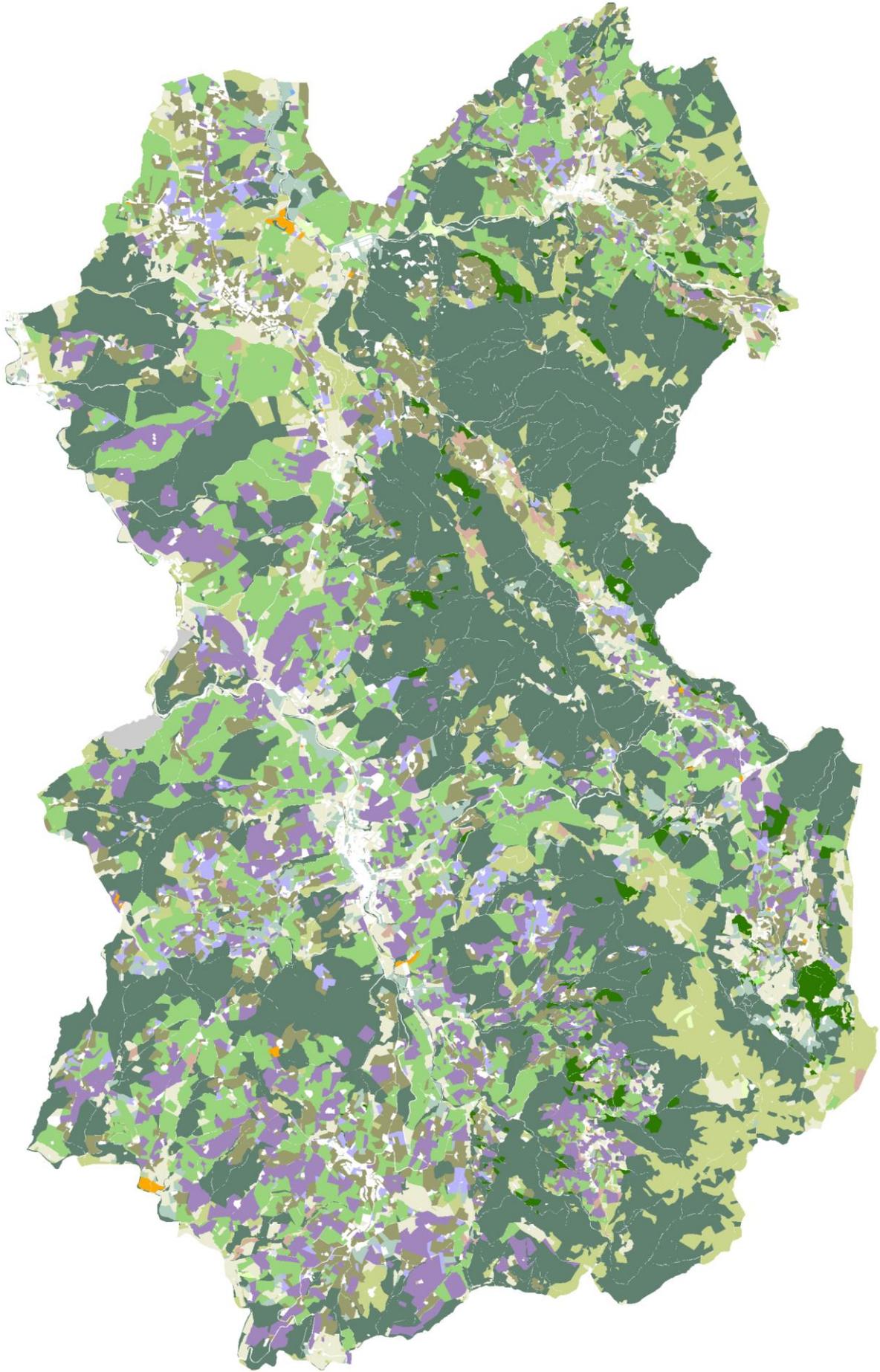
Luca Gentili con Idp progetti gis s.r.l. è responsabile del progetto del Sistema Informativo Territoriale e ha curato il portale web dedicato ai nuovi strumenti urbanistici;

Gaetano Viciconte supporta il gruppo per quanto attiene agli aspetti giuridici.

Dall'interno dell'Amministrazione Laura Lenci collabora con tutto il gruppo di progettazione attraverso la direzione e la cura delle procedure amministrative e dei rapporti con la Giunta ed il Consiglio Comunale e costituisce l'interfaccia con gli uffici attraverso l'osservatorio sulle pratiche edilizie, assicura e coordina l'accesso alle banche dati disponibili presso l'Amministrazione Comunale, fornendo importanti indicazioni e suggerimenti provenienti anche dai diversi Capi Settore del Comune.

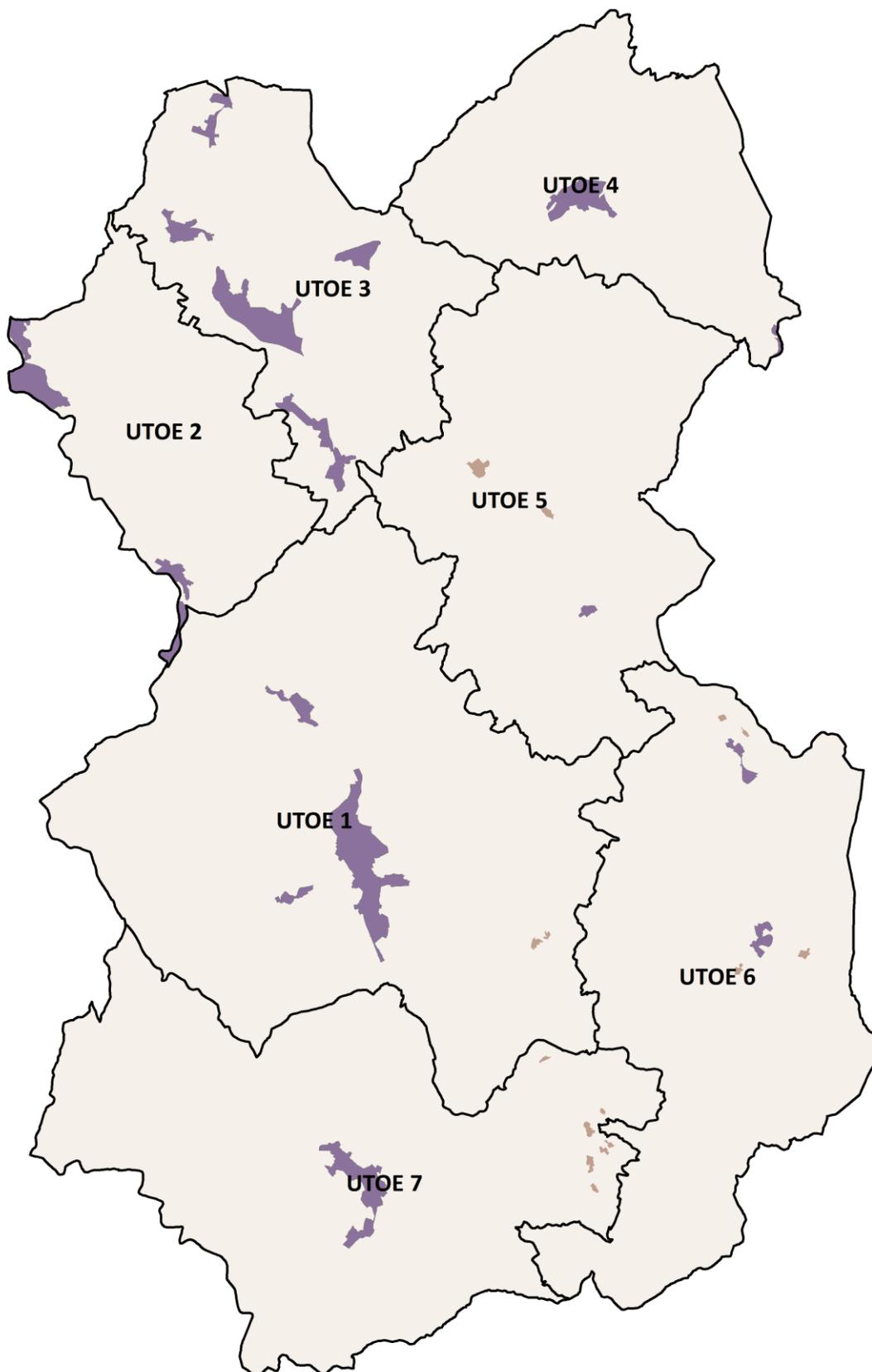
Sommario

Premessa	5
La costruzione del Piano Operativo	7
Richieste e contributi	11
Il Portale web	12
La schedatura del patrimonio edilizio esistente	13
Il progetto	15
Previsioni e dimensionamento	16
Discipline generali	24
Gestione degli insediamenti esistenti	25
Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio	32



Premessa

Questa relazione ha lo scopo di chiarire l'impostazione del Piano Operativo ed i punti salienti che lo caratterizzano e di guidare alla sua lettura e ad una sua più facile interpretazione da parte di abitanti ed operatori, visto anche il carattere "direttamente conformativo" che il piano ha. Alle sue spalle stanno gli indirizzi elaborati dalla Giunta e dallo stesso Consiglio Comunale, con i contributi che dagli organi istituzionali e dai cittadini sono pervenuti, lungo il corso di un lavoro che non è mai stato concepito "in separata sede", ma che ha tentato quanto più possibile di calarsi nella realtà dei luoghi, senza bisogno di evitare interferenze, ma anzi, cercando di cogliere con i sopralluoghi, gli incontri, le discussioni, i confronti e talvolta anche gli scontri, le pratiche ed i comportamenti sociali di questo territorio.



Le UTOE, il territorio urbanizzato (in viola) ed il territorio rurale con i nuclei rurali del Piano Strutturale

La costruzione del Piano Operativo

La redazione del Piano Operativo si è svolta parallelamente alla stesura del nuovo Piano Strutturale, a partire dal conferimento dell'incarico ad aprile 2014 e con un primo passaggio fondamentale costituito dall'Avvio del procedimento approvato dalla Giunta comunale a marzo 2015, nel quale sono state enunciate le linee guida per la revisione della strumentazione urbanistica comunale.

Il Piano è stato "anticipato" da due varianti al Regolamento Urbanistico vigente, che si sono rese necessarie da una parte per dare risposta ad una serie di problematiche emerse nella gestione dello strumento operativo anche in conseguenza di importanti modifiche e innovazioni normative sovraordinate e dall'altra per aggiornare ed integrare il quadro conoscitivo relativo alle tematiche geologiche, idrauliche e sismiche per poter disporre di mappe di pericolosità e di fattibilità.

La prima variante al Regolamento Urbanistico vigente redatta durante la stesura del nuovo PS/PO, approvata a ottobre 2015, è stata indirizzata a dare risposta a molteplici questioni che il RU, considerando il lungo tempo trascorso dalla sua formazione e la subentrata decadenza delle previsioni a scadenza quinquennale, lasciava scoperte. Un primo aspetto è quello legato agli studi geologici, idraulici e sismici, che sono stati poi oggetto della seconda variante. Un secondo tema è quello emergente da più parti per quanto riguarda le attività economiche e di servizio presenti nel territorio, che ha richiesto alcune modifiche puntuali riferite a situazioni specifiche (in particolare a Meleto, San Polo e a Dudda), sempre indirizzate a sostenere il consolidamento e la permanenza di attività esistenti. Collegata a questo è stata anche la revisione della disciplina per gli interventi nel territorio aperto, adeguandola alle recenti innovazioni normative sovraordinate, finalizzata anch'essa a dare risposte concrete e consistenti al settore agricolo, che nel territorio di Greve ha naturalmente un peso molto rilevante. Sempre dal punto di vista normativo la variante ha anticipato il riordinamento nella definizione dei parametri ed in parte delle categorie di intervento. Infine, ma certo non ultimo, oggetto primario della variante è stato l'introduzione di alcune importanti previsioni di opere pubbliche per incrementare e migliorare le dotazioni di spazi ed infrastrutture di interesse generale, anche attraverso piccoli ma essenziali interventi in alcune frazioni e località. Complessivamente dunque la variante ha avuto lo scopo di affrontare fin da subito alcuni dei temi più significativi del Piano, iniziando ad orientare lo strumento di gestione quotidiana delle pratiche urbanistiche ed edilizie verso la nuova formulazione.

