



---

**COMUNE DI GREVE IN CHIANTI**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**ottobre 2018**

### **SINDACO**

Paolo Sottani

### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Laura Lenci

### **GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**

Alessandra Capaccioli

### **GRUPPO DI LAVORO**

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti per Idp studio

Riccardo Luca Breschi per Studio Tecnico associato Fedi,

Santiloni, Breschi architetti

Massimiliano Rossi, Lorenzo Corri e Davide Giovannuzzi per ProGeo associati

Monica Coletta per Studio tecnico Agostoli di Coletta,

Frassinetti, Sarrica

Franco Rocchi per Ambiente s.c.

Gaetano Viciconte

Luca Gentili con Idp progetti gis s.r.l.

### **COLLABORATORI**

Bianca Borri

Martina Romeo

Massimo Tofanelli



*La lingua tedesca chiama con una medesima voce l'arte di edificare e l'arte di coltivare; il nome dell'agricoltura (ackerbau) non suona coltivazione, ma costruzione; il colono è un edificatore (bauer). Quando le ignare tribù germaniche videro all'ombra delle aquile romane edificarsi i ponti, le vie, le mura, e con poco dissimile fatica tramutarsi in vigneti le vergini riviere del Reno e della Mosella, esse abbracciarono tutte quelle opere con un solo nome. Sì, un popolo deve edificare suoi campi come le sue città. E in quel modo che in queste una casa è abitata a sovrapposti piani da diverse famiglie, così lo strato fecondo dei campi può farsi atto a nutrir quasi gente sopra gente*

Carlo Cattaneo, "Agricoltura e morale", in Atti della società d'incoraggiamento arti e mestieri, Milano 1845



## Sommario

• Premessa.....	6
• Introduzione.....	8
• La caratterizzazione del contesto territoriale .....	11
• Il Piano Strutturale del 2002 .....	14
• Gli incontri e l'ascolto .....	18
• Il quadro conoscitivo .....	20
• La struttura del piano .....	21
• Le componenti del patrimonio territoriale comunale.....	22
• Il territorio urbanizzato .....	23
• Gli obiettivi per il governo del territorio .....	24
• Il dimensionamento.....	28

- Premessa

Il Piano Strutturale di Greve in Chianti qui illustrato viene adottato dopo un percorso di conoscenza e verifica piuttosto complesso che è durato più di due anni. L'Amministrazione inizialmente aveva pensato di procedere con una variante generale, ai sensi della L.R. 1/2005, ma con l'entrata in vigore della nuova legge regionale sul governo del territorio e del nuovo PIT avente valore di Piano Paesaggistico Regionale ha ritenuto di dover cogliere l'occasione per conformare pienamente gli strumenti urbanistici e territoriali comunali al mutato quadro normativo, procedendo alla loro completa riformulazione. Tutto il lavoro è stato concepito sin dall'inizio, con l'Avvio del procedimento, in maniera unitaria, così da sviluppare gli studi per il Piano Strutturale ed il Piano Operativo insieme. Nel corso degli studi sono giunte poi a maturazione due varianti urbanistiche, che sono state adottate e approvate affinché potesse essere garantita una maggiore continuità del governo del territorio e per trovare soluzioni a temi già ad un sufficiente grado di maturazione.

La prima **variante** al Regolamento Urbanistico, cosiddetta **di anticipazione**, approvata con D.C.C. n. 84 del 20.10.2015, ha affrontato alcuni dei temi che sarebbero stati poi più compiutamente sviluppati nei nuovi atti di governo del territorio, il nuovo PS, di cui questa relazione costituisce parte ed il nuovo Piano Operativo. Temi specifici e circoscritti della variante sono stati quelli delle dotazioni di spazi e infrastrutture di interesse pubblico, con l'individuazione di nuovi parcheggi e aree di interesse pubblico, quelli del sostegno alle attività economiche, con modifiche alle norme che regolano gli insediamenti produttivi - in particolare rivolte al miglior utilizzo dell'area di Meleto - e quelli che hanno introdotto nuove possibilità per le attività produttive agricole, volte al rafforzamento della multifunzionalità delle aziende. Infine con la variante anticipatoria al RU si sono introdotte piccole modifiche cartografiche e recepiti i contenuti del regolamento regionale 64/R.

Sin dalle prime fasi del lavoro di completa riforma degli strumenti urbanistici e territoriali però è stato chiaro che il primo PS, approvato con D.C.C. n. 88 del 18.11.2002, era per troppi versi superato e che una priorità da dover subito assolvere sarebbe stata quella di dotare il comune di un quadro di riferimento ambientale stabile ed affidabile, anticipando quanto più possibile gli studi del geologo e dell'ingegnere idraulico.

Il tema della prevenzione del rischio e delle pericolosità è un tema che per Greve ha assunto infatti un'importanza peculiare. Sappiamo di come il Comune di Greve non avesse mai adeguato i suoi strumenti né al Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, entrato in vigore con il D.P.C.M. del 6 maggio 2005, né al Piano stralcio Riduzione del Rischio Idraulico, in vigore con D.P.C.M. del 4 luglio 2008, poi modificato nel 2011 e di come questo ha comportato non pochi problemi, sia di carattere formale, che sostanziale.

Si sono così create le condizioni per recepire quanto prima i nuovi studi che hanno portato alle nuove pericolosità geologiche, idrauliche e sismiche e che hanno trovato applicazione nella seconda variante approvata, definita come **variante di adeguamento** alle normative sovraordinate, approvata con D.C.C. n. 115 del 17.11.2016, che ha aggiornato dunque anche il quadro conoscitivo del PS. Lo scopo di tale variante è stato infatti quello di recepire gli studi effettuati e di adeguare gli strumenti urbanistici in riferimento a quelli. La variante ha potuto tra l'altro avvantaggiarsi del fatto che proprio in coincidenza con quella in Toscana si adottavano e poi si approvavano le nuove Carte del Piano per la Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA).

Una volta definito dunque un quadro di riferimento delle pericolosità, che risulta sostanzialmente variato rispetto a quanto definito dal primo PS, il lavoro per i nuovi strumenti ha potuto riprendere il suo percorso, dovendo fare i conti anche con un quadro economico e sociale del tutto particolare, che mostra di nuovo una certa vivacità.

Va detto che il Chianti in questi anni ha mantenuto certo una grande attrattività legata alle sue produzioni tradizionali, prima fra tutte quelle del vino e del suo paesaggio straordinario, ma ha anche manifestato elementi di criticità - si pensi al comparto del cotto o allo stesso cementificio di Testi - e nuove richieste di spazi per attività manifatturiere diverse o per la stessa filiera del vino. Valgono ancora le considerazioni fatte a suo tempo nella revisione del PTC di Firenze: *"Il Chianti, insomma, c'è indubbiamente ancora, perché la sua identità e identificabilità generica dall'esterno resta spiccata; ma la zona, attraversata da un'infrastruttura di comunicazione di notevole rilievo, e per questo caratterizzata negli ultimi vent'anni da progressivi insediamenti di imprese, talvolta anche grandi e ormai*

con evidenti segni di prospettiva saldatura fra la periferia fiorentina e quella di Siena, **va oggi guardata tenendo conto di una turbolenza e variabilità dei confini molto più forte che in passato**, a seconda dei singoli profili su cui si concentra l'analisi" (PTC della Provincia di Firenze – 2a. Sistemi territoriali – Chianti fiorentino).

Nella costruzione del piano, nelle occasioni di confronto che si sono create, anche nell'ambito di attività che si sono svolte in parallelo (a questo proposito si ricorda il percorso partecipativo "La vite è meravigliosa") il Comune, gli attori locali e gli abitanti si sono messi in gioco spesso. D'altronde molte delle opportunità e delle minacce che sono connesse alle sfide non sono neppure percepibili se restiamo ancorati alle dimensioni di ognuno, visto che richiamano la necessità di una visione d'insieme. L'attenzione delle capacità cooperative per gli attori locali, la messa a punto di strategie consensuali e di progettazioni condivise, il rafforzamento della coesione, diventano così elementi fondamentali per la sostenibilità e il governo della complessità.

Si devono responsabilizzare amministrazioni, imprese, agricoltori e abitanti nelle scelte di pianificazione e d'investimento, ma anche nella qualità della progettazione e soprattutto nell'attuazione e gestione quotidiana delle risorse paesistiche e nella loro manutenzione. Non limitarsi a difendere i valori di eccellenza del paesaggio, ma mobilitare investimenti ed idee per riqualificare e riequilibrare gli ambiti e gli elementi puntuali con caratteri di degrado o d'impoverimento sociale, biologico e paesistico.

Con un equilibrio ambientale, così delicato, e una evoluzione mai interrotta delle modalità di produzione rurale implica la possibilità dell'insorgere di alcune criticità che recenti indagini svolte dall'IRPET (2014) hanno rilevato, specialmente per lo sviluppo di una competitività tra territori e tra produttori che è sempre più la cifra di questo tipo di contesti.

Le condizioni di rischio e la delicatezza del contesto paesaggistico non rendono facile la risoluzione di molti dei problemi o delle necessità riscontrate, ma crediamo che il dotarsi di strumenti finalmente adeguati e corrispondenti alle caratteristiche del territorio possa costituire un punto di partenza per una nuova programmazione pubblica e per l'iniziativa dei privati, in una prospettiva di sviluppo durevole e sostenibile.

