

**Comune di Greve in Chianti · Nuovo Piano Strutturale e
Piano Operativo · Avvio del procedimento**

marzo 2015

Il gruppo di progettazione:

I nuovi atti di governo del territorio di Greve in Chianti sono studiati e progettati da un gruppo così composto: Roberto Vezzosi guida e dirige il lavoro, curandone anche gli aspetti comunicativi ed i rapporti istituzionali, mentre Stefania Rizzotti, con ldp 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;

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

Riccardo Breschi coordina il "rilievo" del patrimonio edilizio esistente, dal quale deriveranno molti degli studi di carattere analitico e segue lo sviluppo dei progetti su singole parti ritenute strategiche;

Massimiliano Rossi e Lorenzo Corri, per Progeo associati, studiano gli aspetti geologici, idraulici e sismici del territorio;

Monica Coletta studia gli aspetti naturalistici, paesaggistici e agronomici del territorio comunale, proponendone le interpretazioni relative;

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

Bianca Borri e Massimo Tofanelli collaborano alla redazione delle carte di analisi urbanistica e territoriale; 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, 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;

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

Premessa	4
Un'idea di piano.....	5
Il sistema degli obiettivi.....	6
Il patrimonio territoriale e i nuovi strumenti	9
Gli obiettivi per il governo del territorio.....	10
Disposizioni per la definizione del territorio urbanizzato	16
Eventuali ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato	19
Il programma delle attività di comunicazione e partecipazione.....	21
Il quadro conoscitivo di riferimento	23
Il Piano Strutturale vigente	24
Il Regolamento Urbanistico vigente	28
Lo stato di attuazione.....	29
Rapporti tra PS e RU vigenti.....	33
Storia urbanistica recente	45
Il rischio idrogeologico.....	49
La struttura ecosistemica.....	50
Fonti informative e inquadramento generale	50
Le aree naturali e i sistemi di collegamento ecologico	50
Il SIR 88 Monti del Chianti e lo studio di incidenza.....	56
Approfondimenti del Quadro Conoscitivo	60
La struttura agroforestale.....	61
Il sistema rurale e le attività agricole.....	61
L'uso del suolo agroforestale	68
I programmi di miglioramento agricolo ambientale	71
Approfondimenti del quadro conoscitivo	73
Il patrimonio edilizio esistente; il Sistema Informativo Territoriale	75
La pianificazione sovraordinata.....	77
Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.....	77
La disciplina del piano paesaggistico	77
La scheda dell'Ambito di paesaggio n. 10 – Chianti	79
Individuazione e disciplina dei beni paesaggistici	84
Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	85
Obiettivi del PTCP	86
Il sistema territoriale del Chianti Fiorentino	86
I sistemi insediativi	87

Premessa

La Relazione Programmatica di Avvio del Procedimento, qui illustrata, viene redatta quando il percorso conoscitivo, interpretativo e progettuale di formazione dei nuovi strumenti urbanistici è già avviato da qualche mese, assumendo per questo ruolo particolare. Deve, in primo luogo, rendere conto degli studi condotti, delle interpretazioni a cui provvisoriamente questi hanno portato; dei problemi, certo solo di alcuni, che sono stati isolati e affrontati in forma ancora non definitiva e delle soluzioni possibili intraviste per quelli. E se le soluzioni ai problemi non possono certo prescindere da specifiche valutazioni di carattere urbanistico e territoriale, le analisi e le ricerche che sono state svolte in questi mesi hanno però messo a fuoco problemi e interrogativi che devono trovare un'adeguata risposta non solo in sede tecnica, ma che richiedono il più ampio dibattito nella società grevigiana e nei suoi organi di massima rappresentanza.

Da qui l'esigenza di comunicare adeguatamente gli studi già condotti e quelli in itinere, così come quello di ottemperare alla necessità di dare atto, come previsto dalla legge regionale, tramite questo documento, agli altri enti territoriali e a quelli aventi comunque competenza ambientale e territoriale, delle ragioni del lavoro in corso e di illustrare gli obiettivi di governo del territorio che il Comune di Greve in Chianti intende perseguire.

Il principale scopo di questo documento è quindi quello di facilitare la comunicazione tra ambiti distinti, quello amministrativo-istituzionale e quello tecnico-scientifico e tra questi e la società locale. In particolare riteniamo che possa essere importante, per tutti gli abitanti di Greve, possedere i primi riferimenti e acquisire una certa consuetudine con i nuovi linguaggi della pianificazione in Toscana, visto il carattere specialistico che questi troppo spesso assumono, per poter avvicinare gli argomenti che diverranno poi, nei nuovi strumenti, determinanti ai fini del progetto.

La relazione programmatica di **Avvio del procedimento** che qui presentiamo ha invece nel merito lo scopo di chiarire quale sarà l'impostazione del **Piano Strutturale (PS)** e del **Piano Operativo (PO)**, restituire i punti salienti che stanno a premessa dell'interpretazione del territorio di Greve in Chianti e quali dovranno essere le 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 fase di "primo ascolto", che è durata circa quattro mesi.

Nello stesso lasso di tempo sono state avviate anche le indagini di carattere disciplinare da parte del gruppo di lavoro, all'interno del quale si integrano diverse competenze, riferite alle peculiari caratteristiche del territorio.

Con questo documento si formulano criteri e indirizzi che già possono consentire di avanzare alcune ipotesi, che devono essere intese come una prima indicazione per alcune questioni principali, attorno alle quali già da ora è possibile misurare una diffusa consapevolezza, tanto che parte di esse hanno già avuto una formalizzazione nella "Variante anticipatoria", che sarà adottata subito dopo la delibera di questo Avvio del Procedimento e che dovrebbe trovare approvazione con l'adozione dei nuovi PS e PO. Maggiori opportunità per le piccole produzioni agricole che qui, nel Chianti classico, possono essere forse considerate "di nicchia", ma dove l'eccellente produzione vinicola comunque non esaurisce le straordinarie vocazioni territoriali e la riorganizzazione delle aree artigianali, anche in relazione alle condizioni di pericolosità e alla loro compatibilità paesaggistica, sono solo alcune delle questioni già affrontate che dovranno trovare soluzione, oltre la Variante. Sono questioni da tempo "sul tavolo" e così mature da permettere già di individuare soluzioni che forse sono in grado di aspirare a tradursi poi definitivamente nei futuri strumenti urbanistici e territoriali.

Un'idea di piano

Un nuovo piano rappresenta sempre un momento particolare nella storia di una comunità. Il lavoro, la ricerca e il confronto che ne deriva 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.

Avremo modo più avanti di approfondire ancora questo aspetto, che incrocia, naturalmente, il più generale tema della partecipazione. Tuttavia ci preme sottolineare come i temi dello sviluppo sostenibile e della *governance* sono, per tutte le attività di pianificazione, da tempo all'ordine del giorno e, riferiti alla dimensione ad alle caratteristiche del Comune di Greve in Chianti, sono stati inseriti nel processo di formazione del piano sin dalle fasi iniziali, preliminari al presente documento ed hanno fornito importanti spunti di riflessione per la definizione degli obiettivi da conseguire con i nuovi atti comunali di Governo del territorio.

A partire dagli indirizzi formulati dall'Amministrazione, che si sono concretizzati in parte nella variante cosiddetta "anticipatoria" e che pongono prioritariamente le questioni delle pericolosità idrauliche e delle attività produttive - sia agricole, che manifatturiere - si sono avviati confronti con i diversi attori locali, al duplice scopo di informare sul lavoro che si stava svolgendo e di comprendere quali fossero le loro aspettative. Naturalmente gli incontri che si sono svolti negli uffici del Comune, pur restituiti in forma pubblica sulla "Mappa dei contributi", nel sito *web* del Comune, si sommano e non sostituiscono certo i momenti di partecipazione collettiva, come i tavoli tematici e le assemblee, ma hanno senz'altro contribuito alla migliore conoscenza e perfino alla più approfondita comprensione di aspetti specifici e peculiari del territorio grevigiano.

Il rapporto con la **conoscenza** è un aspetto decisivo per il piano urbanistico. Se funziona, valorizza i saperi, le differenze, i potenziali, che poi sono decisivi per i processi innovativi e la ricostruzione di circuiti virtuosi, ambientali, territoriali, economici e sociali.

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 volgiamo che abbia successo, deve muoversi verso una prospettiva 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. Da questo deriva anche la necessità di comunicare il meglio possibile tutto quello che viene prodotto.

L'idea di piano a cui facciamo riferimento presuppone, come troppo spesso solo retoricamente si dichiara, che il fare urbanistico non può essere svolto in "separata sede", lontano dal territorio in esame e che invece abbia bisogno di frequenti immersioni, magari anche con incontri "corpo a corpo", con gli abitanti e nei loro luoghi di vita.

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. 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 colloquio diretto è stato uno strumento importantissimo per una prima 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, le suggestioni, i giudizi, le richieste formulate, hanno fatto emergere differenti immagini del territorio, talvolta tra loro coerenti, talvolta contraddittorie. E' comunque a partire da questi diversi "immaginari" e dal loro confronto, che si può avviare una riflessione sul futuro del territorio di Greve in Chianti.

Il sistema degli obiettivi

Come abbiamo visto in premessa, il presente documento è dunque una sintesi dei contributi e degli approfondimenti tematici, da ritenere comunque provvisori, oltreché delle indicazioni programmatiche dell'A.C. e delle prime indicazioni provenienti dagli incontri e dalle prime fasi del processo di partecipazione.

Per quanto riguarda gli studi specialistici, prima degli altri sono stati anticipati le indagini riferite al **rischio idraulico**, con rilievi topografici, sopralluoghi ed elaborazioni di studio come le modellizzazioni computerizzate. I materiali prodotti dal geologo e dall'ingegnere idraulico hanno consentito di convocare la **Conferenza dei servizi**, con **Genio Civile e Autorità di Bacino**, che ha visto svolgere il suo primo incontro il 25 febbraio scorso e che consentirà a breve l'adozione della variante al RU vigente.

Il tema delle pericolosità è un tema che per il nostro territorio assume infatti un'importanza peculiare. Sappiamo di come il Comune di Greve non abbia 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 fatto abbia comportato non pochi problemi, sia di carattere formale, che sostanziale.

Le pericolosità del PS e quindi le fattibilità del RU vigenti non coincidono con quelle indicate dai piani sovraordinati, che come tali prevalgono, così che nel tempo si è determinata una situazione nella quale molte previsioni del RU non sono attuabili perché in contraddizione con le classi di pericolosità del PAI.

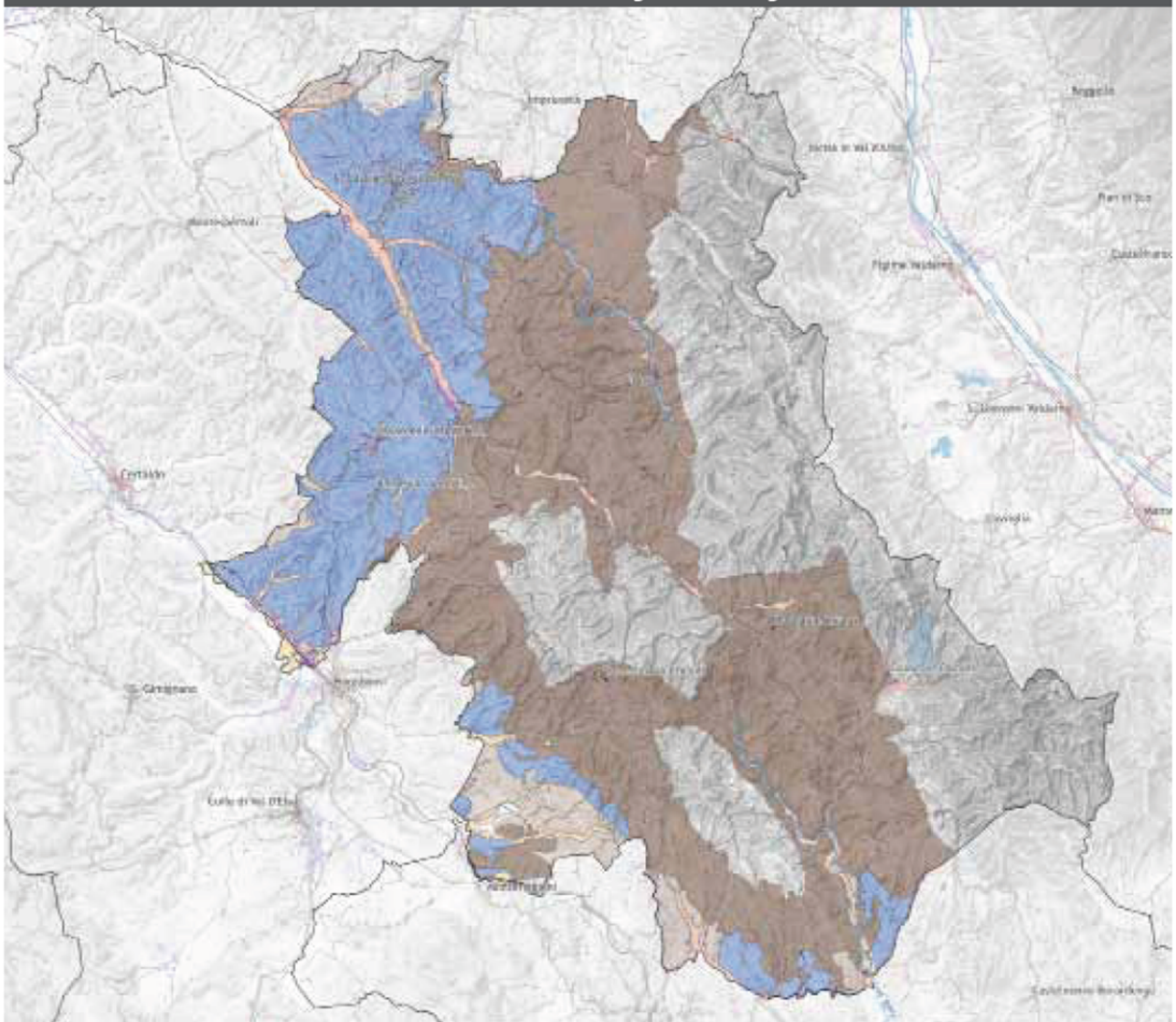
In occasione della redazione dei nuovi strumenti saranno svolti nuovi studi geologici di supporto al PS e al PO, in modo da disporre, nel più breve tempo possibile, di un nuovo e più affidabile scenario di pericolosità. Occorre evidenziare come la revisione della pericolosità geologica, idraulica e sismica del territorio, per l'adeguamento degli studi al regolamento regionale DPGR n.53/R/11, anche in riferimento agli ultimi eventi alluvionali e di dissesto idrogeologico rilevati nel territorio comunale, debba per forza di cose passare anche da un aggiornamento delle conoscenze sulle dinamiche geomorfologiche in atto e sulle conseguenti condizioni di pericolosità geologica di tutto il territorio. Del resto, com'è evidente, il dissesto idrogeologico nell'area collinare produce effetti pesantemente negativi anche a valle, dove si scaricano ondate di piena di acque di scorrimento superficiali, spesso non adeguatamente regimentate e con situazioni di impluvi altrettanto non adeguatamente mantenuti in efficienza.









L'aumento delle superfici impermeabili, i mutamenti nel regime delle precipitazioni che si caratterizza con un aumento delle piogge a maggiore intensità, in periodi temporali più brevi, i fiumi ed i canali che non sono più in grado di smaltire l'eccesso di acqua superficiale, sono i principali fattori di questi cambiamenti.

Per i nuovi atti di governo del territorio, PS e PO, tutti gli obiettivi dovranno essere strettamente connessi al tema del superamento delle condizioni di rischio e si dovrà porre come condizione prioritaria la messa in sicurezza degli abitati sul territorio, rispetto alle principali fragilità, rappresentate da periodici allagamenti che troppo spesso ne minacciano la sicurezza. Va considerato, inoltre, che un territorio di grande e riconosciuto pregio paesaggistico, come quello di Greve in Chianti, una delle zone più vocate e rinomate per la viticoltura, è costituito, nelle zone più impervie e lungo tutta la dorsale del Chianti, da estese aree boscate, che risultano ai margini di ogni processo di valorizzazione e per questo non adeguatamente gestite, così da rendere ancora più complesso il quadro agro-ambientale.

Più in generale occorre domandarsi in che misura i cambiamenti che stanno avvenendo nel clima e più in generale nel sistema ambientale, siano realmente influenzati dalle nostre azioni e attività ed in che modo i continui cambiamenti indotti dall'uomo nel territorio, sono in grado di interagire con i cicli naturali.

Sintesi delle criticità idro-geo-morfologiche



	Alta produzione di deflussi, instabilità dei versanti		Rischio strutturale di esondazione; consumo di suolo con rischio di impoverimento e inquinamento degli acquiferi
	Alta produzione di deflussi e instabilità dei versanti, aggravate dagli abbandoni dei sistemi rurali		Consumo di suolo con rischio di impoverimento e inquinamento degli acquiferi
	Alta produzione di deflussi, rischio di erosione del suolo e presenza di calanchi obliterati		Rischio di impoverimento e contaminazione di acquiferi sensibili a causa dell'attività estrattiva
	Elevata pressione insediativa e rischio strutturale di esondazione		Rischio di impoverimento di acquiferi sensibili e rischio di erosione del suolo

Sempre più spesso si parla, per le città e i territori, di **resilienza**: resilienza come capacità di un sistema complesso di mantenersi flessibile nel tempo e in grado di ristabilire condizioni di equilibrio a fronte di eventi straordinari; i sistemi resilienti reagiscono **rinnovandosi**, ma mantengono **la loro funzionalità e riconoscibilità**. E' dunque in questa chiave devono essere proposti gli obiettivi riferiti al miglioramento dell'uso delle risorse (aria, acqua, suolo, sottosuolo, ecosistemi) e alla minimizzazione delle negatività ambientali, al riconoscimento e alla tutela degli ecosistemi e alla possibilità della chiusura dei cicli in chiave di sostenibilità.

I nuovi strumenti di governo del territorio di Greve in Chianti dovranno legare le politiche ambientali alle politiche di riqualificazione.

Già negli incontri preliminari all'Avvio, ad esempio nella prima assemblea di presentazione, sono emersi aspetti importanti e preoccupazioni diffuse intorno ai temi dell'ambiente e del paesaggio, in particolare per l'importanza assunta dal settore vitivinicolo e dalle sensibili trasformazioni che lo stesso ha indotto o sta inducendo nel territorio.

In un quadro paesistico che comunque resta uno dei più ricchi della già molto stimata Toscana, si scorgono quindi delle contraddizioni, tra conservazione e trasformazione per esempio, ma anche tra specializzazione e integrazione e affiora qua e là il delicatissimo tema dell'identità.

Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico regionale (PIT/PPR), che tra breve verrà portato all'approvazione, ha già evidenziato una serie di criticità ambientali e paesaggistiche che devono essere comunque affrontate dagli strumenti sottordinati, provinciali e comunali, in modo condiviso, tenendo nel debito conto il referente ultimo dell'azione di piano, gli abitanti, perché *paesaggio*, per il **Codice** (TU 42/2004), non deve intendersi come limitato ai soli contenuti di valore estetico, ma a tutti i territori espressivi dell'**identità culturale**.

Box 1/2 - Richiesta di sostegno della Regione - L.R. 46/2013

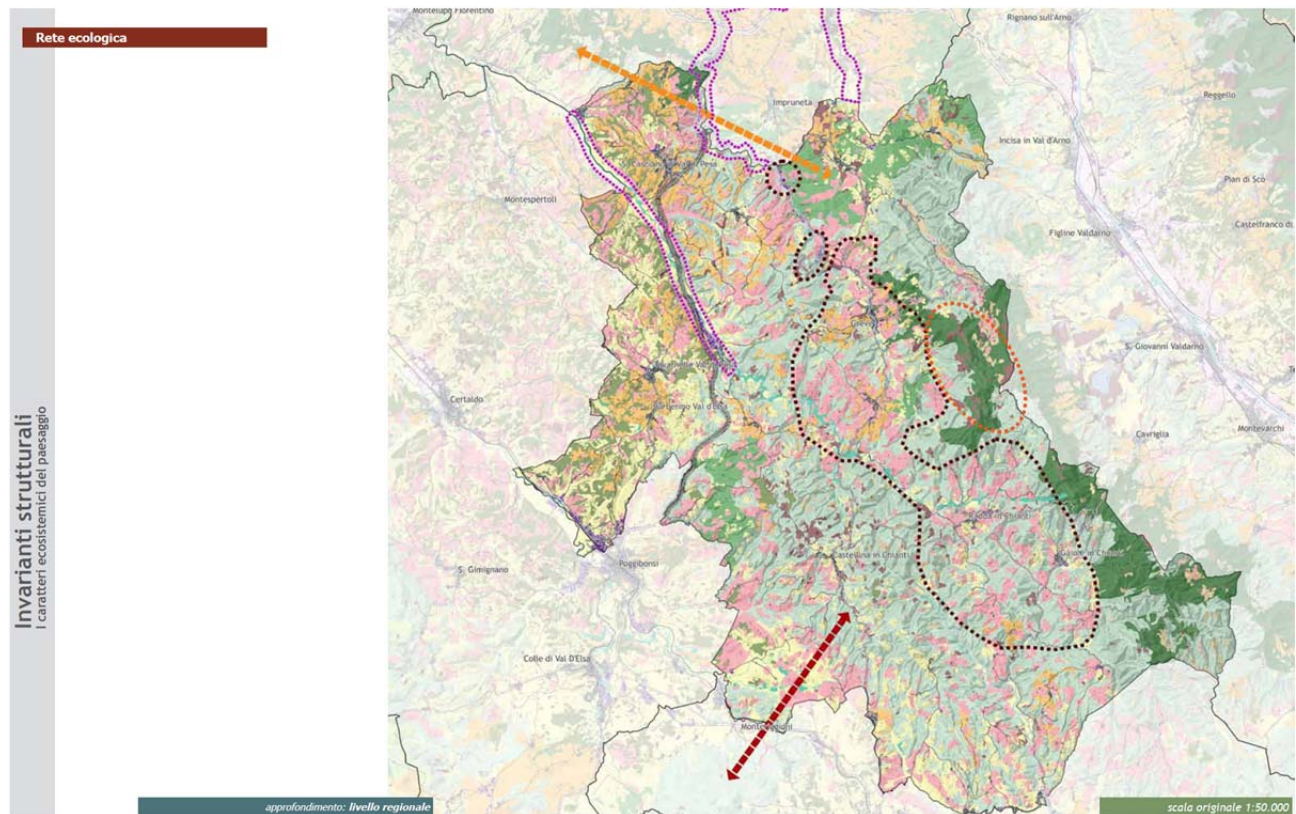
Come processo parallelo alle attività di pianificazione, il Comune di Greve in Chianti ha presentato all'**Autorità Regionale per la Garanzia della Partecipazione** una proposta articolata intorno alla **redazione partecipata dal basso di "Linee guida condivise" per i paesaggi del vino**, a forte contenuto innovativo e tecnologico, che specifici e orienti fortemente le attività di aggiornamento contestuale del PS e del PO.

Oggetto del processo proposto è il trasferimento, dal basso, agli strumenti urbanistici, delle conoscenze, delle percezioni e delle aspettative della comunità locale attorno ad una delle sue più forti caratterizzazioni territoriali, la produzione vitivinicola, trasferimento che deve garantire comunque una certa terzietà del processo partecipativo rispetto alle attività di pianificazione generale. Il tentativo di ricomporre visioni differenti e conflitti, anche frutto della complessità del tema, riferito a quella "risorsa di sintesi" quale può essere considerata il paesaggio. Questa complessità coinvolge direttamente il processo di produzione e comunicazione della conoscenza, che vuole uscire dalla asetticità degli ambienti tecnici e definirsi come forum di partecipazione, aperto all'interazione e al confronto e con le direzioni della trasformazione. Sperimentando un nuovo modello di governance, fondato sulla esplicitazione chiara della distribuzione degli interessi e delle diverse "poste in gioco", si può valorizzare la conoscenza come terreno di confronto, di accordo e di coesione sociale. Anche per il paesaggio, come per tutte le questioni contraddistinte da un elevato livello di complessità, sembra possibile adottare un tipo di approccio che tenga conto di tutti gli attori e degli interessi coinvolti, che inoltre permetta non solo di leggere e interpretare il territorio, i suoi specifici caratteri e il loro cambiamento nel tempo, ma anche di prefigurare possibili buone pratiche e regole condivise per il futuro.

Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la **riduzione dell'impegno di suolo**, la **conservazione** e il **recupero** degli aspetti e dei **caratteri peculiari della identità** sociale, culturale e ambientale del territorio dai quali dipende il valore del paesaggio toscano (articolo 1, comma 1).

Il PIT, quale strumento di pianificazione con specifica considerazione dei valori paesaggistici:

- contiene il riconoscimento e la disciplina per la gestione, la salvaguardia, la valorizzazione e la riqualificazione del **patrimonio territoriale** della Regione;
- persegue la salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e la promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti ambientali;
- disciplina (sotto questo profilo) l'intero territorio regionale e contempla tutti i paesaggi della Toscana.



Il patrimonio territoriale e i nuovi strumenti

Come più avanti vedremo, il PIT/PPR risulta essere complementare alla LR 65/2014, tanto che la stessa legge deve essere letta in modo integrato al piano. Così è in quella che all'**Art. 3** si definisce il significato di **patrimonio territoriale** come “... *l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future* ...”

Le “invarianti strutturali” sono quindi ora riferite, sia nel PIT, che nella nuova legge, al patrimonio territoriale, e sono individuate nel PIT/PPR come:

- a) la **struttura idro-geomorfologica**, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- b) la **struttura ecosistemica**, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- c) la **struttura insediativa di valore storico-territoriale** ed identitario, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;
- d) la **struttura agro-forestale**, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

Nel nuovo quadro legislativo toscano, il **PS** costituisce il luogo dell'approfondimento, a scala locale delle indicazioni provenienti dallo **Statuto del territorio** regionale, contenuto nel **PIT/PPR** e della articolazione di dettaglio degli studi e delle conoscenze acquisite con il **PTC**

provinciale, tanto che costituisce una funzione di raccordo con la pianificazione di area vasta e i livelli di conoscenza corrispondenti.

*“Lo **statuto del territorio** costituisce l’atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione”* (art. 6, comma 1, LR 65/2014).

Il paesaggio, in particolare, soggetto delle analisi e del disegno delle politiche di piano, richiede un trattamento a scale diverse, che risulta tanto più efficace quanto più i piani attuano concretamente il principio della Convenzione Europea, di relazionare le proprie conoscenze alle proprie politiche, secondo processi inclusivi, aperti, che producano integrazione e implementazione. Ne discende l’obiettivo complesso di conoscenza a cui fa capo l’impostazione del processo di analisi paesaggistica.

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 saranno così 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.

Più in generale, le ricerche e gli studi messi in campo sono orientati dall’ipotesi che i modi di rappresentare i luoghi racchiudano, ad una paziente lettura, oltre che i segni “patrimoniali” di un’appartenenza, una “struttura”, su cui impostare il progetto di territorio.

“In termini più elementari ed espliciti si potrebbe dire che le strutture (componenti del paesaggio) sono il telaio, o meglio le forze di fondo della storia sociale: quella degli aggruppamenti umani consciamente coerenti e solidali. Sono in una parola i complessi costitutivi di una civiltà” (L. Gambi – Critica ai concetti geografici di paesaggio umano).

Gli obiettivi per il governo del territorio

A partire da queste considerazioni e dagli approfondimenti che si renderanno necessari, la proposta di PS che si avvia con questo documento intende accentuare il legame che sussiste tra parte statutaria e parte strategica del piano strutturale - e tra queste e quella del Piano Operativo - intendendo per la prima (statutaria) la definizione delle regole per la tutela dei caratteri fisici, storici e culturali del territorio, mentre per la seconda (strategica), la capacità di coinvolgere tutti i più importanti soggetti e attori locali nella formazione e nell’attuazione del piano, nell’individuazione di un più stretto legame tra le scelte del piano e gli effetti conseguenti (procedure di Valutazione Ambientale Strategica), nella ricerca di obiettivi che siano ampiamente condivisi e anche in grado di assumere un valore simbolico per gli abitanti. 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.

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 stessa opportunità, per Greve in Chianti, di concepire congiuntamente, pur mantenendoli distinti, gli strumenti di governo comunale, PS e PO, deve essere colta prima di tutto nella capacità di definire, indirizzare e coordinare politiche e **progetti di riqualificazione territoriale, secondo una effettiva integrazione degli obiettivi** (ambientali, urbanistici, economici, sociali, ecc.), che può essere raggiunta solo operando in termini multisettoriali, facendo interagire diverse competenze ed ambiti tematici e tra di loro gli stessi uffici e settori della pubblica amministrazione.

La continua interazione tra uomo e ambiente, tra la vita di una comunità e il suo spazio, induce infatti 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.

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, PS e PO.

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 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;
- c) **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;
- 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 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;
- f) **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;

Gli obiettivi sopra enunciati sono ulteriormente articolati in specifici obiettivi riconosciuti come prioritari per lo sviluppo sostenibile del territorio.

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 dall'abbandono delle attività tradizionali, ovvero:
 - favorire la fruibilità e la tutela attiva degli elementi costitutivi del sistema ambientale, riqualificare le aree boscate, la rete dei corridoi ecologici e le zone ad alto valore ambientale (SIC/SIR) e promuovere la loro conoscenza, attraverso forme di fruizione compatibili con la conservazione degli *habitat*;
 - riqualificare gli agro-ecosistemi, per mantenerne le valenze ecologiche residue, recuperare le naturalità degradate e/o creare nuovi elementi di naturalità;
- recuperare la stabilità idrogeologica del territorio, anche con adeguati interventi di ingegneria naturalistica, per il riassetto ed il riequilibrio idrogeologico su dissesti e su aree in frana attiva;
- regolare le trasformazioni e gli usi del suolo in considerazione delle vulnerabilità e delle criticità ambientali, prevenendo gli eventuali effetti negativi e contribuendo alla loro riduzione, al fine di raggiungere un elevato livello di protezione dell'ambiente nel suo complesso;
- programmare e progettare interventi di difesa del suolo e di regimazione idraulica integrati, che coniughino gli aspetti di prevenzione del rischio idraulico e idrogeologico con il miglioramento della qualità delle acque e la fruibilità dei luoghi;
- ridurre i rischi di allagamento per eventi meteorici sfavorevoli, con l'individuazione degli 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, promuovendone il corretto uso, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche, al reimpiego delle acque reflue, alla valorizzazione del reticolo idrografico superficiale;
- migliorare la gestione dei rifiuti, riducendone la produzione e potenziando e ottimizzando i sistemi di raccolta differenziata e prevedendo adeguate attrezzature di servizio;
- potenziare le reti di depurazione delle acque di scarico e il controllo e la mitigazione degli inquinamenti in generale; rifiuti – fitofarmaci.