La seconda variante al RU, approvata a novembre 2016, ha riguardato compiutamente l'adeguamento alle nuove pericolosità e piani sovraordinati, recependo i nuovi studi effettuati per la ridefinizione delle pericolosità geologiche, idrauliche e sismiche e conseguentemente revisionando le attribuzioni di fattibilità. La variante dunque non ha comportato modifiche nella disciplina strettamente urbanistica ma ha consentito di mettere a punto un completo nuovo quadro di riferimento sugli aspetti geologici, idraulici e sismici, con sensibili differenze ed aggiornamenti rispetto a quanto noto dagli studi del primo Piano Strutturale, ormai ampiamente superati. Il tema delle pericolosità è però un tema che per Greve assume infatti un'importanza peculiare, soprattutto per quanto attiene al rischio idraulico, e dunque a questo è stata data la massima priorità, anche per verificare le previsioni urbanistiche del RU con le reali condizioni di fattibilità.

Il successivo passaggio fondamentale è consistito nella Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, che si è svolta ad aprile 2017. La convocazione della Conferenza è stata richiesta per l'esame delle proposte di trasformazione comportanti impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato che dunque è stato in tale sede definito per la prima volta secondo quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 65/2014.

Come per la prima variante anticipatoria, anche in questo caso il filo conduttore è stato quello della permanenza e dello sviluppo delle attività economiche, tenendo conto delle potenzialità e delle opportunità che il territorio stesso offre con le sue caratteristiche. L'economia grevigiana è ora basata soprattutto sul settore primario che vanta produzioni di notevole importanza e valore e numerose eccellenze, tutte profondamente legate al territorio ed alla sua rinomata

qualità, che ne comunicano un'immagine conosciuta in tutto il mondo. Queste elevate risorse paesistiche ed il patrimonio storico-architettonico, che connotano sia l'ambito comunale sia l'area vasta anche con il valore aggiunto non secondario della vicinanza a Firenze, fanno sì che il territorio abbia assunto anche un ruolo significativo nel settore dell'ospitalità, secondo diverse tipologie di offerta ricettiva che comprendono naturalmente l'agriturismo come una delle modalità più diffuse e numericamente rilevanti. Diverso il caso delle attività industriali ed artigianali che, un tempo centrate sul settore del cotto – insieme ai territori vicini – e delle costruzioni in generale, comprendono attualmente una pluralità di produzioni ma in aziende di dimensioni più limitate, sia per gli spazi sia per gli addetti occupati. Un settore produttivo che si sta consolidando proprio in parallelo all'agricoltura locale è quello del confezionamento delle produzioni agricole, in particolare per quanto riguarda l'imbottigliamento del vino e il suo stoccaggio per la distribuzione: a questo tipo di attività, che si integra perfettamente a quelle più strettamente legate al territorio, si intende in particolare dare supporto con la nuova pianificazione.

È però evidente come la morfologia dei luoghi rappresenti in sé un forte condizionamento allo sviluppo del settore industriale ed artigianale che non a caso ha trovato modo di insediarsi in vere e proprie zone produttive praticamente soltanto dove il fondovalle concede aree pianeggianti sufficientemente estese ed in prossimità della rete viaria principale per il collegamento a livello sovracomunale; l'unica eccezione è rappresentata dalla zona artigianale di Panzano, che occupa invece un versante poco scosceso, ma si trova comunque in diretto contatto con la viabilità principale in direzione Castellina in Chianti e Siena.



E appunto l'ampliamento della zona artigianale di Panzano costituisce il primo intervento proposto alla Conferenza: l'assetto attuale manifesta infatti alcune problematiche sia per le esigenze di sviluppo delle aziende insediate sia per la funzionalità dell'insediamento, che necessita di una complessiva riqualificazione; ciò in realtà offre l'opportunità di intervenire per migliorare l'inserimento paesaggistico dell'insediamento produttivo in un contesto quale quello della Conca d'Oro che non a caso ricade nell'ampio ambito sottoposto a vincolo paesaggistico (ex lege 1497/1939) in base al decreto n. 293 del 11/11/1974 riferito alla zona di Panzano e San Leolino, "costituita da colline olivate e vitate con lunghe teorie di cipressi che ne segnano le strade", "ambiente di tipica tradizionale bellezza toscana, ricco di monumenti di estremo interesse storico". In ogni caso la proposta di estensione dell'area produttiva è limitata alle aree contermini e non implica impegno di terreni posti a quote più basse e quindi onerosi e consistenti movimenti di terra; inoltre presuppone l'utilizzo di adeguate fasce di filtro al margine dell'insediamento, spazi che non furono previsti all'epoca dell'urbanizzazione della zona; l'idea è infatti di realizzare schermature verdi o similari per attenuare l'impatto visivo degli attuali volumi, di riorganizzare i depositi all'aperto ed operare sul miglioramento estetico ed energetico dei prospetti; contestualmente è previsto il potenziamento delle dotazioni pubbliche della zona sportiva esistente.

La Conferenza ha ritenuto adeguata la previsione a condizione che siano riqualificate le aree produttive esistenti e vengano individuate misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico dei nuovi interventi edilizi.

Analogo parere è stato espresso per la nuova area produttiva di Meleto, poi non inserita nel Piano Operativo.

La proposta di una nuova area produttiva a Ponte di Rimaggio (Greti) invece è stata considerata non adeguata in quanto inserita in un contesto di estrema visibilità e fragilità paesaggistica, mentre la riorganizzazione dell'area produttiva di supporto all'attività vitivinicola a Ponte Nero è stata ritenuta da verificare in sede di Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT limitatamente alla riqualificazione complessiva dell'area del deposito di materiali edili.



L'area attrezzata per stoccaggio, lavorazione, commercio di biomassa legnosa a destinazione energetica e di prodotti legnosi di prima lavorazione in località Torsoli è stata valutata positivamente a condizione che sia verificato il rispetto delle misure di conservazione del SIC ZSC Monti del Chianti e che siano definite opportune misure di mitigazione per le aree interessate dalla movimentazione di materiali legnosi.



Per le strutture ricreative e sportive ad integrazione delle attrezzature ricettive del complesso di San Michele la Conferenza ha espresso parere positivo.



Un ulteriore intervento proposto alla Conferenza concerne una nuova attrezzatura ricettiva a Chiocchio (previsione già presente nel RU vigente), localizzata in un terreno posto a valle dell'asse storico, a quota sensibilmente più bassa rispetto alla strada principale, dalla quale proprio in quel tratto si apre un'ampia visuale verso le colline; l'area è interessata dal vincolo disposto con D.M. 27/04/1974 (G.U. 292 del 1974), denominato "Zona di Mugnana – Valli di Cintoia – Dudda, Vecchimaggio – Sugame – Convertore – Uzzano, sita nel territorio del comune di Greve in Chianti", pertanto c'è la necessità di non interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio o comportando la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico. Proprio su questi aspetti ha insistito la Conferenza, evidenziando in particolare l'opportunità di ridimensionare le previsioni edificatorie.

Sempre nelle vicinanze di Chiocchio è stata proposta una piccola area attrezzata con bungalow e piazzole di sosta per camper e caravan, tipologia ricettiva attualmente non presente nel territorio comunale di Greve: la Conferenza si è espressa positivamente limitatamente agli spazi per la sosta camper, evitando la previsione di strutture edificate.



Una nuova struttura turistico-ricettiva è stata proposta anche alla Presura, ad integrazione di un insediamento esistente, che comprende già attività di somministrazione di alimenti e bevande abbinate all'attività di mostra e commercio di prodotti in cotto. Il parere è stato favorevole purché i nuovi volumi siano collocati in prossimità dei fabbricati esistenti.



Infine la Conferenza ha preso in esame, ritenendola adeguata, la proposta per la realizzazione in località Novoli (non distante dal borgo di Montefioralle) di un parco-rifugio educativo per cani, finalizzato all'addestramento educativo di base oltre che a disporre di uno spazio per la socializzazione e la ricreazione in sicurezza degli animali domestici che vivono all'interno dei centri abitati.

Come ripreso anche nel seguito, il Piano Operativo ha fatto proprie le conclusioni della Conferenza, sviluppandole nel progetto, ad eccezione dell'intervento relativo alla nuova area produttiva di Meleto, ritenuto al momento non strategico per questo quinquennio.

Successivamente alla controdeduzione alle osservazioni dovrà essere completato l'iter procedurale di cui al capo VII, art. 21, della Disciplina del PIT, che, in recepimento dei contenuti espressi dal D.lgs. 42/2004, ed in particolare dall'art. 145, in materia di conformazione e adeguamento degli strumenti di pianificazione ai piani paesaggistici, introduce nell'iter procedurale "standard" degli strumenti di pianificazione la nuova procedura della Conferenza Paesaggistica con lo scopo di attestare formalmente la conformazione o l'adeguamento di uno strumento di pianificazione attraverso valutazioni condotte in forma congiunta con gli organi ministeriali competenti, per le parti di territorio che riguardano beni paesaggistici formalmente riconosciuti ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.lgs. 42/2004.

BENVENUTO NELLA MAPPA DEI CONTRIBUTI

Partecipa anche tu alla redazione del nuovo piano: invia contributi, commenti e consigli indirizzati all'Amministrazione comunale seguendo pochi semplici passi.

- Individua sulla mappa il punto di interesse e successivamente clicca qui sotto su **Aggiungi un Contributo**

[Aggiungi un Contributo](#)

Richieste e contributi

Durante il percorso di formazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo sono stati presentati numerosi contributi e richieste da parte dei cittadini. Oltre un centinaio sono state le istanze consegnate in forma cartacea al Comune,

mentre ulteriori segnalazioni – una settantina - sono pervenute attraverso la mappa interattiva dedicata alla partecipazione predisposta all'interno del portale web dedicato alla revisione della strumentazione urbanistica: si tratta di una Googlemap appositamente predisposta per l'inserimento di proposte/ricieste/segnalazioni dove le persone possono individuare la zona di interesse (in positivo o in negativo) e - "cliccandoci" sopra in modo da registrare automaticamente la posizione - inviare un commento in forma anonima, che è reso poi consultabile da tutti, una volta superato un semplice e indispensabile vaglio effettuato per evitare interventi non pertinenti o fuori luogo. Le istanze e le segnalazioni, pur essendo generalmente riferite a situazioni ed esigenze specifiche, mettono in luce elementi concreti di interesse più generale, evidenziando spesso le criticità presenti nello strumento urbanistico vigente. Non sono mancate le occasioni pubbliche di presentazione e dibattito, attraverso più cicli di incontri con la cittadinanza nel capoluogo e nei centri principali (Panzano, Chiocchio, Strada, San Polo, Ferrone, Lucolena), riunioni con le associazioni di categoria e con gli ordini professionali, oltre naturalmente alle sedute della Commissione consiliare. Le tematiche emerse sono state affrontate e discusse con l'Amministrazione, inquadrandole nella più ampia strategia di impostazione ed elaborazione del Piano Operativo - esplicitata nelle successive pagine -.

Sistema Informativo Territoriale
COMUNE DI GREVE IN CHIANTI

Le foto aeree del territorio
 Per visualizzare le foto aeree scegli una Cartografia Interattiva e attiva il livello denominato FOTO AEREE nel pannello-
 legenda sul lato sinistro della mappa

Home Variante anticipatoria al RU Nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo Cartografia di base

PIANO STRUTTURALE, REGOLAMENTO URBANISTICO, PIANO OPERATIVO

- NUOVO Piano Strutturale e Piano Operativo**
 scopri le fasi di studio e redazione del Piano Strutturale del Regolamento Urbanistico
- Variante anticipatoria al RU**
 scopri le fasi di studio e redazione della Variante anticipatoria al Regolamento Urbanistico
- Variante adeguamento del RU**
 scopri le fasi di studio e redazione della Variante adeguamento del Regolamento Urbanistico
- Mappe dei Contributi**

CARTOGRAFIA DI BASE

- Cartografia di Base**
- Carta Tecnica Regionale**
- Catasto**
- Foto Aeree**

Sistema Informativo Territoriale del Comune di Greve in Chianti

Benvenuti sul Sistema Informativo Territoriale del Comune di Greve in Chianti, il Portale web che rende disponibili i dati relativi alla gestione del Territorio sia agli operatori dell'Amministrazione che a tutti i cittadini, garantendo l'aggiornamento costante dei dati e la possibilità di condividere le informazioni.