- **Introduzione**

La presente relazione ha lo scopo di chiarire l'impostazione del Piano Strutturale (PS) e di restituire i punti salienti che stanno alla base dell'interpretazione del territorio di Greve in Chianti e che hanno condotto alle linee di indirizzo per il suo governo, alla luce del sistema degli obiettivi espressi ai diversi livelli, regionali, provinciali e comunali.

Alle sue spalle sta il lavoro già svolto con il Sindaco, la Giunta ed il Consiglio Comunale, attraverso il contributo fornito dalla commissione competente e da quanto è risultato dai molti sopralluoghi effettuati e dagli incontri con tecnici e operatori che si sono svolti durante una lunga fase di "ascolto" che è durata per tutto il percorso di costruzione del piano, fino alla fase delle osservazioni. Fondamentale a questo proposito il contributo fattivo e competente di tutti gli uffici comunali ed in particolare dell'Ufficio Urbanistica.

Già all'Avvio del procedimento si era insistito su come un nuovo piano rappresenta sempre un momento particolare nella storia di una comunità. Il lavoro, la ricerca e il confronto che ne derivano sono un'occasione di ripensamento e di riflessione per ritrovare le ragioni che legano gli abitanti al territorio e per intraprendere politiche di tutela e valorizzazione delle risorse e di sviluppo locale che siano in grado di mobilitare anche le capacità cooperative degli attori locali. Se guardato in quest'ottica il "governo del territorio" implica un'attenzione ininterrotta, un'azione continua che non si interrompe certamente all'atto dell'adozione o dell'approvazione di un piano.

Va a questo proposito segnalato che il Comune di Greve in Chianti aveva presentato, nel gennaio 2017, all'Autorità Regionale per la Garanzia della Partecipazione regionale una proposta articolata intorno alla redazione partecipata dal basso di "Linee guida condivise" per i paesaggi del vino, che ha avuto il sostegno finanziario della Regione e ha visto impegnati sette comuni del Chianti Classico (oltre a Greve i comuni di San Casciano in Val di Pesa, Tavarnelle in Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa per il Chianti fiorentino e quelli di Radda in Chianti, Castellina in Chianti e Castelnuovo Berardenga per il Chianti senese). Oggetto del processo ora concluso, a cui è stato dato il nome "La vite è meravigliosa", è il trasferimento, dal basso, delle conoscenze, delle percezioni e delle aspettative della comunità locale attorno ad una delle sue più forti caratterizzazioni territoriali, la produzione vitivinicola. Le istituzioni e gli attori locali si sono in qualche modo messi in gioco in un processo dove la conoscenza è riconosciuta come risorsa fondamentale per la partecipazione e quindi per la democrazia. L'ipotesi di partenza è stata proprio quella di valorizzare la conoscenza come terreno di confronto affrontando anche il tema delle politiche regolative. Si è esplorato anche il rapporto tra paesaggio e piano, con i dubbi sugli esiti sin qui prodotti e dalla constatazione della relativa efficacia degli strumenti disponibili per governare le trasformazioni paesaggistiche, specialmente quando si voglia superare il modello di governo tradizionale, quello di salvaguardia, importantissimo, ma che rimanda a strumenti regolatori, ordinatori e specialistici, non sempre appropriati a governare la complessità.

"L'occasione è parsa utile, a detta dei partecipanti, per indagare sui processi di formazione delle decisioni, per esprimere le diverse istanze in forma articolata, propria, non schematica. Questo è forse il valore maggiore del processo svolto, che chiama il proseguimento, anche in altre forme, del confronto con la società locale".

Il governo del territorio si deve dunque confrontare con il campo delle "politiche", assolutamente indispensabile a dare forza e forma alle proposte del piano.

Certo, il Piano Strutturale rappresenta lo scenario stabile di riferimento per il governo e la tutela delle risorse territoriali. Così come concepito dalla legge toscana ha una durata indeterminata e anche per questo non deve dettagliare le scelte urbanistiche da realizzare in breve termine, ma deve piuttosto guidare i successivi atti a rispondere agli obiettivi ed alle strategie individuate sulla base del quadro conoscitivo e dalle attività di riconoscimento dei valori condivisi per il territorio.

Il Piano Strutturale ha un valore programmatico e non prescrittivo, come invece deve essere il Piano Operativo; il PS precisa le indicazioni strategiche del governo del territorio che discendono dai piani sovraordinati, ai quali deve rispondere di coerenza esterna e li integra con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla comunità locale.

---

<sup>1</sup> Vedi la pubblicazione "La vite è meravigliosa – un manuale per districarsi nel paesaggio del Chianti" 2018, pag 47.



La scelta fatta per il Piano Strutturale di Greve, forse resa più facile anche per il fatto di procedere alla costruzione contemporanea del Piano Operativo, è quella di non sovrapporre le discipline da piano a piano, come troppo spesso accade, intendendo con questo la pratica di definire norme che finiscono col sovrapporsi ai diversi livelli di governo del territorio. Regione, Città Metropolitana, Comune, Enti e autorità sovraordinati pianificano e quasi mai nello stesso momento. La vita di uno strumento a lungo termine quale è il Piano Strutturale è destinata così a fare i conti con il variare degli strumenti che lo dovrebbero guidare.

La semplificazione e la non duplicazione delle discipline è per questo fondamentale.

Per la nuova legge sul governo del territorio toscana, la n. 65 del 2014, ogni previsione che insiste al di fuori del territorio urbanizzato deve essere sottoposta all'attenzione ed alla valutazione della Conferenza di Copianificazione, da effettuare ai sensi dell'art. 25 della stessa legge.

Anche il Comune di Greve in Chianti ha ritenuto, in relazione a specifici temi d'interesse, rivolti prioritariamente al rafforzamento della base economica del territorio, di convocarla (la conferenza si è svolta nell'aprile del 2017). Diamo conto nel dettaglio nella relazione del Piano Operativo delle proposte e dello spazio che queste hanno trovato nel nuovo strumento urbanistico, ritenendo che, vista la durata quinquennale delle previsioni di trasformazione, sia quella la sede più propria nella quale trattare progetti localizzati e dimensionati. Rimane per questo forte il dubbio che queste previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato debbano correttamente essere inserite nel PS. Gli stessi contributi giunti al Comune in tutto l'arco di tempo che ha impiegato la costruzione dei nuovi strumenti sono stati prevalentemente orientati a richieste riferibili al PO, così come le osservazioni ricevute dopo la pubblicazione del piano.

C'è stata in questi anni forse una troppo candida fiducia che gli strumenti legislativi avessero valore in sé, trascurando il valore culturale del piano e forse anche una riflessione spesso contraddittoria sulla stessa forma del piano (anche nella sua forma "duale" introdotta per prima proprio dalla Regione Toscana). Certo il linguaggio che si è via via specializzato, diventando "per addetti ai lavori", non ha reso facile la comunicazione tra i diversi ambiti e sfere d'interesse, tra attività di pianificazione e attori locali ed abitanti. Poi ancora troppo spesso, anche per il susseguirsi di leggi e regolamenti, all'atto di disporsi a studiare un territorio per poi pianificarlo è invalsa la pratica di cominciare tutto da zero: eppure la conoscenza, in particolare quella orientata al progetto, è per sua natura incrementale.

In un territorio come quello della Toscana, dove i piani urbanistici sono arrivati alla quarta generazione (riferimento da non confondere con i piani della terza generazione dell'urbanistica - Campos Venuti, 1989, ma in relazione alle leggi che li disciplinano: la 1150, la 5/1995 e la 1/2005 ed ora la 65/2014), ogni piano che si sviluppa deve fare i conti con quelli che l'hanno preceduto. Ogni piano eredita dal piano precedente visioni che spesso hanno profondamente segnato l'immaginario degli operatori e, nei casi migliori, degli abitanti. Ogni piano eredita così temi affrontati e problemi insoluti che i piani precedenti hanno messo in campo o che hanno trascurato.

Una importante scelta programmatica per il nuovo Piano strutturale di Greve in Chianti ed il primo passo verso la conoscenza urbanistica del territorio è stata quindi quella di riconsiderare, in modo approfondito, quello che il PS ed il RU previgenti avevano fatto, quali fattori avevano guidato le scelte e quali fossero i punti di forza e i punti di debolezza che ne risultavano.

Infine si deve considerare un altro significativo aspetto. Il rendimento di un investimento quale può essere quello legato alla formazione dei nuovi strumenti di pianificazione comunali è a medio o lungo termine e per mantenere la sua efficacia, se vogliamo che abbia successo, deve muoversi verso una prospettiva non solo di semplificazione e di non sovrapposizione, ma anche quanto più possibile condivisa: dagli amministratori e dagli operatori ma anche dagli abitanti. E quanto più pensiamo che devono essere numerosi gli attori coinvolti, tanto più dobbiamo riuscire a rendere utilizzabili le conoscenze, le competenze e i progetti di ciascuno. Magari, immaginando che si debba evitare ogni interferenza, troppo spesso si dimentica che le idee e i progetti migliori hanno la possibilità di realizzarsi solo se compresi e condivisi, non solo dagli amministratori e dai tecnici e operatori locali, ma da tutti gli abitanti.

Il progetto di Piano Strutturale costituisce così l'esito di un processo che ha coinvolto prima di tutto i diversi enti territoriali interessati dal procedimento - il Comune di Greve in Chianti e la Regione Toscana nello spirito di una

concreta azione di collaborazione (per le aree di vincolo paesaggistico, per la Conferenza di Copianificazione, per la conformazione al Piano Paesaggistico Regionale, per gli stessi processi di partecipazione, visto il finanziamento ottenuto per “La vite è meravigliosa”, come visto prima) e a livello locale, con i diversi organi e settori dell’Amministrazione Comunale.