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 le economie legate alle specificità ambientali, paesaggistiche, agro-alimentari, culturali e produttive del territorio, all'innovazione dei servizi alla persona e alle imprese e alla promozione di servizi a supporto degli obiettivi di sviluppo sostenibile indicati per l'intero territorio comunale;
- valorizzare la produzione agro-alimentare di qualità e le produzioni agricole locali, soprattutto quelle più deboli, con azioni che ne consentano un collegamento al territorio di origine, anche attraverso programmi condivisi con le altre zone del Chianti: sostenere l'olivicoltura e il piccolo allevamento praticato con tecniche produttive compatibili e sostenibili; favorire l'infrastrutturazione delle aziende con produzioni agricole a più basso valore aggiunto ed economicamente più fragili;
- sostenere e valorizzare le specificità territoriali, caratterizzate da sistemi produttivi sostenibili e innovativi, come il Biodistretto, promuovendo Greve come *città slow*;
- mantenere la relazione consolidata tra città e campagna, ponendo particolare attenzione alla qualità delle fasce di contatto tra insediamenti urbani e territorio aperto e gestire gli spazi di pertinenza degli edifici rurali e i manufatti necessari alle attività in essi svolte;
- valorizzare la storica diversità dei centri e dei nuclei che caratterizzano il territorio di Greve in Chianti, 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:

- realizzare condizioni di sicurezza e di benessere, per una parte quanto più possibile estesa di abitanti, con la creazione di opportunità per tutti di crescita culturale, sociale e economica (equità);
- definire un sistema di regole di uso del territorio che garantiscano la massima diffusione dei diritti primari di cittadinanza quali la salute, la mobilità, la libertà di cultura e di istruzione pubblica, la casa, la sicurezza sociale;
- definire un assetto della mobilità che temperi l'esigenza di spostarsi con quella di garantire 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;
- mantenere i servizi di base e il presidio commerciale dei centri minori, anche attraverso la definizione di spazi dedicati al commercio temporaneo;
- riqualificare e mantenere il sistema dei servizi di livello locale presenti nel territorio comunale (scuole, centri civici, verde pubblico, parcheggi, ecc.) e potenziare l'offerta dei servizi per gli anziani e quelli per l'infanzia, in particolare:
 - 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 come centri di vita locale e migliorare la dotazione e

- l'organizzazione dei servizi pubblici, anche in funzione della loro accessibilità, affinché siano resi attrattivi, sicuri e utilizzabili da tutti, con particolare attenzione per i cittadini più deboli come bambini, anziani e diversamente abili;
- riqualificare, potenziare e differenziare il sistema dei parcheggi e del verde urbano e introdurre percorsi protetti pedonali e ciclabili nei centri abitati;
 - assicurare offerte abitative compatibili con le possibilità di accesso da parte delle fasce giovani della popolazione, dei nuclei familiari a basso reddito;
 - migliorare la capacità di accoglienza, promuovendo prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente, per l'offerta di alloggi in regime di locazione per i giovani e per il recupero del disagio e della marginalità sociale;
 - sviluppare servizi e assistenza per i lavoratori stranieri, in modo da favorirne una più rapida e completa integrazione;
 - sostenere la costruzione di reti tra le realtà giovanili e le associazioni del territorio, con l'ampliamento e valorizzazione dell'offerta di spazi e contesti per la loro espressione;
 - promuovere le relazioni tra soggetti per lo sviluppo di nuove iniziative integrate (sociali, culturali, economiche).
 - Sostenere la fornitura di servizi integrati nell'area del Chianti fiorentino, attraverso la costituzione dell'Unione dei comuni.

Attrattività

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

- promuovere azioni di sostegno alle attività produttive che contribuiscono al mantenimento del paesaggio agrario tradizionale, promuovere e incentivare l'adesione a forme di agricoltura ecocompatibile;
- promuovere la comunicazione del territorio (marketing territoriale), diffondendo la conoscenza delle identità locali e dei patrimoni e naturali del territorio del Chianti;
- valorizzare i principali prodotti tipici locali, con spazi espositivi temporanei e permanenti, e quelli di consumo, 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;
- accrescere la rete e la qualità dei servizi formativi, anche per nuove professionalità, riqualificando i mestieri tradizionali e identificando nuove figure di operatori turistici;
- 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 anche interventi di riqualificazione urbana integrati, per la tutela ed il recupero del patrimonio edilizio di antica formazione e per la riqualificazione delle

- aree marginali;
- rafforzare le reti formali e informali di comunicazione con le aree vicine.

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 meglio 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:
 - il consolidamento del turismo legato all'agricoltura ed al paesaggio
 - il consolidamento del turismo culturale
 - il consolidamento del turismo enogastronomico
 - il potenziamento del turismo escursionistico e sportivo
 - il potenziamento del turismo giovanile e dell'ecoturismo
 - il potenziamento delle occasioni di visita per studio e formazione
- valorizzare e promuovere le relazioni esistenti tra i valori naturalistici, paesaggistici e quelli storico-culturali del territorio;
- migliorare la conoscenza del territorio, lo scambio di sapere e di informazioni tra stadi diversi della filiera turistico/formativa e tra diversi attori, per lo sviluppo di interventi e di azioni di sistema, comuni e condivisi e per realizzare i servizi di supporto al turismo;
- valorizzare le reti relazionali "lunghe" per l'internazionalizzazione e il rafforzamento dell'immagine del territorio, anche attraverso i gemellaggi con località affini;
- 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);
- allestire itinerari integrati inquadrandoli nel generale contesto comunale e considerandoli anche in relazione ai territori comunali limitrofi ed alle mete di interesse accessibili da Greve in Chianti, in particolare i centri antichi, anche minori;
- integrare le offerte riferite alle diverse modalità di fruizione turistica e qualificare in modo più riconoscibile l'offerta di visita delle mete locali, con particolare riferimento alle funzioni di formazione e di conoscenza;
- 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);
- favorire la creazione di itinerari a tema per il tempo libero e per le esigenze ambientali, didattiche, ricreative, sportive, culturali, museali ed espositive, promuovendo l'organizzazione un sistema integrato di itinerari, che includano percorsi, parchi, aree o manufatti monumentali, spazi pubblici, spazi espositivi e biblioteche e servizi privati;
- incentivare le attività espositive e le manifestazioni culturali di livello sovracomunale (scuola di musica Salisburgo e Stati Uniti).

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, ma dotando le aree produttive esistenti delle infrastrutture e dei servizi necessari e

subordinando comunque le eventuali nuove localizzazioni di attività ad una verifica di compatibilità con gli altri obiettivi del piano;

- promuovere formazione mirata per lo sviluppo dell'artigianato, tanto nei settori tradizionali che in quelli innovativi, connessi alla produzione di qualità; sviluppare la formazione e la preparazione all'uso delle tecnologie di informatizzazione delle conoscenze;
- migliorare la funzionalità e l'efficienza delle reti di comunicazione stradale, in relazione alla loro gerarchizzazione e alla loro connessione con le attività produttive esistenti o previste nel piano.
- migliorare la funzionalità e l'accessibilità delle aree artigianali, favorendo anche la rilocalizzazione delle attività incompatibili;
- offrire nuovi spazi per lo sviluppo qualificato dell'artigianato, sperimentando il tema della qualità della progettazione urbanistica ed architettonica, favorendo la concentrazione delle attività produttive, anche con diverse specializzazioni, in aree tecnologicamente ed ecologicamente attrezzate;
- elevare la dotazione delle aree produttive di standard di qualità urbanistica: spazi e servizi di supporto alle attività e per chi opera (centri integrati per le aziende insediate, mense, dotazioni di verde, servizi collettivi); aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo; sistemi integrati per la mobilità di persone e di merci;
- operare una maggiore flessibilità per la polifunzionalità delle aree, attraverso la fusione di classi di destinazioni d'uso che consenta l'insediamento di nuove aziende del settore terziario, del terziario avanzato e delle attività ad alto valore aggiunto;
- promuovere azioni volte a favorire e consolidare la capacità produttiva delle imprese locali e a finalizzarla agli obiettivi prioritari prefigurati dalla amministrazione a favore di interventi volti al recupero del patrimonio edilizio esistente e all'edilizia sostenibile;
- 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;
- sostenere lo sviluppo delle attività agricole in relazione ai nuovi scenari di mercato ed alle varie forme di evoluzione dell'agricoltura.

Disposizioni per la definizione del territorio urbanizzato

La nuova legge regionale toscana n. 65 del 2014 introduce importanti novità nei contenuti, nel linguaggio e negli elementi costitutivi degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, la più importante delle quali è senz'altro rappresentata da quanto disciplinato all'**art.4**, che stabilisce un limite all'impegno di suolo non edificato, nell'ambito di quello che viene definito "**territorio urbanizzato**". La rigenerazione dei tessuti esistenti, l'arricchimento delle funzioni urbane e degli spazi comuni sono le condizioni da porre ad ogni trasformazione e conseguentemente, la proposta dei nuovi strumenti di pianificazione comunale si deve basare sul prioritario soddisfacimento delle esigenze mediante la manutenzione e la cura, il recupero e la ristrutturazione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente, assumendo il **limite al consumo di suolo** come il punto di partenza per organizzare gli insediamenti.

Uno dei primi compiti che si devono assolvere con il nuovo PS è dunque 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 LR 65/2014).

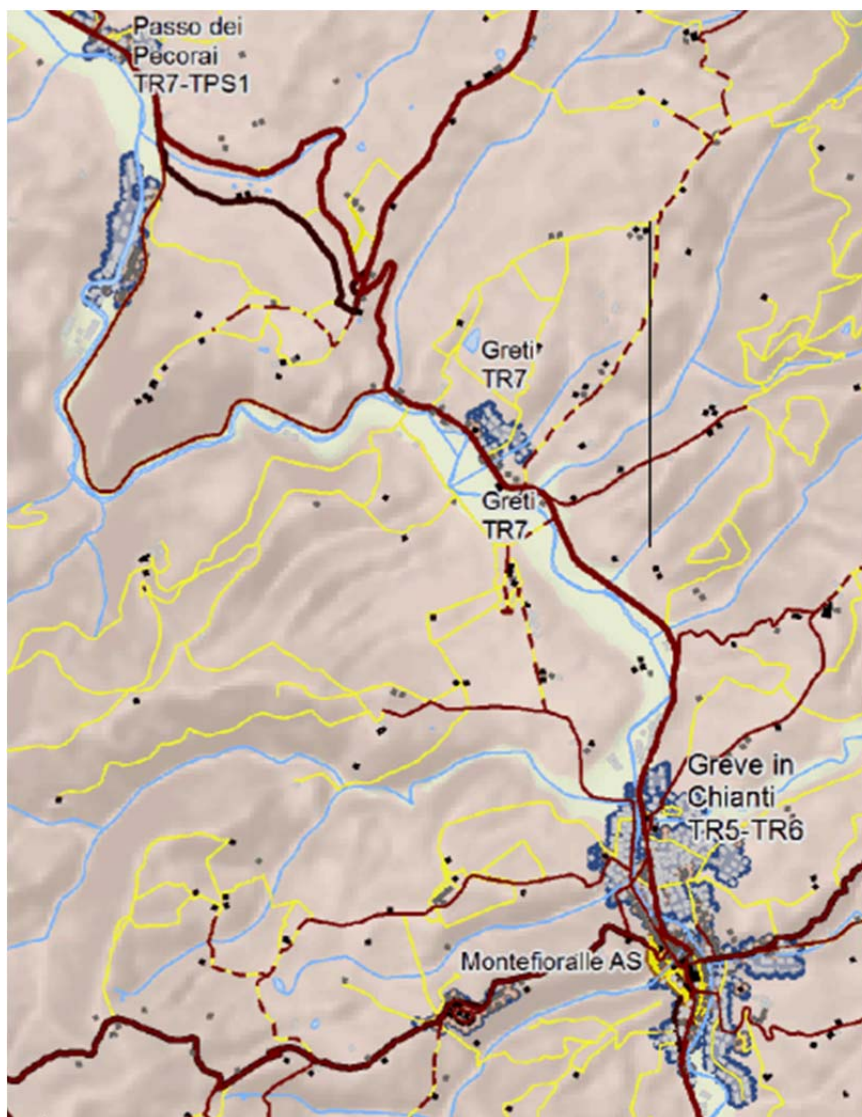
Gli insediamenti presenti nel territorio comunale di Greve in Chianti sono costituiti da centri e nuclei con caratteristiche anche molto differenti tra loro. Deve essere comunque rilevato che tutti i tessuti insediativi, quelli più antichi, che pur hanno mantenuto l'impianto originario, quelli storicizzati e le parti degli insediamenti più recenti, necessitano di un riequilibrio funzionale e del rafforzamento e riqualificazione degli spazi di uso pubblico. Per questo, al comma successivo, la legge introduce un ulteriore criterio da considerare (comma 4, art. 4):

“L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani”.

E ancora, al comma 8:

“Fermo restando quanto previsto ai commi 3 e 4, nuovi impegni di suolo a fini insediativi o infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. Essi devono in ogni caso concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale”.

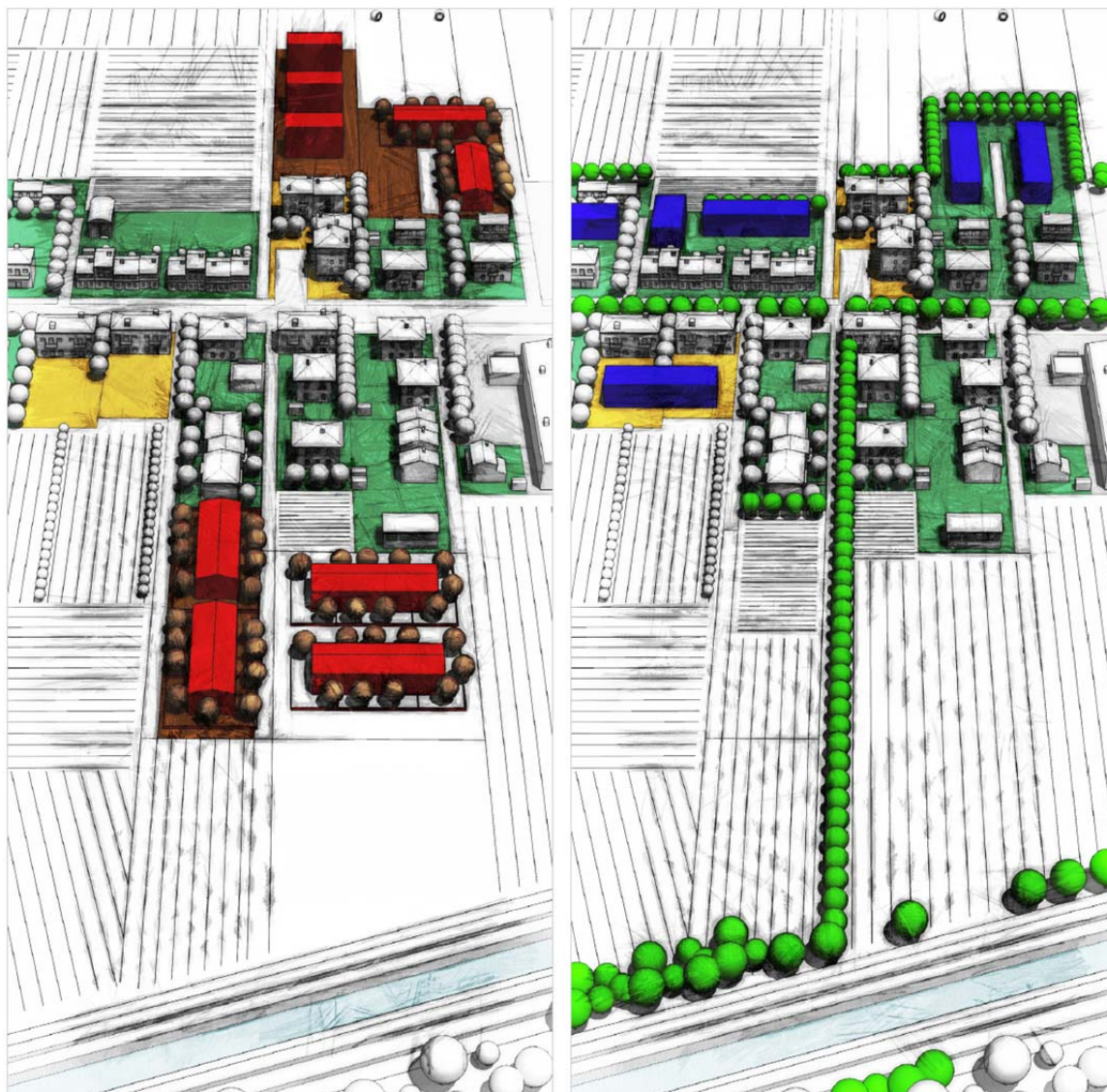
Il raccordo tra la legge ed il nuovo PIT avente valore di Piano Paesaggistico è però al comma 2:
“Le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato quale individuato dal piano strutturale ai sensi dei commi 3 e 4, tenuto conto delle relative indicazioni del piano di indirizzo territoriale (PIT), salvo quanto previsto dal comma 7. Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato, fermo restando quanto previsto dal titolo IV, capo III”.



Nell'ambito di questo documento è per ora utile vedere quali sono le indicazioni del PIT. Il nuovo Piano Paesaggistico fornisce infatti un contributo operativo alla perimetrazione del territorio urbanizzato, attraverso diversi documenti: primo fra tutti la **Carta del territorio urbanizzato**, poi l'**Abaco dei morfotipi** delle urbanizzazioni contemporanee e le **Linee guida per la riqualificazione dei margini dei tessuti urbani della città contemporanea**.

La "**Carta del territorio urbanizzato**" è frutto di elaborazioni geo-statistiche e non ha valore normativo diretto ed è sviluppata alla scala di 1:50.000. I comuni, facendo riferimento alla scheda di ambito di paesaggio, sono tenuti a sviluppare un percorso che:

- a) individui i morfotipi presenti nel territorio comunale, all'interno dei tessuti insediativi;
- b) precisi criticità e gli obiettivi di qualità, sempre facendo riferimento all'**Abaco** regionale;
- c) giunga alla perimetrazione puntuale del territorio urbanizzato alla scala utilizzabile dagli strumenti comunali, proponendo eventualmente una riqualificazione dei margini urbani, anche in relazione alla riqualificazione degli spazi aperti periurbani (appoggiandosi anche alle **Linee guida**).



TR8 - Ipotesi peggiorativa, estratto

TR8 - Ipotesi coerente con gli OdQ del PP, estratto

Nell'elaborazione del PS dunque una particolare attenzione deve essere rivolta alla definizione del margine urbano, mentre all'esterno della perimetrazione, si individua:

- a. gli ambiti di pertinenza dei centri e gli ambiti rurali periurbani, che possono assumere funzioni di servizio a quelle urbane;
- b. le tipologie di morfotipi extraurbani e specialistici regionali.

La ridefinizione degli ambiti, anche in chiave progettuale è dunque possibile, tenuto comunque sempre conto degli obiettivi di qualità stabiliti per ogni morfotipo di margine dal piano paesaggistico.

Eventuali ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato

Su questa base di quanto specificato al paragrafo precedente, Disposizioni per la definizione del territorio urbanizzato, è già possibile anticipare che alcune delle possibili strategie delineate possono alludere a trasformazioni territoriali che fuoriescono da quel limite.

Nel corso degli studi verranno condotti gli approfondimenti e le verifiche che renderanno

possibile capire, ad esempio dopo aver effettuato la schedatura del patrimonio edilizio esistente, se edifici di valore storico-ambientale o borghi storici, potranno essere utilizzati con funzioni diverse da quelle agricole. Il lavoro di schedatura e di analisi delle informazioni raccolte potrà consentire infatti, di stimare in modo sufficientemente dettagliato le dimensioni del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto e conseguentemente valutare ciò che potrà essere destinato al cambio d'uso.

Approfondendo poi gli studi sul contesto territoriale, dovrà anche essere verificata la presenza di volumi, oggi dismessi o sottoutilizzati, che agiscono come detrattori di valore, magari perché già realizzati per finalità diverse da quella agricola o, nei casi diversi, perché realizzati con puro scopo "utilitaristico" (è il caso di edifici relativamente recenti ad uso "strumentale"), con materiali e caratteri impropri per il contesto paesaggistico. Sono tra questi, in concreto, le ipotesi di eventuali trasformazioni di cui al comma 7, dell'art. 4 della legge *"Fermo restando quanto disposto dai commi 1 e 2, le trasformazioni non residenziali al di fuori del territorio urbanizzato, che comportino impegno di suolo non edificato, sono consentite esclusivamente con il procedimento di cui all'articolo 25, al fine di verificarne la sostenibilità per ambiti sovracomunali"*.

Il procedimento di cui si tratta all'art. 25 è quello che richiede la convocazione della Conferenza di copianificazione.

Il programma delle attività di comunicazione e partecipazione

La metodologia di lavoro e l'organizzazione proposte intendono la costruzione dei nuovi atti di governo quale elaborazione processuale, effettuata attraverso operazioni di ascolto e confronto sia con l'Amministrazione, che con il territorio e i principali soggetti sociali e singoli abitanti. Questo processo rappresenta un elemento cruciale per la verifica pubblica ed il riordino di idee, ipotesi e sollecitazioni, secondo un disegno strategico quanto più possibile condiviso e va ad inquadarsi in un percorso di partecipazione che è stato avviato sin dalla prima fase di lavoro e si svolgerà lungo tutta la durata dello stesso.

Per garantire efficacia al processo di partecipazione e consultazione, si rende necessario l'utilizzo di strumenti partecipativi differenziati in base alle diverse fasi di elaborazione (incontri pubblici, incontri tematici o di area, distribuzione e raccolta di questionari e/o altri materiali informativi, organizzazione di eventi, convegni, mostre, ecc.).

L'attività di ascolto si può già avvalere anche di un sito *web*, appositamente strutturato (che potrà anche contenere i vari materiali, comprese i materiali esplicativi, redatti con un linguaggio facile e comunicativo, dei documenti prodotti), con il quale gli abitanti possono dare il proprio contributo in qualsiasi momento, segnalando elementi ritenuti notevoli (temi, problemi, qualità, elementi di pregio, ecc.) in modo facile e intuitivo. Naturalmente si tratta di uno strumento aggiuntivo a quelli ormai da considerare tradizionali, costituiti attraverso l'organizzazione di incontri pubblici e *focus group*, più avanti descritti.

La dimensione strategica del progetto urbanistico può essere riassunta nella capacità di coinvolgere soggetti e attori nella formazione dei nuovi strumenti, nell'individuazione di un più stretto legame tra scelte del piano ed effetti conseguenti (procedure di valutazione), nella selezione di progetti quanto possibile condivisi ed anche in grado di favorire nuove ipotesi di sviluppo economico e sociale. Saranno programmate per questo specifiche attività di partecipazione, con la facilitazione di espressioni organizzate di istanze e integrazione di punti di vista autonomi e differenziati. L'introduzione di pratiche innovative nella costruzione del progetto urbanistico può da un lato stimolare dall'altro recepire i processi di innovazione economica e sociale che il territorio di Greve in Chianti può esprimere.

Riteniamo quindi che debbano essere attivate più modalità di interazione, dall'analisi delle istanze – come già effettuato attraverso lo sportello urbanistico, istituendo un vero e proprio "orario di ricevimento", alle assemblee pubbliche, agli incontri strutturati (ad esempio *focus group*, cioè tavoli ad invito con un numero limitato di partecipanti chiamati a interrogarsi e discutere su uno specifico tema).

Le diverse fasi devono essere concepite in relazione allo sviluppo del lavoro di redazione dei nuovi strumenti, ad ogni modo il processo da seguire potrebbe prevedere quanto segue.

Tutto lo sviluppo del lavoro sarà quindi scandito da una serie di momenti di comunicazione e di verifica/discussione, supportati da documenti preparatori e/o riassuntivi predisposti per le diverse tipologie di incontri, ponendo la massima attenzione all'uso di un linguaggio appropriato ai destinatari delle diverse comunicazioni.

Oltre a quello già effettuato per valutare le esigenze dei "circoli", che a Greve svolgono importanti funzioni sociali, possono essere già previsti due ulteriori *focus* da sviluppare nei prossimi mesi: tutelare e valorizzare il paesaggio del vino, Greve in Chianti terra ospitale. Greve in Chianti territorio da abitare resta il tema centrale di tutto il lavoro e sarà affrontato in riferimento alle singole frazioni, con incontri da sviluppare lungo i mesi di aprile e maggio.

Anche se in tutte le diverse fasi del lavoro è utile organizzare con i tecnici e con i professionisti – con cui è già stato effettuato un primo incontro di presentazione - incontri per facilitare la lettura degli elaborati, nelle fasi conclusive, prima dell'adozione, saranno strutturati appositi tavoli per promuovere la conoscenza dei nuovi strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale.

Nelle fasi conclusive di elaborazione del RU, le attività di consultazione e partecipazione saranno anche rivolte al trattamento di eventuali situazioni di conflitto. Le diverse tecniche di mediazione e gestione creativa dei conflitti, per la ricerca di soluzioni condivise, vengono messe in gioco nell'ambito di tavoli tematici costruiti appositamente. Non a caso, come abbiamo già accennato, l'Amministrazione di Greve in Chianti ha partecipato alla richiesta di sostegno della regione Toscana proprio in relazione ad un processo di partecipazione che abbia per oggetto il paesaggio del vino, che a seguito dell'adozione del nuovo PIT/PPR ha fatto emergere conflitti tra istituzioni e tra produttori ed abitanti.

Nel box che segue si sintetizzano i principali contenuti e finalità del processo di partecipazione previsto nel *focus* tematico:

Box 2/2 - Richiesta di sostegno della Regione - L.R. 46/2013

"In questo senso, anche le attività di partecipazione specificamente orientate alla dimensione del vino, che tanta parte ha anche nella determinazione della struttura urbana e insediativa del comune di Greve, verranno incardinate profondamente nel processo pianificatorio complessivo, e ne verranno arricchiti gli aspetti legati ai saperi contestuali. L'attività partecipativa dedicata alla migliore risoluzione delle problematiche legate al comparto vitivinicolo (come si è visto, nella sua più ampia accezione) si svolge nel progetto in maniera integrata per i diversi livelli degli strumenti di governo del territorio e presuppone la capacità di acquisizione di strumenti operativi e processuali capaci di coinvolgere in maniera interattiva le comunità insediate per avviare un processo comunicativo di apprendimento reciproco con i diversi esperti al lavoro sui temi territoriali".

"Il tema centrale della definizione delle politiche territoriali e paesaggistiche è la sfida alla complessità derivata dalla pluralità e dalla frammentazione degli attori coinvolti. Si pensi al nuovo ruolo degli abitanti, che, a prescindere da eventuali motivazioni economiche, sono interessati al territorio come 'ambiente di vita' (e per questo sta bene il titolo "la vite è bella")".

La Convenzione Europea del Paesaggio attribuisce al paesaggio il ruolo di "componente essenziale del contesto di vita delle popolazioni, espressione della diversità del loro comune patrimonio culturale e naturale e fondamento della loro identità". La Convenzione afferma che in tutto il territorio possono essere individuati paesaggi diversi e attribuisce alle persone la autorità di riconoscerne la qualità. Anche per questo motivo la definizione delle politiche paesaggistiche deve avvenire attraverso la consultazione e, si spera, la partecipazione attiva di tutti i soggetti coinvolti, compresi gli abitanti. Un primo compito delle amministrazioni pubbliche e delle associazioni dei produttori, è migliorare la sensibilità generale su questi temi, comunicando presso il pubblico vasto la migliore conoscenza del proprio paesaggio, tenendo conto della pluralità di valori - culturali, simbolici, economici - che gli sono attribuiti".

"Nella presente proposta, il processo vuole costruire la serie di passaggi necessari per la redazione del progetto del PS/PO attraverso un approccio che guarda alla partecipazione come valore in sé, che mira al rafforzamento delle comunità locali accrescendo il loro controllo sulle scelte relative ai processi di sviluppo locale specificatamente legate all'economia e diremo al "mondo" della vite e del vino".

"L'attività partecipativa, incardinata sulla produzione di una sorta di "statuto del vino", esplicitato in forma di Linee Guida Condivise, che sia fortemente integrato in primis con la grana fine degli strumenti di governo del territorio alla scala locale e operativa, si esplicita nella ricerca di soluzioni possibili, in maniera trasparente, strutturata e condivisa. Il processo partecipativo proposto accompagna un tratto del percorso di elaborazione delle opzioni di trasformazione territoriale, messe in campo dell'aggiornamento degli strumenti di governo del territorio, alla luce della nuova legge (LR 65/2014) e in osservanza delle discipline contenute nell'approvando Piano Paesaggistico Regionale"

Il quadro conoscitivo di riferimento

Conoscenza e progetto sono considerati inscindibili e contestuali all'interno del processo di pianificazione. Com'è evidente concepire la strumentazione comunale, nuovi PS e PO, come sopra brevemente descritto difficilmente può essere ricondotto ad una sequenza temporale suddivisa in analisi-progetto-verifica, quanto invece comporta il prevedere di portare avanti questi tre fronti di lavoro insieme, in modo da poter disporre in ogni fase di un quadro tendenzialmente "completo" nei suoi elementi di riferimento per il confronto e la condivisione all'interno del gruppo di lavoro, l'Ufficio di piano, con l'Amministrazione e la società locale.

Da una parte le analisi sollecitano approfondimenti che molto raramente si fermeranno durante il corso di tutto il lavoro che ci aspetta e dall'altro, il "progetto", inteso come la prefigurazione di possibili soluzioni o proposte, viene con le nuove conoscenze, sollecitato da subito, da tutti gli esperti impegnati, anche perché può essere considerato a sua volta come una particolare forma di indagine, forse la più capace di precisare i temi e con essi i problemi che devono essere affrontati nel territorio.