Adozione della variante al R.U. per l'area a destinazione residenziale denominata LL13 a Greve in Chianti
 Adozione della variante al R.U. ai sensi ex art.19 della l.r.65/2014 e con le procedure stabilite ex artt.19 e 20 della stessa legge - contestuale adozione del piano attuativo, ai sensi dell'art.107 della l.r.65/2014 e con le procedure stabilite ex artt.19 e 20 della stessa legge, del...

Adozione della variante al R.U. per l'area a destinazione residenziale denominata LL3 a San Polo in Chianti
 Adozione della variante al R.U. ai sensi ex art.19 della l.r.65/2014 e con le procedure stabilite ex artt.19 e 20 della stessa legge - contestuale adozione del piano attuativo, ai sensi dell'art.107 della l.r.65/2014 e con le procedure stabilite ex artt.19 e 20 della stessa legge, del...

1 di 8

NUOVO PIANO STRUTTURALE E PIANO OPERATIVO
 Partecipa alla redazione del Nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo: naviga la mappa interattiva dei Contributi, seleziona le aree di interesse e invia i tuoi contributi all'Amministrazione. Una volta vagliate, le segnalazioni saranno pubblicate online sulla stessa mappa interattiva e visibili a tutti i cittadini.

IL CATASTO
 La struttura delle proprietà: una descrizione analitica di tutti i terreni e fabbricati, aggiornata costantemente. Consente di effettuare ricerche per Foglio e Particella catastale e include le Foto Aeree del territorio.

LA CARTA TECNICA REGIONALE
 L'impianto della CTR deriva dalla Carta Tecnica Regionale 1:10.000 (CTR) e dal Data Base Topografico Regionale 1:2.000 (CTC). Include le Fotografie Aeree del territorio.

VARIANTE ANTICIPATORIA AL RU
 Partecipa alla redazione della Variante anticipatoria al RU: naviga la mappa interattiva dei Contributi, seleziona le aree di interesse e invia i tuoi contributi all'Amministrazione. Una volta vagliate, le segnalazioni saranno pubblicate online sulla stessa mappa interattiva e visibili a tutti i cittadini.

VARIANTE ADEGUAMENTO DEL RU ALLE NUOVE PERICOLOSITÀ E PIANI SOVRAORDINATI
 Segui i filter della redazione della Variante adeguamento del RU e consulta i documenti ufficiali pubblicati in questa sezione.

FOTOGRAFIE AEREE
 Le Foto Aeree possono essere visualizzate all'interno delle due altre Cartografie di base. Per visualizzare le foto aeree scegli una Cartografia Interattiva (la CTR o il Catasto) e attiva il livello denominato "Foto Aeree" nel pannello-leggenda sul lato sinistro della mappa.

Il Portale web

Il Portale web dedicato ai nuovi piani, collegato al sito istituzionale del Comune, contiene pagine attraverso le quali è possibile seguire il percorso di formazione e il suo stato di avanzamento, scaricare i documenti via via prodotti e fornire propri contributi, attraverso la mappa interattiva sopra citata, e alcuni primi contenitori tematici riguardanti il territorio quali le mappe di consultazione interattiva della Carta Tecnica Regionale e degli archivi geografici catastali, entrambi direttamente confrontabili con le ortofoto attualmente messe a disposizione dall'Amministrazione - voli 1954, 1996,

2002, 2005, 2007, 2009, 2010 e 2013 –. Le cartografie catastali sono aggiornate mensilmente dal gruppo di lavoro, rielaborando opportunamente i dati che l’Agenzia delle Entrate fornisce gratuitamente alle Amministrazioni. Questi archivi forniscono utili informazioni anche a livello aggregato, ad esempio per quanto riguarda lo stato “di diritto” degli alloggi presenti nel territorio comunale e la loro distribuzione oppure sull’assetto proprietario dei terreni.

Le mappe sono consultabili con semplici strumenti di navigazione e di ricerca, stampabili a qualsiasi scala e dotate di strumenti di misurazione lineare o areale; inoltre è possibile visualizzare lo stesso estratto su più mappe (con il comando “vista su...”). Le pagine web e le cartografie interattive sono realizzate su piattaforma Open Source in formato compatibile con tutti i più diffusi browser web, senza bisogno di alcun plug-in aggiuntivo; inoltre viene posta la massima attenzione – non limitatamente a quanto disposto per legge – a tutte le tematiche inerenti l’accessibilità in modo da rendere le informazioni accessibili al maggior numero possibile di utenti, a prescindere dalle disabilità e dalle caratteristiche tecniche dell’hardware in dotazione.

Questa struttura è del tutto analoga a quella che sarà utilizzata per la pubblicazione *webgis* delle cartografie e dei documenti testuali di progetto dei piani, in occasione della approvazione definitiva.

Oltre alla parte di consultazione pubblica, il Portale comprende una parte con accesso riservato al gruppo di lavoro ed agli utenti autorizzati interni all’Amministrazione – denominata *Virtual office* - in quanto contiene informazioni sensibili quali ad esempio tutti i dati relativi alle proprietà ed alle consistenze di fabbricati e terreni forniti dall’Agenzia delle Entrate. Questo sistema comprende la consultazione delle informazioni relative alla schedatura del patrimonio edilizio esistente, che costituisce non soltanto una base conoscitiva essenziale per la redazione del piano ma anche un prezioso archivio di riferimento per le attività di gestione urbanistica ed edilizia.



La schedatura del patrimonio edilizio esistente

Al Sistema Informativo realizzato per i database geografici dei nuovi piani fa dunque capo anche la struttura dedicata al patrimonio edilizio esistente tramite il quale è gestita l’archiviazione dei dati relativi agli edifici ed alle loro pertinenze ed in particolare le informazioni raccolte nelle attività di schedatura.

Le modalità di rilievo del patrimonio edilizio esistente sono state strutturate secondo un modello congruente con quello di INTESA GIS (Intesa Stato-Regioni-Enti Locali per l’implementazione dei Sistemi Informativi Territoriali); secondo tale modello le informazioni vengono organizzate su tre livelli: quello dell’Unità Volumetrica - cioè l’elemento costruito distinto in altezza rispetto ad eventuali elementi costruiti adiacenti -, alla quale sono riferite essenzialmente informazioni di tipo geometrico (superficie, altezza, numero di piani, codice CTR), quello dell’edificio (comprendente una o più unità volumetriche ed articolato in due tipi: gli edifici principali e gli edificati minori – manufatti secondari, baracche, tettoie ecc. –), che costituisce riferimento principale per gli altri dati - usi, stato di conservazione, valore... - e infine quello della scheda, che aggrega uno o più edifici appartenenti alla medesima pertinenza.

Il rilievo si compone di una prima parte di attività sul campo attraverso sopralluoghi “a tappeto” sull’intero territorio comunale per la raccolta delle informazioni e della documentazione fotografica di tutti gli edifici, utilizzando per questo dei dispositivi *mobile* (tablet) dotati di un apposito applicativo. Nella seconda parte si passa al caricamento dei dati in un apposito applicativo presente nel portale in modo da rendere immediatamente consultabile via web da più utenti il materiale, produrre i report cioè la documentazione riassuntiva del rilievo, nonché estrarre i dati per elaborazione di analisi e statistiche. Il sistema permette inoltre più sessioni di rilievo e il progressivo aggiornamento dei dati, anche senza l’impiego di tablet e con la possibilità di integrazione di scansioni di documentazione storica.

Il software di gestione *webgis* e l’applicativo con la strumentazione *mobile* sono stati realizzati da Idp progetti gis s.r.l., che cura il progetto e la realizzazione del Sistema Informativo del Piano.

Per disporre di un quadro conoscitivo affidabile dello stato del territorio e per lo svolgimento della campagna di rilievi sul campo è stata però necessaria una fase preparatoria preliminare che ha comportato in primo luogo l’assemblaggio e la rielaborazione della cartografia di base, cioè della Carta Tecnica Regionale, disponibile per tutto il territorio comunale alla scala 1:10.000 e, per i centri abitati, alla scala 1:2.000. Sulla base CTR così ricomposta è stato effettuato un passaggio di aggiornamento dell’edificato attraverso il confronto con i dati delle ortofoto più recenti e delle mappe catastali aggiornate; alle Unità Volumetriche riscontrabili anche nelle mappe catastali sono stati attribuiti gli estremi di riferimento di foglio e particella, in modo da poter disporre di un’utile chiave di raccordo ad altre banche dati. Inoltre sono state individuate le Unità Volumetriche già oggetto della precedente schedatura (redatta ai sensi dell’art. 5 della L.R. 59/1980 nell’ambito del PRG attualmente vigente): ciò può consentire di valutare facilmente l’evoluzione dello stato di conservazione del patrimonio edilizio presente in entrambi i rilievi confrontando in particolare la documentazione fotografica.

Ad oggi il database cartografico comprende quasi 15.000 Unità Volumetriche, identificate catastalmente dove appartenenti a fabbricati presenti nelle mappe catastali, corrispondenti a circa 5.000 edifici principali e 6.000 edifici minori. Nel sistema sono caricate complessivamente circa 2.800 schede, alle quali sono collegate quasi 6.300 fotografie. Purtroppo non è stato possibile rilevare direttamente tutti gli edifici, principalmente a causa delle difficoltà di accesso che si sono riscontrate molto frequentemente soprattutto nel territorio rurale (fondi chiusi, viabilità non percorribile); in alcuni casi il rilievo nonostante, attività richiesta al Comune dalla normativa vigente, non è stato autorizzato.

Le schede, oltre alla documentazione fotografica, riportano dati rilevati relativi alle destinazioni d’uso, alla tipologia, allo stato di conservazione, alla presenza di eventuali superfetazioni ed incongruenze ed alle caratteristiche degli spazi aperti di pertinenza (nel caso di complessi di particolare valore storico-architettonico), al periodo di costruzione ed una valutazione sintetica preliminare degli edifici e delle pertinenze utile alla successiva classificazione.

La schedatura ha confermato la presenza di un patrimonio edilizio di antica formazione di notevole rilevanza; oltre alle rinomate emergenze storico-architettoniche si riscontra una presenza diffusa di edifici, complessi e nuclei di interesse storico-documentale, ambientale e paesistico, generalmente ben conservati dal punto di vista dell’impianto e della tipologia, ma non sempre inalterati anche nei materiali, nei dettagli e/o nelle soluzioni costruttive, così come nelle sistemazioni esterne (ad esempio in conseguenza dell’introduzione di nuovi spazi ed attrezzature: piscine, parcheggi...).



Il progetto

Gli obiettivi generali che l'Amministrazione Comunale si è data per la formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo sono concepiti avendo a mente una visione integrata del governo del territorio orientata verso il consolidamento e la riqualificazione del sistema insediativo e verso un nuovo ciclo di sviluppo che crei opportunità di lavoro e di impresa senza caricare ulteriormente il sistema ambientale ed anzi consentano il riequilibrio e la valorizzazione delle aree di fondovalle oltre alla tutela e alla messa in valore delle aree collinari ed altocollinari:

- qualità ambientale: rafforzare la qualità ambientale e potenziare le reti di connessione ecologica, superare le condizioni di rischio, tutelando l'integrità fisica e paesaggistica del territorio, al fine di contribuire al mantenimento delle condizioni di sicurezza del territorio e dei valori di naturalità e di biodiversità degli ecosistemi esistenti;
- identità territoriale: rafforzare e valorizzare, perseguendo potenziali profili di sviluppo compatibili, le specifiche vocazioni ed identità territoriali, costituite dalle aree ad elevato valore ambientale, dal paesaggio, dalle produzioni agricole di eccellenza, dai beni culturali e dai sistemi insediativi storici;
- coesione: rafforzare la coesione territoriale e sociale e aumentare l'efficienza delle relazioni territoriali, anche attraverso la gestione integrata dei servizi con i Comuni del Chianti fiorentino, favorendo interventi di rigenerazione urbana, con l'arricchimento delle funzioni urbane e degli spazi comuni, con l'innalzamento degli standard di benessere per gli abitanti e la razionalizzazione delle reti per la mobilità delle persone e delle merci;
- attrattività: accrescere la dotazione e la qualità dei servizi locali e migliorare la vivibilità per i residenti, riqualificando lo spazio pubblico e mantenendo in efficienza le prestazioni urbane e territoriali, contribuendo ad accrescere l'attrattività complessiva del territorio grevigiano, sia per gli abitanti, che per le imprese;
- turismo sostenibile: promuovere la valorizzazione turistica del patrimonio culturale e paesaggistico, con particolare riferimento al territorio rurale, ai beni storico-artistici diffusi ed ai nuclei e centri antichi, alle funzioni culturali, alle produzioni, alla distribuzione e al consumo dei prodotti di qualità dell'agricoltura, nella prospettiva di un loro sviluppo integrato e sostenibile;
- sostegno alle attività produttive: consolidare e riqualificare il tessuto delle attività produttive locali, con la riorganizzazione delle attività dell'artigianato, diversificando le produzioni e il sistema economico, riqualificando le aree specializzate migliorando al tempo stesso la loro compatibilità paesaggistica.