Con l’adozione dei nuovi strumenti, il Piano Strutturale e il Piano Operativo, si è poi aperta una fase più formale di consultazione, ma proprio per questo forse più accurata. Anche in questa fase non si è interrotto il dialogo che si è aperto con e nella società locale, così come anche l’interazione con gli altri enti che governano il territorio.

Anche attraverso le osservazioni è stato possibile verificare che oltre alle diverse visioni emerse si può comunque constatare una diffusa consapevolezza degli attori locali e degli abitanti dell’inestimabile valore di questo territorio e della responsabilità che la comunità si deve assumere per proteggerli.

Successivamente alla controdeduzione alle osservazioni si dovrà completare l’iter procedurale con la Conferenza Paesaggistica, che ha lo scopo di attestare la conformazione di uno strumento di pianificazione attraverso valutazioni condotte in forma congiunta con la Regione per tutto il territorio e 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. Al di là degli aspetti procedurali però, quel che conta è raggiungere l’obiettivo di realizzare uno strumento modellato sulla realtà dei bisogni e capace di interpretare la crescente domanda di migliore tutela e migliore organizzazione del territorio.

- La caratterizzazione del contesto territoriale

Il comune di Greve si inserisce nel territorio più rappresentato, iconograficamente parlando, della Toscana: il Chianti. Con i suoi crinali punteggiati da ville e contornati da filari di cipressi, i castelli circondati da boschi e da vigneti, le case coloniche disposte su poggi, le piazze di paese animate da mercati di prodotti di eccellenza, il Chianti rappresenta il più noto esempio di paesaggio toscano.

Il comune di Greve in Chianti si trova nella parte nord occidentale del territorio chiantigiano: ha un'estensione di 169,04 chilometri quadrati, è situato in media e alta collina, tra i Monti del Chianti e i tratti iniziali delle valli della Greve e della Pesa su un supporto geomorfologico costituito principalmente da macigno e alberese attraversato in direzione nord est dai Fiumi Pesa, Greve, e Ema. L'altitudine massima, che si sviluppa sulla dorsale dei Monti del Chianti, e che separa il bacino sfiora i 900 metri nel Monte San Michele, mentre il Capoluogo si trova a quota 236 metri. Le stratificazioni toponomastiche ed alcuni ritrovamenti nel territorio di Greve sono gli indizi che testimoniano di come questa sia una terra di antico insediamento: nel Medioevo era inserita nel contado fiorentino sotto la diocesi di Fiesole; Greve era allora "un piccolo borgo nel piviere di San Cresci di Monteficalli", destinato però a svilupparsi come "mercatale" ad un incrocio di strade che conducevano a Firenze, nel Valdarno superiore, in val di Pesa e nel Chianti. Divenne, infatti, presto terra di scambio e crebbe più di altre località del territorio limitrofo. Il luogo per eccellenza di scambio merci di Greve era la suggestiva piazza triangolare circondata da portici dove convergevano gli interessi di vari castellieri dei dintorni.



Greve in Chianti deve quindi 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.

Il centro urbano di Greve in Chianti si distingue infatti dagli altri maggiori insediamenti del sistema policentrico, generalmente di origine medievale, che sorgono lungo la viabilità principale di crinale, concentrati sulla sommità dei colli dai quali dominano i territori circostanti.

Il sistema insediativo e produttivo dell'ambito del Chianti sorge 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.

Seguono secondo la scala gerarchica i borghi fortificati, le pievi, le grandi ville e castelli signorili e le fattorie, secondo le regole insediative del sistema delle ville-fattoria.



Dal punto di vista paesaggistico è ancora visibile l'organizzazione fondamentale del paesaggio chiantigiano fatto di aree agricole e urbane, caratterizzato dall'agricoltura specializzata dell'olivo e della vite, e da un diffuso insediamento sparso e centri abitati maggiori sulle alture. Le trasformazioni attuali che hanno investito in modo consistente soprattutto le aree pianeggianti e quelle collinari limitrofe a Firenze si sono sviluppate sia lungo le vie di comunicazione di crinale o di fondovalle, in aggiunta ai nuclei esistenti sia nei dintorni di piccoli borghi che un tempo sorgevano in posizione isolata e dominante rispetto all'intorno, nel luogo dove erano collocate pievi, ville, fattorie e poderi.

Anche il paesaggio boscato ha subito delle trasformazioni nel tempo: nel dopoguerra l'abbandono del bosco dovuto allo spopolamento delle campagne e all'abbandono più generale delle coltivazioni e dei pascoli e in anni recenti l'avanzare della coltura specializzata della vite e un complessivo aumento delle aree boscate. Stiamo parlando in particolare dei Monti del Chianti, situati nella parte sud-est del comune, oggi riconosciuto come Sito di Interesse Comunitario.



Il settore vitivinicolo costituisce uno dei punti di forza dell'agricoltura toscana e senz'altro una delle attività trainanti l'economia grevigiana. Un settore che mostra una forte vitalità testimoniata dalla crescita delle superfici investite a vigneto, dalla notevole entità degli investimenti nel settore e dagli intensi processi di riorganizzazione strutturale a livello aziendale e di filiera.

Accanto all'agricoltura ha preso piede fino a diventare un fenomeno economico rilevante l'agriturismo, così come si è affermata la pratica dell'acquisizione di case coloniche da parte di popolazione straniera non residente. Ma oltre che territorio votato all'agricoltura specializzata (i grandi vini) ed all'agriturismo, il Chianti è anche terra di piccola impresa e di industria manifatturiera (di cui il comparto del "cotto" costituisce solo una pur significativa parte). A fronte di indicatori occupazionali cresciuti, proprio l'industria manifatturiera ha subito un sensibile calo, mentre è cresciuto il settore dei servizi, così come, grazie certo anche della fama del territorio, si è registrato un rilevante incremento delle presenze turistiche.

Inutile ribadire come il territorio del Chianti sia stato anche soggetto ai fenomeni più tipici di periurbanizzazione, determinati dalla vicina Firenze (che perdeva abitanti a vantaggio dei Comuni circumvicini), ai quali deve essere associato innanzi tutto l'aumento particolarmente elevato della funzione residenziale, in larga misura proveniente proprio dal Capoluogo.

Le dinamiche di sviluppo turistico degli anni novanta, che hanno spinto nel Chianti flussi internazionali, da un lato hanno costituito un elemento di sviluppo per il sistema turistico e residenziale, ma dall'altro hanno finito per esercitare particolari pressioni e introdurre nuovi fattori di criticità per il territorio. L'afflusso di turisti (che comunque negli ultimi mostra una riduzione della crescita) ha provocato infatti un aumento artificioso del costo della vita e soprattutto dei prezzi degli immobili, divenuti proibitivi per gli abitanti "tradizionali", nonché problemi legati all'inquinamento e alla viabilità.

Il Chianti è un'area territoriale "aperta" agli interscambi ed agli influssi provenienti dall'esterno e al tempo stesso ad una società locale, scaturita dai processi di osmosi fra popolazione rimasta in loco negli anni duri del crollo della mezzadria classica e popolazione proveniente dall'esterno (in primo luogo da Firenze). Sarà forse questo mix di ingredienti che fa sì che questo contesto territoriale manifesti una notevole vitalità. In questi lunghi anni di crisi che hanno interessato tutto il paese, il Chianti ha mostrato una considerevole capacità di tenuta, con una minore caduta, se rapportato ad altri contesti ed allo stesso contesto toscano, del PIL tra il 2008 ed il 2014. Nelle stime formulate dall'IRPET infatti si registrano migliori andamenti, anche rispetto alla Toscana di alcuni indicatori macroeconomici, oltre a quello del PIL. Nel 2015 esportazioni estere (13,0 contro 9,6 della Toscana) e saldo commerciale superano significativamente la media regionale ed anche il settore turistico ha registrato un maggior numero di giornate di presenza per abitante (16,1 contro 11,7 della Toscana), mentre viene confermata la vocazione prevalentemente residenziale dell'area, con un minor numero di unità di lavoro per abitante (35,6 contro 44,8 della Toscana) e meno abitanti occupati (41,9 contro 44,3 della Toscana).

- Il Piano Strutturale del 2002

Il Piano Strutturale ha rappresentato una profonda innovazione nella pianificazione urbanistica del Comune di Greve, introducendo sulla scorta della nuova legislazione regionale sul governo del territorio una lettura ed una disciplina articolata e complessa, costituita non solo da prescrizioni e vincoli ma anche da obiettivi ed indirizzi. Anche dal punto di vista procedurale si è trattato di un'elaborazione differente dal passato e che si è protratta dalla definizione del documento programmatico da parte dell'Amministrazione nel 1997 fino alla definitiva approvazione nel 2002, comunque ai sensi della vecchia legge n. 5/1995; tale processo ha visto anche la promozione di attività di partecipazione, con una nutrita serie di incontri pubblici.

La formazione del Piano inizia dunque in un quadro di profondo rinnovamento della strumentazione urbanistica con la legge 5/1995. Il PS approvato riflette questa nuova visione di sviluppo ridimensionato e ispirato a principi di sostenibilità, di tutela paesistica e di valorizzazione delle risorse del contesto territoriale, anche se si riscontrano alcune incongruenze tra obiettivi e criteri enunciati e le disposizioni contenute nella disciplina di piano, che abbiamo potuto rilevare nello sviluppo della variante di anticipazione.