Conoscere il territorio è, ovviamente, il primo doveroso obiettivo che deve porsi chi del territorio dovrà proporre le trasformazioni. La sua forma fisica e materiale, i suoi aspetti "visibili" sono, naturalmente, i primi oggetti di qualsiasi indagine. Abbiamo visto però di come anche parlare, discutere, confrontarsi, incontrare, costituisca un importante aspetto della conoscenza del territorio. Ci sono poi le operazioni che attengono all'analisi approfondita della documentazione tecnica e specialistica dei piani vigenti. Nel lavoro urbanistico molto si eredita infatti dai piani precedenti: temi e problemi irrisolti, magari perché allora sconosciuti, opere o progetti incompiuti e altri non più attuabili, diritti acquisiti e aspettative tradite. Greve in Chianti presenta una articolata gamma di situazioni pregresse che dovranno trovare nuove soluzioni. In collaborazione con l'Ufficio urbanistica si è esaminato quanto emerso nel tempo dalla gestione quotidiana delle pratiche e delle problematiche urbanistico-edilizie. Contemporaneamente si è proceduto alla ricostruzione delle vicende urbanistiche del territorio, per riannodare i fili con la sua storia e verificare quali ipotesi si sono avverate e quali scelte, invece, non hanno avuto successo o semplicemente sono state superate. Il confronto e la verifica delle istanze presentate farà emergere criticità ed efficacia delle differenti azioni di governo del territorio, aiutando quindi ad orientarle per il futuro. Come abbiamo già accennato poi, questi mesi sono serviti anche a ricevere e a svolgere le prime valutazioni sui contributi presentati dai cittadini.

Descrivere un territorio non è facile e, in quanto operazione selettiva, non è neppure una pratica neutrale, in quanto può essere considerato anch'esso un progetto, il *progetto delle conoscenze*. Lo studio e la redazione degli atti PS e RU sono ormai una pratica interdisciplinare. Accanto alla tradizionale figura dell'architetto urbanista sono necessarie altre competenze: quella per la gestione informatica dei dati, per gli aspetti che riguardano la cartografia e più in generale il sistema informativo, affinché le informazioni possano essere dinamiche e implementabili; quella del geologo e dell'ingegnere idraulico per lo studio e le indicazioni afferenti il suolo, il sottosuolo e il sistema delle acque; l'agronomo-naturalista per le questioni relative al territorio rurale e gli ecosistemi; l'esperienza di economia urbana, per le analisi demografiche ed economiche; quella del valutatore, per orientare le scelte verso la sostenibilità ambientale.

Il quadro conoscitivo sta comunque alla base dei nuovi strumenti e sarà sulla base dei suoi contenuti che si potranno compiere le scelte per delineare le principali linee di sviluppo territoriale di Greve in Chianti per i prossimi anni. E' dunque a partire da qui, dalle condizioni esaminate sotto i profili specialistici del gruppo di progetto, che i nuovi piano potranno costruire prospettive e prefigurazioni convincenti circa il futuro del territorio di Greve in Chianti.

Il Piano Strutturale vigente

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; 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.

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.

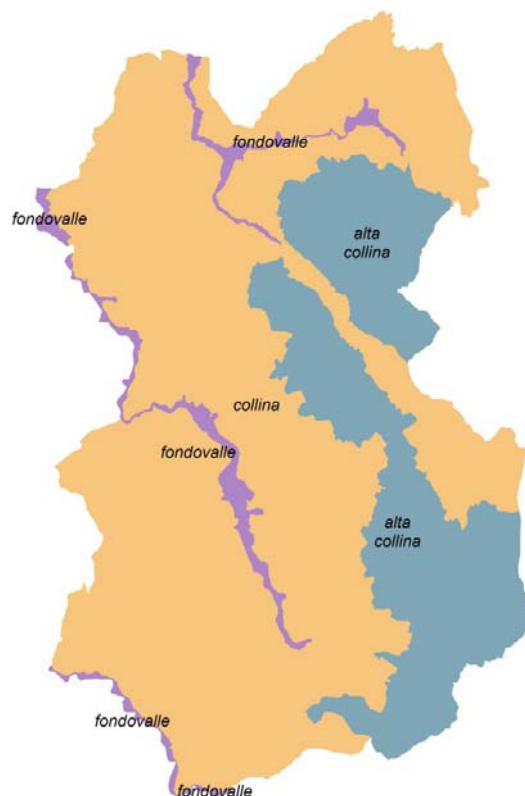
Allo stesso tempo il Piano si deve confrontare anche con la vocazione produttiva dell'area di Greve, soprattutto quella del settore del laterizio, al quale sono legate anche importanti attività estrattive, e con la crescita residenziale dei centri principali nell'ambito del bacino fiorentino.

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:

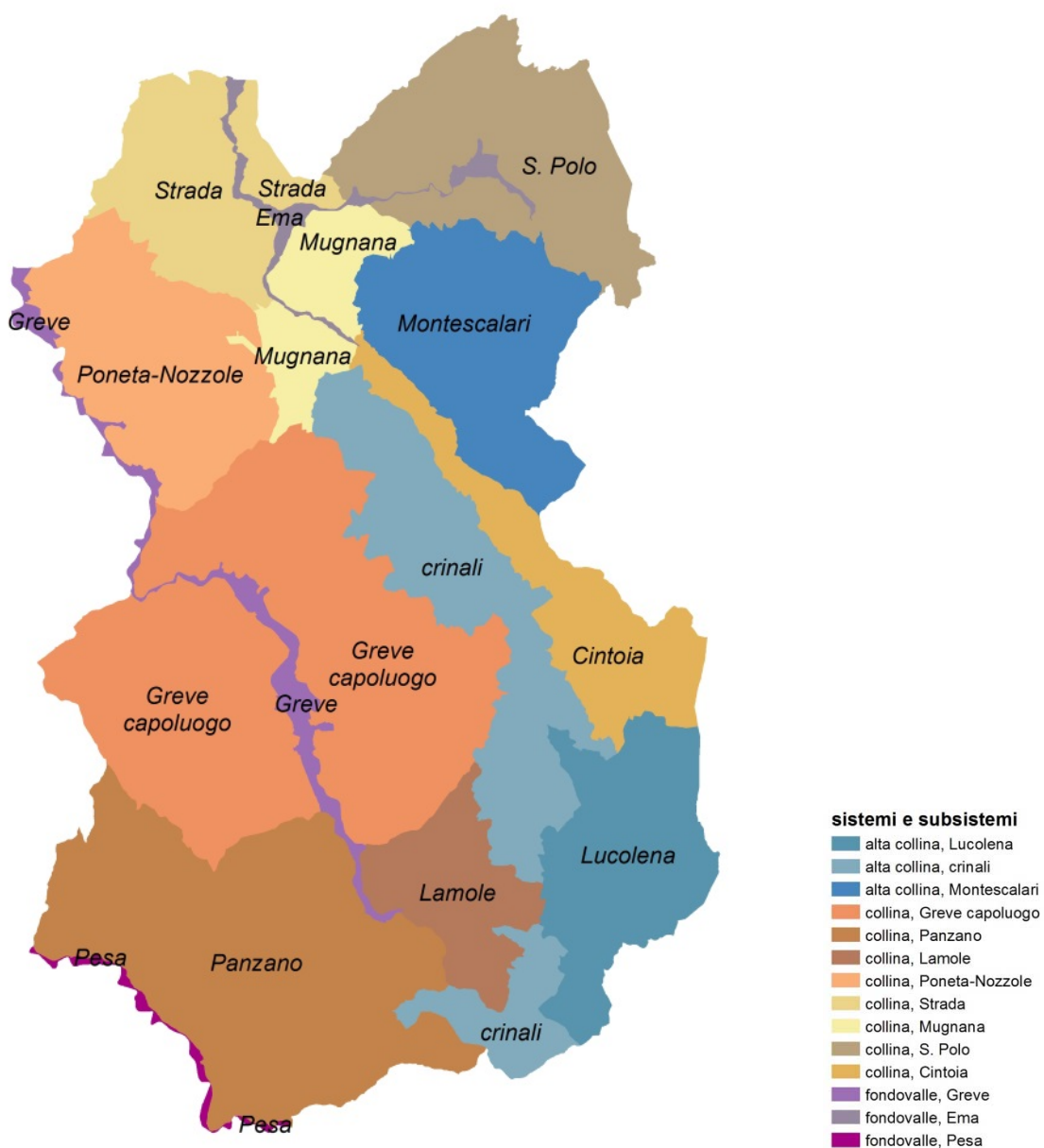
- il fondovalle (Greve, Pesa ed Ema) dove sono localizzati gran parte degli insediamenti principali e più vulnerabile dal punto di vista del rischio idraulico,
- la collina, che costituisce la porzione più ampia del Comune, caratterizzata dalle aree agricole,



- 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 intende 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 -.



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

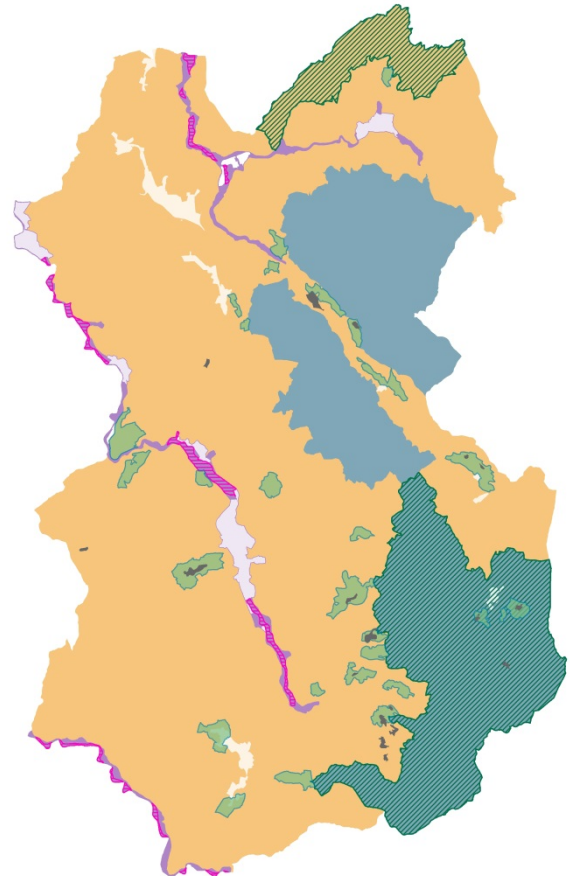
documentale e la tutela paesaggistica ed ambientale delle aree di pertinenza.

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.

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



Per quanto riguarda il dimensionamento si rimanda al capitolo dedicato allo stato di attuazione degli strumenti urbanistici ma si possono anticipare qui, anche a livello di impostazione generale del Piano, alcune considerazioni richiamate in seguito. 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.

Il Regolamento Urbanistico vigente

Il RU, come abbiamo detto, rispecchia pienamente il Piano Strutturale. Pur sottolineando la crescita demografica ridotta, le potenzialità edificatorie (nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica) corrispondono quasi al totale del dimensionamento stabilito dal PS: una percentuale superiore all'80% per la residenza e il 100% per le altre destinazioni (produttivo, commerciale e turistico ricettivo).

Molte delle previsioni di trasformazione del RU confermano addirittura interventi di nuova edificazione - sia di completamento che di espansione - del previgente Programma di Fabbricazione, quali ad esempio le Aree di Espansione Ricettiva nel capoluogo e a Panzano. 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 intende 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.

Per questo le norme sono articolate in due parti: quelle urbanistiche, di livello generale e di livello specifico per singoli contesti, e quelle tecniche, comprensive delle "regole del buon costruire". In tal modo la normativa - della quale fanno parte anche le schede degli immobili e dei complessi edilizi degradati - è sdoppiata in due documenti, il secondo dei quali per certi versi assimilabile ad un Regolamento Edilizio, determinando di fatto qualche difficoltà in fase applicativa nell'assemblaggio delle differenti prescrizioni. Le norme tecniche, in particolare, introducono anche qualche cenno in materia di bio-edilizia, anche se si tratta di indicazioni ancora estremamente generiche.

La parte che, in continuità con lo statuto dei luoghi e la definizione delle invarianti del PS, costituisce il fulcro del piano è il Capo I del Titolo III delle norme urbanistiche "Aspetti paesaggistici ed ambientali", che rappresentano il principale strumento di governo del territorio e della corretta azione su di esso negli ambiti esterni alle aree urbane e, in particolare, per le attività agricole, comprese le coltivazioni. Si rileva per la pianificazione infatti *il doveroso obbligo di creare le condizioni per sviluppare ulteriormente le attività agricole assicurando comunque un elevato grado di tutela paesaggistica ed ambientale. Il riconoscimento dell'alto valore d'insieme del territorio grevigiano costituisce proprio quel "valore aggiunto" che sotto il profilo economico può garantire ulteriori profitti, durevoli nel tempo.*

Tra gli aspetti considerati, la viabilità minore, i percorsi storici e la viabilità panoramica, in relazione ai quali si ipotizza un lavoro di specifico censimento del reticolo stradale al fine dell'elaborazione di un "Piano Guida" per la regolamentazione degli interventi e delle modalità di esecuzione secondo la classificazione del grado di utilizzazione e del valore storico e paesaggistico. Fino all'approvazione di tale piano - ad oggi non elaborato e comunque trasformato in "progetto guida" dalla variante del 2006 - in origine si pensava di consentire solo interventi di conservazione e manutenzione.

Lo stato di attuazione

Come premessa al lavoro svolto per monitorare lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici comunali, occorre innanzi tutto specificare che il dimensionamento del Piano Strutturale di Greve, così come presentato nelle sue norme, è strutturato in modo peculiare, o meglio assume una forma vaga, intendendo per questo una forma aperta a diverse interpretazioni, come più avanti specificheremo.

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".

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: ad esempio per le UTOE, complessivamente, si parla solo di completamento, mentre il loro dimensionamento prevede ben 261 alloggi su aree di espansione inedificate e solo 63 alloggi da completamento; per le aree produttive, le nuove aree di espansione risultano pensate essenzialmente per il trasferimento di insediamenti impropriamente localizzati nei centri abitati ed incompatibili con essi, o già dismessi, ma anche questo obiettivo non si traduce in prescrizioni chiaramente tese a consentire questa relazione e del resto c'è comunque da osservare che quanto auspicato, non è poi accaduto.

Questa vaghezza, in parte dovuta anche alla fase più sperimentale dell'applicazione della LR 5/95, si ripete in altre parti del piano, proprio in quelle parti che, alla luce dei criteri con cui vengono redatti i piani ai sensi della LR 1/2005 e anche degli ultimi disposti regionali (il nuovo PIT - Piano Paesaggistico), risultano più importanti per la verifica di sostenibilità delle scelte.

Per quanto riguarda il territorio aperto, il PS evidenzia l'esistenza di un "*patrimonio abitativo non più utilizzato ai fini agricoli di notevoli proporzioni*" e propone l'incentivazione "*per il corretto riutilizzo del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato ai fini agricoli o del quale si richiede il cambio d'uso*", però non ne valuta l'entità, anche per capire gli eventuali effetti delle trasformazioni possibili, né fissa dei limiti o delle condizioni ai quali assoggettarle; risulta così che nel dimensionamento previsto non rientrano i cambi di destinazione d'uso, né eventuali altre riconversioni effettuabili nel territorio rurale, ad eccezione degli specifici interventi individuati in località Cintoja e Spedaluzzo (ristrutturazione urbanistica di complessi che comunque non avevano un'originaria destinazione d'uso agricola).

Anche quanto presentato dai documenti del piano rispetto alle attività di valutazione non dà indicazioni specifiche sulle diverse tipologie di intervento considerate o meno dal dimensionamento (ad es. se si riferisce alla nuova costruzione o al recupero), né sui singoli luoghi o parti di territorio comunale; mancano dunque indicatori e riferimenti alle risorse in base ai quali valutare la sostenibilità delle trasformazioni previste.

La relazione del PS sostiene anche che il Piano non localizza puntualmente gli interventi, ma le cose non stanno proprio così, visto che la maggior parte di essi sono invece dettagliatamente

descritti nelle norme, mentre le stesse aree di espansione risultano tutte perimetrare (e dunque localizzate) nelle tavole dell'elaborato n. 15, in scala 1:5.000.

Per quanto riguarda le potenzialità relative ad alloggi e attività produttive all'interno delle norme di piano sono presenti tre tabelle:

- quella relativa alle **aree di espansione produttiva** (tab. 3), che ha valore prescrittivo, dalla quale sono esclusi gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di addizione volumetrica fino ad un massimo del 10% dell'esistente, ammessi sia in località Il Ferrone, che a Testi, e senza considerare le ulteriori quantità messe in gioco, come i 5.000 mc. in località Case Nuove a Strada in Chianti e i 1.000 mq. per attività di supporto al polo produttivo di Meleto; inoltre non sono compresi nel dimensionamento gli interventi a carattere produttivo più propriamente di completamento, pur se ampiamente descritti nelle stesse norme, come quelli previsti per la zona di Spineto del capoluogo, all'interno della quale il RU individuerà poi un'area di espansione produttiva (AEP.5), o quelli per la zona di Ferruzzi a Panzano; nell'articolo relativo al dimensionamento produttivo si fa riferimento ad attività di tipo commerciale, terziario, artigianale ed industriale – per quanto riguarda il completamento – mentre le quantità riportate nella tabella 3 (aree di espansione inedificate) comprendono previsioni a carattere essenzialmente industriale ed artigianale (ad eccezione dell'area della Cappellina a Strada in Chianti);
- quella relativa alle **aree di espansione residenziale** (tab. 2), per la quale il piano non chiarisce se abbia o meno valore prescrittivo, ma che comunque fa da riferimento per le norme di salvaguardia (dove peraltro è nominata anche come "*Disponibilità residua di P. di F.*");
- quella complessiva del **dimensionamento residenziale** (tab. 1), che non ha valore prescrittivo (salvo quanto richiamato dalle norme di salvaguardia, che però sembrano riferirsi solo alle altre due tabelle) e che riporta anche gli alloggi previsti da interventi di ristrutturazione urbanistica, di completamento e quelli in corso di realizzazione, confrontando le cifre di progetto con quelle dell'esistente; completamenti e ristrutturazioni urbanistiche non sono chiaramente individuabili negli articoli delle norme di ciascuna UTOE (non è chiaro ad esempio se i completamenti vadano attribuiti solo alle Aree di Frangia o anche ai Tessuti Consolidati, dove pure sono esplicitamente ammessi; nell'UTOE del capoluogo vengono invece citati due alloggi di nuova edificazione - in via Le Grillaie, nel Tessuto Recente - all'interno del testo dedicato agli interventi di espansione) o nel territorio aperto; in alcuni casi i numeri attribuiti complessivamente agli interventi di ristrutturazione urbanistica, fanno riferimento a luoghi specificamente individuati nel testo normativo, in altri casi invece non sono descritti, pur essendo attribuiti a contesti determinati (vedi Spedaluzzo), ed infine risulta piuttosto anomala la previsione di un solo alloggio ottenibile da ristrutturazione urbanistica nell'UTOE di San Polo.

Restano poi esclusi dal dimensionamento del PS alcuni interventi importanti, riferibili a funzioni diverse, come le due aree di espansione a destinazione turistico-ricettiva a Greve ed a Panzano ed altre operazioni comunque dimensionate, come l'ampliamento a destinazione prevalentemente commerciale a Greti (100 mq.) e il nuovo distributore di carburante a Greve (2.000 mc).

Va evidenziato infine che secondo le norme del PS il numero degli alloggi può essere variato dal Regolamento Urbanistico e che sono possibili redistribuzioni dei carichi insediativi tra le UTOE, senza superare il limite massimo della tabella 1 (che comunque, come abbiamo visto, non è prescrittiva).

tab.1

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

N°	UTOE	ALLOGGI						ABITANTI	
		DISPONIBILITA' ATTUALE	PROGETTO DI PIANO STRUTTURALE				TOTALE	POTENZIALITA'	
			SU AREE ESPANSIONE INEDIFICATE		RISTRUTT.URB.	COMPLETAM.	TOTALE C+D		ALLOGGI A+B+E
			A	B	C	D	E		F
			alloggi in costruzione						
1	S.POLO	315	5	21	1	18	19	360	850
2	STRADA IN CHIANTI	700	5	41	24	11	35	781	1.950
3	FERRONE	100		20		6	6	126	300
4	POGGIO ALLA CROCE	40						40	100
5	CHIOCCHIO	200		81	12	2	14	295	720
6	PASSO DEI PECORAI	140		9			0	149	360
7	LA PANCA	20					0	20	50
8	GRETI	120					0	120	300
9	DUDDA	30					0	30	70
10	GREVE IN CHIANTI	1.250	10	40	36	26	62	1.362	3.360
11	LUCOLENA	100		14			0	114	280
12	PANZANO	500		35	8		8	543	1.340
TOTALE UTOE*		3.515	20	261	81	63	144	3.940	9.680
CINTOIA					8	\	8	8	20
SPEDALUZZO					8	\	8	8	20
TOTALE TERR. APERTO		1.376						1.376	3.396
TOTALE GENERALE		4.891	281				160	5.332	13.116

ALLOGGI PREVISTI
441

tab 2

**DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE
AE-AREE DI ESPANSIONE INEDIFICATE**

N°	UTOE	N° AE	VIA/TOPONIMO	CONVENZIONE	PREVISIONE ALLOGGI *
1	S. POLO	1	IL NOCCIOLO	SI	21
2	STRADA IN CHIANTI	2	SCOPETO	NO	26
		3	VIA MAZZINI	NO	15
3	FERRONE	4	CASALONE	NO	20
4	POGGIO ALLA CROCE	\	\	\	\
5	CHIOCCHIO	5	VIA DI PALAIA	NO	73
		6	VIA MUGNANA	NO	8
6	PASSO DEI PECORAI	7	LA FORNACE	NO	9
7	LA PANCA	\	\	\	\
8	GRETI	\	\	\	\
9	DUDDA	\	\	\	\
10	GREVE IN CHIANTI	8	VIA SAMMINATELLI	NO	8
		9	VIA MARIO ROSSI	NO	32
11	LUCOLENA	10	CICALI	SI	14
12	PANZANO	11	FELCIANO	SI	35
TOTALE					261

* NELLE AE NON ASSOGGETTATE A PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI, I VOLUMI MEDI PER ALLOGGIO DI PREVISIONE DEL P.S. SONO COMPUTATI IN MC. 400, COMPRESI GLI ACCESSORI.

tab 3

**DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO
AE-AREE DI ESPANSIONE INEDIFICATE**

N°	UTOE	N° AEP	VIA/TOPONIMO	CONVENZIONE	PREVISIONE INSEDIAMENTI MQ.
1	S. POLO	1	PERETOLA	SI	6.200
2	STRADA IN CHIANTI	2	CAPPELLINA	SI	800
3	FERRONE	3	MELAMEZZA	NO	8000
4	POGGIO ALLA CROCE	\	\	\	\
5	CHIOCCHIO	\	\	\	\
6	PASSO DEI PECORAI	\	\	\	\
7	LA PANCA	\	\	\	\
8	GRETI	\	\	\	\
9	DUDDA	\	\	\	\
10	GREVE IN CHIANTI	4	TIRASSEGNO	NO	400
11	LUCOLENA	\	\	\	\
12	PANZANO	\	\	\	\
	POLO PROD. MELETO		PIAN DI MELETO	SI	11.000
	MELETO 2		PIAN DI MELETO	NO	5.000
TOTALE MQ					31.400

Rapporti tra PS e RU vigenti

Per quanto concerne la coerenza del Regolamento Urbanistico con il dimensionamento del PS – proprio a causa di quanto già osservato sulla vaghezza della norma e degli ampi margini di flessibilità concessi da quest'ultimo - è stata necessaria una valutazione caso per caso ed un confronto più accurato con i dati dei permessi di costruire rilasciati negli anni in esame.

Sicuramente si può segnalare qualche caso di apparente “anomalia”. In particolare si segnala per l'UTOE di Strada in Chianti, dove il PS indicava la previsione 11 alloggi da completamento, mentre il Regolamento Urbanistico ha successivamente previsto nei Lotti Liberi almeno 47 alloggi (incrementabili fino a 61), 32 dei quali risultano oggi già realizzati; questo aumento del numero di alloggi pare derivare principalmente dalle modifiche introdotte con le successive varianti, anche se già nella prima versione approvata del RU, la quota di 11 alloggi previsti dal PS era da considerarsi già superata.

Il numero degli alloggi, già elemento di potenziale “flessibilità” nel PS (che pure su questo fondava il suo dimensionamento), nel Regolamento Urbanistico assume 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 inoltre la possibilità di incrementare del 10% il volume massimo da realizzare, ma di questa facoltà non sembra si sia avvalso nessun progetto se non forse quello della AE.2, Strada in Chianti – Scopeto (la valutazione complessiva qui è difficile, considerando che i singoli permessi di costruire, riferiti alle U.M.I., hanno poi variato le quantità disposte dal Piano Attuativo, che erano coerenti con i limiti del RU).

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 rimaste sempre 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 (in questo caso deve essere espressa la difficoltà di ricostruire con esattezza il quadro di partenza assunto dal PS, verificando anche la data di riferimento, operazione non semplice in situazioni dove i progetti erano già in fase di attuazione) 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.

Se consideriamo lo stato di attuazione, si può riscontrare che quanto previsto dal Regolamento Urbanistico è stato realizzato solo parzialmente: gli alloggi per i quali sono stati rilasciati i permessi di costruire o presentate DIA/SCIA sono circa 350, compresi anche gli interventi di riconversione nel territorio aperto, rispetto ai 441 del PS; alcuni di questi però non sono poi stati effettivamente realizzati (lavori mai partiti, bloccati o non completati).

Per quanto sopra esposto, il confronto con il Piano Strutturale non è lineare, soprattutto perché nel PS non sono chiaramente individuati gli interventi di ristrutturazione urbanistica che si intendeva includere nel dimensionamento.

Le tabelle riepilogative qui presentate riportano, complessivamente per ciascuna UTOE, i dati riferiti a tutti gli interventi, compresi anche 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 -.

Se si considera l'attuazione in relazione 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, e Chiochio, dove peraltro è stata ripristinata a seguito della sentenza del TAR una lottizzazione di dimensioni assai rilevanti precedentemente prevista dal Programma di Fabbricazione)
- delle Aree di Espansione Produttiva è stato realizzato pochissimo, solo alcuni dei 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, ma nonostante la dimensione modesta e le favorevoli modalità d'intervento, non sono stati attuati tutti nemmeno nei centri principali
- 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. Queste opere hanno interessato soprattutto Strada in Chianti, dove sono individuati diversi contesti di riqualificazione, alcuni dei quali anche piuttosto consistenti (v. ad esempio l'ex Alma).

residenza	Piano Strutturale		Regolamento Urbanistico		a+b
	alloggi totali previsti	alloggi previsti	alloggi PA in progetto (a)	alloggi da titoli rilasciati (b)	
01 S. Polo	45	41	24	23	47
02 Strada in Chianti	81	115	73	93	166
03 Il Ferrone	26	22	0	42	42
04 Poggio alla Croce	0	0	0	0	0
05 Chiochio	95	122	69	12	81
06 Passo dei Pecorai	9	14	0	0	0
07 La Panca	0	0	0	0	0
08 Greti	0	0	0	0	0
09 Dudda	0	0	0	2	2
10 Greve in Chianti	112	92	26	81	107
11 Lucolena	14	21	0	0	0
12 Panzano	43	35	0	85	85
Meleto	0	0	0	0	0
territorio aperto (comprese Cintoja e Spedaluzzo)	16	0	15	58	73
totale	441	462	207	396	603

Il Piano Strutturale, come sopra anticipato, sembra tener conto soltanto delle quantità indicate nelle tabelle del dimensionamento, escludendo quindi le ulteriori quantità esplicitamente definite nel testo normativo per specifici contesti o solo menzionate come ammissibili, senza un preciso riferimento numerico.

I dati del Regolamento Urbanistico relativi ai Piani Attuativi approvati riportano le quantità non realizzate (cioè per le quali non risultano essere stati rilasciati titoli abilitativi). Negli interventi di ristrutturazione urbanistica il RU non stabilisce di norma quantità determinate ma, in modo più “tradizionale” al tempo, fa riferimento alle volumetrie esistenti, a volte anche con la possibilità di incremento percentuale.

produzione	Piano Strutturale		Regolamento Urbanistico		a+b
	mc previsti (h standard 7 ml.)	mc previsti	mc PA in progetto (a)	mc da titoli rilasciati (b)	
01 S. Polo	43.400	43.400	33.875	9.525	43.400
02 Strada in Chianti	5.600	9.100	0	2.455	2.455
03 Il Ferrone	56.000	56.000	56.000	0	56.000
04 Poggio alla Croce	0	0	0	0	0
05 Chiocchio	0	0	0	0	0
06 Passo dei Pecorai	0	0	0	0	0
07 La Panca	0	400	0	0	0
08 Greti	0	0	0	0	0
09 Dudda	0	0	0	0	0
10 Greve in Chianti	2.800	8.050	0	3.394	3.394
11 Lucolena	0	0	0	0	0
12 Panzano	0	4.000	0	3.487	3.487
Meleto	112.000	112.000	67.412	9.588	77.000
territorio aperto (comprese Cintoja e Spedaluzzo)	0	15.100	0	0	0
totale	219.800	248.050	157.287	28.449	185.736

Dall'analisi dei dati relativi alla rilevazione dell'attività edilizia a fini ISTAT nel periodo 2002-2012 risultano 197 titoli rilasciati per nuova costruzione o ampliamento di volume di fabbricato preesistente.

In maggioranza si tratta di nuova edificazione (158 titoli, 80%). L'ampliamento corrisponde solo al 20% dei titoli ed è riferito soprattutto a fabbricati con destinazione residenziale (50%), con poca incidenza delle addizioni di superfici accessorie ed ai fabbricati agricoli (30%).

Nella nuova edificazione invece la percentuale di nuovi manufatti con destinazione accessoria e pertinenziale alla residenza è abbastanza significativa (20%) e corrisponde ai casi di realizzazione di autorimesse (quasi sempre interrate) – interventi più frequenti in assoluto - o di volumi tecnici.

In generale la quota maggiore di interventi con realizzazione di nuovi fabbricati è ancora quella con destinazione residenziale (49%), seguita da quella agricola (38%) e, più staccate, dalle altre destinazioni (industriale, artigianale 7%, commercio 2%).

Il 2002 è l'anno nel quale il numero di nuovi alloggi raggiunge il massimo assoluto con 120 alloggi – rispetto ad un totale di 316 nel periodo considerato -; negli anni successivi la cifra complessiva si abbassa notevolmente, con due anni di parziale ripresa nel 2007 (61 alloggi) e 2008 (51 alloggi).

Dei 309 nuovi alloggi relativi ai permessi di costruire rilasciati, il 63% è di dimensione compresa tra 46 e 75 mq., il 21% tra 76 e 110 mq., mentre quelli più piccoli (inferiori a 45 mq.) e quelli più grandi (sopra i 110 mq.) hanno una analoga percentuale pari all'8%.

Per quanto riguarda i soggetti titolari – prendendo per buono quanto riportato nei modelli ISTAT, salvo i casi di palese incongruenza – quasi il 60% sarebbe riferito a persone fisiche, circa il 17% ad aziende agricole, il 10% ad imprese di costruzioni.