Avendo come orizzonte il perseguimento di questi obiettivi, il Piano Operativo è stato elaborato sviluppando due aspetti principali, tra loro sinergici: la definizione delle strategie specifiche in riferimento a luoghi e situazioni puntuali e l'individuazione delle regole per il governo delle parti con caratteristiche omogenee e ricorrenti.

In generale nelle aree urbane le regole attengono prevalentemente alla disciplina per gli interventi e gli usi del patrimonio edilizio esistente, con l'obiettivo primario di favorire il recupero e promuovere l'adeguamento dei fabbricati non molto recenti, per i quali appare opportuno intervenire, soprattutto per migliorarne l'efficienza energetica e più in generale le prestazioni per l'abitare e per le attività. Sono quindi ammessi quegli interventi che possono migliorare le prestazioni degli edifici, dove carenti, ed integrare la dotazione di spazi accessori e di supporto all'uso residenziale e non, evitando però che ciò si traduca in una ulteriore indiscriminata saturazione delle aree. Norme di tutela più stringenti sono naturalmente previste per gli edifici ed i complessi di particolare pregio o di valore storico-documentale, secondo la classificazione attribuita. Le destinazioni d'uso sono regolamentate in riferimento alla tipologia insediativa ed alla posizione, anche rispetto alle dotazioni presenti nell'intorno; differenti usi implicano diverse dotazioni in termini di spazi pubblici e di spazi pertinenziali, soprattutto per la sosta.

La disciplina del territorio rurale è principalmente riferita alla caratterizzazione delle parti che lo compongono, individuate a partire dall'articolazione geomorfologica sulla base dei caratteri ecosistemici e delle tipologie dei paesaggi rurali, ed alla differente attitudine a sostenere eventuali interventi determinata dalla presenza di elementi di particolare pregio e/o di fattori di particolare criticità e/o fragilità, senza dimenticare la necessità di supportare le aree "più svantaggiate" e a rischio di abbandono, per morfologia, accessibilità e potenzialità agricola produttiva, come nel caso

delle aree altocollinari e della valle di Cintoia; ciò comporta una specifica declinazione delle norme che governano in primo luogo la costruzione di nuovi edifici e manufatti rurali. Questi aspetti assumono indubbiamente un rilievo primario in un contesto come quello di Greve dove l'attività agricola rappresenta una delle voci principali dell'economia ma allo stesso tempo è per così dire "responsabile" della gestione, del presidio e degli assetti del territorio.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente oltre alla disciplina per gli edifici con destinazione agricola, per quelli che non hanno destinazione agricola e per quelli che mutano la destinazione d'uso agricola, il Piano Operativo fornisce indicazioni specifiche per i complessi e manufatti di rilevante valore architettonico o documentale attraverso la classificazione del patrimonio edilizio.

Previsioni e dimensionamento

La legge regionale 65/2014 ed i relativi regolamenti di attuazione impostano la formulazione del quadro previsionale degli strumenti urbanistici sulla fondamentale distinzione tra territorio urbanizzato e territorio rurale.

La definizione delle dimensioni massime sostenibili è riferita esclusivamente agli interventi localizzati all'interno del territorio urbanizzato, mentre all'esterno il quadro previsionale riguarda gli interventi oggetto di Conferenza di Copianificazione e quelli di nuova edificazione indicati al comma 2 dell'art. 25 della L.R. 65/2014 (non subordinati alla Conferenza); in entrambi i casi le quantità sono articolate oltre che secondo le categorie funzionali anche per tipologia di intervento cioè distinguendo la nuova edificazione dal riuso.

Nel caso di Greve in Chianti il quadro previsionale quinquennale del Piano Operativo, in coerenza con il quadro previsionale del Piano Strutturale, comprende Piani Attuativi e Progetti Unitari Convenzionati prevalentemente di nuova edificazione (con esclusione di interventi edilizi diretti di cui al comma 3 lett. d dell'art. 95 della L.R. 65/2014) all'interno del territorio urbanizzato e solo previsioni di nuova edificazione all'esterno.

territorio comunale	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
	Nuova edificazione			Riuso	con Copianificazione		senza Copianificazione
	Piani Attuativi (PA) o Progetti Unitari Convenzionati (IC)	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi (PA) o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2013	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2013
categorie funzionali	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.
residenziale	8.980		1.550	3.660			
industriale-artigianale	13.505			0	6.980		0
commerciale al dettaglio	500			0	0		0
turistico-ricettiva	0			0	4.800		700
direzionale e di servizio	325			0	150		0
commerciale all'ingrosso e depositi	0			0	0		0
totali	23.310		1.550	3.660	6.230		700

territorio comunale	Territorio urbanizzato			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)	con Copianificazione			senza Copianificazione
				Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)	Nuova edificazione
categorie funzionali	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.
residenziale	10.530	3.660	14.190				
industriale-artigianale	13.505	0	13.505	6.980		6.980	0
commerciale al dettaglio	500	0	500	0		0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	4.800		4.800	700
direzionale e di servizio	325	0	325	150		150	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0		0	0
totali	24.860	3.660	28.520	6.230		6.230	700

Il primo Piano Operativo mette ovviamente in gioco soltanto una parte delle potenzialità definite dal Piano Strutturale per il territorio urbanizzato: per l'intero territorio comunale, considerando tutte le categorie funzionali, per la nuova edificazione la quota è pari al 69%, per il riuso al 66,5% (complessivamente la quota ammonta al 68,7%). Va comunque osservato che le caratteristiche del territorio comunale e del sistema insediativo fanno sì che l'incidenza della rigenerazione urbana sia molto bassa, in assenza di consistenti aree di riconversione o degradate da recuperare. Va invece sottolineato che la nuova edificazione si configura sostanzialmente con modeste operazioni di completamento

del tessuto edificato esistente e con la ridefinizione del margine urbanizzato. Il dimensionamento totale per la destinazione residenziale, che comprende anche esercizi di vicinato e di somministrazione di alimenti e bevande ad essa integrati, si traduce infatti in 160 nuovi alloggi (considerando una SUL media di 85÷90 mq. ad alloggio), pari a poco più del 2% del numero complessivo di unità immobiliari residenziali risultanti dai dati dell’Agenzia delle Entrate a fine novembre 2017 (7.986 U.I.). La popolazione residente nel Comune di Greve in Chianti si mantiene sostanzialmente stabile intorno a 14.000 abitanti ed anche il numero di famiglie rimane stabile (pur continuando il trend di decremento della media dei componenti, ora pari a 2,36), dunque è comprensibile dare spazio ad una ragionevole offerta, lasciando un margine “fisiologico” al mercato della casa.

Dal punto di vista delle destinazioni d’uso quella industriale-artigianale corrisponde alla percentuale del 87% del totale stabilito dal PS: questo deriva dalla volontà di dare risposta alle necessità riscontrate di nuovi spazi produttivi soprattutto per attività che sono direttamente collegate alle produzioni agricole locali (in particolare vinicole) ma non rientrano tra quelle proprie delle aziende agricole. La quota per il residenziale è invece pari al 59% del totale definito dal PS, quella per il commerciale al dettaglio (medie strutture di vendita) del 33%, quella del direzionale del 65%; non sono previste dal PS (e quindi dal PO) quantità per destinazioni turistico-ricettive o commerciali all’ingrosso e depositi nel territorio urbanizzato.

Esternamente al territorio urbanizzato il Piano Operativo prevede quantità riferite agli interventi valutati positivamente dalla Conferenza di Copianificazione ad eccezione della proposta per un nuovo insediamento produttivo nelle vicinanze della zona industriale di Meleto (previsione già inserita nel Regolamento Urbanistico); anche in questo caso la quota più significativa è rappresentata da previsioni con destinazione industriale-artigianale. Il quadro previsionale quinquennale comprende anche una modesta quantità attribuita all’ampliamento di strutture ricettive esistenti.

	standard esistenti e di progetto			
	istruzione mq.	attrezzature mq.	parcheggi mq.	verde mq.
U.T.O.E. 1 Greve, Greti e Montefioralle	22.292	44.241	42.671	108.137
U.T.O.E. 2 Ferrone e Passo dei Pecorai	0	18.050	8.247	39.097
U.T.O.E. 3 Strada, Chiochio, Santa Cristina, Presura e Meleto	8.212	16.507	44.123	127.397
U.T.O.E. 4 San Polo	6.165	6.236	8.543	29.556
U.T.O.E. 5 Cintoia	0	2.190	3.467	497
U.T.O.E. 6 Lucolena e Dudda	0	7.092	13.020	16.335
U.T.O.E. 7 Panzano e Lamole	3.008	13.830	18.337	70.942
territorio comunale	39.676	108.147	138.409	391.961
parametri Piano Operativo per 14.300 abitanti	2,77	7,56	9,68	27,41
(totale approssimato della somma: 13.819 abitanti al 01/01/2017 + 473 nuovi abitanti teorici)	47,43			

Per quanto riguarda le dotazioni di aree pubbliche il Piano Operativo adotta parametri superiori ai minimi fissati dal Decreto Ministeriale del 1968, come già per il PS e per il RU; di conseguenza, qualora tutte le previsioni fossero attuate e considerando l’incremento di abitanti teorico derivante dai nuovi insediamenti residenziali, le dotazioni sarebbero complessivamente pari ad oltre 47 mq. per abitante, computando anche gli spazi e le attrezzature pubbliche localizzate nelle zone produttive; va comunque considerato che per gli spazi ed i servizi pubblici e/o di uso pubblico si deve tenere conto anche della popolazione “temporanea”, non irrilevante numericamente.

A livello di singola U.T.O.E. invece si ha una distribuzione non omogenea ma comunque coerente ai differenti “pesi” demografici delle diverse aree ed anche alle caratteristiche morfologiche e di accessibilità dei contesti.

Per quanto riguarda le dotazioni di aree destinate all’istruzione di base in realtà non è garantito il pieno rispetto dei parametri standard, anche se in contesti come questo e con le attuali politiche scolastiche è difficile limitare l’ambito di riferimento al territorio comunale; tale carenza risulta in parte compensata dalle altre attrezzature (ricreative, sociali, culturali e sanitarie). Anche dal punto di vista della distribuzione territoriale è evidente che non è pensabile raggiungere una omogeneità di servizi su tutto il territorio, presupponendo ad esempio nel caso del capoluogo e degli altri centri principali una maggiore dotazione di servizi in funzione del ruolo di riferimento per l’intero territorio comunale.

Analogamente nella definizione del quadro previsionale strategico per il prossimo quinquennio – e di conseguenza nella definizione dei progetti di trasformazione inseriti nel Piano Operativo - non è stato assunto un criterio uniforme rispetto alle varie parti del Comune. Nuovi insediamenti residenziali sono previsti quindi solo a Strada, San Polo e Panzano, oltre ad interventi puntuali di completamento del tessuto esistente che interessano anche alcune altre frazioni (capoluogo, Chiochio, Ferrone, Presura). Nell'U.T.O.E. 6 (Lucolena, Dudda) viene semplicemente riconfermata la previsione a destinazione produttiva già inserita nella variante anticipatoria.