La relazione illustrativa del Piano Strutturale evidenzia come l'attività di pianificazione antecedente abbia sostanzialmente sostenuto un forte sviluppo edilizio, in particolare attraverso varianti molto rilevanti al Programma di Fabbricazione, approvato nel 1972 e soprattutto con la Variante del 1980.

Questa situazione si è protratta fino al 1994, data della "variante di tutela e salvaguardia" che – definitivamente approvata nel 1998 – ha comportato l'eliminazione di circa 200.000 mc. di nuova edificazione a destinazione residenziale e produttiva. Nel frattempo, cioè nel 1997, è stato dato avvio al procedimento di formazione del Piano Strutturale, che rispecchia l'orientamento della "variante di tutela e salvaguardia".

C'è anche la consapevolezza di operare in un contesto molto rilevante: il paesaggio grevigiano è "tra i più conosciuti e descritti" ed è un "celebrato modello di paesaggio costruito".

Al territorio aperto il Piano riserva infatti la parte più corposa del Quadro conoscitivo, sviluppando i temi già evidenziati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze ed affrontando ulteriori aspetti quali l'assetto delle aziende agricole. In quel periodo già il settore agricolo si era orientato principalmente sulla produzione vinicola e si riscontravano effetti non secondari sul territorio dovuti a modalità di conduzione e a sistemazioni agrarie differenti da quelle tradizionali e tipiche del paesaggio toscano rinomato del mondo... quell'immaginario che ha determinato l'attrattività turistica soprattutto verso gli stranieri ed il successo della trasformazione di tanta parte del patrimonio edilizio rurale in seconde case o strutture ricettive. Allo stesso tempo il Piano si deve confrontare anche con la vocazione produttiva dell'area di Greve, soprattutto quella del settore del laterizio, al quale sono legate anche importanti attività estrattive, e con la crescita residenziale dei centri principali nell'ambito del bacino fiorentino.

Il paesaggio e, in parte, la sostenibilità – collegata alla valutazione degli effetti ambientali introdotta nella redazione dei piani – rappresentano quindi temi centrali del Piano Strutturale.



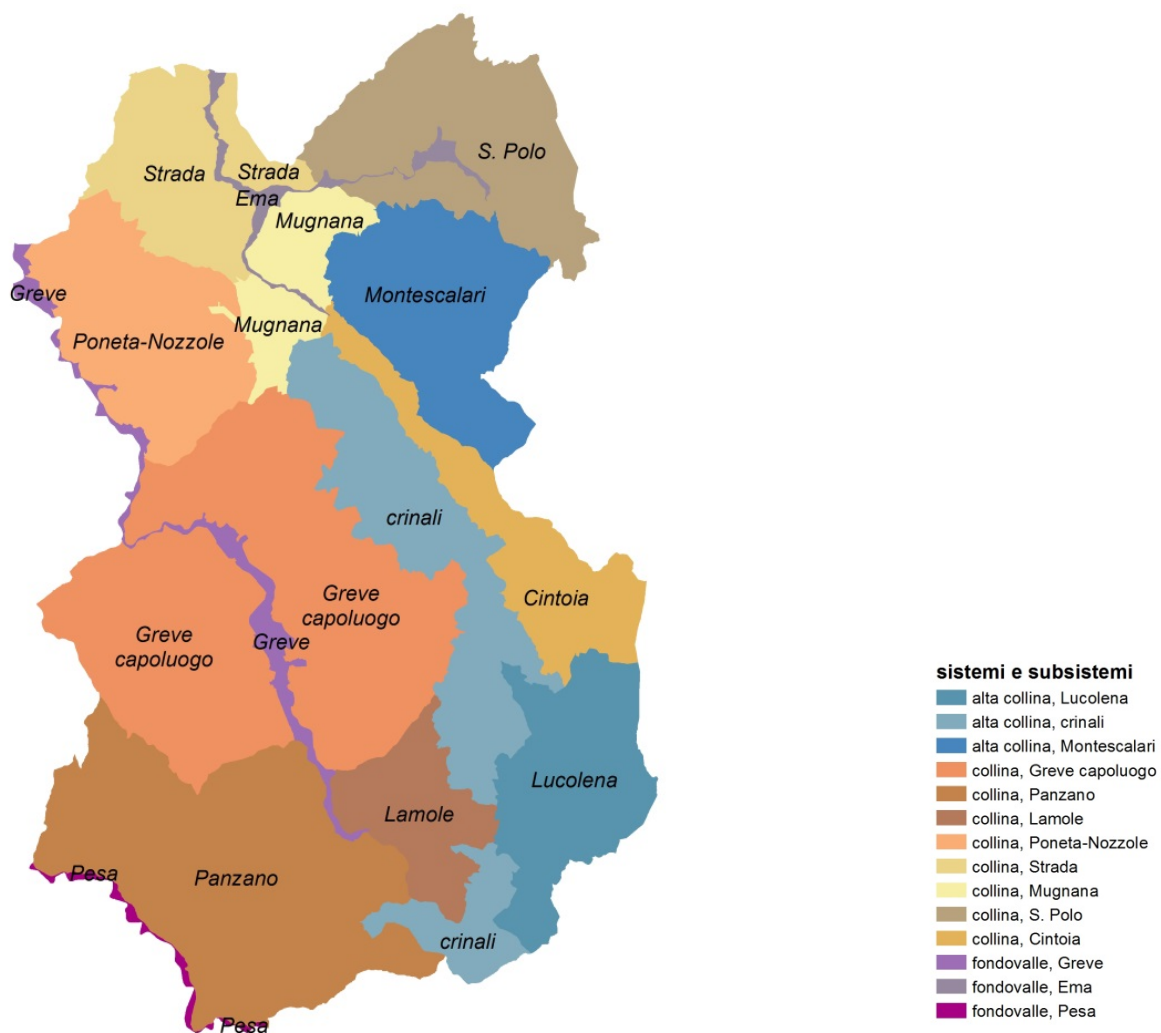
Tra le problematiche ambientali viene in particolare evidenziato il rischio idraulico, che naturalmente interessa parti importanti degli insediamenti di fondovalle, inquadrando le scelte nell'ambito sovracomunale e rinviando agli strumenti sovraordinati.

La descrizione del territorio sulla quale si basa il Piano con la definizione dello Statuto dei luoghi è riferita ai Sistemi territoriali:

- il fondovalle (Greve, Pesa ed Ema) dove sono localizzati gran parte degli insediamenti principali e più vulnerabile dal punto di vista del rischio idraulico,
- la collina, che costituisce la porzione più ampia del Comune, caratterizzata dalle aree agricole,
- l'alta collina, che corrisponde agli ambiti prevalentemente boscati ed alle aree di maggiore rilevanza naturalistica.

Lo statuto dei luoghi, che costituisce la "carta costituzionale del territorio", al fine di garantire il mantenimento del complesso degli elementi costituenti la sua identità, individua i principi ed i criteri dello sviluppo in rapporto alla salvaguardia ed alla valorizzazione di tutte le risorse presenti; nell'insieme cioè delle risorse naturali, delle città, dei sistemi degli insediamenti, dei sistemi infrastrutturali e tecnologici, del paesaggio, dei documenti materiali della cultura. Ogni sistema è a sua volta suddiviso in sub-sistemi, nei quali sono compresi aree urbane (cioè le UTOE), nuclei abitati, poli produttivi, aree appartenenti al territorio aperto (a prevalente o esclusiva funzione agricola) e la rete infrastrutturale.

La disciplina viene quindi articolata e declinata per ciascuna delle risorse in riferimento al sistema ed al sub-sistema di appartenenza, avendo comunque sullo sfondo una griglia di obiettivi di carattere generale che orientano le indicazioni a livello locale.

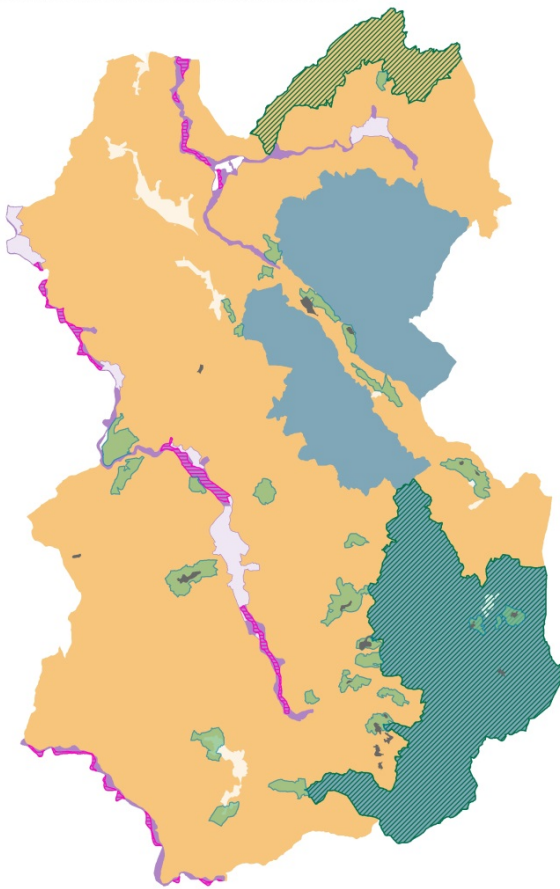


Per quanto riguarda il sistema insediativo il Piano intendeva innanzitutto rafforzare il ruolo dei centri abitati maggiori, cioè il capoluogo e le frazioni: Greve, Strada, Panzano, S. Polo, Poggio alla Croce, Chiochio, Dudda, Lucolena, Ferrone, Passo dei Pecorai, Greti, La Panca, S. Cristina e la Presura, che corrispondono alle Unità Territoriali Organiche Elementari.