Oltre agli interventi di nuova edificazione, qualche considerazione può essere fatta anche sugli altri interventi che hanno interessato il patrimonio edilizio esistente, compresi gli ampliamenti; le pratiche con permesso di costruire, senza considerare le varianti, sono circa

400 nel periodo 2002-2013. Le opere più ricorrenti comprendono nello specifico il frazionamento di unità immobiliari (25 pratiche), le modifiche interne (47) e le modifiche esterne ed interne (78); particolarmente rilevante il numero di pratiche per la realizzazione di piscine (contestuali o meno ad altre opere), per un numero pari a 100, naturalmente localizzate prevalentemente nel territorio aperto.

Nel seguito si esamina quanto previsto dal RU in rapporto al PS nei diversi ambiti.

Capoluogo – Greve in Chianti

Il PS individua innanzitutto una serie significativa di operazioni riguardanti infrastrutture ed attrezzature che comprendono il trasferimento – a volte previa nuova edificazione delle necessarie strutture – di servizi scolastici e sanitari e la realizzazione di nuovi tratti di viabilità, anche con nuovi attraversamenti del fiume Greve; prevede inoltre la destinazione di un'ampia area per la protezione civile e per gli spettacoli itineranti/manifestazioni all'aperto. Queste previsioni sono state solo in parte riprese dal RU – che non ripropone l'area per le feste/protezione civile ad esempio – e comunque non hanno trovato attuazione, in particolare la variante alla viabilità a nord-ovest ed i nuovi attraversamenti del fiume. Risultano invece per lo più realizzate le previsioni di incremento delle dotazioni di parcheggio.

Per quanto riguarda la residenza nel PS ci sono previsioni medie di espansione (40 alloggi) e basse di completamento (26 alloggi), mentre sono abbastanza significative quelle di ristrutturazione urbanistica (36 alloggi); per la produzione si prevede il consolidamento della zona di via Pastore e delle aree circostanti come possibili spazi di crescita (Spineto), anche se l'unica area considerata di espansione ineditata è quella del Tirassegno (400 mq. di edificazione); infine viene confermata l'area di espansione a destinazione ricettiva di Pian di Fazio, già convenzionata nel 1990.

Il RU prevede (con il parametro di 400 mc. ad alloggio) circa 84 alloggi da nuova edificazione (rispetto ai 76 del PS); quelli con permesso di costruire rilasciato risultano ad oggi 81 (anche se non tutte le previsioni sono realizzate); non sono stati attivati invece interventi di ristrutturazione urbanistica, comunque non particolarmente rilevanti nel progetto di RU per l'abitato di Greve. Molto scarsa l'attuazione per quanto concerne le altre funzioni: parziale per il commerciale, nulla per il produttivo e per il ricettivo.

UTOE	intervento	area	previsioni Regolamento Urbanistico												dati Piano Attuativo								dati titoli rilasciati															
			alloggi	alloggi extra ammessi	mc residenza	mc extra residenza ammessi	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc dest. mista	mc servizi	alloggi	mc residenza	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc servizi	alloggi	mc residenza	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc servizi												
10 Greve in Chianti	nuova edificazione	AE.06	8	4	3.200	320							8	3.200																								
		AE.09	32										32																							rinvio a Piano Attuativo vigente		
		AEP.4					3.200																													deposito materiali edili		
		AEP.5																																		quantità non definite, da stabilire con progetto generale		
		AER.1								33.200																										già convenzionato nel 1990		
		F9 Greve																																		nuovo distributore carburanti		
		PdR Centro																																		nuova Biblioteca		
		LL10	2		1.000																																	
		LL11	2		1.000																																	
		LL12	1		1.000																																	
		LL13	12	4	5.200									26	5.038																						da attuare con Piano Attuativo	
		LL14	11		4.400																																massimo alloggi non stabilito dal RU (qui numero calcolato con il parametro del PS)	
		LL15																																				massimo alloggi non stabilito dal RU (qui numero calcolato con il parametro del PS)
		LL16	2		2.000																																	massimo alloggi non stabilito dal RU (qui numero calcolato con il parametro del PS)
		LL17	2		800																																	massimo alloggi non stabilito dal RU (qui numero calcolato con il parametro del PS)
		LL19	2		800																																	massimo alloggi non stabilito dal RU (qui numero calcolato con il parametro del PS)
		LL20	4		1.600																																	massimo alloggi non stabilito dal RU (qui numero calcolato con il parametro del PS)
		LL21	4		1.550																																	massimo alloggi non stabilito dal RU (qui numero calcolato con il parametro del PS)
		LL23	2		700																																	massimo alloggi non stabilito dal RU (qui numero calcolato con il parametro del PS)
				totale	84	8	23.250	320	3.200	850	33.200	4.000		66	8.238	3.231																				2.191		
				TP.2 Greve																																	ristrutturazione urbanistica attraverso Piano Attuativo	
				totale	84	8	23.250	320	3.200	850	33.200	4.000		66	8.238	3.231																				2.191		

residenza	Piano Strutturale		Regolamento Urbanistico		
	alloggi totali previsti	alloggi previsti	alloggi PA in progetto (a)	alloggi da titoli rilasciati (b)	a+b
UTOE 10 Greve in Chianti	112	92	26	81	107

produzione	Piano Strutturale		Regolamento Urbanistico		
	mc previsti (h standard 7 ml.)	mc previsti	mc PA in progetto (a)	mc da titoli rilasciati (b)	a+b
UTOE 10 Greve in Chianti	2.800	8.050	0	3.394	3.394

Greti

Il PS prevede per questa UTOE interventi che sostanzialmente si limitano alla conservazione ed all'eventuale riqualificazione dell'esistente, ipotizzando comunque alcune opere di miglioramento nella dotazione di parcheggi e nei percorsi pedonali. Non sono attribuite quantità per l'espansione, né per la ristrutturazione urbanistica, né per il completamento, anche se queste ultime due categorie di intervento non sono escluse; una previsione specifica riguarda infine l'ampliamento dell'attività di vendita di attrezzature per agricoltura e giardinaggio (100 mq.).

Coerentemente al PS il RU non prevede alcun intervento di trasformazione, né attraverso nuova edificazione né attraverso ristrutturazione urbanistica.

L'attuale situazione di Grete risulta invariata rispetto a quella esistente all'adozione del Piano Strutturale.

Passo dei Pecorai

Come nel caso di Grete, anche qui il PS intende essenzialmente mantenere ed eventualmente riqualificare quanto esistente, pur non escludendo la possibilità di ristrutturazione urbanistica e di completamento del tessuto: tali interventi non sono però quantificati nelle tabelle del dimensionamento. Qui è previsto comunque anche un nuovo comparto di espansione a destinazione residenziale (9 alloggi). Il PS ipotizzava anche la realizzazione di una nuova struttura a carattere civico e sociale attraverso il recupero del complesso dismesso di Case Spadini.

La nuova lottizzazione è inserita anche nel RU, ma non ha finora trovato attuazione. Analogamente non è stato ancora realizzato l'intervento di riconversione tra la S.P. Chiantigiana e via Villino le Rose.

Anche qui non si riscontrano modifiche rispetto a quanto esistente all'adozione del Piano Strutturale.

UTOE	intervento	area	previsioni Regolamento Urbanistico										dati Piano Attuativo								dati titoli rilasciati							
			alloggi ammessi	alloggi extra residenza ammessi	mc residenza	mc extra residenza ammessi	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc dest. mista	mc servizi	alloggi	mc residenza	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc servizi	alloggi	mc residenza	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc servizi		
06 Passo dei Pecorai	nuova edificazione	AE.07	9	5	3.600	360																						
		totale	9	5	3.600	360																						
	ristrutturazione urbanistica / recupero	T11.17 Pecorai																										ristrutturazione urbanistica
		totale																										
		totale	9	5	3.600	360																						

residenza	Piano Strutturale		Regolamento Urbanistico		
	alloggi totali previsti	alloggi previsti	alloggi PA in progetto (a)	alloggi da titoli rilasciati (b)	a+b
UTOE 06 Passo dei Pecorai	9	14	0	0	0

Il Ferrone

Per questa frazione nel PS è inserita la previsione di un importante tratto di nuova viabilità in variante al tracciato della S.P. Chiantigiana, in modo da allontanare il traffico di

attraversamento dall’abitato, in quella parte di matrice antica che si configura come insediamento lineare. Tale progetto, che interessa anche i Comuni di San Casciano ed Impruneta, non è stato ulteriormente sviluppato, ma nel RU è comunque individuata una fascia di “salvaguardia” (corridoio infrastrutturale), per assicurare la possibilità di un’eventuale futura attuazione.

Altra operazione significativa indicata dal PS è la realizzazione di un parco fluviale nell’area di Melamezza, in prossimità del principale insediamento produttivo (previsione peraltro non inserita nel RU). Il PS accenna ad un progetto di complessiva riqualificazione delle zone artigianali ed industriali (essendo del resto già allora presenti criticità dovute anche alla dismissione), ma ciò viene tradotto in disposizioni generalizzate, che consentono la ristrutturazione urbanistica con addizione volumetrica e l’aggiunta di volumi tecnici. Inoltre il PS conferma la precedente previsione di una nuova area di espansione produttiva, sempre a Melamezza, per una superficie edificata di 8.000 mq. (AEP.3). La stessa è prevista dal RU – per una volumetria complessiva di 56.000 mc. – ma dopo l’approvazione del Piano Attuativo i lavori risultano attualmente bloccati e dunque l’intervento non è ancora realizzato.

Per quanto riguarda invece la residenza anche per il Ferrone il PS indica la possibilità di interventi di riqualificazione e di completamento nel tessuto esistente e, in particolare, segnala la necessità di recupero nel tessuto storico del borgo di Case Colombaia e del complesso Antico Mulino, attribuendo a queste operazioni l’intera quantità riportata nella tabella del dimensionamento per il completamento (6 alloggi). Nel RU vengono quindi individuate specifiche aree di intervento con trasformazione del patrimonio edilizio esistente, in parte realizzate; una di queste (T11.14) riguarda il complesso denominato Colombaia, per il quale nel 2004 è stato approvato un Piano di Recupero che comprende tramite cambio d’uso la realizzazione di 20 alloggi.

Altri 20 alloggi sono previsti dal PS come espansione nell’area del Casalone, confermati dal RU; dopo l’approvazione del Piano Attuativo il progetto è stato iniziato ma non completato a seguito dell’emergere di varie problematiche: risultano costruiti due dei cinque fabbricati previsti.

Non è ancora attuato l’intervento di nuova edificazione residenziale per due alloggi (LL.8).

UTOE	intervento	area	previsioni Regolamento Urbanistico										dati Piano Attuativo							dati titoli rilasciati									
			alloggi ammessi	mc residenza	mc extra residenza ammessi	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc dest. mista	mc servizi	alloggi	mc residenza	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc servizi	alloggi	mc residenza	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc servizi				
03 Il Ferrone	nuova edificazione	AE.04	20	8.000	800								20	7.976						20	7.980								
		AEP.3						56.000																					
		LL.08	2	1.000																									
		totale	22	9.000	800			56.000					20	7.976						20	7.980								
	ristrutturazione urbanistica / recupero	T11.12 Ferrone																		2	356								
		T11.14 Ferrone											20								20								
		PdR Colombaia																											
totale												20							22	356									
	totale	22	9.000	800			56.000					40	7.976						42	8.336									

UTOE	residenza	Piano Strutturale		Regolamento Urbanistico		a+b
		alloggi totali previsti	alloggi previsti	alloggi PA in progetto (a)	alloggi da titoli rilasciati (b)	
03 Il Ferrone		26	22	0	42	42

UTOE	produzione	Piano Strutturale		Regolamento Urbanistico		
		mc previsti (h standard 7 ml.)	mc previsti	mc PA in progetto (a)	mc da titoli rilasciati (b)	a+b
03 Il Ferrone		56.000	56.000	56.000	0	56.000

Polo produttivo Testi

PS e RU confermano l’insediamento industriale esistente.

La variante al RU approvata nel 2009 allinea la disciplina a quella del Piano Attuativo, in particolare con l’individuazione della destinazione a centrale termoelettrica a gas.

San Polo

Il PS indica alcune significative operazioni da attivare, in particolare la realizzazione di un nuovo tratto viario in variante a quello esistente per evitare l'attraversamento del tessuto di antica formazione e la creazione di un nuovo centro sportivo-ricreativo. Entrambe sono rimaste inattuata e di fatto non inserite nel RU che individua comunque la fascia riservata al corridoio infrastrutturale per garantire una futura attuazione della modifica alla viabilità principale.

In questa frazione il PS dà maggiore peso al completamento (18 alloggi) mentre la quota attribuita alla ristrutturazione urbanistica è davvero modesta (1). Il RU conferma tale scelta prevedendo la nuova edificazione nei Lotti Liberi per 15 alloggi, solo due dei quali realizzati, mentre è comunque ammessa la riconversione nel tessuto produttivo meno recente (un Piano di Recupero riguardante la falegnameria è stato approvato nel 2008). Per l'area LL3 il Piano Attuativo è stato approvato nel 2006.

Per le aree di espansione il PS prima e poi il RU confermano le precedenti previsioni, sia per la lottizzazione residenziale "il Nocciolo" (attuata) sia per quella produttiva di Peretola (attuata in parte).

UTOE	intervento	area	previsioni Regolamento Urbanistico											dati Piano Attuativo							dati titoli rilasciati									
			alloggi ammessi	mc extra residenza	mc extra residenza ammessi	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc dest. mista	mc servizi	alloggi	mc residenza	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc servizi	alloggi	mc residenza	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc servizi					
01 S. Polo	nuova edificazione	AE.01	21																									rinvio a Piano Attuativo vigente		
		AEP.1																				9.525							rinvio a Piano Attuativo vigente	
		F9 San Polo																											nuovo distributore carburanti	
		LL.01	2		800																									
		LL.02	2		800																		2	796						
		LL.03	10	5	4.000																						10	4.000	da attuare con Piano Attuativo	
		LL.04	1		1.000																									
		totale	36	5	6.600																		23	796		9.525				
		ristrutturazione urbanistica / recupero	TP.2 S. Polo																									14		ristrutturazione urbanistica attraverso Piano Attuativo; il Pdr prevede anche la ristrutturazione della falegnameria e un nuovo fabbricato misto industriale e residenziale
	totale																											14		
		totale	36	5	6.600																		23	796		9.525				

UTOE	residenza	Piano Strutturale		Regolamento Urbanistico		
		alloggi totali previsti	alloggi previsti	alloggi PA in progetto (a)	alloggi da titoli rilasciati (b)	a+b
01 S. Polo		45	41	24	23	47

UTOE	produzione	Piano Strutturale		Regolamento Urbanistico		
		mc previsti (h standard 7 ml.)	mc previsti	mc PA in progetto (a)	mc da titoli rilasciati (b)	a+b
01 S. Polo		43.400	43.400	33.875	9.525	43.400 (piano attuativo vigente)

Polo produttivo Meleto

Il PS ed il RU confermano le previsioni precedenti, per un residuo di 11.000 mq. di superficie coperta, ai quali si aggiungono ulteriori 1.000 mq. per attività di supporto agli impianti produttivi; dall'approvazione del PS sono stati realizzati 9.588 mc.

PS e RU prevedono inoltre una nuova espansione produttiva, alla quale sono attribuiti 5.000 mq. di superficie coperta nel PS e 35.000 mc. nel RU: questa previsione è totalmente inattuata.

polo produttivo	intervento	area	previsioni Regolamento Urbanistico											dati Piano Attuativo							dati titoli rilasciati													
			alloggi ammessi	mc extra residenza	mc extra residenza ammessi	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc dest. mista	mc servizi	alloggi	mc residenza	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc servizi	alloggi	mc residenza	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc servizi									
Meleto	nuova edificazione	PP.1																																
		PP.2																																
		totale																																
	totale																																	

polo produttivo	produzione	Piano Strutturale		Regolamento Urbanistico		
		mc previsti (h standard 7 ml.)	mc previsti	mc PA in progetto (a)	mc da titoli rilasciati (b)	a+b
Meleto		112.000	112.000	67.412	9.588	77.000

Strada in Chianti

L'UTOE comprende tre abitati: Strada in Chianti, Santa Cristina e La Presura, molto differentemente caratterizzati. È sul centro più consistente – Strada in Chianti – che si concentrano le previsioni più rilevanti, mentre per gli altri contesti, a parte il tema della viabilità a La Presura, si intende sostanzialmente mantenere l'assetto esistente.

La viabilità è appunto una delle criticità più forti, tanto che le previsioni di nuovi tratti in variante, tangenziali al centro abitato, sono individuate a livello sovracomunale, sia nel caso di Strada che della Presura; per quanto riguarda Strada buona parte del nuovo tracciato è ormai completato. Lo spostamento all'esterno dei flussi di traffico non diretti nell'abitato consente fra l'altro la possibilità di prevedere un collegamento pedonale e ciclabile con Santa Cristina.

Ma al progetto di modifica della viabilità principale sono legate una serie di tematiche sottolineate con forza dal PS e che attengono ad un complessivo progetto di riqualificazione della frazione di Strada, descritta come un luogo particolarmente carente negli spazi di relazione, nel disegno urbano, nella qualità urbana in generale.

Il PS rileva molte situazioni che richiedono interventi di recupero e di riconversione (attività produttive da trasferire) ed anche la necessità di potenziare le attrezzature e gli spazi pubblici, in particolare per quanto riguarda i servizi scolastici.

Il PS sostiene dunque l'incremento della consistenza del patrimonio residenziale e orienta complessivamente il progetto verso un rafforzamento del ruolo urbano di Strada, anche attraverso un dimensionamento residenziale piuttosto rilevante: 41 nuovi alloggi in aree di espansione, 24 alloggi da interventi di ristrutturazione urbanistica e 11 alloggi da completamento.

Dal punto di vista delle attività produttive invece il PS si limita a confermare il residuo della lottizzazione convenzionata della Cappellina (800 mq. di superficie coperta), ai quali si aggiungono 5.000 mc. previsti per il trasferimento dell'officina meccanica in località Case Nuove: entrambi gli interventi, inseriti anche nel RU, non sono stati attuati.

Per quanto concerne la residenza il RU persegue gli obiettivi del PS favorendo sia il completamento (con una previsione di circa 50 alloggi nei Lotti Liberi, 32 dei quali già realizzati) sia la riconversione, oltre a confermare le aree di espansione (attuata in buona parte). Degli interventi di riconversione quelli più rilevanti sono quello denominato T11.27, reso possibile dal trasferimento della sede della Società Filarmonica, a destinazione commerciale (nuova sede Coop) e residenziale (18 alloggi), e TP.2 in via G. Ferrero, in sostituzione della falegnameria Alma, attualmente non completato, che prevedeva la realizzazione di 39 alloggi. Altri progetti di riconversione sono stati oggetto di Piano di Recupero, come l'area TP.2 in località La Cappellina e l'area T11.4 del campo sportivo (entrambi i PdR sono stati approvati nel 2007, il secondo è stato oggetto di variante approvata nel 2009).

UTOE	intervento	area	previsioni Regolamento Urbanistico										dati Piano Attuativo						dati titoli rilasciati										
			alloggi	alloggi extra ammessi	mc residenza	mc extra residenza ammessi	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc dest. mista	mc servizi	alloggi	mc residenza	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc servizi	alloggi	mc residenza	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc servizi			
02 Strada in Chianti	nuova edificazione	AE.02	26	13	10.400	1.040							32	10.377						20	6.796						lavori non completati; UNI 7 stralciata (pericolosità 4) rinvio a Piano Attuativo vigente		
		AE.03	15																	15									
		AE.P.2 F9 La Presura S12 via Jacopo da Strada																				304					nuovo distributore carburanti		
		LL.05	14	7	5.600																						1.910	circolo socio-culturale	
		LL.06	1																									da attuare con progetto unitario	
		LL.07	6		2.400																								
		LL.22bis	14	7	5.500																								
		LL.24	6		2.500																								
		LL.25	6		2.500																								
			totale		88	27	28.900	1.040						32	10.377							67	14.113	304				1.910	
02 Strada in Chianti	ristrutturazione urbanistica / recupero	T11.02 Mazzini																		2	873					250	volume massimo comprensivo dell'esistente (demolizione con ricostruzione); avviato solo primo stralcio, lavori non completati		
		T11.03 Mazzini	2		500																							volume esistente escluso	
		T11.04 Fonticina	6		2.400									2.400														volume massimo comprensivo dell'esistente (demolizione con ricostruzione); nel PdR previsto anche oratorio	
		T11.08 LaPresura T11.29					500				200											491				160		mostra prodotti in cotto	
		TP.1 Palagione											8								6							ampliamento	
		T11.27 Mazzini			4.000		1.500							4.000	1.500						18	3.990	1.500					PdR con destinazione esclusivamente residenziale	
		TP.2 Zanochi																										ristrutturazione urbanistica	
		TP.2 Alamanni												16														ristrutturazione urbanistica attraverso Piano Attuativo (Fornace Ricceri)	
		TP.2 Ferrero			8.521									39	8.033														ristrutturazione urbanistica attraverso Piano Attuativo; lavori bloccati (ex Alma)
		TP.2 Borgo Paoli																											ristrutturazione urbanistica attraverso Piano Attuativo
	totale		8		15.421		2.000	200				63	14.433	1.500						26	4.883	1.991	160		250				
	totale		96	27	44.321	1.040	2.000	200				95	24.810	1.500						93	18.976	2.295	160		250	1.910			

UTOE	residenza	Piano Strutturale		Regolamento Urbanistico		a+b
		alloggi totali previsti	alloggi extra ammessi	alloggi PA in progetto (a)	alloggi da titoli rilasciati (b)	
02 Strada in Chianti		81	115	73	93	166

UTOE	produzione	Piano Strutturale		Regolamento Urbanistico		a+b
		mc previsti (h standard 7 ml.)	mc extra ammessi	mc PA in progetto (a)	mc da titoli rilasciati (b)	
02 Strada in Chianti		5.600	9.100	0	2.455	2.455

Chiocchio

Il PS individua per l'abitato di Chiocchio alcune opere di miglioramento nel tratto urbano della S.S. 222 Chiantigiana e di potenziamento delle aree verdi attrezzate. Indica inoltre specificamente alcuni interventi di riconversione di insediamenti produttivi, nel caso dell'area artigianale in località Il Pino e della Fornace. Quest'ultima era già stata individuata come oggetto di recupero dal Programma di Fabbricazione e il RU stesso conferma tale orientamento, destinando l'area ad attività turistico-ricettive, progetto che però non ha finora trovato attuazione.

In linea generale il PS propone di indirizzare in parte il ruolo di Chiocchio verso le attività turistico-ricettive, a supporto delle quali sono pensate le attrezzature previste nella zona di via Lando Conti, a sud, e riproposte dal RU ma anch'esse rimaste inattuato.

Nella versione originariamente approvata del PS il dimensionamento prevedeva una modesta quota di nuovi alloggi da ristrutturazione urbanistica e completamento (14) e di nuovi alloggi in aree di espansione (24). A seguito però delle sentenze del TAR, recepite con variante nel 2003, si è dovuto reintegrare una più cospicua previsione per l'area AE.5 via di Palaia portando la quantità di nuovi alloggi in aree di espansione a 81; per la lottizzazione nell'area AE.5, confermata ovviamente anche dal RU, il Piano Attuativo è stato approvato nel 2007 e nel

UTOE	intervento	area	previsioni Regolamento Urbanistico										dati Piano Attuativo							dati titoli rilasciati							
			alloggi	alloggi extra ammessi	mc residenza	mc extra residenza ammessi	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc dest. mista	mc servizi	alloggi	mc residenza	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc servizi	alloggi	mc residenza	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc servizi	demolizione e ricostruzione con cambio d'uso
09 Dudda	ristrutturazione parti ricuperabili	T8																									
			totale																								
		totale																									

UTOE	residenza	Piano Strutturale		Regolamento Urbanistico		
		alloggi totali previsti	alloggi extra ammessi	alloggi PA in progetto (a)	alloggi da titoli rilasciati (b)	a+b
09 Dudda		0	0	0	2	2

Panzano

Il PS riscontra la necessità di agire complessivamente sull'abitato per rendere maggiormente compatibili i flussi di traffico e l'attrattività turistica con un insediamento lineare che presenta diversi punti di criticità: l'obiettivo è di restituire ai tessuti storici maggiore vivibilità e maggiore fruibilità pedonale anche dislocando la sosta in apposite aree più esterne. È individuata inoltre come esigenza specifica quella dell'ampliamento del plesso scolastico, ancora non realizzato.

Il dimensionamento del PS attribuisce 8 nuovi alloggi ad interventi di ristrutturazione urbanistica (non riferiti a specifici contesti) e 35 nuovi alloggi nell'area di espansione già prevista e convenzionata lungo il viale della Conca d'Oro, oggi totalmente realizzata.

Sia il PS che il RU mantengono la precedente previsione di un'area di espansione a destinazione turistico-ricettiva (albergo) in località Poggetto, che però non è stata attuata.

Per quanto riguarda le zone produttive si prevede sostanzialmente il mantenimento della situazione esistente, con possibilità di adeguamenti "fisiologici" o di riqualificazione (sostituzione edilizia), con una quota di nuova edificazione di completamento nella zona di Ferruzzi (quantità non inserita nel dimensionamento del PS), in parte attuata con la realizzazione dell'intervento nel Lotto Libero 18.

UTOE	intervento	area	previsioni Regolamento Urbanistico										dati Piano Attuativo							dati titoli rilasciati								
			alloggi	alloggi extra ammessi	mc residenza	mc extra residenza ammessi	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc dest. mista	mc servizi	alloggi	mc residenza	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc servizi	alloggi	mc residenza	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc servizi	rinvio a Piano Attuativo precedente; il numero massimo di alloggi è quello della var. tipologica 2000	
12 Panzano	nuova edificazione	AE.11	35																									
		AER.2 F9 Panzano																										
		LL.18							4.000																			
		totale	35						4.000																			
		totale	35					4.000																				

UTOE	residenza	Piano Strutturale		Regolamento Urbanistico		
		alloggi totali previsti	alloggi extra ammessi	alloggi PA in progetto (a)	alloggi da titoli rilasciati (b)	a+b
12 Panzano		43	35	0	85	85

UTOE	produzione	Piano Strutturale		Regolamento Urbanistico		
		mc previsti (h standard 7 ml.)	mc previsti	mc PA in progetto (a)	mc da titoli rilasciati (b)	a+b
12 Panzano		0	4.000	0	3.487	3.487

Lucolena

Le previsioni del PS e del RU hanno l'obiettivo di tutelare il borgo antico (Castello) e migliorare le dotazioni di spazi pubblici dell'intero abitato, compresi i tessuti più recenti a nord.

Entrambi confermano in ogni caso la lottizzazione già convenzionata per la zona di Cicali (AE.10), che però non è stata realizzata.

non soltanto per governare in dettaglio contesti peculiari ma anche per modificare localmente la disciplina generale del RU.

I Piani di Recupero riguardano prevalentemente complessi di matrice storica in area extraurbana ed implicano il cambio di destinazione d'uso verso la residenza non legata all'azienda agricola e verso le attività turistico-ricettive (diverse dall'agriturismo).

intervento	area	previsioni Regolamento Urbanistico										dati Piano Attuativo										dati titoli rilasciati									
		alloggi	alloggi extra ammessi	mc residenza	mc extra residenza ammessi	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc dest. mista	mc servizi	alloggi	mc residenza	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc servizi	alloggi	mc residenza	mc commercio	mc produttivo	mc direzionale	mc ricettivo	mc servizi						
territorio aperto	nuova edificazione	AP.1										1.400														tiro al piattello					
		AP.2										100															canile				
		AP.3																									deposito combustibili				
		AP.4										100															pesca sportiva				
		AP.6										15.000															impianto per la prima lavorazione dell'argilla				
		AP.7																									ampliamento 10% trasformazione e conservazione di prodotti agricoli				
		totale										15.100																			
	ristrutturazione urbanistica / recupero	NA.5 Filanda																									recupero con destinazione residenziale e commerciale; la proposta di PdR prevedeva 95 U.I. di RTA e un Centro Servizi				
		S5.12 Bonille																									riqualificazione con cambio di destinazione d'uso				
		PdR Citille																													
		PdR Ombuto																													
		PdR Poogensi																													
		PdR Rimorello																													
		PdR Spedaluzzo																									ex Fornace; PdR originario del 2000				
		PdR Tinaia																													
PdR Vitigliano																															
totale																															
totale											15.100																				

residenza	Piano Strutturale		Regolamento Urbanistico		
	alloggi totali previsti	alloggi previsti	alloggi PA in progetto (a)	alloggi da titoli rilasciati (b)	a+b
territorio aperto (comprese Cintoja e Spedaluzzo)	16	0	15	58	73

produzione	Piano Strutturale		Regolamento Urbanistico		
	mc previsti (h standard 7 ml.)	mc previsti	mc PA in progetto (a)	mc da titoli rilasciati (b)	a+b
territorio aperto (comprese Cintoja e Spedaluzzo)	0	15.100	0	0	0

Storia urbanistica recente

Il Piano Strutturale, con procedimento avviato nel 1997, è stato adottato ad aprile 1999 e definitivamente approvato nel novembre del 2002.

Prima ancora dell'approvazione è stata adottata una variante per recepire le sentenze del TAR relative all'area di espansione denominata AE.5 a Chiocchio (tale variante ha comportato l'adeguamento del dimensionamento con incremento del numero di alloggi da 16 a 73).

Nel 2004 è stata adottata ed approvata una variante che riguarda anche il Regolamento Urbanistico, nel frattempo approvato, per tenere conto del progetto della variante alla SRT 222 a Strada in Chianti.

Infine nel 2007 è stata adottata una variante specifica per l'area nord del capoluogo, anch'essa con contestuale variante al Regolamento Urbanistico, che introduce la previsione di una nuova area di espansione a destinazione mista ed elimina la previsione dell'area di espansione a destinazione turistico-ricettiva, ritenuta non più condivisibile. L'iter non si è ad ora concluso e la variante non è stata approvata.