Nel capoluogo gli interventi più importanti sono focalizzati sull'incremento di spazi per le attività produttive e sull'obiettivo di risolvere le problematiche di accessibilità carrabile nella zona nord, dovute alla carenza di punti di attraversamento del corso del fiume Greve. Allo stesso tempo elemento fondamentale del progetto è la disciplina per il centro antico che, così come per gli altri centri antichi, il Piano intende valorizzare tramite molteplici possibilità per le destinazioni d'uso e adeguati criteri per gli interventi su edifici e spazi aperti.

Le trasformazioni più rilevanti per numero e dimensione, almeno per quanto riguarda la destinazione residenziale, sono però principalmente localizzate nell'U.T.O.E. 3 e più in particolare a Strada, dove il tema di progetto è la ridefinizione del disegno dei margini e di alcune aree intercluse da integrare al tessuto urbano o da riconvertire. In parte analoghi i temi per San Polo, Chiochio e il Ferrone, dove si intende in pratica portare a compimento l'assetto urbano di recente urbanizzazione, rafforzando però anche il sistema delle attrezzature e degli spazi aperti di interesse collettivo, grazie anche alle opere pubbliche che potranno essere realizzate nelle aree soggette a vincolo espropriativo.

A Panzano, come anticipato a proposito della Conferenza di Copianificazione, il Piano propone quale progetto strategico la riorganizzazione e il completamento della zona artigianale del Ferruzzi, che consentirà anche il potenziamento degli impianti sportivi.

A Chiochio e secondariamente alla Presura sono invece previsti interventi a carattere turistico-ricettivo che sono localizzati a ridosso dell'abitato o nelle immediate vicinanze e che pertanto sono stati oggetto della Conferenza di Copianificazione. Analoga procedura è stata seguita per l'inserimento nel Piano Operativo di previsioni quali la struttura rifugio per cani in località Novoli, la struttura per la produzione di materiale per impianti a biomasse in località Torsoli e l'integrazione delle strutture a supporto dell'attività ricettiva nella Fattoria San Michele, a Monte San Michele.

Come sopra richiamato non è stato necessario sottoporre alla Conferenza di Copianificazione i progetti di ampliamento di due strutture ricettive già insediate nel territorio rurale, una in prossimità di Montefioralle, l'altra vicino a Panzano.

Completano il quadro sintetico delle principali trasformazioni inserite nel primo Piano Operativo alcune opere pubbliche, come descritto nel seguito.

Il Regolamento Urbanistico del 2003, pur sottolineando la crescita demografica ridotta, aveva previsto potenzialità edificatorie (nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica) corrispondenti quasi al totale del dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale: una percentuale superiore all'80% per la residenza e il 100% per le altre destinazioni (produttivo, commerciale e turistico-ricettivo). Gli alloggi previsti dal Regolamento Urbanistico sono stimabili complessivamente in 462 unità. Il dimensionamento del Piano Strutturale per la residenza è appunto espresso in numero di alloggi; i 441 nuovi alloggi di previsione riportati nella tabella del PS però sembrano tralasciare nel conteggio alcuni interventi citati nelle Norme ed in generale, come già descritto in occasione dell'Avvio del procedimento, tutto il dimensionamento del PS 2002 ha una certa indeterminazione (va ricordato che comunque le tabelle del dimensionamento non sono prescrittive) ed anzi il numero degli alloggi, in particolare, può essere variato dal Regolamento Urbanistico, al punto che ad esempio per l'U.T.O.E. di Strada in Chianti, dove il PS indicava la previsione 11 alloggi da completamento, il RU ha previsto nei Lotti Liberi almeno 47 alloggi.

Il numero degli alloggi, già elemento di potenziale "flessibilità" nel PS (che pure su questo fondava il suo dimensionamento), nel RU assume poi un ulteriore grado di libertà, visto che per buona parte degli interventi previsti, il numero di alloggi può essere incrementato del 50% e che altrettanto frequentemente il numero massimo di alloggi consentiti non è definito dalle norme (in questi casi, applicando il parametro utilizzato dal Piano Strutturale di 400 mc. ad alloggio, si otterrebbe un numero significativamente inferiore a quello che poi è stato rilasciato, come nel caso ad

esempio del Lotto Libero 24, per il quale il progetto ha previsto 16 alloggi invece dei 6 “teorici”). Nel caso delle Aree di Espansione Residenziale, il Regolamento Urbanistico introduce addirittura la possibilità di incrementare del 10% il volume massimo da realizzare, anche se di questa facoltà non sembra si sia avvalso nessun progetto se non forse quello della AE.2, Strada in Chianti – Scopeto, dove però la valutazione è difficile, considerando che i singoli permessi di costruire, riferiti alle U.M.I., hanno poi variato le quantità disposte dal Piano Attuativo. Ancora per quanto riguarda il numero di alloggi va notato che verosimilmente anche le quantità riportate dal PS per i piani attuativi già convenzionati non sono sempre rimaste invariate nel passaggio alla fase esecutiva. Questo pare essere accaduto ad esempio nel caso della lottizzazione sul viale della Conca d’Oro a Panzano, dove il PS indicava 35 nuovi alloggi, mentre le schede di rilevazione ISTAT dell’attività edilizia del 2002 già sommano 67 alloggi e comunque la variante tipologica al Piano di Lottizzazione approvata nel 2000 innalzava il numero massimo di alloggi a 85; il dimensionamento dei Piani Attuativi già convenzionati è comunque “fatto salvo” e pertanto l’eventuale riconsiderazione delle quantità di nuovi alloggi realizzati può avere peso esclusivamente nelle valutazioni degli effetti e dei carichi indotti.

Molte delle previsioni di trasformazione del RU confermavano addirittura interventi di nuova edificazione del previgente Programma di Fabbricazione, quali ad esempio le Aree di Espansione Ricettiva nel capoluogo e a Panzano (previsioni non incluse nel dimensionamento del Piano Strutturale); anche la definizione degli immobili e dei complessi edilizi degradati è la sostanziale conferma delle previsioni della variante per le zone agricole del 1998. La disciplina proposta dal RU intendeva però migliorare il livello qualitativo degli interventi, sia sul patrimonio edilizio esistente che sul nuovo, con criteri di coerenza al contesto ed indicazioni di carattere tipologico a contrastare la standardizzazione e la prevalenza dei fattori economici e lo sdoppiamento delle norme in due parti era finalizzato a questo: quelle urbanistiche, di livello generale e di livello specifico per singoli contesti, e quelle tecniche, comprensive delle “regole del buon costruire”, per certi versi assimilabili ad un Regolamento Edilizio, determinando di fatto qualche difficoltà in fase applicativa nell’assemblaggio delle differenti prescrizioni.

Se consideriamo lo stato di attuazione, si può riscontrare che quanto previsto dal Regolamento Urbanistico è stato realizzato parzialmente ma una quota importante è in corso di attuazione (in particolare attraverso Piani Attuativi vigenti): gli alloggi per i quali sono stati rilasciati i permessi di costruire o presentate DIA/SCIA sono circa 400, compresi anche gli interventi di riconversione nel territorio aperto, non tutti però effettivamente realizzati.

Rispetto alle tipologie di intervento, si rileva che:

- delle Aree di Espansione residenziale sono state realizzate quelle dei centri principali (Greve, Panzano, Strada) e non quelle nei centri minori (Lucolena, Passo dei Pecorai); è in corso di attuazione quella di Chiochio, dove è stata ripristinata a seguito di sentenza del TAR la previsione di una lottizzazione di dimensioni assai rilevanti precedentemente prevista dal Programma di Fabbricazione;
- delle Aree di Espansione Produttiva poco è stato realizzato, solo lotti di precedenti piani attuativi a San Polo e a Meleto;
- delle Aree di Espansione Ricettiva non è stato realizzato alcun intervento;
- dei Lotti Liberi la maggior parte è stata attuata, soprattutto per quanto riguarda la destinazione residenziale;
- nelle Aree Particolari (altri ambiti di intervento specifico in territorio extraurbano) non è stato realizzato quasi nulla.

Sono stati attivati alcuni interventi di riconversione nei centri urbani, con la demolizione e ricostruzione di complessi produttivi dismessi o da dismettere o con la sostituzione di alcuni edifici.

Le tabelle riepilogative qui presentate riportano, per ciascuna UTOE e complessivamente, i dati riferiti a tutti gli interventi, compresi quelli di recupero e di riconversione nel territorio aperto – cioè anche quelli di cambio di destinazione d’uso che non implicano la ristrutturazione urbanistica o la sostituzione edilizia -; per quanto riguarda il numero di alloggi si ricorda nuovamente che tale parametro non è prescrittivo nel PS e nel RU può essere incrementato anche del 50%.

residenza	Piano Strutturale 2002	Regolamento Urbanistico 2003	
	alloggi totali previsti	alloggi previsti	alloggi in progetto (Piani Attuativi) o titoli rilasciati
01 S. Polo	45	41	47
02 Strada in Chianti	81	115	216
03 Il Ferrone	26	22	42
04 Poggio alla Croce	0	0	0
05 Chiocchio	95	122	85
06 Passo dei Pecorai	9	14	0
07 La Panca	0	0	0
08 Greti	0	0	0
09 Dudda	0	0	2
10 Greve in Chianti	112	92	108
11 Lucolena	14	21	0
12 Panzano	43	35	85
Meleto	0	0	0
territorio aperto (compresi Cintoia e Spedaluzzo)	16	0	73
totale	441	462	658

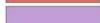
produzione	Piano Strutturale 2002	Regolamento Urbanistico 2003	
	mc totali previsti	mc previsti	mc in progetto (Piani Attuativi) o titoli rilasciati
01 S. Polo	43.400	43.400	43.400
02 Strada in Chianti	5.600	9.100	2.455
03 Il Ferrone	56.000	56.000	56.000
04 Poggio alla Croce	0	0	0
05 Chiocchio	0	0	0
06 Passo dei Pecorai	0	0	0
07 La Panca	0	400	0
08 Greti	0	0	0
09 Dudda	0	0	0
10 Greve in Chianti	2.800	8.050	3.394
11 Lucolena	0	0	0
12 Panzano	0	4.000	3.487
Meleto	112.000	112.000	77.000
territorio aperto (compresi Cintoia e Spedaluzzo)	0	15.100	0
totale	219.800	248.050	185.736
	SUL teorica prevista (h standard di 7 ml)	SUL teorica prevista (h standard di 7 ml)	SUL teorica in progetto o titoli rilasciati (h standard di 7 ml)
totale	31.400	35.436	26.534

Il Piano Operativo, come del resto il nuovo Piano Strutturale, propone un quadro previsionale sensibilmente ridimensionato, non soltanto per quanto disposto dalla normativa sovraordinata in ordine alla limitazione del consumo di suolo ma sulla base dell'applicazione dei criteri di progetto conseguenti agli obiettivi assunti nella revisione della strumentazione urbanistica. È vero che le quantità ammesse dal RU di fatto sono state riferite ad un periodo di circa quattordici anni, non ad uno scenario limitato ad un quinquennio, ed è questa un'ottica di previsione (e di programmazione) che ancora stenta ad essere pienamente compresa dai possibili soggetti attuatori, ed è vero anche che il contesto attuale ancora risente della crisi innescata a fine anni 2000, ma le scelte del Piano Operativo derivano soprattutto dalla consapevolezza di dover perseguire un progetto commisurato all'identità ed alle caratteristiche di un territorio che presenta elementi di fragilità e di criticità ma che possiede risorse molto importanti da salvaguardare e valorizzare, favorendo e dando impulso alle iniziative volte in tal senso – tra le quali quelle proposte alla Copianificazione, elementi strategici per i prossimi anni - e dunque interpretando lo sviluppo in questa nuova chiave; da ciò deriva anche una maggiore "cautela" nella localizzazione degli interventi di trasformazione, evitando una distribuzione indiscriminata sul territorio o meglio su tutti i centri abitati di ulteriori potenzialità, ma indirizzando invece il progetto al consolidamento ed alla qualificazione di ognuno secondo la propria identità e ruolo e dunque introducendo nuove previsioni solo dove realmente funzionali e sostenibili. Allo stesso tempo preme sottolineare l'attenzione che il Piano Operativo ora riserva al rafforzamento ed al miglioramento delle dotazioni di interesse collettivo, oltre che attraverso i nuovi Piani Attuativi anche attraverso i Progetti Unitari Convenzionati, cioè i permessi di costruire ciascuno dei quali, proporzionalmente al tipo ed all'entità dell'intervento previsto, dà un contributo in termini di opere e/o servizi, e con le opere di iniziativa pubblica individuate dalle aree soggette ad esproprio.