L'idea in estrema sintesi è di consolidare le aree urbane, con la conservazione e la valorizzazione delle parti di impianto storico ed il completamento delle zone di edificazione più recente, anche densificando i tessuti radi e le aree di frangia; a ciò si aggiungono anche il riordino della rete viaria e della circolazione veicolare e un'adeguata disciplina delle funzioni secondo il criterio della compatibilità con la residenza.

Di conseguenza si propone di individuare alcune nuove aree produttive nelle quali localizzare anche le attività incompatibili presenti all'interno delle aree prevalentemente residenziali, oltre a riqualificare complessivamente le zone artigianali e industriali esistenti, Meleto, Testi, Ferrone, Greve, Panzano e S. Polo.

■ aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale  
▨ ambiti per il reperimento di parchi ed aree protette  
▬ "aree sensibili" già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico



Nel territorio ci sono anche molti nuclei abitati minori, quali Cintoia, Castello di Cintoia, Giobbole, Case di Dudda, Borgo di Dudda, Sillano, Montefioralle, Ruffoli-S. Lucia, Pescina, Dimezzano, Le Corti, Torsoli, Castellinuzza, Lamole, Castello di Lamole, Le Masse, Il Prato e La Villa, di cui alcuni di matrice antica, altri più recenti e per i quali più o meno per tutti si propone il sostanziale mantenimento dell'esistente, salvo eventuali completamenti, e soprattutto la conservazione e la tutela delle parti di valore.

Infine c'è l'edificato sparso, un patrimonio molto rilevante e molto cospicuo, di prevalente origine rurale. In questo caso obiettivo prioritario è governare il riuso ed il recupero del patrimonio non più utilizzato a fini agricoli, garantendo la conservazione dei manufatti di pregio e di valore storico-documentale e la tutela paesaggistica ed ambientale delle aree di pertinenza.

Oltre alla disciplina di carattere "gestionale", il Piano contiene norme specifiche di tutela delle risorse.

In particolare esse sono riferite alle Invarianti strutturali che sono individuate a partire dai contenuti del PTCP:

- le aree sensibili soggette a rischio idraulico
- gli ambiti di reperimento per l'istituzione dei parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale
- le aree fragili da sottoporre a Programma di Paesaggio
- le aree di protezione paesistica e storico ambientale
- le perimetrazioni dei centri abitati e dei borghi esterni
- il patrimonio architettonico e storico-artistico
- le aree ed i manufatti di interesse archeologico
- la piazza di Greve
- la viabilità storica e panoramica.





Per quanto riguarda il dimensionamento si possono svolgere qui, anche per una valutazione dell'impostazione generale del Piano, alcune considerazioni, che si riallacciano a quanto già indicato in premessa.

Il Piano Strutturale di Greve pare collocarsi in un ambito non del tutto chiaro tra la disciplina propria di uno strumento anche operativo (il Piano Regolatore Generale tradizionale) e quella di uno strumento strategico: la normativa risulta infatti per alcuni versi estremamente puntuale, in riferimento a specifici contesti per i quali le prescrizioni entrano nel dettaglio sugli interventi, sulle quantità e/o sulle destinazioni d'uso, mentre per altre aree rimane più vaga, rinviando al Regolamento Urbanistico la definizione progettuale sulla base di prescrizioni o indirizzi oppure a volte fermandosi all'enunciazione degli obiettivi; la definizione della disciplina non ha carattere sistematico e non è omogenea nelle diverse parti; su alcuni temi prevale la descrizione dei luoghi e delle situazioni in atto. Ciò è determinato verosimilmente dall'essere stato redatto nella fase iniziale di "sperimentazione"

della nuova legislazione urbanistica regionale che introduceva la suddivisione del PRG nei due strumenti, Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico (o tre, se consideriamo anche il Programma Integrato di Intervento, facoltativo).

Del resto il Piano Strutturale fu elaborato quasi contemporaneamente al Regolamento Urbanistico e molto del progetto di RU, soprattutto nelle scelte localizzative, è di fatto già "anticipato" nel PS; gli elaborati stessi del PS e del RU alla scala 1:10.000 sono molto simili, almeno per quanto riguarda le definizioni dei sistemi e delle emergenze storiche, paesistiche e ambientali.

- **Gli incontri e l'ascolto**

La costruzione del Piano strutturale e del Piano Operativo, come abbiamo visto, è stata preceduta da due varianti, una denominata anticipatoria e l'altra di recepimento degli studi condotti sulle pericolosità geologiche, idrauliche e sismiche. Non è un caso che le varianti siano state definite in totale continuità con gli strumenti generali che si andavano costruendo e dei quali costituivano specifiche azioni da intraprendere in linea con gli obiettivi prefissati e già a partire da quei procedimenti si sono avviati momenti di ascolto e consultazione.

L'amministrazione comunale infatti, insieme all'indirizzo politico-amministrativo, ha concepito come unitario il processo di revisione dei propri strumenti urbanistici ed ha espresso anche la volontà di condividere, sviluppare e verificare ogni fase di questo procedimento con i cittadini, avviando uno specifico processo partecipativo ai sensi e per gli effetti della legge regionale 69/2007.

La finalità di tale scelta è quella di attribuire alla costruzione dei piani urbanistici e territoriali un carattere pubblico, facendo emergere gli interessi collettivi e arricchendo la visione "tecnica" ed "esperta" con i saperi locali e i desideri degli abitanti. Incontri e contributi dei cittadini sono stati una pratica costante nel corso di tutto il lavoro. Il colloquio diretto è stato uno strumento importantissimo per la conoscenza: sono state così rilevate posizioni e interessi comuni o complementari, ma anche opinioni diverse o contrapposte.

I problemi che sono stati sottoposti all'attenzione del gruppo di lavoro, le suggestioni, i giudizi, le richieste formulate hanno fatto emergere e confrontare differenti immagini del territorio e proprio a partire da questo "immaginario", dal suo significato e dal suo valore "collettivo", si è potuto approfondire alcune tematiche del piano, prima fra tutte quella che coinvolge la stessa idea di identità.

Il rapporto fra le frazioni e il capoluogo, oppure di una frazione rispetto all'altra. Quel che emerge senza ombra di dubbio è che l'immagine policentrica del comune viene riproposta con grande forza; si sottolinea la singolarità dei nuclei storici, la loro riconoscibilità all'interno dell'intero organismo territoriale e la necessità di un loro rafforzamento, conseguito anche attraverso una maggiore articolazione dei servizi e delle attività: maggiore dotazione di spazi verdi attrezzati, collegamenti pedonali e ciclabili, minor rumore, minor inquinamento dell'aria, favorire gli spazi di aggregazione sociale. C'è il desiderio di avere una diversa e più articolata offerta di spazi commerciali e di servizi alla persona che integrino e completino i quartieri residenziali e che nel tempo possano offrire un effettivo aiuto allo sviluppo delle attività turistiche.

Nel tempo tutte le frazioni, in qualche modo, anche a seguito dello sviluppo del contesto chiantigiano e per i fenomeni che questa relazione certo solo brevemente descrive, hanno perso parte della loro capacità funzionale, oltre che alcuni dei tratti fisici tradizionali e proprio rispetto a questo problema il piano tenta un'ipotesi di rilancio del ruolo delle frazioni, tanto che stanno alla base del riconoscimento delle UTOE.

Come abbiamo detto il gruppo di progetto non ha mai smesso di incontrare persone e attori locali nell'ambito dell'ordinaria attività, che ha visto molto spesso la presenza dei progettisti a Greve in Chianti, presso gli uffici dell'urbanistica e nei molti sopralluoghi che sono stati effettuati. Camminare, ascoltare le persone, i gruppi rappresentativi o quelli solo spontaneamente organizzati, i semplici cittadini e con loro parlare e confrontarsi sono strategie conoscitive elementari, forse, ma certo non sostituibili. Il piano ha potuto poi anche contare sull'esperienza guidata proprio dal Comune di Greve in Chianti del progetto partecipativo "La vite è meravigliosa", che se non ha avuto effetti diretti sulle discipline del piano, ha però potuto confermare una diffusa consapevolezza sulle sfide ambientali che il futuro ci riserva e una buona capacità del contesto territoriale di porsi in una prospettiva di sviluppo durevole e sostenibile.

Di seguito si elencano solo gli incontri svolti in relazione al percorso di partecipazione formalizzato.

**Oggetto: Formazione della variante generale al Piano Strutturale e Piano Operativo: Approvazione modifiche della perimetrazione delle aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana e adozione Piani di Gestione delle Acque e Rischio Alluvioni – Illustrazione degli studi effettuati dal Comune:**

20/01/2016	Greve in Chianti	Ordine degli Ingegneri Ordine degli Architetti Ordine dei Geologi Albo Agronomi e Forestali Collegio dei Geometri Collegio dei Periti e Industriali
------------	------------------	--

**Percorso partecipativo nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo – informativa sui nuovi strumenti e raccolta contributi:**

24/06/2016	Panzano in Chianti
28/06/2016	Strada in Chianti
05/07/2016	San Polo in Chianti
12/07/2016	Greve in Chianti

**Con le associazioni di categoria commercio, industria, artigianato:**

12/04/2017	Greve in Chianti
------------	------------------

**Percorso partecipativo nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo – predisposizione all'adozione e filosofia del piano:**

18/04/2017	Chiocchio
19/04/2017	Panzano
26/04/2017	San Polo
03/05/2017	Chiocchio
16/05/2017	Lucolena
17/05/2017	Ferrone
23/05/2017	Strada
24/05/2017	Panzano
30/05/2017	Greve

**Commissioni Piano Strutturale:**

12/07/2016	Presentazione Piano Strutturale – obiettivi di Piano
10/10/2017	Presentazione Piano Strutturale - definizione dei morfotipi e territorio urbanizzato
17/10/2017	Pericolosità idraulica, geologica e sismica
24/10/2017	Le discipline del Piano Strutturale e del Piano Operativo per il territorio rurale – I parte
07/11/2017	Le discipline del Piano Strutturale e del Piano Operativo per il territorio rurale – II parte
14/11/2017	Le discipline degli ambiti urbanizzati nel piano operativo.