Piano Strutturale		adozione	approvazione	modifiche	
0	Piano Strutturale	07.04.1999	D.C.C. n. 88 del 18.11.2002		
1	variante PS per esecuzione sentenze TAR nell'U.T.O.E. Chiochcio	variante al Piano Strutturale, di cui al comma 7 dell'art. 25 della L.R. 16.01.1995 N. 5, per esecuzione alle sentenze del TAR Toscana n. 364/94 e n. 401/99, sulla base dell'atto transattivo.	D.C.C. n. 3 del 09.01.2002	D.C.C. n. 8 del 22.01.2003 (ripubblicazione)	ampliamento dell'U.T.O.E. 5 Chiochcio ed adeguamento del dimensionamento residenziale
2	variante PS e RU per variante SRT 222 a Strada in Chianti	variante al Piano Regolatore Generale per la realizzazione della variante alla SRT 222 Chiantigiana, 3° lotto in località Strada in Chianti.	D.C.C. n. 48 del 21.04.2004	D.C.C. n. 33 del 27.09.2004	adeguamento al progetto di modifica della viabilità principale a Strada in Chianti
3	variante PS e RU per AEM nel capoluogo	variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico, ai sensi degli artt. 15, 16 e 17 della L.R. 1/05, per la riorganizzazione delle funzioni nelle aree "Pian di Fazio", "La Paurosa" e "Spineto" dell'U.T.O.E. Greve Capoluogo.	D.C.C. n. 111 del 01.10.2007	(non approvata)	modifica delle previsioni nell'area nord di Greve capoluogo

Regolamento Urbanistico		adozione	approvazione	modifiche	
0	Regolamento Urbanistico		D.C.C. n. 97 del 02.12.2002	D.C.C. n. 68 del 04.08.2003	
1	correzione errori materiali approvazione RU		-----	D.C.C. n. 86 del 05.11.2003	modifiche di errori materiali nelle norme e in una delle tavole
2	variante RU progetto unitario LL14	variante al Regolamento Urbanistico per l'approvazione del programma di edilizia residenziale di cui al DM 27/12/2001	D.C.C. n. 107 del 22.12.2003	D.C.C. n. 57 del 21.04.02004	modifica previsioni per il Lotto Libero 14 a Greve capoluogo
3	variante PS e RU per variante SRT 222 Strada in Chianti	variante al Piano Regolatore Generale per la realizzazione della variante alla SRT 222 Chiantigiana, 3° lotto in località Strada in Chianti.	D.C.C. n. 48 del 21.04.2004	D.C.C. n. 33 del 27.09.2004	adeguamento al progetto di modifica della viabilità principale a Strada in Chianti
4	interpretazione normativa RU		-----	D.C.C. n. 49 del 19.04.2004	precisioni sugli interventi relative alle classificazioni di
5	abrogazione articolo 48 norme urbanistiche RU		-----	D.C.C. n. 50 del 19.04.2004	eliminazione articolo relativo alle costruzioni per prima lavorazione
6	variante RU manufatti prima lavorazione legname		D.C.C. n. 21 del 09.03.2005	D.C.C. n. 91 del 27.09.2005	abolizione dell'art. 48 ed adozione della disciplina inerente la
7	variante PdR T11.27 via Mazzini in località Strada in Chianti	variante al Piano di Recupero relativo all'area classificata T11.27 all'art. 8 del Regolamento Urbanistico vigente, con ubicazione via Mazzini in località Strada in Chianti, con le procedure di approvazione previste dall'art. 69 della L.R. 1/05.	D.C.C. n. 54 del 29.06.2005	D.C.C. n. 92 del 27.09.2005	modifica normativa relativa al progetto di trasferimento della Casa del Popolo (T11.27)
8	variante RU progetto unitario LL14 (senza finanziamento regionale)	variante al progetto unitario per la realizzazione del programma di edilizia residenziale, con modifica della convenzione e del capitolato speciale delle opere, posto in via della Fratellanza nel Capoluogo, con contestuale variante al Regolamento Urbanistico, riferita alle sole modalità attuative, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05	D.C.C. n. 105 del 26.10.2005	D.C.C. n. 21 del 22.02.2006	modifica delle modalità attuative LL.14
9	variante PdR Palagione a Strada in Chianti	Piano di Recupero del complesso edilizio in loc. Palagione, area classificata TP1, con contestuale variante alla disciplina attuativa prevista dal RU per consentire la destinazione esclusivamente residenziale	D.C.C. n. del 30.11.2005	D.C.C. n. 16 del 22.02.2006	modifica normativa
10	variante RU strade bianche	variante al Regolamento Urbanistico in merito alla disciplina riguardante il recupero e l'ammodernamento della viabilità locale di cui agli artt. 29 e 54 delle norme urbanistiche.	D.C.C. n. 46 del 03.05.2006	D.C.C. n. 77 del 26.07.2006	modifica normativa strade bianche
11	variante PdR pastificio a Strada in Chianti	variante al P.d.R. - definitivamente approvato con DCC n. 30 del 27/09/2004 con oggetto "riqualificazione ed ampliamento di un fabbricato urbano adibito a laboratorio di pasta alimentare" ubicato in località Strada in Chianti -, con contestuale variante normativa al R.U. ed autorizzazione all'esecuzione diretta del passaggio pedonale da via P.Arponi a P.za Landi a scomputo degli oneri concessori. (i Fabbri)	D.C.C. n. 54 del 18.04.2007	D.C.C. n. 91 del 25.07.2007	modifica normativa T11.7
12	variante RU pubblici esercizi in strutture alberghiere nel territorio aperto	variante al Regolamento Urbanistico in merito alla disciplina riguardante le destinazioni d'uso degli immobili situati in territorio aperto di cui all'art. 32 delle Norme Urbanistiche, per consentire anche attività commerciale per pubblico esercizio nelle strutture alberghiere esistenti ed in quelle ammesse secondo quanto previsto all'art. 44 dello stesso R.U.	D.C.C. n. 55 del 18.04.2007	D.C.C. n. 90 del 25.07.2007	modifica normativa per le strutture ricettive nel territorio aperto
13	variante RU per variante SRT 222 Strada in Chianti	variante al Regolamento Urbanistico per la realizzazione della variante alla SRT 222 Chiantigiana, III lotto, in loc. Strada in Chianti.	D.C.C. n. 66 del 30.05.2007	D.C.C. n. 116 del 01.10.2007	modifica innesto della viabilità principale a Strada in Chianti
14	variante RU per variante SRT 222 La Presura	variante al Regolamento Urbanistico, mediante accordo di pianificazione ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L.R. 1/2005, per il recepimento del tracciato della variante stradale alla S.R.T. 222 Chiantigiana per l'abitato di Grassina, nel tratto in località La Presura.	D.C.C. n. 20 del 22.02.2006	D.C.C. n. 36 del 07.05.2008	adeguamento al progetto di modifica della viabilità principale a La Presura
15	piano attuativo AE5 Chiochcio con variante al RU (a seguito della variante al PS)	piano attuativo di iniziativa privata dell'area classifica AE5 "Palaia" con destinazione residenziale posta in loc. Chiochcio, ai sensi dell'art. 1/05, con contestuale variante al Regolamento Urbanistico in conformità al Piano Strutturale.	D.C.C. n. 99 del 27.10.2006	D.C.C. n. 54 del 28.05.2008	adeguamento delle previsioni del RU alla variante al PS per l'area di espansione AE.5 a Chiochcio
16	variante RU AP8 Falorni ANNULATA DA SENTENZA DEL TAR TOSCANA	variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05, per l'individuazione in territorio aperto di un'area denominata AP8, per la conservazione e trasformazione di prodotti agricoli.	D.C.C. n. 118 del 01.10.2007	D.C.C. n. 77 del 30.07.2008	modifica per inserimento previsione area destinata alla trasformazione di prodotti agricoli
17	variante PS e RU per AEM nel capoluogo	variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico, ai sensi degli artt. 15, 16 e 17 della L.R. 1/05, per la riorganizzazione delle funzioni nelle aree "Pian di Fazio", "La Paurosa" e "Spineto" dell'U.T.O.E. Greve Capoluogo.	D.C.C. n. 111 del 01.10.2007	(non approvata)	modifica delle previsioni nell'area nord di Greve capoluogo
18	variante RU area scuole e viabilità Strada in Chianti	variante al Regolamento Urbanistico per la riqualificazione insediativa dell'area posta a valle di via Luigi Alamanni, ricompresa tra la scuola elementare e la nuova strada di circoscrizione a Strada in Chianti	D.C.C. n. 18 del 12.03.2008	D.C.C. n. 62 del 30.06.2008	modifica normativa e cartografica con individuazione di un nuovo Lotto Libero
19	variante piano attuativo LL13	piano attuativo relativo al lotto libero 13 in località Greve in Chianti, via Danimarca, con contenuti e finalità di cui all'art. 65 della L.R. 1/05 e con le procedure di approvazione previste dal successivo art. 69.	D.C.C. n. 37 del 07.05.2008	D.C.C. n. 97 del 29.09.2008	modifica disciplina LL.13
20	piano attuativo PP3 Testi con variante al RU	Polo produttivo PP3 Testi: piano attuativo e contestuale variante al Regolamento Urbanistico con i contenuti e le finalità di cui agli artt. 15, 16 e 17 della L.R. 1/05, per la riorganizzazione del polo produttivo esistente e per l'introduzione della funzione centrale termoelettrica a gas, con interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico.	D.C.C. n. 96 del 29.09.2008	D.C.C. n. 9 del 11.02.2009	modifica disciplina e destinazioni PP3 Testi
21	variante RU distributore Panzano	variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005 per l'individuazione in "territorio aperto" di un'area per "impianti di distribuzione di carburante" ai sensi dell'art. 15 della L.R. 19/2004 e del regolamento attuativo DPGR n. 42/R 2004.	D.C.C. n. 105 del 05.11.2008	D.C.C. n. 10 del 11.02.2009	inserimento previsione di un nuovo distributore carburanti a Panzano
22	variante RU recinzioni superfici coltivate	variante normativa al regolamento urbanistico, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05, riferita alle norme tecniche allegato A, art. 38, comma 11, relativo alle recinzioni delle superfici coltivate.	D.C.C. n. 30 del 28.09.2009	D.C.C. n. 66 del 21.12.2009	
23	modifica piano alienazione immobili comunali con modifica destinazione urbanistica	variazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs 112/08 convertito in legge 133/08, con integrazioni e specificazioni dei profili urbanistici ed edilizi delle trasformazioni previste	-----	D.C.C. n. 22 del 01.09.2009 e n. 27 del 28.09.2009	inserimento di nuovi Lotti Liberi a Greve capoluogo, Strada in Chianti e Santa Cristina

Il Regolamento Urbanistico è stato adottato a dicembre del 2002, immediatamente a ridosso dell'approvazione del Piano Strutturale, ed approvato ad agosto del 2003.

L'atto di governo è stato oggetto di diverse variazioni ma sempre riferite a situazioni puntuali oppure ad aspetti specifici della disciplina. Molto spesso le modifiche sono contestuali all'elaborazione dei piani attuativi o dei progetti in fase preliminare o definitiva. In generale si tratta comunque di varianti coerenti all'impostazione ed alla struttura del piano.

I piani attuativi approvati (esclusi i P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo) sono i seguenti:

ID	località	intervento	approvazione	attuazione
1	Capoluogo Piazza Vassallo	Variante al Piano di Recupero del Centro storico	D.C.C. n. 88 del 05.11.2003 (convenzione del 21.01.2004)	realizzato
2	Ferrone	Piano di Recupero del complesso immobiliare denominato "Colombaia" – risanamento conservativo con cambio di destinazione finalizzate alla creazione di venti unità immobiliari ad uso civile abitazione oltre all'individuazione di un locale ad uso commerciale e/o direzionale	D.C.C. n. 56 del 21.04.2004 (convenzione del 16.11.2004)	realizzato
3	Capoluogo Via della Fratellanza	Progetto unitario riguardante il programma sperimentale di edilizia residenziale	D.C.C. n. 57 del 21.04.2004; D.C.C. n. 21 del 22.02.2006 (convenzione del 16.02.2007)	realizzato
4	La Caselle	Piano di Recupero di fabbricato urbano denominato "Casale di Baccio" per realizzazione di struttura turistico-ricettiva e creazione di 5 unità non inferiori a 45 mq	D.G.C. n. 28 del 15.03.2004	realizzato
5	Strada	Piano di Recupero per la riqualificazione e ampliamento di fabbricato urbano adibito a laboratorio di pasta alimentare	D.C.C. n. 30 del 27.09.2004; variante D.C.C. n. 91 del 25.07.2007 (convenzione del 09.06.2008)	realizzato in parte
6	Bonille	Piano di Recupero del complesso edilizio denominato "Bonille" di cui alla scheda S5.12 del RU per la ristrutturazione urbanistica di due edifici degradati e per il restauro di un magazzino	D.C.C. n. 19 del 04.08.2004	non realizzato
7	Capoluogo – Via Samminiatielli	Piano Attuativo in Area di Espansione Residenziale AE 8 – Via Samminiatielli per la realizzazione di villini in serie per non più di otto alloggi e volume max 3200 mc	D.C.C. n. 09 del 24.01.2005 (convenzione del 28.09.2005)	realizzato
8	Capoluogo – Viale da Verrazzano	Piano Attuativo in area classificata LL15 dal RU per la realizzazione di due fabbricati a destinazione artigianale e commerciale per un massimo di 4000 mc	D.C.C. n. 32 del 27.09.2004 (convenzione del 22.12.2005)	realizzato in parte
9	Ferrone – Casalone	Piano Attuativo in area di espansione residenziale AE4 – Ferrone per la realizzazione di villini in serie per non più di 20 alloggi e volume max 8000 mc. e prolungamento di Via Staffolani fino alla S.P. n. 3	D.C.C. n. 31 del 27.09.2004 (convenzione del 16.06.2005)	realizzato in parte
10	Chiocchio	Variante al Piano di Recupero relativo all'ex fornace di Spedaluzzo, per la realizzazione di cantine negli edifici "B" (mc 574,45) e "C" (mc 889,70) e 10 alloggi distribuiti negli edifici "B", "C" e "D"	D.C.C. n. 88 del 27.09.2005 (convenzione originaria del 21.02.2001)	realizzato
11	Strada	Piano di Recupero dell'area classificata T11.27 relativo alla demolizione delle strutture esistenti e per la costruzione di un complesso edilizio di volume massimo mc 5500 di cui 1500 mc a destinazione commerciale più accessori e 4000 mc a destinazione residenziale	D.C.C. n. 92 del 27.09.2005	realizzato
12	Mezzuola	Piano di Recupero relativo al recupero di immobili denominati "Villa Bordon" da destinare ad attività alberghiera	D.C.C. n. 93 del 27.09.2005	realizzato
13	Ferrone località Melamezza	Piano di Lottizzazione nell'area AEP3 "Val di Greve" per la realizzazione di 7 magazzini, casa vinicola costituita da quattro corpi di fabbrica, risistemazione del Borro di Poneta e del tratto del fiume Greve e realizzazione di pista ciclabile	D.C.C. n. 15 del 22.02.2006	non realizzato
14	Strada	Piano di Recupero del complesso edilizio in località Palagione, area classificata TP1, con contestuale variante alla disciplina attuativa prevista dal RU per consentire la destinazione esclusivamente residenziale (n. 8 alloggi)	D.C.C. n. 16 del 22.02.2006	realizzato
15	Strada	Piano Attuativo relativo all'area di espansione residenziale AE2 "Scopeto"	D.C.C. n. 100 del 27.10.2006	realizzato in parte
16	Greti	Piano di Recupero relativo al restauro architettonico con frazionamento del complesso immobiliare "Ctille" per la realizzazione di 5 unità immobiliari destinate a civile abitazione	D.C.C. n. 17 del 22.02.2006	realizzato
17	Lamole	Piano di Recupero del complesso edilizio della Parrocchia di S. Donato a Lamole: restauro architettonico di fabbricato urbano S1 e resede di pertinenza	D.C.C. n. 67 del 28.06.2006	realizzato in parte
18	S. Polo	Piano Attuativo relativo all'area denominata LL3 in località S. Polo per la realizzazione di villini in serie per un massimo mc 4000 e 10 alloggi, realizzazione di collegamento viario e del ponte sul borro di Rubbiana	D.C.C. n. 89 del 27.09.2006	non realizzato
19	Chiocchio	Piano Attuativo con contestuale variante al RU relativo all'area classificata AE5 "Palaia" per la realizzazione di una volumetria massima a destinazione residenziale di 29.000 mc., di un impianto di depurazione per l'abitato di Chiocchio, del potenziamento dell'acquedotto pubblico e di una pista ciclabile	D.C.C. n. 54 del 28.05.2008	non realizzato
20	Uzzano	Piano di Recupero del Castello di Uzzano per la ristrutturazione ed il cambio d'uso degli immobili costituenti il complesso e variante della strada vicinale di Uzzano	D.C.C. n. 12 del 31.01.2007 (convenzione del 07.06.2007)	realizzato
21	S. Polo	Piano di Recupero dell'immobile denominato "Rimorello" a S. Polo	D.C.C. n. 11 del 31.01.2007	realizzato
22	Strada	Piano di Recupero della vecchia fornace "Emilio Ricceri" in località La Cappellina, ubicata in zona classificata TP2 dal RU – Ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di 6 edifici per un totale di 16 alloggi a destinazione residenziale	D.C.C. n. 13 del 31.01.2007	non realizzato
23	Strada	Piano di Recupero dell'area detta "del campo sportivo" classificata T11.4 dal RU – Ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di un nuovo edificio e destinazione residenziale di 2400 mc e di un oratorio	D.C.C. n. 31 del 07.03.2007; variante D.C.C. n. 12 del 11.02.2009 e D.C.C. n. 38 del 30.05.2013	non realizzato
24	Strada	Piano di Recupero dell'area classificata T11.9 dal RU denominata "Villa La Montagnola" per risanamento della villa e demolizione di edifici esistenti non significativi con ricostruzione in un unico corpo di fabbrica a destinazione alberghiera	D.C.C. n. 89 del 25.07.2007	non realizzato
25	Strada	Piano di Recupero del complesso produttivo da dismettere denominato "ex Alma" in zona TP2 prospiciente Via Ferrero, per la realizzazione di complesso residenziale	D.C.C. n. 139 del 29.11.2007 (convenzione del 18.06.2008)	realizzato in parte
26	Il Leccio	Piano di Recupero del complesso agricolo denominato "La Tinaia", in località Il Leccio per la realizzazione di 7 unità residenziali	D.C.C. n. 125 del 31.10.2007	non realizzato
27	Poggensi	Piano di Recupero del complesso agricolo nell'area in località Poggensi per la realizzazione di 5 unità residenziali di cui 3 attraverso interventi di risanamento conservativo e due mediante ristrutturazione urbanistica	D.C.C. n. 126 del 31.10.2007	realizzato
28	Vitigliano	Piano di Recupero dell'insediamento denominato "Vitigliano" costituito da villa, casa colonica e annessi rurali per la realizzazione di 32 unità residenziali	D.C.C. n. 53 del 28.05.2008 (convenzione del 21.11.2008)	realizzato (in corso)
29	Capoluogo	Piano Attuativo relativo all'area classificata LL13 dal RU – Via Danimarca per la realizzazione di 12 alloggi per un volume massimo di 5200 mc, per il prolungamento della stessa via e la realizzazione del parcheggio pubblico a servizio della residenza e del campo da calcio sussidiario	D.C.C. n. 97 del 29.09.2008 (convenzione del 17.11.2008)	non realizzato
30	Strada	Progetto unitario relativo all'area classificata LL7 in Via Pertini a Strada in Chianti per la realizzazione di 9 unità abitative per un volume massimo di 2400 mc	D.C.C. n. 103 del 05.11.2008	realizzato
31	Passo dei Pecorai	Piano attuativo e contestuale variante al RU per la riorganizzazione del Polo Produttivo esistente e per l'introduzione della funzione centrale termoelettrica a gas, con interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico	D.C.C. n. 9 del 11.02.2009	realizzato
32	Ombuto	Piano di Recupero di due edifici rurali dimessi con cambio di destinazione e realizzazione di due unità residenziali urbane	D.C.C. n. 27 del 25.03.2009	realizzato
33	Strada	Piano di Recupero del comparto posto in Via Arpioni per la riqualificazione dell'area e delle pertinenze quali garage e ripostigli realizzati in materiale precario e la costruzione di 10 box auto	D.C.C. n. 33 del 28.09.2009	non realizzato

Nella tabella è indicato lo stato di attuazione degli interventi previsti. Tra quelli classificati come non realizzati o realizzati in parte sono presenti anche casi di interventi con problematiche procedurali o di altra natura che ne hanno interrotto o bloccato l'attuazione.

Il rischio idrogeologico

La predisposizione degli studi geologici e idraulici comporta l'attivazione della procedura completa di aggiornamento e adeguamento del quadro conoscitivo in relazione agli strumenti sovraordinati di pianificazione.

Tale procedura è iniziata attraverso incontri preliminari tenutisi nei mesi di dicembre scorso e di gennaio del corrente anno, nelle sedi degli enti preposti alla verifica di tale aggiornamento (Genio Civile e Autorità di Bacino del fiume Arno), dopodiché è stata avviata nel mese di febbraio la Conferenza dei servizi di apertura ufficiale dei confronti tecnici.

Nella Conferenza dei servizi sono emerse le varie problematiche che affliggono da anni il territorio comunale ed è stata tracciata la strada più adeguata per giungere entro la data del 22 giugno alla contestualizzazione di tali problematiche all'interno di un percorso procedurale previsto per il nuovo Piano Gestione Rischio Alluvioni che si chiuderà entro l'anno 2015.

La sintesi delle conoscenze in relazione agli aspetti idraulici prevede di analizzare la pericolosità del territorio anche in relazione allo stato di fatto delle opere idrauliche di messa in sicurezza ad oggi realizzate. A tal fine sono stati condotti sul territorio specifici rilievi atti ad integrare e aggiornare le conoscenze geometriche a disposizione.

La definizione della pericolosità è quindi redatta secondo quanto previsto sia dal Regolamento Regionale 53/R sia dal Piano Gestione Rischio Alluvioni del Bacino del Fiume Arno, secondo le indicazioni emerse dai confronti con i tecnici degli enti. In particolare modo sono emerse da tali incontri precise indicazioni riguardo l'aggiornamento degli input idrologici, ovvero del calcolo delle portate di progetto, rispetto a quanto fino ad oggi utilizzato negli studi redatti sul territorio.

In tale percorso saranno anche contemplate le criticità di carattere sismico secondo il nuovo Regolamento regionale 53/R del 25/10/2011.

In merito a tale aspetto si rileva che il territorio comunale di Greve in Chianti è classificato, ai sensi della D.G.R. n. 421 del 26/05/2014 (pubblicata sul BURT Parte Seconda n. 22 del 04/06/2014), in Zona sismica 3.

Gli aspetti di carattere sismico verranno affrontati attraverso la valutazione degli effetti locali e di sito tramite gli studi di Microzonazione Omogenea in Prospettiva Sismica (carte delle MOPS); in particolare gli elementi di conoscenza del territorio sotto il profilo geologico e geomorfologico, nonché l'acquisizione dei dati geotecnici e geofisici, porteranno alla definizione degli studi di MS (Microzonazione Sismica) di livello 1 finalizzati alla realizzazione della carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica ("MOPS").

La sintesi di tutte le informazioni permetterà infine la definizione delle condizioni di pericolosità sismica, che insieme a quella geologica ed idraulica consentiranno di evidenziare le eventuali situazioni di criticità sulle quali porre particolare attenzione in fase di pianificazione.

La conclusione del tavolo tecnico di confronto con gli enti di controllo è prevista entro l'inizio del prossimo autunno, rendendo di fatto possibile l'immediata gestione dello strumento urbanistico.

Il percorso procedurale completo si chiuderà istituzionalmente con l'approvazione del Piano Gestione Rischio Alluvioni entro l'anno 2015 e a questo punto il quadro conoscitivo e tutte le carte della pericolosità, che siano significativamente variate o no dai nuovi studi, saranno coerenti con l'intero sistema delle fattibilità del nuovo RU (Piano Operativo) e tutti gli strumenti di pianificazione sovraordinati.

La struttura ecosistemica

Fonti informative e inquadramento generale

Per la valutazione della complessità della struttura ecosistemica del territorio comunale di Greve in Chianti, caratterizzata dalla presenza del SIR n. 88 “Monti del Chianti” e da diversi biotopi, abbiamo attinto prevalentemente dalle fonti provinciali disponibili, tenendo presenti le recenti elaborazioni svolte per il PIT PPR che riconosce nella struttura ecosistemica una delle componenti fondative del patrimonio territoriale a cui il PIT PPR riconosce la funzione di invariante.

Per gli aspetti ecologici e naturalistici ci riferiamo in particolare alla Relazione di quadro conoscitivo relativa alle aree di collegamento ecologico del Piano Territoriale di coordinamento 2013 e ai pertinenti tematismi disponibili sul portale opendatanetwork.it.

Per sua natura il territorio grevigiano è molto articolato, la dorsale del Chianti che ne caratterizza l'area orientale presenta una prevalenza di aree boscate con limitate aree aperte di alto valore e corsi d'acqua di buona qualità ecologica, in queste zone l'abbandono delle aree marginali rappresenta una criticità.

Procedendo verso valle e verso ovest si registrano una progressiva frammentazione ed alterazione ecosistemica con aree urbanizzate di diversa estensione, un reticolo di viabilità a carichi viari crescenti, un impoverimento della maglia agraria che dalle aree terrazzate censite dal PTCP come monumenti agrari dell'alta collina, degrada verso aree specializzate nella viticoltura e semplificate da processi di accorpamento degli appezzamenti.

Le aree naturali e i sistemi di collegamento ecologico

Le principali emergenze naturalistiche sono costituite dagli ecosistemi forestali più maturi, quelli torrentizi di alto corso e agropastorali collinari e montani, e dai relittuali mosaici di prati e arbusteti.

Tra gli ecosistemi forestali, un'area ad elevato interesse naturalistico per la presenza di nodi secondari della rete dei boschi è il SIR 88, Monti del Chianti. L'area montana, ha subito nel dopoguerra un abbandono del bosco dovuto allo spopolamento delle campagne e all'abbandono delle coltivazioni e dei pascoli; ma nell'ultimo ventennio si è assistito ad un aumento delle utilizzazioni forestali.

Anche le aree collinari e i fondovalle hanno subito trasformazioni diffuse dovute in larga misura allo sviluppo del settore vitivinicolo e agrituristico, che ha modificato gli ambienti agricoli tradizionali. Inoltre il territorio è stato interessato dallo sviluppo urbanistico e dall'ampliamento delle aree residenziali, industriali e artigianali: una dinamica particolarmente concentrata lungo gli assi stradali principali e nelle aree di pertinenza fluviale.

Le estese aree ad agricoltura intensiva, i centri urbani e industriali possono rappresentare aree a bassa permeabilità e creare discontinuità antropiche diffuse. Il reticolo stradale, in particolare nel territorio comunale la S.R. 222 Chiantigiana e la S.P. 16 Chianti Valdarno che collega Greve a Figline, costituisce una discontinuità antropica lineare per tutte le reti ecologiche che andremo ad esaminare di seguito.

Il riconoscimento della rete ecologica comporta l'identificazione di un sistema di aree diversificate, per estensione e ubicazione, rappresentative di una ampia gamma tipologica di ecosistemi e di ambienti naturali tali da assicurare la massima diversità biologica e biogenetica e la migliore permeabilità.

Le unità funzionali definite dal PTCP della rete ecologica sono:

- i nodi, intesi come le unità ecosistemiche di alto valore naturalistico (aree nucleo), suddivise in:
 - nodo primario, che presenta caratteristiche ottimali di questa unità funzionale

- nodo secondario, di minor valore rispetto alla categoria precedente per uno o più fattori di pressione che alterano in maniera non significativa le funzioni ecologiche (es. lieve inquinamento delle acque, gestione forestale a ceduo di elevate superfici, presenza di coltura agrarie intensive)¹
- le pietre da guado e le aree di elevato valore naturalistico come individuate nelle elaborazioni del PTCP, assumono importante valore di collegamento ecologico rispettivamente discontinuo e continuo
- le zone cuscinetto, intese come le aree limitrofe ai nodi (Il PTCP ha definito una distanza omogenea dai perimetri del nodo, variabile in base alla tipologia in esame: 2 km per la rete delle aree aperte e 1 km per le reti dei boschi e delle zone umide)

Per quanto riguarda la rete ecologica dei corsi d'acqua si rilevano:

- i nodi, intesi come i tratti dei corsi d'acqua di valore naturalistico elevato
- il nodo potenziale, tratto di un corso d'acqua di lunghezza uguale o superiore a 500 m che attraversa zone naturali (bosco e prati) e che presenta caratteristiche potenziali per ricadere nella tipologia di nodo primario o secondario, ma per il quale mancano dati sulla qualità delle acque e le informazioni sui popolamenti faunistici sono molto scarse o assenti
- i corridoi, intesi come i tratti rimanenti dei corsi d'acqua, il cui valore di connessione è potenziale (se non conosciuto) o interrotto per cause artificiali.²

Nel territorio comunale di Greve in Chianti, il PTCP individua le seguenti tipologie ambientali di collegamento:

1. rete dei boschi
2. rete delle aree aperte
3. rete dei corsi d'acqua
4. rete degli arbusteti
5. rete delle zone umide

1. La **rete dei boschi** include la rete dei boschi maturi, la rete dei boschetti, delle macchie e dei grandi alberi isolati e le aree boscate con funzione di collegamento. È costituita da 3 nodi secondari in cui rientra anche il SIR 88 (Monte del Chianti), che è caratterizzato da densi boschi di latifoglie (cerrete, querceti di roverella, castagneti), rimboschimenti di conifere, piccoli nuclei agricoli montani e un sistema di crinale a dominanza di arbusteti e abetine d'impianto, quali testimonianze della passata presenza di ambienti pascolivi montani, oramai in via di scomparsa. Questi nodi sono ben collegati e contigui tra loro mentre si rivela una forte discontinuità dagli altri nodi separati da interruzioni naturali e territorio poco permeabile. Il PTCP per ogni elemento della rete, ha elaborato indici ed una stima dei costi per il ripristino dei corridoi ecologici più rilevanti. Fanno parte della rete dei boschi anche aree ad elevato interesse naturalistico, che si localizzano nella fascia di collegamento dei corridoi.