Parte I Discipline generali	Titolo I - Caratteri del Piano	
	Titolo II - Usi	
	Titolo III - Interventi	
	Titolo IV Tutele delle risorse e vincoli sovraordinati	Capo I Suolo, sottosuolo ed acque
		Capo II Fattibilità geologica, idraulica e sismica
Capo III Vincoli sovraordinati		
Parte II Gestione degli insediamenti esistenti	Titolo V - Il territorio urbanizzato	
	Titolo VI - Mobilità	
	Titolo VII Il territorio rurale	Capo I Articolazione del territorio rurale
		Capo II Tutela e valorizzazione
		Capo III Nuovi edifici e manufatti al servizio dell'agricoltura
		Capo IV Edifici esistenti e relative pertinenze
		Titolo VIII - Disposizioni generali per le trasformazioni
Titolo IX - Progetti unitari convenzionati		
Parte III Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio	Titolo X Piani Attuativi	Capo I Piani Attuativi nella U.T.O.E. 1 Greve, Greti e Montefioralle
		Capo II Piani Attuativi nella U.T.O.E. 3 Strada, Chiocchio, Santa Cristina, Presura e Meleto
		Capo III Piani Attuativi nella U.T.O.E. 4 San Polo
		Capo IV Piani Attuativi nella U.T.O.E. 7 Panzano e Lamole
	Titolo XI - Infrastrutture e beni soggetti a esproprio	

Nelle pagine successive il progetto viene descritto ripercorrendo la struttura delle norme - sopra riportata - in modo da facilitarne la lettura insieme alle cartografie. Una rappresentazione aggregata del nuovo piano è fornita dalla tavola di Sintesi del progetto, in scala 1:25.000, che mostra l'articolazione in ambiti - territorio urbanizzato, mobilità e territorio rurale -, con la suddivisione in Unità Territoriali Organiche Elementari e le principali aree di trasformazione previste.



	Territorio urbanizzato
	la città antica (U1)
	i borghi e gli addensamenti lineari (U2)
	i tessuti recenti prevalentemente residenziali (U3)
	le aree specializzate della produzione (U4)
	le connessioni ecologiche in area urbana (U5)

	Mobilità
	la viabilità principale (M1)

Territorio rurale

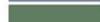
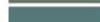
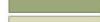
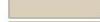
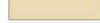
l'alta collina (R1)

la collina boscata (R2)

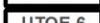
la collina coltivata (R3)

il fondovalle (R4)

	i nuclei rurali (R5)
---	----------------------

	il crinale dei Monti del Chianti (R1.1)
	Montescalari e Poggio di Rugliana (R1.2)
	la collina boscata tra Ferrone e Chiocchio (R2.1)
	la collina boscata dell'alta valle dell'Ema (R2.2)
	la collina di San Polo e Poggio alla Croce (R3.1)
	la collina di Mugnana (R3.2)
	la collina coltivata al Passo del Sugame (R3.3)
	Cintoia (R3.4)
	la collina di Lucolena e Dudda (R3.5)
	la collina di Lamole (R3.6)
	la collina di Panzano (R3.7)
	la collina di Greve e Montefioralle (R3.8)
	Strada, Poneta e Chiocchio (R3.9)
	il fondovalle della Greve verso il Ferrone (R4.1)
	il fondovalle della Greve fino a Passo dei Pecorai (R4.2)
	il fondovalle della Pesa (R4.3)
	il fondovalle dell'Ema e del Sezzatana (R4.4)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)

	Greve, Greti e Montefioralle (UTOE 1)
	Ferrone e Passo dei Pecorai (UTOE 2)
	Strada, Chiocchio, Santa Cristina, Presura e Meleto (UTOE 3)
	San Polo (UTOE 4)
	Cintoia (UTOE 5)
	Lucolena e Dudda (UTOE 6)
	Panzano e Lamole (UTOE 7)

Discipline generali

La prima parte delle Norme si occupa appunto delle definizioni e delle regole di carattere generale, valide su tutto il territorio comunale.

Il Titolo I stabilisce i termini di validità del piano e le misure di salvaguardia nonché i rapporti con gli altri strumenti di regolamentazione delle attività edilizie. Specifica inoltre gli elaborati costitutivi del piano.

Il Titolo II definisce ed articola le destinazioni d'uso e le regole specifiche valide per ciascuno di essi ed il Titolo III delinea la disciplina per gli interventi, comprese le disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, esplicitando i criteri di classificazione del patrimonio edilizio esistente in base alla quale sono regolamentate le opere ammissibili.

Le sei classi individuate dal Piano Operativo fanno riferimento a tre principali ambiti di azione, corrispondenti a primarie finalità rispettivamente di conservazione, adeguamento o sostituzione del patrimonio edilizio esistente, graduate secondo il pregio architettonico, il valore storico documentale, la coerenza con il contesto e l'unitarietà/omogeneità dell'edificio o del complesso edificato rispetto all'insediamento al quale appartiene, come riscontrato nei rilievi sul campo e dalle fonti documentarie disponibili:

- le classi c1a e c1b comprendono gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti di elevato pregio e di particolare valore architettonico, storico e testimoniale, che presentano un notevole grado di integrazione con il paesaggio e che conservano elementi decorativi e/o costruttivi di pregio significativo;
- le classi c2a e c2b corrispondono agli edifici, ai complessi edilizi ed ai relativi spazi aperti comunque rappresentativi dell'insediamento tradizionale e considerati di valore storico testimoniale, anche se hanno subito alterazioni parziali o, per epoca di costruzione e caratteristiche tipologiche e morfologiche, presentano un limitato valore documentale;
- le classi c3a e c3b individuano gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti generalmente di recente realizzazione per i quali non si riscontrano rilevanti elementi di unitarietà e che non presentano alcun valore storico documentale o quelli oggetto di alterazioni così forti da compromettere totalmente l'originario valore.

La classe 1a, in particolare, identifica gli edifici ed i relativi spazi aperti che costituiscono le "emergenze" storico-architettoniche, generalmente corrispondenti ai beni tutelati ai sensi della Parte seconda del D.lgs. 42/2004.

Per gli edifici appartenenti alla classe 1 il Piano Operativo dunque dispone norme cautelative al fine di garantire la massima salvaguardia, mentre per gli edifici in classe 2 si ritengono ammissibili alcune limitate modifiche che, nel caso degli edifici residenziali arrivano anche a modesti ampliamenti volumetrici, comunque finalizzati ad un miglioramento complessivo ed all'eliminazione di elementi incongrui.

Per la classe 3 infine sono da ritenersi ammissibili anche interventi che comportino la demolizione e ricostruzione comunque configurata ed una differente collocazione delle nuove volumetrie all'interno del lotto o comunque nell'ambito di pertinenza dell'edificato esistente, finalizzati sempre alla riqualificazione del patrimonio edilizio ed al miglioramento delle prestazioni delle strutture, dell'involucro e degli impianti.

Il Titolo IV tratta la tutela delle risorse e i vincoli sovraordinati. Il Capo I riassume le norme generali relative a suolo, sottosuolo e acque ed il Capo II definisce le condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica, attribuita dal Piano Operativo tramite le mappe di dettaglio per le aree disciplinate in scala 1:2.000 e per tutti gli interventi di trasformazione, per i quali sono predisposte specifiche schede di fattibilità, mentre per gli interventi diffusi nel territorio rurale si devono utilizzare gli abachi con riferimento alle classi di pericolosità (geologica, idraulica e sismica) stabilite dal Piano Strutturale.

Il Capo III del Titolo IV tratta innanzitutto le discipline specificamente riferite ai beni paesaggistici, individuati con decreto (art. 136 del Codice) oppure derivanti da tutele *ex lege* (art. 142 del Codice); la normativa qui riporta le disposizioni, recepite ed approfondite sulla scorta di obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR (disciplina e schede), che nello specifico sono pertinenti agli immobili ed alle aree di interesse pubblico oppure alle fasce lungo i corsi d'acqua ed ai

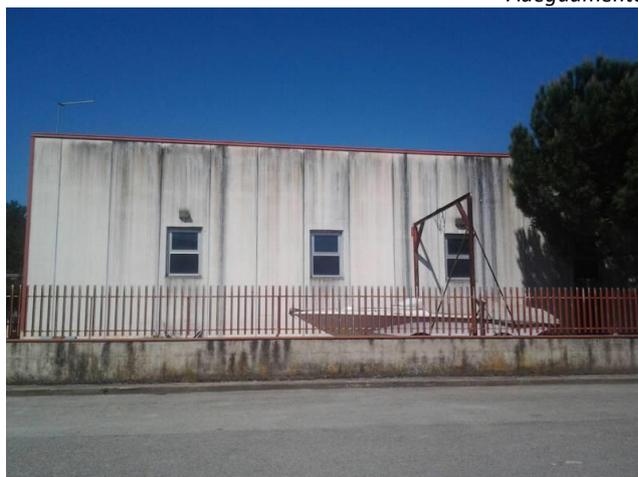
boschi. Lo stesso Capo dà disposizioni in merito alle aree di tutela archeologica ed alla Zona Speciale di Conservazione Monti del Chianti IT5190002 (SIC).



Conservazione



Adeguamento



Sostituzione

Gestione degli insediamenti esistenti

La seconda parte si occupa delle differenti parti del territorio, a partire dall'individuazione operata dal Piano Strutturale del territorio urbanizzato e di quello rurale, con i nuclei rurali, e distinguendo la rete della viabilità principale, e per

ciascuna di queste parti definisce le regole per la gestione degli insediamenti esistenti cioè per la gestione degli interventi "ordinari" e ricorrenti.

Il Piano Operativo riprende le analisi del Piano Strutturale e precisa le caratteristiche che distinguono i vari contesti ed ambiti e le conseguenti discipline di gestione.



La città antica (U1)



I borghi e gli addensamenti lineari (U2)



I tessuti recenti prevalentemente residenziali (U3)



Le aree specializzate della produzione (U4)

All'interno degli insediamenti vengono identificati ambiti contraddistinti sia per modalità e principi insediativi sia per vocazione di ruolo e funzioni prevalenti: vengono quindi distinti i centri antichi (nel capoluogo, a Panzano e Montefioralle), i borghi e gli addensamenti lineari, i tessuti di formazione recente prevalentemente residenziali e le zone produttive specializzate (Meleto e Testi, ma anche le aree produttive di Ferrone, Panzano, San Polo e Greve), oltre all'ambito delle connessioni ecologiche in area urbana che corrispondono ai tratti del reticolo idrografico principale e relative pertinenze all'interno del territorio urbanizzato.

Per ciascun ambito al Titolo V il Piano Operativo definisce quindi gli usi caratterizzanti, ammessi ed esclusi ed ulteriori regole specificamente riferite alle caratteristiche ed al ruolo di ciascuno. Pur perseguendo la pluralità di funzioni in tutti gli insediamenti, è evidente che alcune attività, se non già presenti, andranno scoraggiate in quanto non compatibili con gli usi prevalenti – come alcune attività di tipo produttivo nelle aree residenziali - o con le caratteristiche fisiche del contesto – come le attività che richiedono totale accessibilità carrabile in alcune parti del centro antico - considerando che comunque il mutamento d'uso dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici e delle pertinenze e delle necessità di tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o di valore storico-testimoniale.