## • Il quadro conoscitivo

Per la legge 65/2014 “il Piano Strutturale si compone del quadro conoscitivo, dello statuto del territorio di cui all’articolo 6 e della strategia dello sviluppo sostenibile” (art. 94, comma 1).

Le elaborazioni del quadro conoscitivo del nuovo PS sono state orientate da un lato a specificare e integrare quanto predisposto dal PIT/PPR, che assume, in ottemperanza al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, valenza di piano paesaggistico e, dall’altro, a definire un quadro di informazioni originali e adeguate alla scala propria dell’assetto territoriale comunale, che però non dimentichi le complesse relazioni paesaggistiche e ambientali a scala sovracomunale e riferibili alla Scheda d’ambito 10 – Chianti – dello stesso PIT/PPR.

Per il PIT/PPR il primo compito nella costruzione del quadro conoscitivo è comprendere le regole che definiscono i rapporti tra i diversi elementi morfologici, idrologici, sociali, culturali, economici che hanno determinato gli assetti paesaggistici. È in relazione a questi che dovranno essere definite regole a lungo termine che permettano il mantenimento dei caratteri - identitari - del territorio e che ne garantiscano la tutela in un quadro di sviluppo sostenibile.

Il quadro conoscitivo del PS si compone così di elaborazioni che hanno riguardato principalmente i seguenti temi:

- gli studi sulle condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica come ridefinite dall'aggiornamento del quadro normativo intervenuto a livello d’ambito e anticipate nella Variante di adeguamento;
- gli studi e le indagini sul territorio rurale, con gli approfondimenti particolari svolti sul paesaggio e gli ecosistemi;
- gli studi sul sistema insediativo e sui servizi e le attrezzature, che troveranno poi più compiuta applicazione del Piano Operativo;
- gli apporti dei quadri conoscitivi del PIT e del PTC, ed in particolare la vasta messe di dati, elaborazioni e documenti che supportano il Piano paesaggistico regionale;
- lo stato dell’ambiente che è stato esaminato anche negli elaborati della Valutazione ambientale strategica.

In considerazione del fatto che l'elaborazione del PS è fortemente legata a quella del PO, come spiegato in Premessa, il lavoro di adeguamento del quadro conoscitivo è stato indirizzato anche ai temi che la L.R. 65/2014, in particolare all' art. 95 comma 5, indica come campi di indagine necessari e preliminari alla redazione dello strumento urbanistico operativo. Una particolare attenzione, come abbiamo visto, è stata dedicata alla ricostruzione delle vicende urbanistiche del territorio, così da disporsi nel miglior modo per immaginare il futuro.

Il quadro conoscitivo è di fatto costituito da un sistema informativo geografico che rappresenta l’insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e a supportare le strategie dello sviluppo sostenibile. Va detto che più precisamente non è soltanto un insieme di carte, ma per come è stato concepito per Greve in Chianti, uno strumento dinamico, che può essere arricchito e integrato nel tempo.

- La struttura del piano

La L.R. 65/2014 all'articolo 92 stabilisce che il Piano Strutturale è costituito da:

- il quadro conoscitivo del territorio costituito dalle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio ed a supportare le strategie dello sviluppo sostenibile;
- lo statuto del territorio che individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione del patrimonio territoriale;
- le strategie dello sviluppo sostenibile articolate per Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE);
- gli ulteriori contenuti rappresentati dalle analisi, valutazioni, elaborazioni e dalle misure di salvaguardia indicate all'art. 92 comma 5 della L.R. 65/2014.

Il nuovo Piano Strutturale è articolato in due parti che hanno una netta distinzione rispetto al loro ruolo:

- la parte statutaria, che definisce il patrimonio territoriale comunale e detta le regole per la sua tutela, trasformazione e riproduzione; è in questa parte che vengono definite anche le discipline per la prevenzione dei rischi territoriale e riferite ai diversi gradi di pericolosità del territorio, geologica, idraulica e sismica, anche in riferimento ai piani sovraordinati (PAI e PGRA);
- la parte strategica, che definisce gli obiettivi che devono essere assunti nelle politiche territoriali e le direttive che devono indirizzare il piano operativo e di tutti gli altri atti che hanno ricadute sul territorio, articolati in strategie generali e per UTOE; è questa parte che comprende i criteri per il dimensionamento sostenibile del territorio urbanizzato.

La struttura del piano rispecchia questi contenuti e tenta quanto più possibile di semplificare le discipline e le carte, evitando di ripetere disposizioni già presenti nei piani sovraordinati (sarà semmai il Piano Operativo a ripeterne le principali prescrizioni), richiamandole comunque e ponendo molta attenzione a non formulare norme che abbiano carattere conformativo.

In particolare una struttura così concepita si traduce in:

- un disposto normativo quanto più possibile agile, che non debba essere aggiornato al variare degli strumenti sovraordinati (ogni eventuale loro variazione è da intendersi recepita), composto da tre parti, due delle quali corrispondono alle principali parti sopra descritte, lo statuto del territorio e la strategia dello sviluppo sostenibile;
- una rappresentazione dei contenuti del piano quanto più possibile sintetica, articolata in tre tavole: due delle tre tavole del progetto di PS sono riferite allo Statuto del territorio e suddivise a loro volta in due carte - una che rappresenta i beni culturali e paesaggistici, quindi derivata da riconoscimenti sovraordinati e l'altra che rappresenta le componenti del patrimonio territoriale di livello comunale, così come definito dalla nuova legge -; la terza tavola è riferita alla suddivisione del territorio in UTOE e alla definizione del perimetro del territorio urbanizzato;
- uno studio valutativo, costituito dalla VAS e dalla sintesi non tecnica, insieme allo studio di incidenza, che definisce il quadro di riferimento ambientale in cui si collocano le scelte del piano e che sviluppa specifici approfondimenti in relazione agli obiettivi prefissati.

- Le componenti del patrimonio territoriale comunale

Uno dei principali assunti del Piano Paesaggistico Regionale sta nel riconoscimento di valori costitutivi l'identità del territorio. La conformazione e la geografia, le strutture territoriali, le modalità di realizzazione e di organizzazione degli insediamenti urbani o rurali sono ritenute elementi strutturali del territorio e costituiscono permanenze significative da assumere come elementi di riferimento per l'elaborazione delle normative di piano e per il giudizio di compatibilità dei singoli interventi che le riguardassero.

È questo che individua la parte propriamente definita statuto del territorio, che include anche il più codificato sistema delle invarianti strutturali, definite dal PIT/PPR e dal PTC e le componenti del patrimonio territoriale riconosciute dal PS. Il patrimonio territoriale comprende anche il patrimonio costituito dai beni culturali e paesaggistici di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio, rappresentati nella tavola P01.

Il PS di Greve in Chianti, per quel che attiene al livello comunale, definisce le condizioni di non variabilità attribuite alle componenti del territorio che contribuiscono a determinarne l'identità. Se infatti riconosciamo al territorio una complessità che si fa identità, sedimentata attraverso testimonianze materiali, dobbiamo anche riconoscere ai valori territoriali persistenti un ruolo che consenta una tutela attiva, che vengano cioè considerati parte integrante dei nuovi modelli dell'abitare e del produrre proposti dal piano.

Un capitolo specifico per il riconoscimento di questi valori è costituito dall'individuazione degli elementi che costituiscono il patrimonio territoriale, la cui modificazione rappresenta una perdita irreversibile dei suoi caratteri strutturali o le caratteristiche di singoli luoghi che il piano intende affermare come stabili nel tempo. Sono così riconosciuti quali elementi da sottoporre a particolari discipline:

- il reticolo idraulico superficiale;
- gli elementi di naturalità a carattere diffuso;
- le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali;
- il sistema insediativo policentrico comunale;
- l'edilizia rurale storica;
- gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici;
- i nuclei rurali;
- i centri storici;
- i parchi e giardini di interesse storico;
- la viabilità fondativa.

- Il territorio urbanizzato

Un importante compito che è stato assolto dal nuovo PS è quello della definizione del “territorio urbanizzato”, da cui consegue la particolare attenzione che deve essere rivolta alla definizione del margine urbano. Anche in questo caso, per definire questo “limite”, occorre riferirsi sia alla nuova legge che al nuovo PIT/PPR, attraverso una lettura coordinata.

“Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria” (Art. 4, comma 3, della L.R. 65/2014).

In coerenza con il riconoscimento degli elementi patrimoniali e sulla base delle caratterizzazioni riferibili alle quattro invarianti del PIT/PPR è stata fatta la scelta di far coincidere la divisione del territorio in UTOE con una distinzione già profondamente percepita dagli abitanti, riferendosi alle parti “nominate”. Questa coincidenza favorisce senz'altro la partecipazione e l'identificazione con i luoghi, coerentemente agli assunti del piano, riconducendo i problemi urbanistici alla giusta scala di gestione. In questo modo, infatti, le UTOE rispondono alla dimensione “locale” della società, facendo coincidere parti già dotate di coesione e identità, corrispondenti al “comune sentire” degli abitanti, con quelle utili alla gestione urbanistica.