Le criticità che riguardano le aree montane e forestali sono:

- presenza di rimboschimenti di conifere esotiche e abbandono dei castagneti da frutto³
- abbandono culturale con perdita degli agroecosistemi tradizionali agro-silvo-pastorali di montagna

¹ PTC di Firenze, Individuazione delle aree di collegamento ecologico della provincia di Firenze

² PTCP di Firenze, Contenuto informativo, carta tematica QC01-Protezione della natura e della biodiversità

³ SIR 88 Monti del Chianti

- passaggio dei mezzi fuoristrada
- il progressivo rischio di dissesto idrogeologico ed erosione accelerata dei versanti
- la mancanza di una filiera foresta-legno capace di valorizzare le produzioni locali⁴

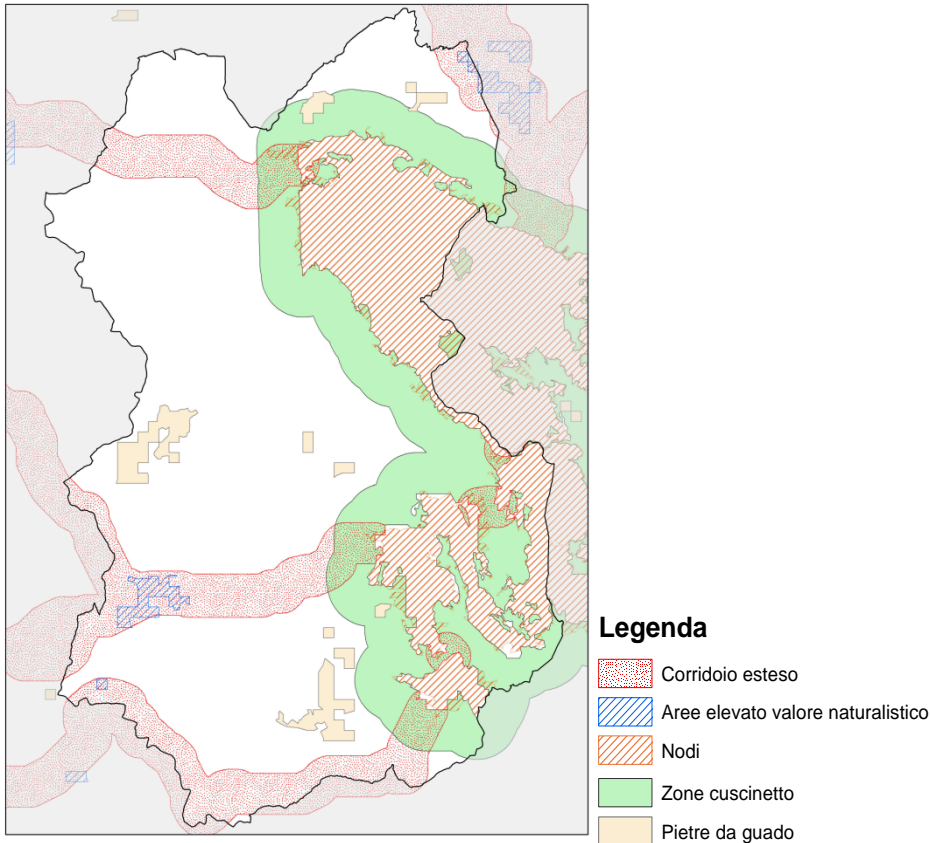
Il PTCP detta indirizzi per :

- il mantenimento dei margini delle colture e delle aree boscate, al fine di evitare o ridurre la frammentazione degli habitat. Questa fascia rappresenta un ottimo habitat sia per la riproduzione che per il rifugio di molte specie di fauna, rivestendo al tempo stesso una minore importanza dal punto di vista della produttività agricola.
- lo sviluppo di servizi di controllo e prevenzione degli incendi
- limitare la circolazione di fuori strada e di mezzi meccanizzati
- la regolamentazione del pascolo e della raccolta dei prodotti spontanei
- definire precise regole sulle attività venatorie e severi controlli contro le conseguenze ecologiche di ripopolamenti faunistici incauti ed impropri
- la promozione della difesa attiva del suolo e conservazione degli equilibri ecosistemici
- la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali individuate nell'analisi degli ecosistemi e il recupero dei castagneti da frutto
- gli interventi volti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali.⁵

⁴ PTCP di Firenze, Statuto del territorio e strategie di politica territoriale 2.1.6 *Aree montane e forestali*

⁵ PTCP di Firenze, Statuto del territorio e strategie di politica territoriale 2.1.6 *Aree montane e forestali*

Imm.1 - La rete dei boschi



2. La **rete delle aree aperte** include la rete delle praterie e delle radure, la rete dei corridoi aperti tra dorsali e fondovalle e la rete dei muretti a secco, si integra e a volte si sovrappone alla rete degli arbusteti.

Questa tipologia biologica risulta meno efficiente ecologicamente di quella dei boschi.

I nodi delle aree aperte non possiedono collegamenti continui ma solo discontinui assicurati dalle pietre da guado.

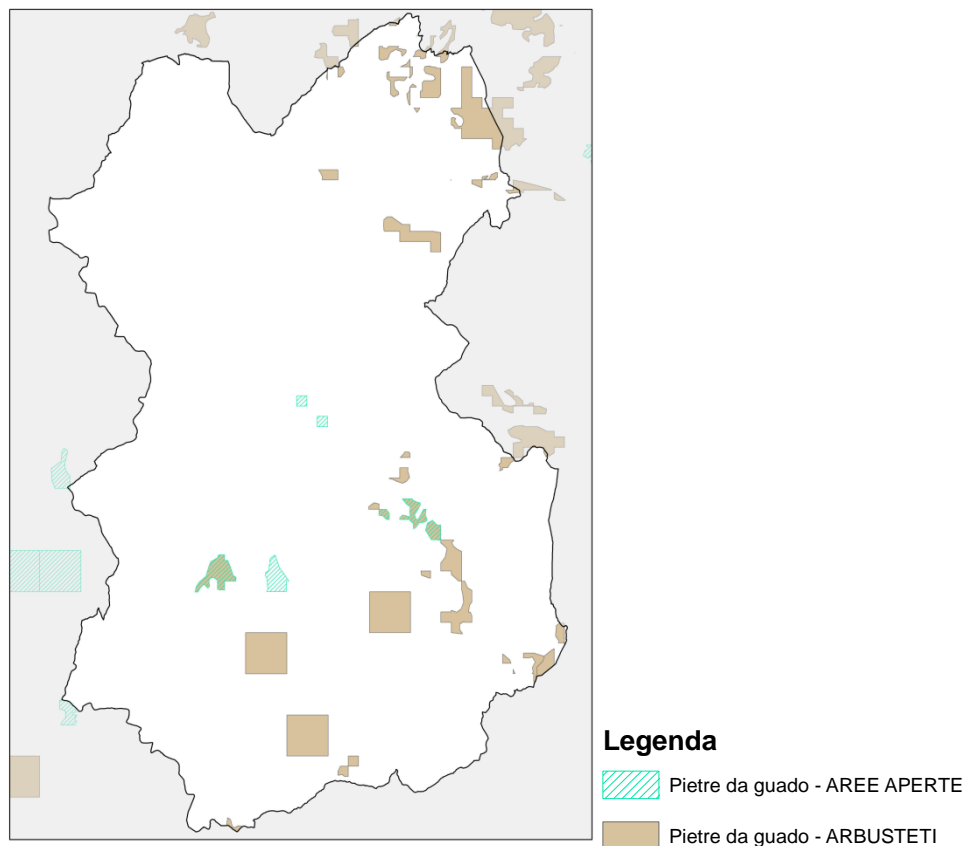
La presenza di strade, insediamenti civili e industriali e la diffusione di colture specializzate ha modificato gli agroecosistemi tradizionali e di alto valore naturalistico, con una riduzione degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, ecc.). Pur prendendo atto del contributo positivo della diffusione di colture specializzate, che ha consentito di arginare i fenomeni di abbandono in un contesto di elevato valore naturalistico e paesaggistico, questa ha tuttavia determinato, nei casi di impianti vitivinicoli di grande estensione un impoverimento della struttura ecologica associata alla maglia agraria.

Le criticità:

- i centri urbani e industriali, le estese aree ad agricoltura intensiva rappresentano discontinuità antropiche diffuse
- i boschi costituiscono un elemento di discontinuità biologica diffuso
- la diffusione di vigneti e colture specializzate modificano la maglia agraria tradizionale con perdita delle caratteristiche sistemazioni idraulico-agrarie a terrazzo e di valore naturalistico.

3. La **rete degli arbusteti** include la rete delle siepi e dei filari alberati in zone agricole, è assicurata da pietre da guado, la rappresentazione che segue è tratta dal PTCP di Firenze.

Imm.2 - La rete delle aree aperte e degli arbusteti



4. La **rete delle zone umide** include, nell'area, la rete delle piccole raccolte d'acqua a cielo aperto e la rete idraulico-agraria, entrambe assai frammentate e fragili a livello provinciale. A livello comunale sono rappresentate solo pietre da guado. Anche in assenza di rilevanti emergenze naturalistiche il target delle aree umide è presente con i numerosi e piccoli specchi d'acqua e invasi a uso agricolo, talora anche abbandonati, di estremo interesse soprattutto per la conservazione di importanti specie di anfibi. Piccole aree umide sono situate in prossimità dei principali corsi d'acqua, anche legati alla presenza di sbarramenti e piccoli invasi.
5. La **rete dei corsi d'acqua** è rappresentata dagli ecosistemi torrentizi del fiume Greve e torrenti Pesa ed Ema, che possiedono relittuali elementi di interesse naturalistico, con particolare riferimento ai tratti di alto corso o in attraversamento di aree boscate. Il PTCP identifica nel territorio comunale come nodi primari il torrente Pesa, per tutto il tratto comunale, il fiume Greve nel suo primo tratto mentre dalla località Mulino dei Gatti verso nord esso assume valore di nodo secondario. Alcuni tratti del fiume Greve e del torrente Sezzatina rappresentano nodi potenziali, di lunghezza inferiore ai 500 m in zone di media o alta naturalità che ospitano formazioni ripariali a salici, pioppi e ontano nero, corridoi ripariali della rete ecologica ed elementi del target regionale degli Ambienti fluviali e torrentizi, di alto, medio e basso corso. Altri tratti dei corsi d'acqua principali sono definiti corridoi sulla base della definizione sopra specificata.

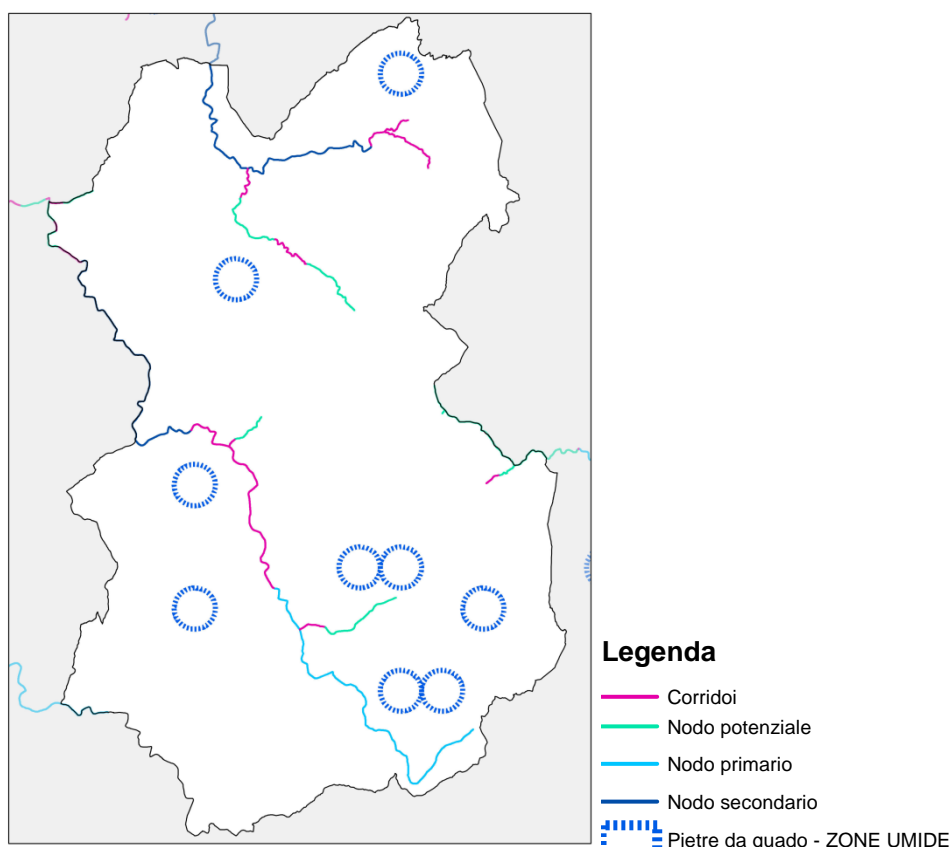
Lo Statuto e la Relazione sulle aree di collegamento ecologico del PTCP segnalano il bisogno di:

- miglioramento delle conoscenze sulla qualità biochimica dei corsi d'acqua e aumentare le informazioni sui popolamenti faunistici

- mantenimento degli habitat ed eliminazione delle presenze deturpanti
- protezione idraulica e idrogeologica (e quindi di messa in sicurezza del territorio) con le opportunità di riqualificazione ambientale e di ricostituzione delle vegetazione ripariale (con priorità per le aree classificate come “corridoio ecologico fluviale da riqualificare”).

Lo Statuto vieta, negli alvei compresi tra gli argini esterni, scarichi e depositi, baracche e capanne, orti stagionali, serre e stalle, parcheggi e campeggi, traffico motorizzato, e tutte quelle opere che comportino comunque dissodamenti del terreno e, di conseguenza, maggiore erosione durante le piene.⁶

Imm.3 - La rete delle zone umide e dei corsi d'acqua



Biotopi e Geotopi⁷

I biotopi sono le porzioni di territorio che costituiscono un'entità ecologica di rilevante interesse per la conservazione della natura.

All'interno del territorio comunale di Greve sono stati individuati 11 biotopi caratterizzati dalla presenza di endemismi vegetali e ben conservati, castagneti da frutto di valore naturalistico, luoghi di riproduzione di specie animali di interesse conservazionistico.

I geotopi, nel quadro della tutela del patrimonio ambientale, sono considerati elementi rilevanti, quando si tratti di complessi geologico-morfologici di notevole interesse, derivati dall'interazione tra le caratteristiche qualitative, composizionali e strutturali dei suoli e l'azione erosiva degli agenti esogeni. I geotopi ritenuti particolarmente significativi come campioni di modellamento del suolo e selezionati in base alla rappresentatività tipologica, alla

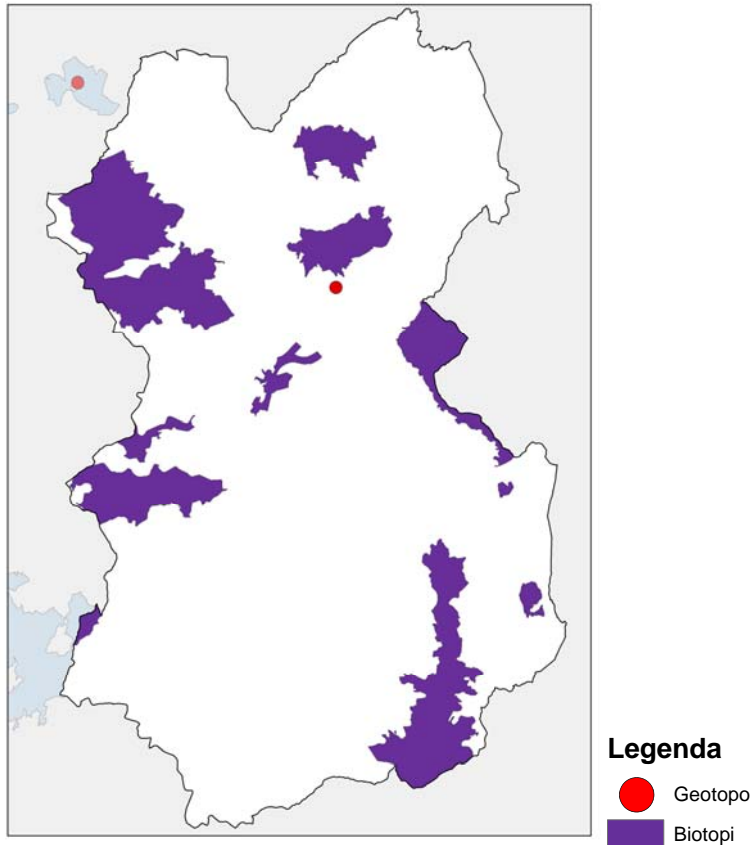
⁶ PTCP di Firenze, Statuto del territorio e strategie di politica territoriale 2.1.7 Corsi d'acqua, laghi e aree fluviali

⁷ Statuto PTC Firenze Norme di attuazione art. 15

rarietà e originalità di forme, alla bellezza scenica e simili, sono riportati con apposito simbolo grafico nella Carta dello Statuto del territorio.

A Greve è presente un geosito che rappresenta una consistente parte della Serie Toscana, di cui sono visibili rocce torbiditiche tipiche e tracce fossili.

Imm.4 - Biotopi e Geotopi



Il SIR 88 Monti del Chianti e lo studio di incidenza

La presenza di un Sito di importanza Regionale facente parte della rete europea Natura 2000 comporta la necessità di sottoporre a studio di incidenza il Piano Strutturale ed il Piano Operativo in quanto piani suscettibili di produrre effetti sui siti di importanza regionale di cui all'allegato D, o su geotopi di importanza regionale come previsto dalla vigente normativa. Sulla base di quanto emerso nella fase di screening si provvederà alla valutazione di incidenza sulla integrità del sito natura 2000 con specifico riferimento agli habitat prioritari presenti, alle specie vegetali ed animali prioritarie e alla integrità del sito. In quella sede si valuteranno le eventuali soluzioni alternative e si definiranno le misure di compensazione e gli eventuali effetti cumulativi con altri piani e progetti.

Il SIR 88 Monte del Chianti, è localizzato nella parte sud-est del comune, si tratta di un'area alto-collinare ed in parte montana, riccamente boscata con il crinale principale interessato dalla presenza di ex pascoli oggi trasformati in arbusteti e prati arbustati, a seguito della riduzione delle attività agro-silvo-pastorali.

Dal punto di vista vegetazionale si caratterizza per la presenza di boschi di latifoglie a dominanza di cerrete, boschi di roverella e castagneti (sia cedui che da frutto); boschi di leccio e stadi di degradazione a macchia alta e bassa che caratterizzano i versanti esposti a mezzogiorno o le stazioni rupestri e soleggiate. Ampiamente presenti risultano gli stadi di degradazione a dominanza di *Erica arborea* (ericeti) e ginestre (*Spartium junceum*, *Cytisus*

scoparius), ma anche formazioni chiuse a ginestrone, *Ulex europaeus*, con particolare riferimento alle stazioni su suoli acidi soggette a frequenti incendi.

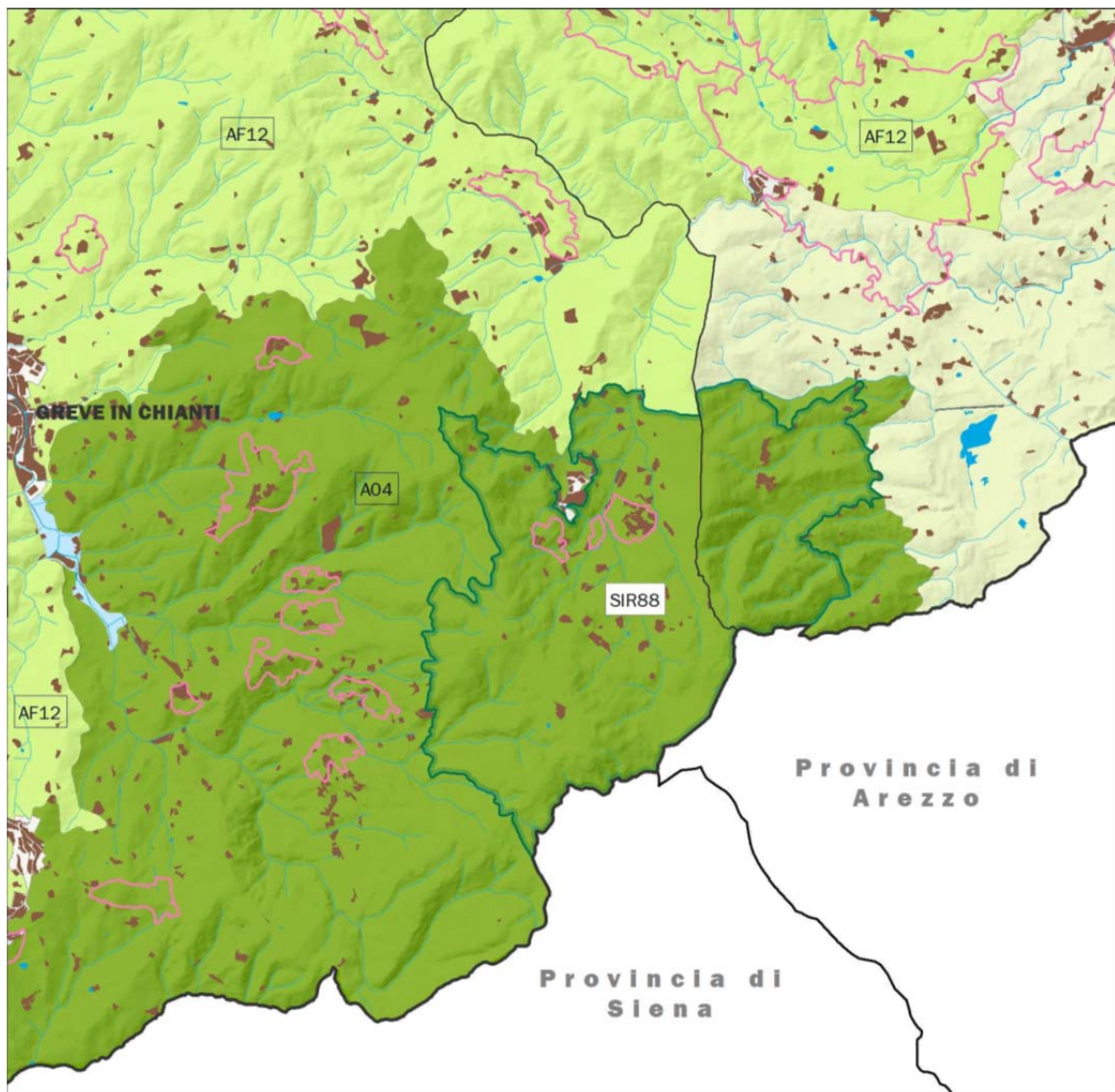
Tra gli habitat di interesse prioritario si segnalano in particolare le brughiere xeriche e le praterie dei pascoli abbandonati su substrato neutro-basofilo (*Festuco-Brometea*).

Agli habitat arbustati risultano legate alcune specie rare di uccelli quale l'averla capirossa (*Lanius senator*).

Da segnalare la presenza di ululone (*Bombina pachypus*) e cervone (*Elaphe quatuorlineata*).

Da confermare come nidificante la presenza del biancone (*Circaetus gallicus*).

Ai corsi d'acqua è associata per ampie porzioni una vegetazione ripariale ben strutturata e in alcuni tratti soggetta a fenomeni di degrado. Si segnala, tra gli anfibi, la presenza di popolazioni relitte di *Triturus alpestris apuanus*, di un endemismo dell'Italia appenninica (*Rana italica*) e di un genere endemico dell'Italia peninsulare (*Salamandrina terdigitata*).



SCHEDA REGIONALE (SIR) da DGRT 644/2004 88 Monti del Chianti (IT5190002)

Il sito è anche pSIC

CARATTERISTICHE DEL SITO

Estensione - 7941,04 ha

Presenza di area protetta - Sito non compreso nel sistema delle aree protette.

Tipologia ambientale prevalente

Boschi di latifoglie termofile (prevalentemente cerrete e boschi di roverella) e mesofile (prevalentemente castagneti), boschi di sclerofille e relativi stadi di degradazione, arbusteti acidofili (uliceti, ericeti, ginestreti).

Altre tipologie ambientali rilevanti

Corsi d'acqua con vegetazione ripariale, praterie secondarie, rimboschimenti di conifere, coltivati.

Principali emergenze

HABITAT

Nome habitat di cui ll'Allegato A1 della L.R. 56/2000	Cod. Corine	Cod.Nat.2000	All. Dir. 92/43/CEE
Brughiere xeriche ⁸	31,2	4030	AI*
Praterie dei pascoli abbandonati su substrato neutro-basofilo (Festuco-Brometea).	34,32-34,33	6210	AI*

SPECIE VEGETALI

Circaea intermedia (erba maga intermedia) – Rara specie, rilevata in Toscana presso Radda in Chianti nel 1991 e a Boscolungo (Abetone).

SPECIE ANIMALI

(AII) *Bombina pachypus* (ululone, Anfibi).

(AII) *Elaphe quatuorlineata* (cervone, Rettili).

(AI) *Circaetus gallicus* (biancone, Uccelli) – Da confermare come nidificante.

Comunità ittiche ben conservate.

Varie specie endemiche di invertebrati (inclusa *Alzoniella cornucopia*, endemica esclusiva del F. Arbia).

Alcune specie rare di uccelli, legate a mosaici ambientali complessi (da citare l'averla capirossa *Lanius senator*) oppure agli arbusteti a *Ulex* ed *Erica*.

Altre emergenze

Ecosistemi fluviali di interesse conservazionistico, con caratteristici popolamenti di fauna anfibia.

Castagneti da frutto di particolare interesse paesistico e naturalistico.

Principali elementi di criticità interni al sito

- Abbandono e successiva chiusura di aree agricole e pascoli, con semplificazione del mosaico ambientale e perdita di valore naturalistico (in particolare avifaunistico).

- Passaggio di mezzi fuoristrada.

- Inquinamento dei corsi d'acqua.

- Tagli della vegetazione nelle formazioni ripariale e interventi in alveo.

- Presenza di rimboschimenti di conifere omogenei e di scarsissimo valore naturalistico; i livelli di maturità e naturalità dei boschi di latifoglie sono spesso insoddisfacenti.

- Progressiva evoluzione degli arbusteti, che si trasformano in cenosi boschive.

- Abbandono dei castagneti da frutto.

⁸ Habitat non indicato nella scheda Natura 2000

Principali elementi di criticità esterni al sito

- Aree circostanti il sito caratterizzate da livelli di antropizzazione medi o alti.
- Diffusa riduzione delle attività agricole e del pascolo in aree montane, con scomparsa di habitat e specie collegate e forte semplificazione del mosaico ambientale.

PRINCIPALI MISURE DI CONSERVAZIONE DA ADOTTARE

Principali obiettivi di conservazione

- a) Conservazione (ove necessario miglioramento) dei livelli di qualità delle acque, della naturalità dell'alveo, delle zoocenosi e delle formazioni ripariali nei corsi d'acqua (E).
- b) Mantenimento della complessità dei mosaici ambientali e degli elementi lineari del paesaggio (M).
- c) Mantenimento delle aree con arbusteti a *Ulex* ed *Erica* a mosaico con praterie secondarie (M).
- d) Tutela/recupero dei castagneti da frutto (B).
- e) Rinaturalizzazione dei rimboschimenti di conifere (B)

Indicazioni per le misure di conservazione

- Tutela dei corsi d'acqua, inclusi quelli minori, e delle pozze (habitat di anfibi), tramite la protezione della vegetazione ripariale, il controllo delle captazioni, la cessazione (o forte limitazione spaziale) delle eventuali immissioni di ittiofauna (E).
- Adozione di misure contrattuali (incentivi per garantire il pascolamento o interventi periodici di sfalcio o decespugliamento) o, se necessario, gestionali, finalizzate al mantenimento e al recupero delle zone aperte, con particolare riferimento alle praterie secondarie (M).
- Valutazione delle tendenze in atto negli arbusteti, definizione e attuazione di forme di gestione per la loro conservazione (possibilmente attraverso misure contrattuali, quali il taglio periodico delle "scope") (M).
- Interventi di gestione forestale mirati all'incremento della naturalità degli impianti di conifere (B).
- Misure contrattuali per il recupero dei castagneti da frutto (B).

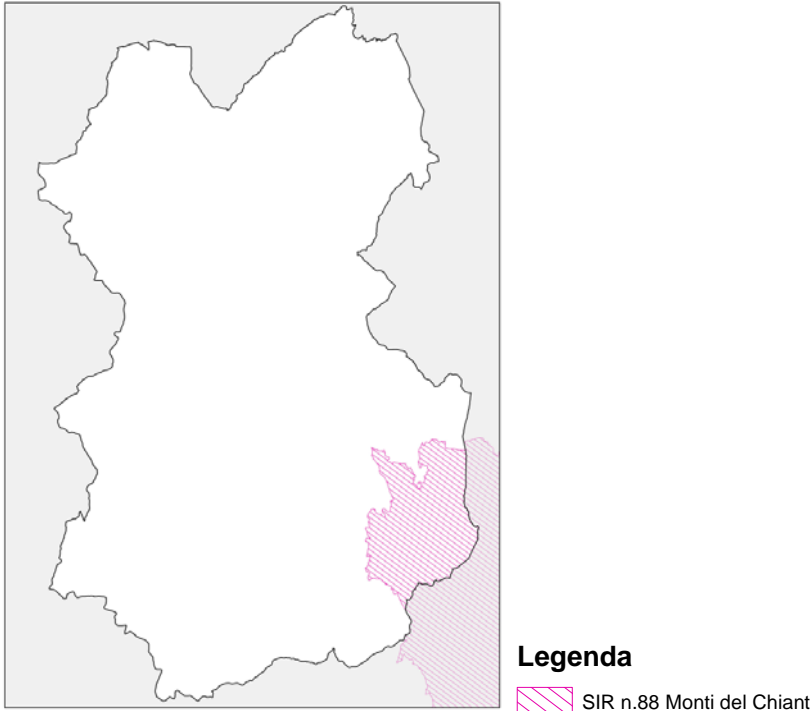
Necessità di Piano di Gestione specifico del sito

Non necessario.

Necessità di piani di settore

Appare necessario uno specifico piano d'azione per la conservazione del mosaico di praterie secondarie e arbusteti, che potrebbe essere relativo anche ad altri SIR.

Imm.5 – SIR n. 88 Monti del Chianti



Approfondimenti del Quadro Conoscitivo

A livello comunale è necessario rendere più sistematiche le molte informazioni disponibili, integrarle sulla base geografica e di conoscenza territoriale in fase di implementazione al fine di evidenziare emergenze e criticità per sostenere la pianificazione e la valutazione ambientale delle trasformazioni, orientare i miglioramenti ambientali e le mitigazioni.

Gli approfondimenti mettono in evidenza i valori della struttura ecosistemica da condividere nelle occasioni di partecipazione.

In questa sede, sulla base degli obiettivi della pianificazione, potranno essere acquisiti gli studi disponibili sul territorio, i dati regionali sulla qualità delle acque superficiali e profonde dal Sira, dal Repertorio naturalistico toscano. A livello tematico sarà integrata la rappresentazione delle reti ecologiche ed elaborata la carta della vegetazione.

La struttura agroforestale

Il sistema rurale e le attività agricole

La definizione di spazio e di sviluppo rurale si fa strada nella seconda metà degli anni '80 e coincide con una visione di sviluppo agricolo integrato con le altre attività che interessano il territorio extraurbano e con il progressivo superamento del dualismo città – campagna.