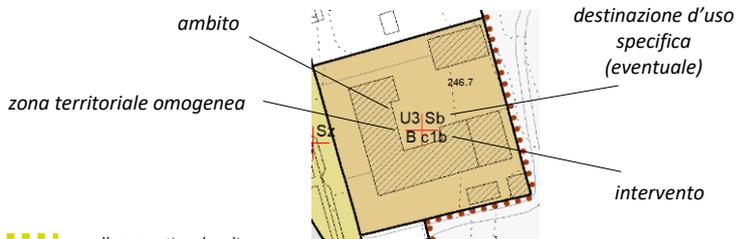


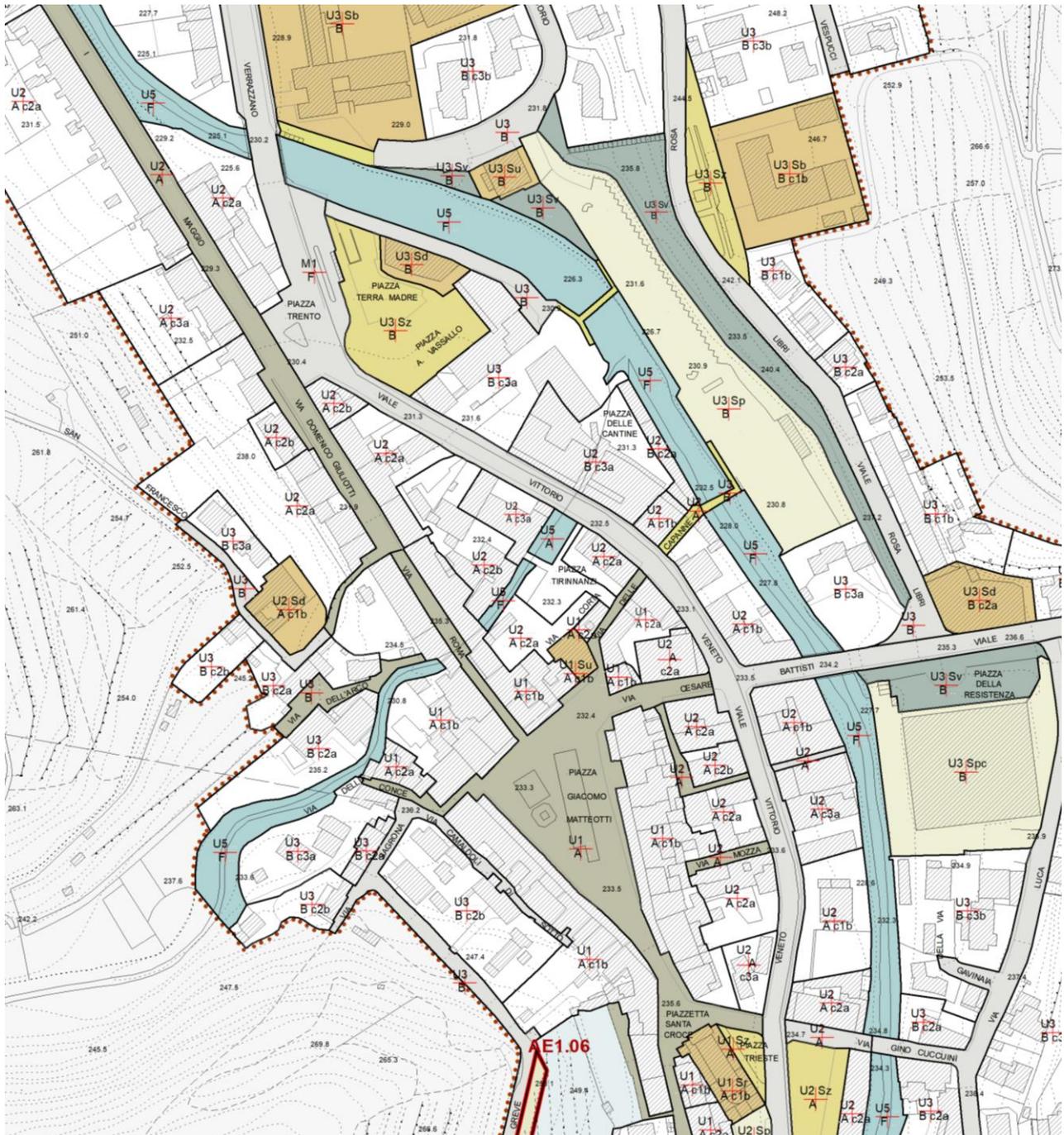
Nuclei rurali (R5)

Nelle tavole di progetto del Piano Operativo per ogni area perimetrata da una linea continua di colore nero è riportato un gruppo di sigle, disposte attorno ad un simbolo a croce di colore rosso, corrispondenti a: ambito (in alto a sinistra), uso (in alto a destra), zona territoriale omogenea (in basso a sinistra), classe (in basso a destra); l'assenza di una di queste sigle comporta il rinvio alle norme generali.

Le aree urbane - Chiocchio, Dudda, Ferrone, Greti, Greve in Chianti, La Panca, La Presura, Lucolena, Montefioralle, Panzano in Chianti, Passo dei Pecorai, Poggio alla Croce, San Polo in Chianti, Santa Cristina, Strada in Chianti e le aree produttive di Meleto e Testi - e i nuclei rurali - Lamole, Case Poggio, La Villa, Il Piano, Le Masse, Castellinuzza, Borgo Castagnoli, Ruffoli, Dimezzano, Pescina, Case di Dudda, Borgo di Dudda, Cintoia e Castello di Cintoia - sono disciplinati alla scala 1:2.000. A seguire è riportata la legenda ed un estratto della tavola di progetto in scala 1:2.000.

<table border="1"> <tr><td>U1</td></tr> <tr><td>U2</td></tr> <tr><td>U3</td></tr> <tr><td>U4</td></tr> <tr><td>U5</td></tr> </table> <p>Territorio urbanizzato la città antica (U1) i borghi e gli addensamenti lineari (U2) i tessuti recenti prevalentemente residenziali (U3) le aree specializzate della produzione (U4) le connessioni ecologiche in area urbana (U5)</p>	U1	U2	U3	U4	U5	<table border="1"> <tr><td>M1</td></tr> </table> <p>Mobilità la viabilità principale (M1)</p>	M1	<table border="1"> <tr><td>R5</td></tr> </table> <p>Territorio rurale i nuclei rurali (R5)</p>	R5	<table border="1"> <tr><td>R</td></tr> <tr><td>I</td></tr> </table> <p>Destinazioni d'uso residenza (R) attività industriali ed artigianali (I)</p>	R	I	<table border="1"> <tr><td>li</td></tr> <tr><td>ls</td></tr> <tr><td>la</td></tr> <tr><td>lr</td></tr> <tr><td>le</td></tr> </table> <p>fabbriche ed officine (li) artigianato di servizio o di produzione di beni artistici (ls) impianti di trasformazione prodotti agricoli e zootecnici (la) autodemolizioni, recupero e riciclaggio materiali (lr) attività estrattive (le)</p>	li	ls	la	lr	le	<table border="1"> <tr><td>Ce</td></tr> <tr><td>Cm</td></tr> <tr><td>Cc</td></tr> <tr><td>Tr</td></tr> <tr><td>Tc</td></tr> </table> <p>esercizi di vicinato e somministrazione (Ce) medie strutture di vendita (Cm) impianti per la distribuzione di carburanti (Cc) alberghi, residence, strutture ricettive extralberghiere (Tr) campeggi (Tc)</p>	Ce	Cm	Cc	Tr	Tc	<table border="1"> <tr><td>St</td></tr> <tr><td>Sf</td></tr> <tr><td>Sa</td></tr> <tr><td>Sv / Svt</td></tr> <tr><td>So</td></tr> <tr><td>Sz</td></tr> <tr><td>Sp / Spc</td></tr> </table> <p>servizi tecnici (St) servizi sportivi coperti (Sf) impianti sportivi all'aperto (Sa) parchi e giardini pubblici (Sv); parchi territoriali (Svt) orti urbani (So) piazze e spazi pedonali pubblici (Sz) parcheggi pubblici a raso (Sp) e coperti (Spc)</p>	St	Sf	Sa	Sv / Svt	So	Sz	Sp / Spc																		
U1																																																		
U2																																																		
U3																																																		
U4																																																		
U5																																																		
M1																																																		
R5																																																		
R																																																		
I																																																		
li																																																		
ls																																																		
la																																																		
lr																																																		
le																																																		
Ce																																																		
Cm																																																		
Cc																																																		
Tr																																																		
Tc																																																		
St																																																		
Sf																																																		
Sa																																																		
Sv / Svt																																																		
So																																																		
Sz																																																		
Sp / Spc																																																		
<table border="1"> <tr><td>G</td></tr> </table> <p>attività commerciali all'ingrosso e depositi (G) attività commerciali al dettaglio (C)</p>	G	<table border="1"> <tr><td>T</td></tr> </table> <p>attività turistico-ricettive (T)</p>	T	<table border="1"> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>S</td></tr> <tr><td>Su</td></tr> <tr><td>Sb</td></tr> <tr><td>Sh</td></tr> <tr><td>Sd</td></tr> <tr><td>Ss</td></tr> <tr><td>Sr</td></tr> <tr><td>Sc</td></tr> </table> <p>attività direzionali e di servizio (D) attrezzature di servizio pubbliche (S) servizi amministrativi (Su) servizi per l'istruzione di base (Sb) servizi per l'assistenza sanitaria (Sh) servizi culturali (Sd) servizi sociali e ricreativi (Ss) servizi per il culto (Sr) servizi cimiteriali (Sc)</p>	D	S	Su	Sb	Sh	Sd	Ss	Sr	Sc	<table border="1"> <tr><td>ICn°</td></tr> <tr><td>PAn°</td></tr> <tr><td>verde</td></tr> <tr><td>piazze e spazi pedonali</td></tr> <tr><td>percorsi</td></tr> </table>	ICn°	PAn°	verde	piazze e spazi pedonali	percorsi	<table border="1"> <tr><td>AEn°</td></tr> <tr><td>PVn°</td></tr> <tr><td>servizi</td></tr> <tr><td>parcheggi</td></tr> <tr><td>viabilità</td></tr> </table>	AEn°	PVn°	servizi	parcheggi	viabilità	<p>Aree con discipline specifiche Progetti unitari soggetti ad intervento convenzionato (IC) Aree di Trasformazione soggette a Piano Attuativo (PA)</p>	<p>Classificazione del patrimonio edilizio esistente conservazione adeguamento sostituzione</p>	<table border="1"> <tr><td>c1a</td></tr> <tr><td>c1b</td></tr> <tr><td>c2a</td></tr> <tr><td>c2b</td></tr> <tr><td>c3a</td></tr> <tr><td>c3b</td></tr> </table> <p>classe c1a classe c1b classe c2a classe c2b classe c3a classe c3b</p>	c1a	c1b	c2a	c2b	c3a	c3b	<table border="1"> <tr><td>A</td></tr> <tr><td>B</td></tr> <tr><td>C</td></tr> </table> <p>Zone territoriali omogenee zone A zone B zone C</p>	A	B	C	<table border="1"> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>E</td></tr> <tr><td>F</td></tr> </table> <p>zone D zone E zone F</p>	D	E	F	<table border="1"> <tr><td>Altre indicazioni</td></tr> <tr><td>percorsi pedonali</td></tr> <tr><td>strade appartenenti ai centri antichi</td></tr> <tr><td>altre strade</td></tr> </table>	Altre indicazioni	percorsi pedonali	strade appartenenti ai centri antichi	altre strade	<table border="1"> <tr><td>aree da mantenere libere da manufatti</td></tr> <tr><td>perimetro dei centri abitati</td></tr> </table>	aree da mantenere libere da manufatti	perimetro dei centri abitati
G																																																		
T																																																		
D																																																		
S																																																		
Su																																																		
Sb																																																		
Sh																																																		
Sd																																																		
Ss																																																		
Sr																																																		
Sc																																																		
ICn°																																																		
PAn°																																																		
verde																																																		
piazze e spazi pedonali																																																		
percorsi																																																		
AEn°																																																		
PVn°																																																		
servizi																																																		
parcheggi																																																		
viabilità																																																		
c1a																																																		
c1b																																																		
c2a																																																		
c2b																																																		
c3a																																																		
c3b																																																		
A																																																		
B																																																		
C																																																		
D																																																		
E																																																		
F																																																		
Altre indicazioni																																																		
percorsi pedonali																																																		
strade appartenenti ai centri antichi																																																		
altre strade																																																		
aree da mantenere libere da manufatti																																																		
perimetro dei centri abitati																																																		





Per la mobilità il Titolo VI si occupa dei tracciati appartenenti alla rete viaria principale e dei percorsi escursionistici, con riferimento anche agli itinerari panoramici; riporta inoltre i criteri per gli impianti di distribuzione dei carburanti.