Così come concepito e anche in recepimento della L.R. 65/2014, rispetto al piano del 2002 il nuovo Piano Strutturale intende accentuare il legame che sussiste tra parte statutaria e parte strategica del piano. È in questa chiave che deve essere letta anche la suddivisione del territorio in UTOE.

La dimensione strategica è fortemente interattiva (fra il territorio, le sue risorse patrimoniali e la società locale) e nello stesso tempo ha un orizzonte temporale sufficientemente lungo per incidere su dati strutturali. L'interazione fra queste diverse dimensioni, statutaria e strategica, consente infatti di esplorare al meglio, secondo obiettivi dichiarati ed una adeguata consapevolezza delle risorse in gioco, le possibilità e condizioni evolutive del contesto locale e di valutare criticità e punti di forza delle diverse ipotesi, migliorando così l'efficacia della stessa successiva pianificazione operativa, rispetto ai temi più specificamente progettuali.

Per questo senza alcuna astrazione abbiamo mantenuto la distinzione in frazioni, luoghi corrispondenti ad una distinzione abituale nella vita del comune, che comprendono, al loro interno, aggregazioni di parti utili ad identificare una pluralità di problemi di natura urbana e territoriale, trattabili e risolvibili unitariamente.

Con queste premesse il PS definisce il territorio urbanizzato del Comune di Greve in Chianti – con i centri abitati a caratterizzazione urbana di Chiochio, 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 individua 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 -.

Il perimetro del territorio urbanizzato include inoltre le aree interessate da interventi di trasformazione in corso di attuazione o previsti sulla base di piani ed altri strumenti attuativi del Regolamento Urbanistico, convenzionati e tuttora in vigore o adottati a seguito di varianti recenti nel capoluogo e a San Polo.

Infine, all'individuazione dei centri e dei nuclei storici, che costituisce il riferimento per la successiva definizione e disciplina dei tessuti di valore storico, è associata l'indicazione degli ambiti di pertinenza di cui all'art. 66 della L.R. 65/2014.

- **Gli obiettivi per il governo del territorio**

Gli obiettivi per il governo del territorio necessitano di operazioni separate, il cui esito è incerto e deve essere verificato di volta, in volta. Per questo, proprio per come è concepita la legge toscana, altrettanto importante sarà poter utilizzare le strategie generali impostate dal PS, per coordinare le azioni concrete e le scelte più “regolative” che saranno oggetto delle discipline del PO, affinché possa essere data loro la massima efficacia.

La continua interazione tra uomo e ambiente, tra la vita di una comunità e il suo spazio, induce all’integrazione disciplinare e si oppone alle settorialità entro cui si tende spesso a ridurre la questione ambientale. La dimensione e la particolare geografia del Comune di Greve in Chianti richiedono tra l’altro strategie articolate per risolvere le criticità presenti, da quelle derivanti dalla scarsa dotazione infrastrutturale, per i quali dovranno essere avviati confronti allargati agli altri comuni del Chianti, a quelli derivanti dalla volontà di innescare un nuovo ciclo di sviluppo, creando nuove opportunità di lavoro e di impresa, che senza caricare ulteriormente il sistema ambientale, consentano il riequilibrio e la valorizzazione delle aree di fondovalle della Greve e dell’Ema.

Per un territorio come quello di Greve in Chianti il rilievo assunto dall’agricoltura, che oggi è vista come un sistema integrato di salvaguardia del territorio e delle risorse naturali, suggerisce al piano strutturale di coniugare l’esigenza di tutela dell’ambiente con le finalità economiche della produzione agricola. Il PS orienta quindi le politiche verso la qualità e la diversificazione di colture e prodotti, verso il biologico e filiere articolate di prodotti alimentari: non solo il vino dunque, anche se resta certo la produzione più importante. In questa prospettiva le aziende agricole saranno sempre più caratterizzate da multifunzionalità, non più semplicemente imprese produttrici di cibo, ma capaci di incidere positivamente sul territorio in termini di servizi, che vanno dalla salvaguardia dell’assetto idrogeologico, alla conservazione del paesaggio e dei beni culturali; saranno in grado di intessere rapporti con le altre attività produttive e determinare un forte indotto anche e proprio per i servizi alle imprese, come peraltro è già avvenuto.

Per il PS si tratta quindi di promuovere quelle iniziative strategiche per il rafforzamento dell’economia locale, con nuove attività che possano integrare quelle consolidate e tradizionali. La complementarietà tra produzione e territorio induce ad interpretare in modi diversi le relazioni del produrre con il sistema urbano e il territorio rurale. Integrando ambiti diversi delle politiche territoriali è possibile così comporre un articolato **sistema di obiettivi** che dovranno interessare, alle diverse scale i nuovi atti di governo.

In questa ottica il **governo del territorio** è svolto nel mutuo riconoscimento e nella reciproca coerenza tra politiche settoriali e regolazione territoriale. Sono per questo assunti come obiettivi di carattere generale i seguenti:

- a) **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;
- b) **Identità territoriale:** rafforzare e valorizzare, perseguendo potenziali profili di sviluppo che siano compatibili con 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;
- c) **Coesione:** rafforzare la coesione territoriale e sociale e aumentare l’efficienza delle relazioni territoriali, attraverso la rigenerazione urbana, 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;
- d) **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;



- e) **Turismo sostenibile:** promuovere la valorizzazione turistica del patrimonio culturale e paesaggistico, con particolare riferimento al territorio rurale, ai beni storico-artistici diffusi ed ai 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;
- f) **Sostegno alle attività produttive:** consolidare e riqualificare il tessuto delle attività produttive locali e della storica tradizione manifatturiera, con la riorganizzazione delle attività dell'artigianato e dell'industria, diversificando le produzioni e il sistema economico, migliorando al tempo stesso la qualità della vita nei centri abitati.

Agli obiettivi generali come sopra definiti corrisponde un insieme di direttive così articolate:

### **Qualità ambientale**

Le azioni per il rafforzamento e la tutela delle componenti ambientali del territorio di Greve in Chianti dovranno perseguire le seguenti linee di intervento:

- mantenere ed accrescere la qualità e la quantità delle risorse naturali;
- tutelare la biodiversità e incrementare la continuità ambientale;
- sviluppare e integrare attività compatibili come forma di valorizzazione e presidio delle aree ad elevata naturalità o qualità paesaggistica nei confronti delle minacce derivanti dal degrado e abbandono;
- recuperare la stabilità idrogeologica del territorio;
- regolare le trasformazioni e gli usi del suolo in considerazione delle vulnerabilità e delle criticità ambientali;
- programmare e progettare interventi di difesa del suolo e di regimazione idraulica integrati;
- individuare interventi atti a contenere i fenomeni di esondazione e con il ripristino della continuità fisica dei corsi d'acqua e della rete minore di drenaggio;
- controllo dello sfruttamento della risorsa acqua;
- migliorare la gestione dei rifiuti, riducendone la produzione e potenziando e ottimizzando i sistemi di raccolta differenziata.

### **Identità territoriale**

Le azioni per la valorizzazione delle vocazioni e delle specificità del territorio dovranno perseguire le seguenti linee di intervento:

- tutelare l'integrità fisica e l'identità paesaggistica, assunte come condizioni per ogni ipotesi di trasformazione, fisica o funzionale, del territorio comunale;
- mantenere i paesaggi rurali e tutelare e valorizzare le risorse culturali e simboliche diffuse;
- riqualificare i paesaggi delle infrastrutture e delle attività produttive;
- riqualificare gli accessi territoriali e urbani;
- sviluppare economie legate a specificità ambientali, paesaggistiche, agro-alimentari, culturali e produttive del territorio, con particolare riferimento alle produzioni agricole di qualità ed a quelle biologiche, anche in sinergia con i territori contermini, e al rafforzamento del bio-distretto, con la promozione di un'immagine di marca del territorio;
- valorizzare la produzione agro-alimentare di qualità e le produzioni agricole locali;
- sostenere e valorizzare le specificità territoriali, caratterizzate da sistemi produttivi sostenibili e innovativi
- valorizzare la diversità dei centri e dei nuclei che caratterizzano il territorio, identificando il loro profilo di sviluppo potenziale compatibile con i caratteri identitari ereditati e di progetto;
- mantenere e favorire la localizzazione nei centri e nuclei storici di attrezzature e servizi di interesse collettivo, per rivitalizzarne il ruolo e la centralità urbana;
- definire modelli insediativi che siano compatibili con i prevalenti caratteri di ruralità del territorio comunale.

### **Coesione**

Le azioni per aumentare la coesione territoriale e sociale dovranno perseguire le seguenti linee di intervento:

- definire la mobilità che temperi l'esigenza di spostarsi con la salute e la sicurezza dei cittadini ed in equilibrio tra le esigenze di potenziamento e sviluppo del sistema delle comunicazioni e i problemi della tutela e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche;
- valorizzare il ruolo della viabilità extraurbana quale infrastruttura di supporto allo sviluppo del territorio rurale, con interventi di adeguamento attenti ai contesti paesaggistici e alle modalità fruibili lente;
- riqualificare e mantenere il sistema dei servizi di livello locale e potenziare l'offerta dei servizi per gli anziani e quelli per l'infanzia (potenziare i servizi sanitari e quello socio-sanitari; prevedere attrezzature sportive legate alle attrezzature scolastiche; integrare i servizi scolastici e gli spazi a questi dedicati).
- valorizzare gli spazi pubblici e migliorare la dotazione e l'organizzazione dei servizi;
- riqualificare, potenziare e differenziare il sistema dei parcheggi e del verde urbano e introdurre percorsi protetti pedonali e ciclabili nei centri abitati.