Il territorio rurale approda nel lessico della normativa toscana negli anni 90, e da allora si è caricato di tali funzioni e valori crescenti da rappresentare oggi un potente strumento nel contrasto al consumo di suolo. Il riconoscimento dei valori associati ai suoli e alla struttura agroforestale divengono strumenti per le scelte di pianificazione.

Le dinamiche che interessano il territorio rurale sono complesse, ruolo degli approfondimenti agronomici è far emergere le peculiarità del sistema agricolo produttivo locale e agevolare la comprensione dei fenomeni che ne accompagnano l'evoluzione. Semplificando, la Legge Regionale 65/2014 definisce territorio rurale tutto ciò che è esterno dal territorio urbanizzato. Viene ad ampliarsi quindi il campo di osservazione dell'agronomo e si rendono necessari approfondimenti multidisciplinari.

In questo paragrafo presentiamo il quadro delle conoscenze sulle attività agrosilvopastorali che tradizionalmente abitano il territorio rurale e in larga misura contribuiscono a strutturarlo ed evidenziamo gli approfondimenti che saranno necessari nelle successive fasi di elaborazione.

L'agricoltura toscana sulla base dei dati 2012⁹, si presentava una fase economica poco dinamica con un valore aggiunto stabile e una contrazione a carico di alcuni comparti. In controtendenza il settore viticolo ben rappresentato nel territorio grevigiano, confermava la sua vivacità. Complessivamente buone erano ritenute a livello regionale le performance della zootecnia ed un trend moderatamente positivo veniva segnalato sulle colture annuali (leguminose e cereali).

La crisi incideva anche sui livelli occupazionali agricoli. Con 50.000 addetti nel 2012 l'agricoltura toscana presentava una flessione rispetto al 2011 dell'8%. Le richieste di indennità di disoccupazione erano aumentate del 13%. Irpet segnalava un maggiore ricorso al credito legato a tassi di redditività deboli e pesanti esigenze di ristrutturazione del debito contratto dalle aziende.

L'agricoltura in Toscana si conferma comunque un settore di punta per la qualità delle produzioni e dei territori e la capacità di diversificazione delle aziende. L'eccellenza di alcune produzioni (DOP, IGP, DOP, da agricoltura biologica), associate a territori di alto pregio paesaggistico e storico culturale, ha favorito lo sviluppo di funzioni connesse agrituristiche, ambientali, di presidio del territorio, sociali e ricreative mettendo in valore la multifunzionalità dell'azienda agricola.

Nel territorio di Greve in Chianti, si segnalano, oltre a importanti aziende vitivinicole e al primo biodistretto vitivinicolo, importanti esperienze di trasformazione e lavorazione artigianale di prodotti agroalimentari, delle produzioni zootecniche, di sviluppo di reti e vendita diretta che necessitano un supplemento di indagine.

A poche settimane dalla approvazione del nuovo Piano di sviluppo rurale (PSR) 2014-2020 le aspettative degli imprenditori sono alte e pare di cogliere la volontà di valorizzare al meglio le risorse che saranno disponibili creando occasioni di rilancio di alcuni comparti e il rafforzamento della competitività delle realtà agricole più stabili anche tramite l'introduzione di innovazioni tecniche, organizzative e commerciali.

A livello toscano l'analisi SWOT del PSR 2014-2020 individua come principali criticità per l'agricoltura toscana:

⁹ Irpet, Il sistema rurale toscana – tra congiuntura e struttura alla vigilia della nuova programmazione - Febbraio 2014

- l'alto fabbisogno di innovazione (di prodotto, di processo, organizzativa)
- la frammentazione aziendale e sofferenza del settore olivicolo
- la ridotta produttività del lavoro e limitate economie di scala
- l'insufficiente ricambio generazionale e difficoltà di accesso al patrimonio fondiario e al credito
- il deficit infrastrutturale, la scarsa informatizzazione e digital divide

Il nuovo PSR si muoverà su 6 priorità e 18 focus area che vanno dalla promozione del trasferimento delle conoscenze e dell'innovazione al miglioramento della competitività e delle filiere, favoriranno progetti di valorizzazione della biodiversità e la transizione ad economie a ridotta impronta ecologica (carbonio, acqua). Rivestiranno grande interesse i temi dell'inclusione sociale e dello sviluppo economico delle aree rurali. In un territorio che coniuga eccellenze agroalimentari ed enologiche ed emergenze naturalistiche le opportunità da cogliere saranno molteplici. Una ulteriore occasione di valorizzazione degli agroecosistemi potrà derivare dalle misure di greening associate alla nuova PAC 2014-2020.

L'indagine conoscitiva sul territorio rurale grevigiano partendo dalle prime analisi, fondate sui canonici dati censuari è stata ampliata con i dati messi a disposizione dalle strutture comunali, provinciali e regionali quali l'Agenzia regionale per le erogazioni in agricoltura (ARTEA), l'Agenzia per il territorio, la Provincia, l'ASL .

Il Censimento dell'agricoltura

Il Censimento dell'agricoltura, pur presentando una variabilità dei dati acquisiti nel tempo e nella definizione del campo di osservazione¹⁰, rappresenta una base imprescindibile per esaminare dinamiche di medio lungo termine sui territori di indagine. Una base da integrare e verificare con altre fonti più specifiche e puntuali ma prive di serie storiche così estese.

Per mettere in luce le tendenze del sistema agricolo abbiamo esaminato i principali dati raccolti nel 6° censimento dell'agricoltura (ISTAT) e le serie storiche che coprono il periodo 1982-2010.

Dal raffronto dei dati derivanti dalle serie storiche degli ultimi 4 censimenti (1982, 1990, 2000, 2010), emerge che le aziende sul territorio comunale sono diminuite del 19% passando da 629 aziende nel 1982 a 507 aziende nel 2010, come illustrato nella tabella sottostante:

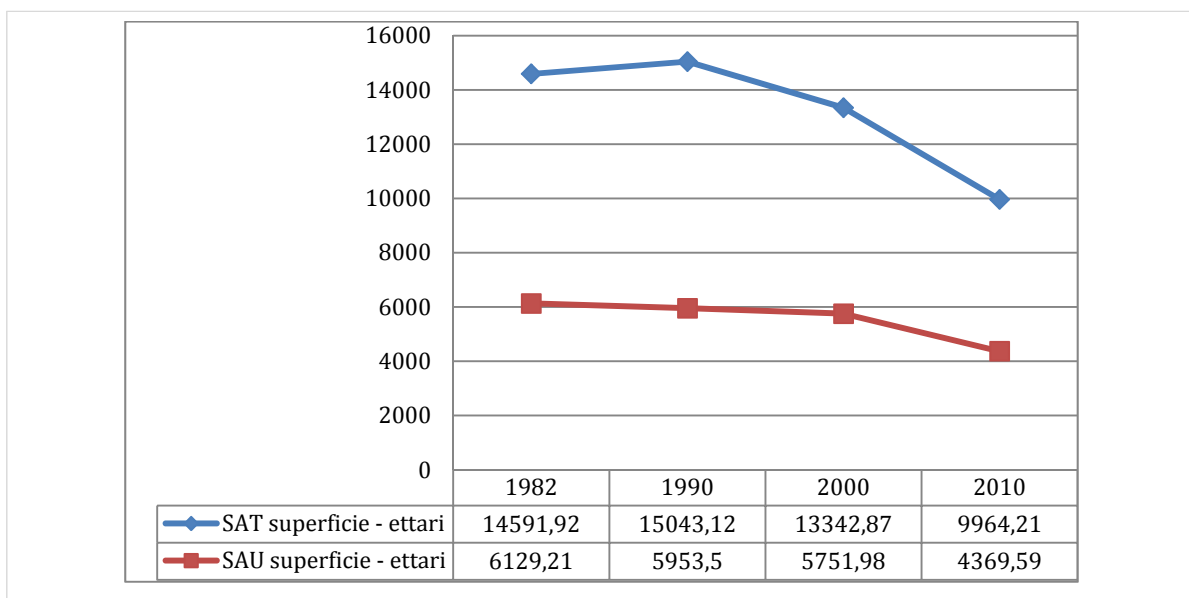
Anno	1982	1990	2000	2010
Numero aziende	629	641	644	507

Parallelamente, come si riporta nel grafico sottostante, anche la **superficie agricola totale (SAT)** ha subito una notevole diminuzione, mentre il rapporto tra superficie agricola totale e superficie agricola utilizzata (SAU) è passato dal 58% al 56%.

¹⁰ Il censimento del 2010, a differenza dei Censimenti precedenti, ha escluso dal campo di osservazione le aziende di una dimensione minima, le unità esclusivamente forestali, le aziende agricole e/o zootecniche di piccole dimensioni, le unità che non svolgono, in via principale o secondaria, almeno una delle attività agricole e zootecniche elencate nel paragrafo 2.1.

In definitiva le aree boscate rilevate sono solo quelle annesse alle aziende agricole mentre, appunto, le aziende forestali non sono state rilevate.

Grafico 1 - Andamento SAU e SAT, serie storiche 6° censimento agricoltura



Si assiste quindi ad una sensibile oggettiva diminuzione della SAU e della SAT ma i dati, stanti le variazioni di rilevazione introdotte dall'ISTAT in questi 30 anni, si confermano una base da approfondire tramite altre fonti di dati e carte tematiche. In questo ci assistono gli strumenti GIS e la carta di confronto dell'uso del suolo 1978-2010 allegata al documento di avvio del procedimento.

Esaminando la **dimensione e la struttura aziendale** rileviamo che aziende di piccole dimensioni, comprese tra 1 e 10 ettari, dal 1982 al 2010, sono quelle che hanno subito la maggiore riduzione passando da 404 unità a 329 e da 1473 ai 1232 ettari del 2010, il 12,4% della Superficie totale rilevata (SAT rilevata). Si osserva una stabilità numerica e di superficie delle aziende di media dimensione tra i 10 e 30 ettari che rappresentano circa il 20% della SAT totale. Si riscontra una sensibile riduzione del numero di aziende medio grandi, le aziende di grandi dimensioni, comprese tra i 50 e i 100 ettari sono dimezzate, passando da 32 unità a 16, mentre quelle con superficie totale superiore a 100 ettari sono passate da 38 a 21. Il dato segnala una certa ristrutturazione del settore con una tendenza all'accorpamento, ma si deve tenere conto della modifica del campo di osservazione, con esclusione delle aziende forestali, nel 2010.

Tabella 1 - Numero aziende e superficie per Classe di superficie, serie storiche 6° censimento agricoltura (Fonte Elaborazioni su serie storiche Censimenti ISTAT)

Anno	1982		1990		2000		2010	
	N. AZ.	ETTARI	N. AZ.	ETTARI	N. AZ.	ETTARI	N. AZ.	ETTARI
piccole da 0 a 10	404	1473,69	418	1489,89	408	1355,89	329	1232,6
medie da 10 a 30	118	1894,56	126	2065,71	140	2325,92	119	1967,8
medio grandi da 30 a 50	37	1424,25	34	1296,58	40	1493,48	22	826,71
grandi da 50 a 100	32	2230,04	25	1733,18	23	1600,32	16	1057,5
oltre 100	38	7569,38	38	8457,76	33	6567,26	21	4879,5
TOTALE	629	14591,9	641	15043,1	644	13342,9	507	9964,2

Nel censimento 2010 su una SAU pari a 4369 ettari i vigneti ne rappresentano il 48% e gli oliveti il 29% della SAU totale. Dal 1982 al 2010 vite e olivo hanno subito una leggera

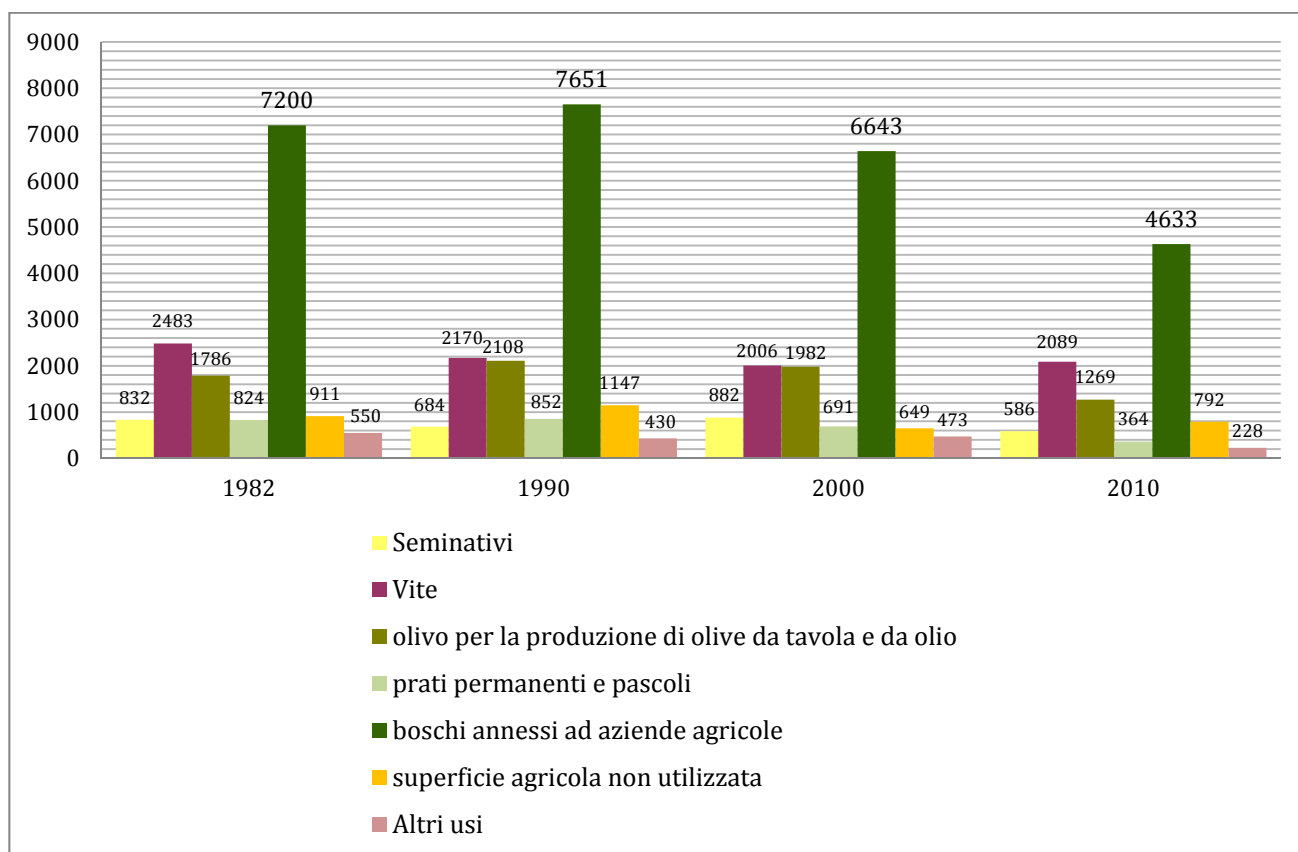
flessione passando rispettivamente da 2482 a 2089 ettari e da 1785 a 1268 ettari. Questi dati saranno indagati in misura approfondita sulla base di altre fonti disponibili.

I seminativi e i prati permanenti e pascoli, sono diminuiti rispettivamente del 30 e del 56% arrivando a ricoprire nel 2010 una superficie complessiva pari a 949 ettari. Queste colture restano confinate nelle aree di fondovalle e negli ex coltivi e pascoli dei Monti del Chianti, largamente interessati dal fenomeno dell'abbandono.

La sostanziale diminuzione della superficie boscata è da imputare, in larga misura, alla esclusione dal campo di osservazione ISTAT 2010 delle aziende esclusivamente forestali.

La tabella sottostante illustra l'evoluzione delle tipologie colturali nella serie storica:

Grafico 2 - Serie storiche 6° censimento agricoltura



L'eccellenza ed il primato della viticoltura emerge anche dai dati censuari sulla **produzione DOP e IGP**.

Circa l'80% del patrimonio viticolo è vocato alla produzione di vini DOC o DOP mentre solo il 14% degli oliveti è stato iscritto alla DOC Olio del Chianti Classico o all'IGP Olio toscano a conferma della debolezza che questo settore patisce nonostante gli elevati investimenti di valorizzazione della qualità effettuati in questi anni. L'analisi delle aziende iscritte a DOP e IGP inizia a restringere il campo delle aziende che si orientano alla qualificazione del prodotto, 266 su 507, poco più del 50% del totale.

Tabella 2 – DOC/IGP, ISTAT - 6° censimento agricoltura

Utilizzazione dei terreni per coltivazioni DOP e/o IGP	tutte le voci		coltivazioni legnose agrarie			
	numero di aziende	superficie DOP/IGP-ettari	vite		olivo per la produzione di olive da tavola e da olio	
			numero di aziende	superficie DOP/IGP-ettari	numero di aziende	superficie DOP/IGP-ettari
fino a 0,09 ettari	2	0,15	2	0,15	..	..
0,10-0,19 ettari	3	0,52	3	0,52	..	..
0,20-0,29 ettari	8	2,05	8	2,05	..	..
0,30-0,49 ettari	13	4,96	14	5,32	..	..
0,50-0,99 ettari	37	25,34	37	25,31	3	2,51
1-1,99 ettari	57	78,71	54	74,38	8	11,34
2-2,99 ettari	30	70,63	27	63,25	9	20,6
3-4,99 ettari	33	128,47	34	132,1	6	22,61
5-9,99 ettari	34	241,83	28	196,29	7	43,93
10-19,99 ettari	30	422,95	29	400,77	3	35,01
20-29,99 ettari	6	147,68	5	118,11	..	..
30-49,99 ettari	9	366,63	8	316,64	1	32,89
50-99,99 ettari	2	156,09	2	141,93	..	..
100 ettari e più	2	285,51	2	285,51	..	..
Totale	266	1931,52	253	1762,33	37	168,89

Le produzioni biologiche

Il censimento ci segnala nel 2010, 28 aziende che coltivano con i metodi di agricoltura biologica. Recentemente il territorio, anche grazie alla costituzione di un biodistretto, il primo vitivinicolo d'Europa, ha visto una più ampia adesione e oggi oltre il 35% delle superfici vitate è bio, senza contare gli ettari di aziende agricole che stanno procedendo alla conversione. Il vitivinicolo si segnala pertanto un settore trainante con una forte componente innovativa .

Tabella 3 – Caratteristiche delle aziende biologiche – ISTAT - 6° censimento dell'agricoltura

Classe di superficie agricola utilizzata	numero di aziende	superficie agricola utilizzata - ettari	superficie totale - ettari	numero di giornate di lavoro
1-1,99 ettari	2	3,29	8,65	369
2-2,99 ettari	2	5,4	7,37	624
3-4,99 ettari	6	23,86	53,24	959
5-9,99 ettari	9	61,88	104,04	1979
10-19,99 ettari	3	43,34	70,3	2248
20-29,99 ettari	2	45,54	114,52	2331
30-49,99 ettari	1	39,74	57	978
50-99,99 ettari	3	223,34	509,93	8742
totale	28	446,39	925,05	18230

La multifunzionalità

Nell'ultimo censimento sono state individuate anche le aziende che hanno diversificato verso attività connesse all'agricoltura, se ne contano 58, molte delle quali agrituristiche. Interessante la presenza di un'azienda che svolge attività sociali e ricreative e di aziende di trasformazione delle produzioni vegetali, animali e forestali.

Tabella 4 - Attività remunerative connesse alle aziende – ISTAT – 6° Censimento dell'agricoltura

Attività remunerativa connessa all'azienda	numero di aziende	giornate di lavoro dedicate ad attività connesse
agriturismo	45	15144
attività ricreative e sociali	1	7879
prima lavorazione dei prodotti agricoli	4	2224
trasformazione di prodotti vegetali	3	2201

trasformazione di prodotti animali	1	ND
produzione di energia rinnovabile	1	2084
lavorazione del legno (taglio, ecc)	1	2084
lavoro per conto terzi utilizzando mezzi di produzione	3	318
lavoro per conto terzi utilizzando mezzi di produzione	1	1837
selvicoltura	6	512
altre attività remunerative connesse all'azienda agricola	5	1100
tutte le voci	58	18512

La attività più rilevante è quindi quella agrituristica.

Il censimento indica 123 allevamenti tra cui 3 di bovini , 13 di cavalli ed altri equini, 10 di ovicapri, 6 di suini e 33 di galline ovaiole e polli da carne, senza contare le altre microaziende zootecniche.

Il dato messo a disposizione del censimento è riferito alle sole unità produttive e non consente di quantificare la dimensione delle aziende zootecniche. Su questo argomento sono in corso richieste di dati presso la competente ASL.

Il censimento 2010 per la prima volta affronta il tema della informatizzazione aziendale. L'argomento è di particolare interesse e meriterebbe approfondimento, in sede di pianificazione, la qualità delle reti disponibili e le eventuali limitazioni delle aree più remote.

Tabella 5 L'informatizzazione aziendale - 6° Censimento Generale dell'agricoltura

Tipo dato	numero di aziende	superficie agricola utilizzata ettari	superficie totale ettari	giornate di lavoro
informatizzazione della azienda				
azienda non informatizzata	446	2801,53	6036,01	77035
azienda informatizzata	62	1568,06	3928,4	59601
gestione informatizzata per servizi amministrativi	57	1474,43	3691,89	56026
gestione informatizzata di coltivazioni	22	830,69	1877,36	31857
gestione informatizzata degli allevamenti	2	13,37	24,27	396
utilizzo della rete internet	39	1126,29	3031,14	39159
possesso di un sito web o di una pagina internet	72	1735,21	4716,64	68714
commercio elettronico per vendita di prodotti e servizi aziendali	31	867,83	2349,81	25294
commercio elettronico per acquisto di prodotti e servizi aziendali	29	1024,75	2880,7	34352
tutte le voci	508	4369,59	9964,41	136636

Sintesi dei dati censuari

Come si rileva dai dati soprastanti delle 507 aziende agricole censite dall'ISTAT nel 2010, il Comune di Greve in Chianti contava nel 2010 266 aziende con produzioni DOP o IGP, tra le 60 e le 70 aziende dotate di infrastrutture più avanzate, capaci di impegnare manodopera aziendale ed esterna, caratterizzate da una dimensione economica significativa. La presenza di circa 200 aziende medio-piccole o part-time e di ulteriori 230 aziende piccole e piccolissime, probabilmente "amatoriali", rappresenta un fenomeno da tenere presente nella pianificazione e se possibile indagare in maniera più approfondita.

Le altre fonti quantitative

Le altre fonti in grado di fornire dati quantitative dirette sono l'Agenzia del territorio e la Banca dati regionale ARTEA.

Elaborando i dati derivanti dal catasto terreni dell'**Agenzia del territorio** rileviamo oltre 3000 proprietari i cui terreni sono ripartiti per classe di ampiezza come segue:

Estensione	N. proprietari con quote	Sup. Tot [mq] / [ha]
Meno di 1 ha	1.873	4.224.331,27 / 422,43
1 - 2 ha	290	4.088.127,69 / 408,81
2 - 5 ha	366	11.789.564,66 / 1.178,96
5 - 10 ha	210	14.680.947,56 / 1.468,09
10 - 20 ha	142	20.101.259,74 / 2.010,13
20 - 50 ha	92	27.528.734,88 / 2.752,87
50 - 100 ha	23	14.428.674,78 / 1.442,87
Oltre 100 ha	34	63.822.823,44 / 6.382,28
Totale	3.030	160.664.464,03 / 16.066,45

La proprietà non coincide con la conduzione di un'azienda agricola, ancorché amatoriale, è comunque rilevante avere contezza del fenomeno, abbiamo 1873 microproprietà con una superficie media di 0,22 ettari, 656 proprietari con una media di 2,41 ettari a testa e poi un numero decrescente di proprietà di maggiori dimensioni per un totale di 3030 proprietari di terreno.

I dati della Banca Dati Regionale ARTEA

Da prime analisi **sui dati ARTEA a dicembre 2013** risultano **409 aziende censite con sede legale** in Greve in Chianti, con una superficie condotta pari a 8085 ettari, oltre a queste abbiamo alcune grandi aziende con sede legale in altro comune ma Unità Locale a Greve in Chianti.

Le aziende vitivinicole nel 2013 erano 237 mentre le aziende biologiche erano 61.

Gli Imprenditori Agricoli professionali sono **122** e conducono una superficie pari a 5306 ettari.

Il sistema Artea censisce **97 strutture agrituristiche** che possono essere localizzate sul territorio sulla base delle strutture comunali.

Un indicatore che rappresenta bene il dinamismo delle aziende è la propensione agli investimenti.

In questo senso segnaliamo che, nell'arco del periodo 2007-2013, **72 aziende del territorio hanno beneficiato di fondi OCM vitivinicolo ristrutturazione** per 2.154.000 euro e sono stati oggetto di ristrutturazione 255 ettari di vigneto.

I fondi per lo sviluppo rurale (PSR) sono stati usufruiti per un totale di circa 3.396.000 euro, in particolare 79 aziende hanno attinto fondi sull'asse 1 per 1.877.000 euro, 75 aziende sull'asse 2 per 1.201.000 euro, 5 aziende sull'asse 3 per 98.000 euro e 7 aziende sull'asse leader per 220.000 euro.

Da queste prime acquisizioni si ha la conferma di un buon dinamismo aziendale, nonostante il periodo recessivo, nell'arco di 6 anni sono stati reimpiantati il 10% delle superfici vitate e 78 aziende hanno investito in rinnovamento delle strutture aziendali.

Emerge una variabilità dei dati sull'agricoltura acquisiti da fonti diverse che deriva dai diversi obiettivi di studio e rilevazione degli Enti.

Il dato censuario ha, per sua natura, valore nelle analisi sulle tendenze di medio lungo termine

o su temi specifici (ad esempio l'informatizzazione aziendale che è stata esaminata per la prima volta nel 2010 e rappresenta bene il fenomeno).

La banca dati regionale ARTEA, è una fonte dinamica ed i dati forniti dovrebbero essere riferiti ad archivi chiusi e "stabili". Per questo motivo sono stati richiesti i dati al 31.12.2013. ARTEA rappresenta l'universo delle aziende dotate di una minima rilevanza (dall'acquisto di gasolio agricolo alla fruizione di fondi europei) e quindi non considera le realtà più piccole. La banca dati presenta sue specifiche modalità di estrazione dei dati da tenere presenti nella implementazione del quadro conoscitivo.

Nel corso della elaborazione i dati acquisiti saranno comunque aggiornati, identificate le fonti e soprattutto, i dati più significativi e rappresentativi per la pianificazione e i successivi monitoraggi.

L'uso del suolo agroforestale

Anche le elaborazioni su supporto GIS sono in grado di fornire informazioni quantitative rilevanti sui temi elaborati, in particolare è stata avviata la revisione dell'uso del suolo.

L'uso del suolo agroforestale è in fase di revisione delle basi informative regionali.

Per l'avvio del procedimento il geodato è stato elaborato mediante foto interpretazione a scala comunale correlandolo alle foto aeree disponibili e alla Carta Tecnica Regionale.

Con l'elaborazione dell'uso del suolo e la sua periodizzazione si possono evidenziare le principali trasformazioni avvenute nel tempo sia a carico degli insediamenti che ai territori agricoli e boscati.

L'uso del suolo supporta la comprensione delle dinamiche e delle caratteristiche territoriali, ne fa emergere peculiarità e criticità.

Le classificazioni dell'uso del suolo proposto sono state realizzate partendo dalla legenda "Corine Land Cover" IV livello e adattandola alle specificità del territorio comunale.