Il Titolo VII tratta il territorio rurale, disciplinato alla scala 1:10.000, al quale è dedicata una parte molto rilevante delle norme, visto il contesto al quale si applicano, dove la campagna è dimensionalmente più importante delle aree urbane.

Il PO contiene una disciplina organica sia per le nuove costruzioni (con o senza programma aziendale) – declinate secondo le molteplici tipologie individuate dalla L.R. 65/2014 e dal regolamento di attuazione anche in rapporto al soggetto promotore - sia per i cambi di destinazione e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche non a destinazione agricola. Il mutamento della destinazione agricola è un tema assai delicato, che richiede di garantire allo stesso tempo sia che il ritirarsi dell'attività agricola non determini l'abbandono del territorio e/o il suo degrado sia che il riuso (o la riconversione) non determinino la trasformazione in un ambiente suburbano periferico. Per questo la normativa

M1
la viabilità principale (M1)
rete escursionistica, sentieri

Mobilità

R1
l'alta collina (R1)

R2
la collina boscata (R2)

R3
la collina coltivata (R3)

Territorio rurale

R4
il fondovalle (R4)

R5
i nuclei rurali (R5)

Destinazioni d'uso

R
residenza (R)
I
attività industriali ed artigianali (I)

G
attività commerciali all'ingrosso e depositi (G)
attività commerciali al dettaglio (C)

T
attività turistico-ricettive (T)

D
attività direzionali e di servizio (D)
S
attrezzature di servizio pubbliche (S)
Su
servizi amministrativi (Su)
Sb
servizi per l'istruzione di base (Sb)
Sh
servizi per l'assistenza sanitaria (Sh)
Sd
servizi culturali (Sd)
Ss
servizi sociali e ricreativi (Ss)
Sr
servizi per il culto (Sr)
Sc
servizi cimiteriali (Sc)

R1.1
il crinale dei Monti del Chianti (R1.1)
R1.2
Montescaliari e Poggio di Rugliana (R1.2)
R2.1
la collina boscata tra Ferrone e Chiocchio (R2.1)
R2.2
la collina boscata dell'alta valle dell'Ema (R2.2)
R3.1
la collina di San Polo e Poggio alla Croce (R3.1)
R3.2
la collina di Mugnana (R3.2)
R3.3
la collina coltivata al Passo del Sugame (R3.3)
R3.4
Cintoia (R3.4)
R3.5
la collina di Lucolena e Dudda (R3.5)
R3.6
la collina di Lamole (R3.6)
R3.7
la collina di Panzano (R3.7)
R3.8
la collina di Greve e Montefioralle (R3.8)
R3.9
Strada, Poneta e Chiocchio (R3.9)
R4.1
il fondovalle della Greve verso il Ferrone (R4.1)
R4.2
il fondovalle della Greve fino a Passo dei Pecorai (R4.2)
R4.3
il fondovalle della Pesa (R4.3)
R4.4
il fondovalle dell'Ema e del Sezzatana (R4.4)

li
fabbriche ed officine (li)
Is
artigianato di servizio o di produzione di beni artistici (Is)
la
impianti di trasformazione prodotti agricoli e zootecnici (la)
lr
autodemolizioni, recupero e riciclaggio materiali (lr)
le
attività estrattive (le)

Ce
esercizi di vicinato e somministrazione (Ce)
Cm
medie strutture di vendita (Cm)
Cc
impianti per la distribuzione di carburanti (Cc)
Tr
alberghi, residence, strutture ricettive extralberghiere (Tr)
Tc
campeggi (Tc)

St
servizi tecnici (St)
Sf
servizi sportivi coperti (Sf)
Sa
impianti sportivi all'aperto (Sa)
Sv / Svt
parchi e giardini pubblici (Sv); parchi territoriali (Svt)
So
orti urbani (So)
Sz
piazze e spazi pedonali pubblici (Sz)
Sp / Spc
parcheggi pubblici a raso (Sp) e coperti (Spc)

Elementi specifici di tutela e valorizzazione

 biotopi
 geotopi
 aree tartufigene
 ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici
 tracciati viari panoramici

Aree con discipline specifiche

AEn°
Aree soggette a vincolo espropriativo (AE)
ICn°
Progetti unitari soggetti ad intervento convenzionato (IC)
PAn°
Aree di Trasformazione soggette a Piano Attuativo (PA)
PVn°
Aree di Trasformazione con Piano Attuativo vigente (PV)

Classificazione del patrimonio edilizio esistente di particolare valore

conservazione  classe c1a
adeguamento  classe c1b
 classe c2a
 classe c2b
 resede di pertinenza degli edifici

Zone territoriali omogenee

A
zone A
B
zone B
C
zone C
D
zone D
E
zone E
F
zone F

Altre indicazioni

 area disciplinata alla scala 1:2.000

Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio

Il Piano Operativo ha validità a tempo indeterminato per quanto riguarda la gestione degli insediamenti esistenti, mentre le previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è dimensionata per cinque anni a partire dall'efficacia del Piano Operativo. Queste previsioni e gli eventuali vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi/progetti o i progetti definitivi dell'opera pubblica; ove il Piano Operativo preveda la possibilità di piani attuativi o progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i titolari non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune; perdono inoltre efficacia anche eventuali altri interventi di nuova edificazione previsti all'interno del territorio urbanizzato qualora non sia stato rilasciato il titolo edilizio.

Questa parte delle Norme si occupa dunque degli interventi "straordinari", non ricorrenti, ma singolarmente caratterizzati e che possiedono una peculiare rilevanza rispetto agli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione nel governo del territorio e nel miglioramento delle prestazioni di maggiore interesse pubblico e/o collettivo; essi comprendono gli interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato che sono stati valutati positivamente dalla Conferenza di Copianificazione. Tali aree sono individuate sulle tavole di progetto con perimetro e sigla rossi.

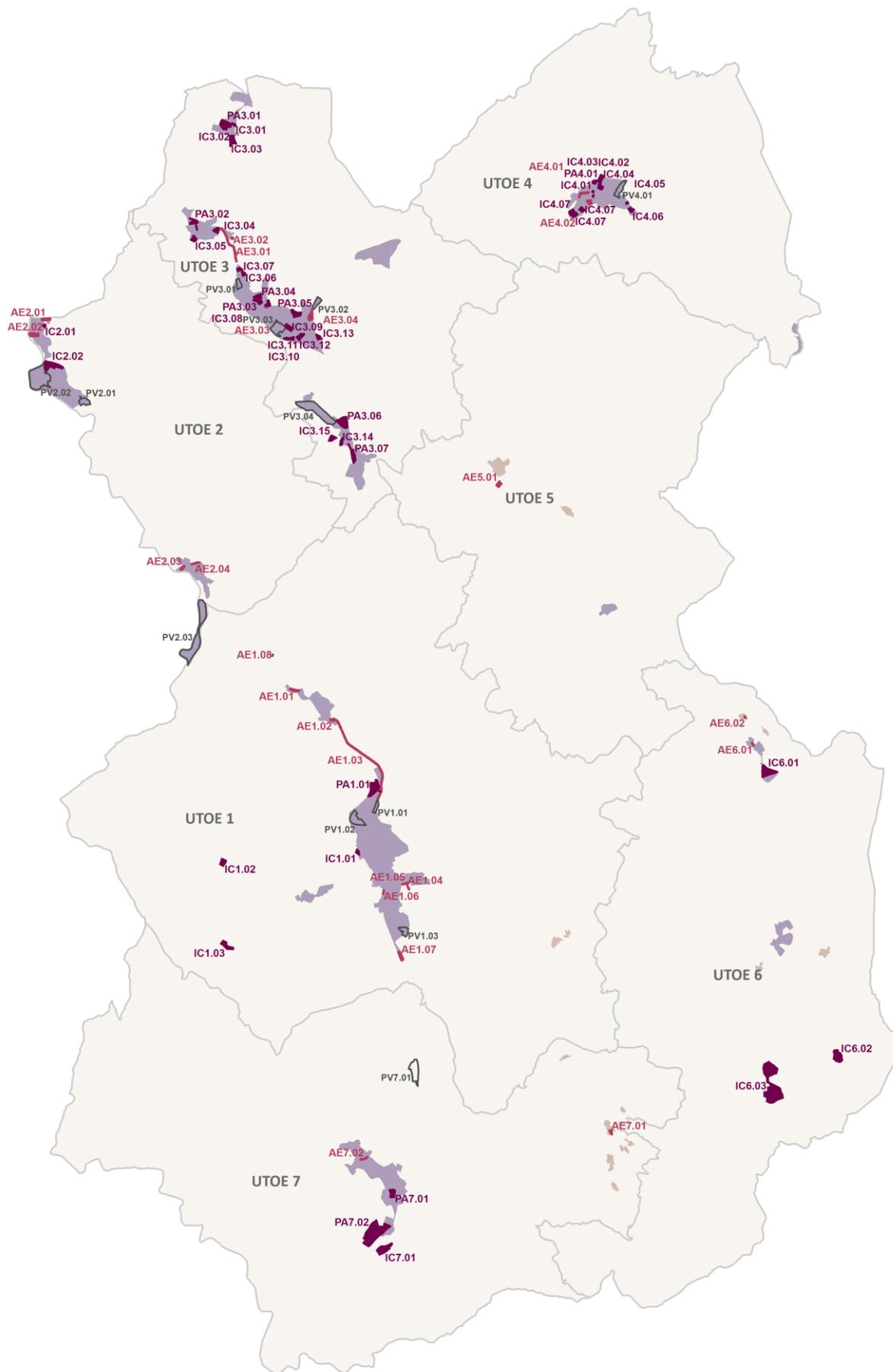
Per ciascuna Area di Trasformazione sono definiti le destinazioni d'uso, le quantità massime edificabili con i relativi parametri (SUL, numero di alloggi, numero di piani), le opere e le attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto, i requisiti e le prestazioni richiesti per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale.

I principi perequativi prevedono che al beneficio derivante dalla capacità edificatoria ammessa (superfici edificabili e quantità derivanti dall'eventuale recupero di edifici esistenti), equamente distribuito tra tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'Area di Trasformazione così come i relativi oneri economici, corrisponda un adeguato vantaggio per la collettività in termini di realizzazione di opere di urbanizzazione e di interventi di interesse pubblico, quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi e attrezzature.

Le regole per l'attuazione dei progetti sono sinteticamente rappresentate nelle tavole di progetto attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione; tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e consentono modifiche ed aggiustamenti in fase di approfondimento progettuale, fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, delle prescrizioni e dei condizionamenti richiesti dal Piano Operativo e del criterio generale di definire un'organizzazione interna volta a garantire il minor consumo di suolo e la maggiore coerenza con le caratteristiche del contesto.

Un secondo gruppo di interventi disciplinati nella Parte III individua le aree soggette a vincolo espropriativo cioè quelle necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal Piano Operativo che non sono già di proprietà pubblica e che non sono collegate ad altri interventi nelle Aree di trasformazione. Anch'esse sono segnalate con campitura e sigla di colore rosso sulle tavole di progetto in scala 1:2.000. Si tratta di parcheggi pubblici ad integrazione delle dotazioni esistenti, carenti soprattutto nei centri minori (ad esempio a Greti, Passo dei Pecorai, Dudda, Case di Dudda, Lamole), di alcuni giardini pubblici (come nel caso del Ferrone e di Strada), di interventi sulla viabilità carrabile (a San Polo e a Panzano) o di percorsi pedonali all'interno dei centri abitati (Greve, Strada) e di due importanti collegamenti ciclopedonali – tra il capoluogo e Greti e tra Strada e Santa Cristina -.

L'immagine seguente riporta sinteticamente il quadro completo degli interventi: le previsioni soggette a Progetto Unitario Convenzionato (contraddistinte dalla sigla IC), quelle di maggiore complessità, che richiedono la redazione di un Piano Attuativo (contraddistinte dalla sigla PA) e le aree soggette a vincolo espropriativo (contraddistinte dalla sigla AE). Le aree con la sigla PV rappresentano i Piani Attuativi vigenti, ai quali il Piano Operativo rinvia entro i relativi termini di efficacia.



Le principali aree di trasformazione, le UTOE, il territorio urbanizzato ed il territorio rurale con i nuclei rurali