### **Attrattività**

Le azioni per aumentare le opportunità offerte dal territorio dovranno perseguire le seguenti linee di intervento:

- valorizzare i principali prodotti tipici locali, favorendo la creazione di centri di servizio integrati per la produzione, trasformazione, promozione e vendita tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente
- offrire innovazione e servizi d'eccellenza per le imprese e migliorare la dotazione e la qualificazione dei servizi privati
- riqualificare il sistema commerciale locale, anche con nuove medie superfici di vendita e lo sviluppo di centri con funzioni integrate e competitive con i centri commerciali esterni
- potenziare l'offerta di spazi sportivi e ricreativi
- predisporre attrezzature sportive di qualità, anche complementari alle attrezzature ricettive
- promuovere le relazioni tra soggetti che intendono affermare le qualità del territorio del Chianti, organizzando la filiera agricoltura, alimentazione, ospitalità, commercio di prodotti tipici e dell'artigianato
- prevedere l'estensione delle reti digitali nel territorio e favorire il ricorso alle energie rinnovabili
- elevare la qualità delle progettazioni architettoniche e degli interventi sul territorio, promuovendo interventi di riqualificazione urbana, per la tutela ed il recupero del patrimonio edilizio e per la riqualificazione delle aree marginali.

### **Turismo sostenibile**

Le azioni di valorizzazione del territorio hanno nel paesaggio e quindi nell'agricoltura e nel turismo il principale motore e pertanto perseguono le seguenti linee di intervento:

- articolare le presenze turistiche, con misure finalizzate a distribuire nel tempo e nello spazio i carichi oggi prevalentemente orientati al territorio aperto
- favorire il prolungamento della stagione turistica attraverso: turismo legato all'agricoltura ed al paesaggio; consolidamento del turismo culturale; turismo enogastronomico; turismo escursionistico e sportivo; ecoturismo.
- valorizzare e promuovere le relazioni esistenti tra i valori naturalistici, paesaggistici e quelli storico-culturali del territorio
- attivare percorsi formativi sul turismo e creare reti della conoscenza, fondate sulle relazioni tra soggetti legati alle qualità del territorio comunale (paesaggio, produzioni locali, ospitalità)
- potenziare sia i servizi al turismo sia i servizi a sostegno degli operatori turistici
- riqualificare la viabilità e potenziare e valorizzare la rete fruitiva e turistica del territorio, anche attraverso forme integrative di ospitalità (agricampeggio).

### **Sostegno alle attività produttive**

Le azioni per il sostegno alle attività produttive dovranno perseguire le seguenti linee di intervento:

- consolidare e diversificare i profili di sviluppo per dotare il sistema produttivo locale di nuove opportunità economiche e occupazionali, rivolte soprattutto ai giovani;
- sostenere lo sviluppo della piccola e media industria e dell'artigianato locale
- promuovere formazione mirata per lo sviluppo dell'artigianato, tanto nei settori tradizionali che in quelli innovativi, connessi alla produzione di qualità
- migliorare la funzionalità e l'efficienza delle reti di comunicazione stradale
- elevare la dotazione delle aree produttive di standard di qualità urbanistica
- promuovere, per le attività produttive, forme integrate di gestione delle reti di servizi pubblici, con particolare riferimento al ciclo delle acque, ai rifiuti e all'energia.

Il PS poi, attraverso la definizione di obiettivi e direttive specifici, indica le strategie relative a ciascuna UTOE, per le quali vengono anche definite le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti. Le UTOE sono identificate con parti compiute del sistema insediativo e paesaggistico, riferite ad assetti territoriali complessivi e individuate a partire dall'articolazione geomorfologica, sulla base dei caratteri ecosistemici e delle tipologie dei paesaggi rurali, (tenendo conto delle quattro invarianti del PIT/PPR) e vengono dal Piano Strutturale ritenute significative ai fini del controllo delle dimensioni, dei servizi e delle infrastrutture. A queste spetta il controllo della morfologia urbana e territoriale, attraverso la definizione del limite del territorio urbanizzato al loro interno, la verifica della compatibilità dimensionale degli insediamenti rispetto alla struttura complessiva del territorio, la verifica della dotazione dei servizi e il perseguimento del riequilibrio e della riqualificazione degli insediamenti e del rapporto tra questi e il territorio rurale.

- Il dimensionamento

Il dimensionamento del Piano Strutturale è espresso in metri quadrati di superficie utile lorda (SUL) ed è articolato secondo le seguenti funzioni:

- residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato;
- industriale e artigianale;
- commerciale relativa alle medie strutture di vendita;
- turistico-ricettiva;
- direzionale e di servizio;
- commerciale all'ingrosso e depositi.

Esso esprime le dimensioni massime sostenibili, riferite alle previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, e le quantità massime attribuite alle previsioni esterne a tale perimetro e più in particolare:

- concorrono al dimensionamento gli interventi che incidono sulle risorse, quali le nuove edificazioni e le ristrutturazioni urbanistiche;
- non concorrono al dimensionamento gli interventi, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni delle risorse, come le ristrutturazioni edilizie, i cambi di destinazione d'uso in ambito urbano e gli ampliamenti;
- non concorrono al dimensionamento gli interventi di edificazione effettuati per la funzione agricola, trattandosi di interventi che non determinano alcuna quantità di nuovo impegno di suolo ed essendo oggetto di programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, la cui presentazione è facoltà di tutte le aziende agricole e per sua stessa natura non contingentabile; ciò vale anche per gli annessi agricoli non soggetti a programma aziendale oppure destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, dovendo il Piano Operativo adottare ogni possibile norma che ne garantisca il ruolo strumentale rispetto alla produzione agricola, anche se svolta in forma amatoriale, anche ai fini del presidio e della qualificazione paesaggistica del territorio.

Nelle seguenti tabelle sono riportati il dimensionamento per il territorio urbanizzato e le quantità previste dal Piano Strutturale nel territorio rurale per ciascuna UTOE e per l'intero territorio comunale, articolati per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017.

Le quantità per il territorio rurale sono riferite ai soli interventi di valenza strategica che sono stati valutati positivamente dalla Conferenza di Copianificazione del 21/04/2017.

Nella tabella che segue viene riportato il dimensionamento per l'intero territorio comunale:

territorio comunale	Territorio urbanizzato			Territorio rurale con Copianificazione		
	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)
<b>categorie funzionali</b>	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	18.500	5.500	24.000			
industriale-artigianale	15.500	0	15.500	12.000	0	12.000
commerciale al dettaglio	1.500	0	1.500	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	5.000	0	5.000
direzionale e di servizio	500	0	500	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>36.000</b>	<b>5.500</b>	<b>41.500</b>	<b>17.000</b>	<b>0</b>	<b>17.000</b>

Nelle tabelle che seguono il dimensionamento è invece suddiviso per UTOE:

U.T.O.E. 1 Greve, Greti e Montefioralle	Territorio urbanizzato			Territorio rurale		
				con Copianificazione		
	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)
<b>categorie funzionali</b>	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	3.000	0	3.000			
industriale-artigianale	5.000	0	5.000	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>8.000</b>	<b>0</b>	<b>8.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

U.T.O.E. 2 Ferrone e Passo dei Pecorai	Territorio urbanizzato			Territorio rurale		
				con Copianificazione		
	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)
<b>categorie funzionali</b>	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	500	0	500			
industriale-artigianale	500	0	500	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

U.T.O.E. 3 Strada, Chiochio, Santa Cristina, Presura e Meleto	Territorio urbanizzato			Territorio rurale		
				con Copianificazione		
	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)
<b>categorie funzionali</b>	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	10.000	3.000	13.000			
industriale-artigianale	500	0	500	6.000	0	6.000
commerciale al dettaglio	1.500	0	1.500	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	5.000	0	5.000
direzionale e di servizio	500	0	500	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>12.500</b>	<b>3.000</b>	<b>15.500</b>	<b>11.000</b>	<b>0</b>	<b>11.000</b>

U.T.O.E. 4 San Polo	Territorio urbanizzato			Territorio rurale		
				con Copianificazione		
	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)
<b>categorie funzionali</b>	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	3.000	2.500	5.500			
industriale-artigianale	4.000	0	4.000	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>7.000</b>	<b>2.500</b>	<b>9.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

U.T.O.E. 5 Cintoia	Territorio urbanizzato			Territorio rurale		
				con Copianificazione		
	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)
<b>categorie funzionali</b>	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	0	0	0			
industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

U.T.O.E. 6 Lucolena e Dudda	Territorio urbanizzato			Territorio rurale		
				con Copianificazione		
	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)
<b>categorie funzionali</b>	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	0	0	0			
industriale-artigianale	5.500	0	5.500	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>5.500</b>	<b>0</b>	<b>5.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

U.T.O.E. 7 Panzano e Lamole	Territorio urbanizzato			Territorio rurale		
				con Copianificazione		
	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)
<b>categorie funzionali</b>	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	2.000	0	2.000			
industriale-artigianale	0	0	0	6.000	0	6.000
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>2.000</b>	<b>6.000</b>	<b>0</b>	<b>6.000</b>