Da tale analisi sono state definite le seguenti categorie d'uso:

Boschi di latifoglie	Formazioni vegetali, costituite principalmente da alberi, ma anche da cespugli e arbusti, nelle quali dominano le specie forestali a latifoglie. La superficie a latifoglie deve coprire almeno il 75% dell'unità, altrimenti è da classificare bosco misto. N.B.: vi sono compresi i pioppeti (fonte CORINE LAND COVER LIVELLO IV)
Boschi di conifere	Formazioni vegetali costituite principalmente da alberi, ma anche da cespugli e arbusti, nelle quali dominano le specie forestali conifere. La superficie a conifere deve coprire almeno il 75% dell'unità, altrimenti è da classificare bosco misto. N.B.: vi sono comprese le conifere a rapido accrescimento. (fonte CORINE LAND COVER LIVELLO IV)
Boschi misti di conifere e latifoglie	Formazioni vegetali costituite principalmente da alberi, inclusi arbusti e cespugli sottobosco, dove né latifoglie né conifere sono predominanti, esclusi i boschi a prevalenza di sclerofille
Aree in evoluzione a bosco/arbusteti	Vegetazione arbustiva o erbacea con diffusa presenza di essenze forestali. Formazioni che possono derivare dalla degradazione del bosco o da una rinnovazione dello stesso per ricolonizzazione di aree non forestali.
Corridoi ecologici	Formazioni lineari miste di essenze arboree ed arbustive rilevanti per funzione e per il sistema di connessione ecologica. Può comprendere anche viali alberati nel territorio aperto, la vegetazione ripariale arborea ed arbustiva lungo fiumi, canali, corsi d'acqua e bacini idrici.
Rocce nude	Rocce nude, falesie, rupi, affioramenti.
Corsi d'acqua	Corsi di acqua naturali o artificiali che servono per il deflusso delle acque
Bacini d'acqua	Superfici naturali o artificiali coperte da acque.
Oliveti	Superfici piantate ad olivo di impianto tradizionale e/o specializzato
Vigneti	Superfici piantate a vigna
Promiscuo della vite e dell'olivo	Superfici a coltura mista di olivo e vite
Frutteti	Superfici piantate con fruttiferi anche di diverse specie
Seminativi	Superfici in aree irrigue e/o non irrigue, destinate a colture erbacee, arabili e regolarmente coltivate sottoposte di norma ad un sistema di rotazione

Seminativi arborati	Superfici promiscue con presenza colture permanenti di olivi in associazione con superfici con colture erbacee (prati o seminativi)
Seminativi con aree naturali	Superfici con colture temporanee con presenza di spazi naturali (formazioni vegetali, naturali, boschi, ecc.)
Arboricoltura da legno	Impianti di arboricoltura da legno
Prati/pascolo	Superfici pascolate a coltura erbacea densa a composizione floristica rappresentata principalmente da graminacee, non soggette a rotazione. Ne fanno parte i prati permanenti e temporanei in cui possono essere presenti siepi e piccoli arbusteti
Sistemi colturali e particellari complessi	Mosaico di piccoli appezzamenti con varie colture annuali e/o colture permanenti che occupano ciascuna meno del 75% della superficie totale dell'unità. Vi sono compresi gli "orti per pensionati" e simili (fonte CORINE LAND COVER LIVELLO IV)

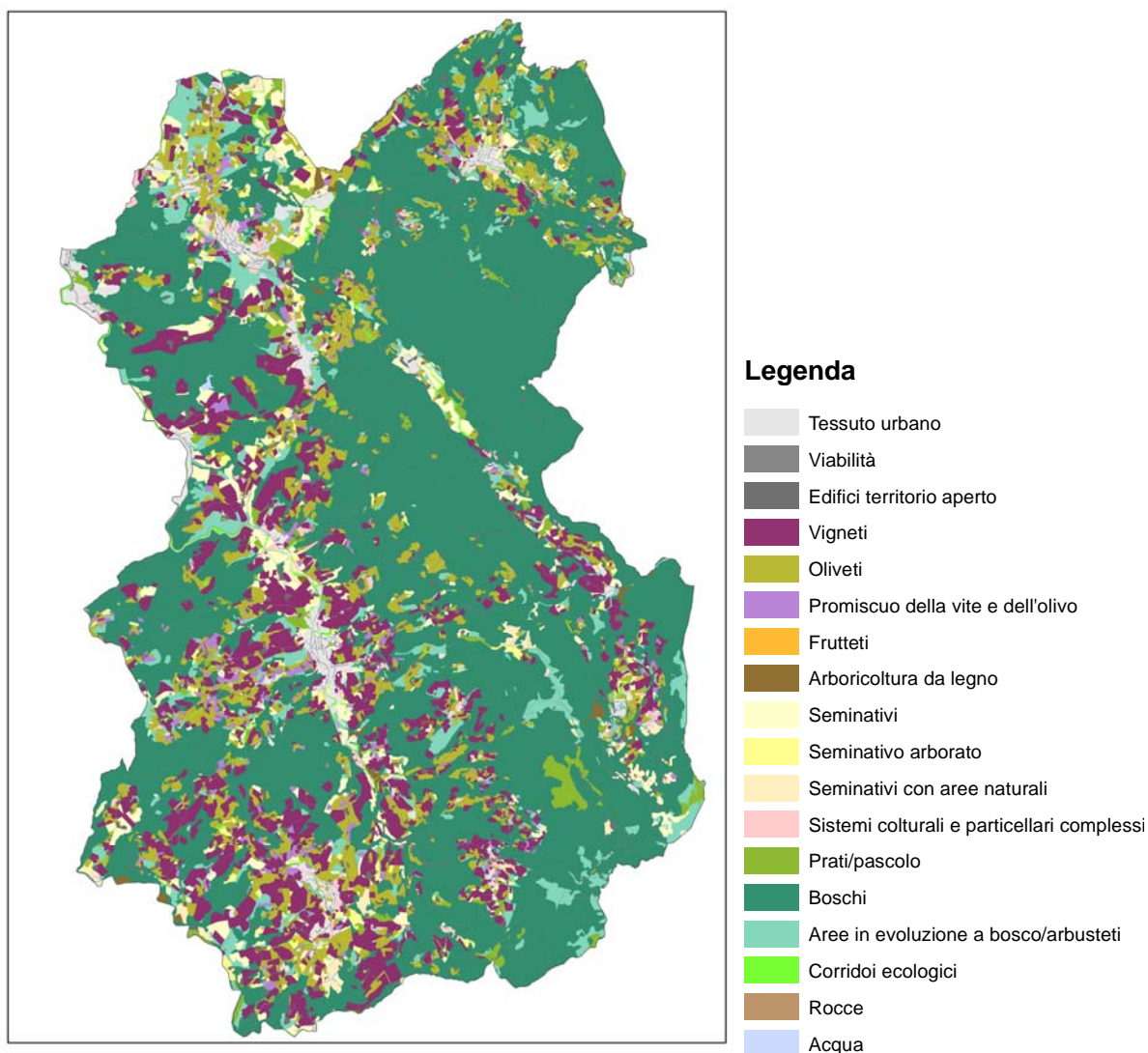
Il database elaborato su sistemi informativi geografici fornisce dati qualitativi e quantitativi dell'intero territorio comunale, raggruppando le classi d'uso del suolo in macrousi, A - Aree Agricole, N - Aree Naturali e U - Aree urbanizzate, è possibile verificare la loro consistenza individuando le categorie di uso del suolo maggiormente rappresentative come illustrato di seguito:

Macrouso	CLC USO 2015	Descrizione	HA	HA	% su macrouso	% su superficie comunale
A	210	Seminativi	599,01		11,53%	3,54%
A	221	Vigneti	2131,98		41,05%	12,62%
A	222	Frutteti	4,15		0,08%	0,02%
A	223	Oliveti	1473,24		28,37%	8,72%
A	231	Prati/pascolo	313,25		6,03%	1,85%
A	241	Promiscuo della vite e dell' olivo	222,90		4,29%	1,32%
A	242	Sistemi colturali e particellari complessi	142,56		2,74%	0,84%
A	2101	Seminativi con aree naturali	140,90		2,71%	0,83%
A	2102	Seminativi arborati	165,50		3,19%	0,98%
A	2221	Arboricoltura da legno	65,30		1,26%	0,39%
TOTALE MACROUSO AREE AGRICOLE			5193,49		30,73%	
N	311	Boschi di latifoglie	7263,49		68,47%	42,98%
N	312	Boschi di conifere	1298,99		12,25%	7,69%
N	313	Boschi misti di conifere e latifoglie	903,22		8,51%	5,34%
N	324	Aree in evoluzione a bosco/arbusteti	908,79		8,57%	5,38%
N	332	Rocce nude	1,72		0,02%	0,01%
N	511	Corsi d'acqua	15,93		0,15%	0,09%
N	512	Bacini d'acqua	19,96		0,19%	0,12%
N	3251	Corridoi ecologici	130,15		1,23%	0,77%
TOTALE MACROUSO AREE NATURALI			10607,55		62,77%	
U	111	Tessuto urbano	29,96		2,73%	0,18%
U	112	Tessuto urbano	226,98		20,68%	1,34%
U	121	Aree industriali, commerciali e dei servizi	56,15		5,11%	0,33%
U	122	Viabilità	343,50		31,29%	2,03%
U	131	Aree estrattive	26,06		2,37%	0,15%
U	132	Discariche	0,83		0,08%	0,00%
U	133	Cantieri	7,36		0,67%	0,04%
U	141	Aree verdi urbane	14,53		1,32%	0,09%
U	142	Aree ricreative sportive	10,19		0,93%	0,06%
U	1121	Edifici e resedi del territorio aperto	379,81		34,60%	2,25%
U	1411	Cimitero	2,37		0,22%	0,01%
TOTALE MACROUSO AREE URBANE			1097,74		6,50%	
TOTALE SUPERFICIE COMUNALE			16898,78			

Le aree naturali coprono oltre il 62% dell'intero territorio comunale, la percentuale più alta è rappresentata dalle aree boscate, in particolare dai boschi di latifoglie, che occupano una superficie totale che supera i 9000 ettari.

Le aree agricole coltivate occupano il 30% del territorio, di queste oltre il 41% è destinato a vigneto, 1400 ettari pari al 28% sono destinati a oliveto di impianto tradizionale o specializzato mentre i seminativi rappresentano l'11% delle aree coltivate. Permangono nel territorio comunale alcune tipologie agricole tradizionali come i seminativi arborati e i seminativi con aree naturali e la coltivazione promiscua di vite e olivo che occupano complessivamente il 10% della superficie agricola.

Imm. 7 Uso del suolo



I dati d'uso del suolo da GIS soprariportati per le colture agrarie sono consistenti e comparabili con quelli derivanti da censimento, mentre il dato sulle superfici boscate è più affidabile per i motivi legati al campo di osservazione ISTAT utilizzato nell'anno 2010 di cui abbiamo accennato.

I programmi di miglioramento agricolo ambientale

I Programmi Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (di seguito PAPMAA) sono disciplinati dall'art 74 della nuova Legge Regionale 65/2014 (ex art.42 della L.R. 1/2005) e dall'ancora vigente Regolamento 5/R/2007 e sue modifiche ed integrazioni. Il ricorso ai PAPMAA è un importante indicatore della vitalità e della propensione agli investimenti delle aziende.

Infatti i PAPMAA interessano il territorio rurale e rappresentano lo strumento di programmazione aziendale, attraverso il quale le aziende agricole propongono progetti di miglioramento agricolo e ambientale secondo le loro necessità di sviluppo e crescita. Il PAPMAA, a seconda delle esigenze aziendali, può prevedere interventi sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione, frazionamento, demolizione, ecc.), di nuova edificazione e di valorizzazione delle risorse agroambientali e paesaggistiche.

La rilevazione dei dati è impostata sul seguente schema:

SCHEDA RILEVAZIONE PAPMAA - QUADRO CONOSCITIVO	
Richiedente	
Località - sede operativa	
Azienda sovracomunale o sovraprovinciale	
IAP o IATP	<i>imprenditore agricolo professionale alla data di presentazione</i>
Tipo PAPMAA	<i>PAPMAA - PAPMAA con valore di piano attuativo - variante</i>
Norme di riferimento	<i>LRT 5/95 e 64/95 - LRT 1/2005 e regolamento</i>
Data presentazione	
Data approvazione	
Atto unilaterale d'obbligo	<i>sottoscritto, non sottoscritto e motivo, in corso, scaduto</i>
Garanzie per miglioramenti	<i>presentate, svincolate</i>
Miglioramenti ambientali	<i>quantificazione o breve descrizione</i>
SAT	
SAU	
Coltura prevalente a regime	
Altre colture a regime	
Orientamento produttivo	<i>vitivinicolo / vitivinicolo e olivicolo / cerealicolo zootecnico/ forestale</i>
Oggetto / descrizione intervento	<i>potenziamento, riorganizzazione aziendale, divisione d'azienda etc</i>
1. Interventi patrimonio edilizio esistente a fini agricoli	
2. Cambio di destinazione d'uso di edifici agricoli	<i>volumi o SUL</i>
3. Nuova edificazione agricola	<i>funzioni nuove abitazioni</i>
4. Demolizioni	<i>eventuali volumi demoliti</i>
5. Frazionamento di proprietà	
6. Agriturismo	
Dati quantitativi sulla nuova edificazione	<i>indicativi volumi o sul specificare</i>

Sono stati presi in esame i PAPMAA che hanno completato il loro iter procedurale tra il 2002 e il 2014. In totale sono stati approvati 63 PAPMAA di cui 6 varianti e quindi 57 aziende proponenti.

Solo 22 di questi piani avevano valore di piano attuativo.

Le analisi che seguono rappresentano una prima elaborazione dei dati acquisiti e tendono a quantificare la tipologia delle trasformazioni proposte e le principali esigenze aziendali.

Le diverse tipologie di intervento richieste con PAPMAA sono state raggruppate come:

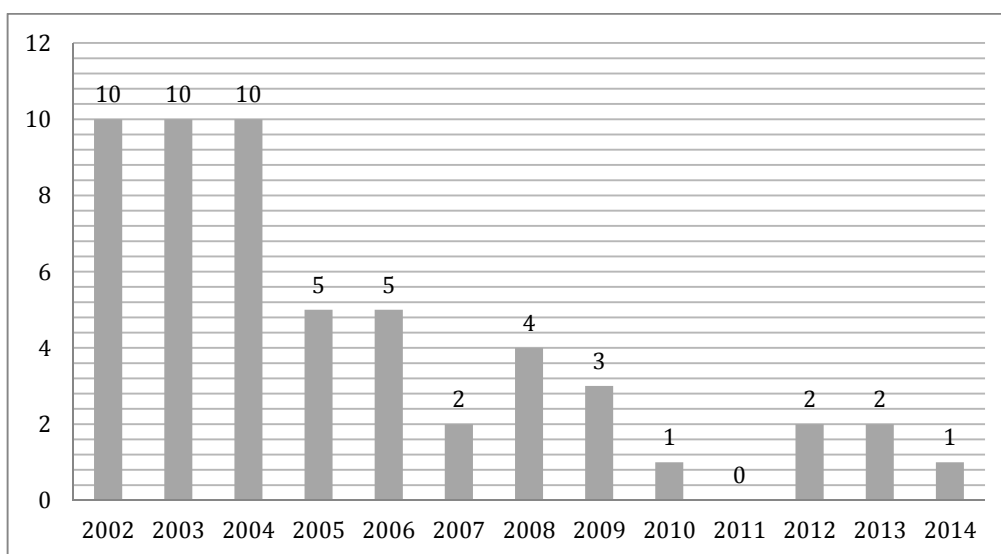
- Interventi patrimonio edilizio esistente a fini agricoli
- Cambio di destinazione d'uso di edifici agricoli
- Demolizioni
- Frazionamento di proprietà
- Deruralizzazioni
- Nuova edificazione agricola

Tenendo presente che la stessa azienda, all'interno del proprio piano, può presentare la richiesta per più di una tipologia di intervento, le tipologie sono state conteggiate singolarmente. La nuova edificazione è prevista in 44 piani, seguita da 30 richieste di intervento sul patrimonio edilizio esistente. Le demolizioni e il recupero a fini agricoli del patrimonio edilizio hanno interessato rispettivamente 17 e 14 piani, mentre in misura minore sono state richieste le deruralizzazioni (5 casi) e i frazionamenti d'azienda (un solo caso).

L'orientamento produttivo principale delle aziende che hanno presentato PAPMAA è quello vitivinicolo si tratta perlopiù di aziende di medie grandi dimensioni come illustrato nella tabella sottostante. Su 57 aziende che hanno presentato PAPMAA 13 hanno una superficie inferiore ai 10 ettari, 34 aziende hanno una superficie totale compresa tra 10 e 100 ettari, mentre le rimanenti 9 aziende hanno una superficie totale superiore a 100 ettari.

Oltre al dato assoluto abbiamo rilevato la distribuzione dei piani approvati nel tempo.

Grafico 3 - PAPMAA approvati per anno



La riduzione del numero dei PAPMAA presentati negli anni più recenti è in parte correlabile alle dinamiche del settore vitivinicolo, molto vivaci nei primi anni 2000 e oggi meno intense.

Anche la complessità del quadro normativo e pianificatorio, la piena attuazione della LRT 1/2005 col Reg. 5/R/2007 e l'entrata in vigore delle salvaguardie del PIT PPR (particolarmente efficaci sui PAPMAA con valore di piano attuativo) possono aver avuto un ruolo di deterrente alla presentazione dei PAPMAA e ne possono aver rallentato l'iter procedimentale.

Il fenomeno, riteniamo che meriti l'attenzione del pianificatore che riconosce nei PAPMAA strumenti complessi con cui si confronta l'amministrazione comunale.

Il periodo che intercorre tra la presentazione e l'approvazione del PAPMAA da parte del comune è estremamente variabile, su 63 PAPMAA solo 10 hanno avuto un iter di approvazione inferiore all'anno, 31 PAPMAA hanno avuto un iter compreso tra i 2 e i 3 anni mentre gli altri 28 hanno avuto iter più lunghi. Il tempo medio di approvazione di un PAPMAA supera i 2 anni.

Approfondimenti del quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo necessita di approfondimenti capaci di restituire una più complessiva immagine delle attività produttive agricole e di quelle connesse, agriturismo, trasformazione, attività di didattica ambientale ed esperienze di agricoltura sociale.

Le strutture esistenti potranno essere localizzate sul territorio e sarà di particolare interesse l'analisi dei flussi turistici per la quale, al momento, sono disponibili solo dati aggregati.

I temi relativi alla fruizione del territorio dovranno essere sostenuti dall'acquisizione di eventuali progetti in cantiere e dalla mappatura delle reti e dei percorsi escursionistici, di trekking e cicloturismo evidenziando il sistema delle connessioni con a scala sovracomunale.

Lo studio del territorio si accompagnerà a sopralluoghi conoscitivi e di verifica dei contesti agroforestali indagati. In questa sede potremo sviluppare l'analisi paesaggistica, individuando emergenze quali, ad esempio, la permanenza delle aree terrazzate o sistemazioni idrauliche innovative, nonché le eventuali criticità legate alle limitazioni produttive, all'abbandono o all'erosione. In questa analisi verranno presi in considerazione gli elementi che qualificano le aree fragili come definite all'art.11 del PTCP di Firenze.¹¹

Sarà elaborata la carta della vegetazione ed individuate le aree con particolari criticità o di particolare pregio(es. aree percorse da incendi, tartufigene etc).

Fenomeni emergenti quali la filiera corta, il biodistretto, i piccoli allevamenti e le reti (di impresa, di consumatori etc) che riguardano le produzioni agrarie e il territorio rurale potranno essere analizzati in quanto tali e per gli eventuali bisogni strutturali e infrastrutturali. Per quanto riguarda la fruizione del territorio, sarà approfondito lo sviluppo di reti di percorsi attrezzati che ha come obiettivo la promozione turistica e ricreativa dell'area, anche facendo riferimento all'art. 16 del PTCP. Si tratta in particolare dei percorsi per il trekking, a piedi, a cavallo o bicicletta, compresi gli itinerari storico-culturali ad elevata attrattività turistica che potranno essere integrati con la rete escursionistica Toscana e con i percorsi dell'ANPIL.

¹¹ Sono aree fragili le parti di territorio aperto caratterizzate da forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività. Le aree fragili necessitano di politiche e di azioni coordinate e finalizzate alla valorizzazione delle sue caratteristiche (..) nonché di azioni speciali di programmazione e di intervento da inserire nel PSR, in coordinamento con le altre politiche di settore (biodiversità, faunistico venatorie, parchi, rete ecologica).

Dovrà essere inoltre approfondito il tema dell'agricoltura amatoriale e delle strutture necessarie.

Nell'ambito faunistico venatorio, oltre al censimento degli istituti faunistici dovrà essere affrontato il tema dei ricoveri per cani¹², dei canili rifugio, degli appostamenti fissi.

¹² L'anagrafe canina censisce, a febbraio 2015, 2221 cani presenti nel comune di Greve

Il patrimonio edilizio esistente; il Sistema Informativo Territoriale

Il programma di lavoro implica una conoscenza minuziosa dei singoli contesti con operazioni di rilievo sul campo dell'intero patrimonio edilizio esistente e degli spazi di pertinenza, completo di documentazione fotografica.

Tali attività saranno effettuate utilizzando un apposito applicativo per la schedatura degli edifici, gestito via web, già sperimentato e messo a disposizione da parte del gruppo di lavoro. Questa metodologia di lavoro e di gestione consente al gruppo di lavoro ed agli uffici la consultazione dinamica delle informazioni raccolte (testi o immagini), collegate ai dati cartografici, oltre alla produzione di report di stampa e di una estesa gamma di elaborazioni statistiche (stato di conservazione del patrimonio edilizio, quantità e distribuzione degli edifici dismessi, densità abitativa, classificazione tipologica, ecc.). Ciò è di fondamentale importanza per impostare una disciplina aderente ai differenti contesti del territorio comunale, per essere in grado di gestire gli elementi urbanistici ricorrenti, cioè quelli che danno luogo a "tessuti" o parti che andranno dotate di regole comuni (con particolare attenzione agli interventi unitari, esito di piani attuativi, che andranno pertanto opportunamente evidenziati), e le emergenze o le eventuali "anomalie", per le quali, invece, non sarà possibile rimandare a norme generali.

Dalle tante esperienze svolte è nata la convinzione dell'opportunità di far sì che dal consistente impegno che le operazioni di rilievo effettuate per la redazione degli strumenti urbanistici derivino informazioni utilizzabili in più ambiti e in più ambienti, a prescindere dalla presentazione sotto forma di schede per la stampa, e non rimanga soltanto una fotografia dello stato di fatto ad un determinato momento; lo studio finalizzato alla redazione del piano può rappresentare invece l'occasione per realizzare un archivio informativo facilmente consultabile ed aggiornabile, utile anche successivamente, nelle fasi di gestione e di monitoraggio, oltre che per altre esigenze dell'Amministrazione, anche non strettamente legate alla pianificazione.

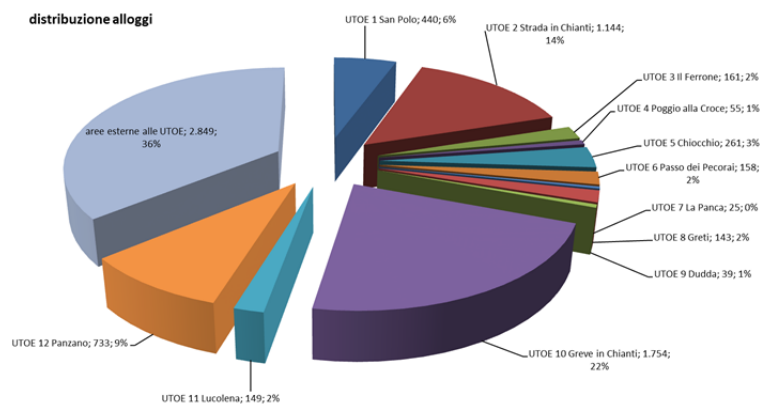
In pratica dunque tutti i dati raccolti nei sopralluoghi, cioè sia le informazioni descrittive che il reportage fotografico, sono raccolti sul campo utilizzando una specifica *App* su dispositivi *mobile* e caricati nel Sistema Informativo attraverso un'interfaccia web che include la visualizzazione della cartografia interattiva e degli attributi di testi ed immagini collegati agli oggetti territoriali - l'edificato e l'area di pertinenza -, aggiornati in tempo reale e consultabili anche contemporaneamente da più utenti. Attraverso il sistema, ad esempio, cliccando su un edificio scelto sulla mappa anche per utenti non esperti è possibile visualizzarne le caratteristiche (numero di piani, destinazioni d'uso, stato di conservazione...) e le immagini (foto d'insieme, dettagli...), senza richiedere la disponibilità di software specifici, ma semplicemente utilizzando un normale browser per il web.

Il lavoro per i nuovi strumenti urbanistici ha già dotato l'Amministrazione di un portale web dedicato attraverso il quale è possibile a chiunque, senza bisogno di registrazione, non solo avere informazioni sullo stato di avanzamento della redazione del nuovo strumento urbanistico e contribuirvi con segnalazioni ed istanze ma anche accedere ad un primo set di informazioni geografiche quali la Carta Tecnica Regionale (alla scala 1:10.000 e 1:2.000), il Catasto (aggiornato mensilmente con i dati dell'Agenzia delle Entrate) e le ortofoto (1954, 1996, 2002, 2005, 2007, 2009, 2010, 2013); tutte queste mappe sono navigabili interattivamente e confrontabili tra loro, con il supporto di strumenti di ricerca e specifici *tool* per la stampa e la misurazione.

Per gli utenti interni all'Amministrazione e per gli altri utenti autorizzati il sistema consente anche l'accesso ad ulteriori livelli informativi, in particolare per quanto riguarda i dati catastali. I dati catastali rappresentano una utile fonte informativa a livello territoriale, anche perché analizzabili nel tempo, con la possibilità di ripetere a scadenze temporali differenti le stesse analisi in modo omogeneo, e di leggere la progressione degli eventi. Nel caso di

Scansano dalla consultazione dei dati catastali deriva ad esempio la quantificazione degli alloggi ad oggi già esistenti (una sorta di stato “di diritto”), che sono pari a 7.911 unità (dati dicembre 2014).

La percentuale maggiore di essi – pari al 36% - si trova all'esterno delle aree appartenenti alle UTOE (centri abitati); il 22% è localizzato nel capoluogo, il 14% a Strada in Chianti, il 9% a Panzano e il 6% a San Polo.



Unità Territoriali Elementari	N. Alloggi	Superficie totale [mq]*
UTOE 1 San Polo	440	51.402
UTOE 2 Strada in Chianti	1.144	138.621
UTOE 3 Il Ferrone	161	17.685
UTOE 4 Poggio alla Croce	55	6.621
UTOE 5 Chiochio	261	31.186
UTOE 6 Passo dei Pecorai	158	17.442
UTOE 7 La Panca	25	2.763
UTOE 8 Greti	143	17.217
UTOE 9 Dudda	39	4.645
UTOE 10 Greve in Chianti	1.754	191.178
UTOE 11 Lucolena	149	15.292
UTOE 12 Panzano	733	82.259
Totale UTOE	5.062	576.311
Non associabili a Unità Territoriali Elementari	2.849	495.787
Totale complessivo	7.911	1.072.098

* applicando la superficie media per categoria alle superfici mancanti

L'analisi del patrimonio edilizio, come abbiamo detto, interessa tutti i manufatti riscontrabili sul territorio e comprende la raccolta di informazioni sia a livello di singolo edificio sia a livello di “nucleo” o “lotto”, cioè di edificio o insieme di edifici e spazio di pertinenza. Per i complessi di valore storico-architettonico e di interesse storico-documentale inoltre si ha un ulteriore livello di approfondimento aggiungendo alle informazioni quantitative (numero di piani) e su tipologia, usi e stato di conservazione anche notizie dettagliate sulle caratteristiche edilizie ed architettoniche (materiali, tecniche costruttive, elementi di articolazione volumetrica, elementi decorativi... ed eventuali alterazioni, superfetazioni, incongruenze) e sulle sistemazioni esterne.

Il campo di osservazione riguarda circa 15.000 unità volumetriche presenti nella Carta Tecnica Regionale aggiornata attraverso il confronto con le mappe catastali e con le ortofoto più recenti disponibili, corrispondenti ad una stima di 10.000 edifici (tra principali e manufatti minori), distribuiti su un territorio di 170 kmq.

L'attività di schedatura e di censimento fornirà elementi molto preziosi soprattutto per la conoscenza dettagliata ed aggiornata del patrimonio edilizio esistente in campagna, con un taglio più tecnicamente pertinente rispetto all'immagine a volte troppo patinata di uno dei contesti più “classici” della Toscana. Ma ciò potrà anche consentire di svolgere importanti considerazioni sul tema del recupero e del riuso del patrimonio e di valutare il possibile ruolo dei cambi d'uso rispetto ai quadri previsionali strategici.

La pianificazione sovraordinata

È parte integrante dell'avvio del procedimento l'indicazione delle linee di lavoro per verificare la coerenza delle nuovo Piano Strutturale ed al nuovo Piano Operativo con gli obiettivi ed i contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale regionale (PIT-PPR) e provinciale (PTC).

Il quadro della pianificazione territoriale di livello superiore si è fortemente evoluto nell'ultimo periodo: nel corso del 2013 è stata approvata una variante generale di adeguamento del PTC della Provincia di Firenze; agli inizi del mese di luglio 2014 il Consiglio Regionale ha adottato l'integrazione paesaggistica del PIT, di fatto il nuovo piano paesaggistico, ai sensi dell'art.143 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

La novità e la portata dei due strumenti di pianificazione ci ha consigliato di dedicare un adeguato spazio alla loro illustrazione ed all'indicazione dei contenuti e delle norme che debbono essere più attentamente valutati nella fase di elaborazione delle Varianti.

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

Con la deliberazione n.58 del 02.07.2014 il Consiglio Regionale ha adottato l'integrazione paesaggistica del PIT con valenza di piano paesaggistico (PIT/PPR) che sostituisce a tutti gli effetti l'implementazione paesaggistica del PIT adottata con DCR n.32 del 16.06.2009.

La Giunta regionale con delibera n.1121 del 04.12.2014 ha approvato l'istruttoria tecnica delle osservazioni presentate e le conseguenti proposte di modifica agli elaborati del Piano e le ha trasmesse al Consiglio regionale che mentre stiamo scrivendo questa relazione non ha ancora approvato il piano. Le note che seguono fanno riferimento al PIT-PPR adottato ed alle proposte di modifica ad oggi note. Ovviamente una volta approvato e conosciuto il testo definitivo del PIT-PPR, dovrà conseguentemente essere aggiornata anche la valutazione e la verifica della coerenza degli strumenti urbanistici comunali con lo stesso PIT.

Di seguito si procede ad un sintetico esame dei principali contenuti del PIT/PPR a partire dai seguenti documenti:

- la disciplina del piano,
- la scheda dell'ambito di paesaggio n.10-Chianti
- gli elaborati relativi alla disciplina dei beni paesaggistici.

La disciplina del piano paesaggistico

La disciplina del piano è divisa in 4 titoli, di cui il secondo riguardante "Lo statuto del territorio toscano" (di fatto il piano paesaggistico) ed il terzo relativo alla "Strategia dello sviluppo sostenibile", in larga parte mutuato dal PIT 2007.

Il **Titolo 1** della disciplina del piano definisce le finalità, i contenuti, la natura e l'articolazione della disciplina (artt.1-3) ed elenca all'art.4 gli elaborati del Piano. Con le proposte di modifica a seguito dell'esame delle osservazioni viene introdotto l'art.3 bis che specifica il carattere delle disposizioni del piano: gli obiettivi generali, gli obiettivi di qualità, gli obiettivi specifici, gli orientamenti, gli indirizzi per le politiche, le direttive, le prescrizioni e le prescrizioni d'uso. Tutto il Titolo 1 viene poi aggiornata in coerenza con le disposizione della LR 65/2014. Di particolare rilievo, nel sopracitato art. 3 bis, è la sottolineatura degli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui all'invariante strutturale III, i quali integrano gli obiettivi di qualità della disciplina d'ambito ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica.

Il **Titolo 2**, nei Capi I, II, III, IV e V, definisce, descrive e disciplina lo statuto del territorio toscano con specifica attenzione al patrimonio territoriale ed alle sue invarianti così definite all'art.5, comma 3:

- *Invariante I - "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici", definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;*
- *Invariante II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio", definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;*
- *Invariante III - "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;*
- *Invariante IV - "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali", definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.*

Si ricorda che gli obiettivi generali e gli obiettivi specifici relativi a ciascuna invariante hanno una particolare importanza anche nel regime di salvaguardia relativo ai PTC ed ai PS e loro varianti approvati prima dell'approvazione del PIT. Con le proposte di modifica a seguito dell'esame delle osservazioni, oltre ai necessari adeguamenti alle disposizioni della LR 65/2014, viene notevolmente semplificata la disciplina delle invarianti con l'eliminazione dei riferimenti agli obiettivi specifici ad eccezione di quelli dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee; vengono inoltre conservate le specifiche disposizioni per i centri ed i nuclei storici (comma 4 dell'art.11) con una puntualizzazione delle modalità con cui vengono perseguiti gli obiettivi di tutela e valorizzazione del sistema insediativo storico. All'art.14 nelle disposizioni relative alle invarianti strutturali, ai fini dell'individuazione del territorio urbanizzato, viene introdotto un riferimento alle "Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale" di cui all'Abaco dell'invariante strutturale III.

Il Capo VI del Titolo 2 (art.20) individua i 20 ambiti di paesaggio in cui è articolato il territorio regionale e definisce la struttura generale della relativa disciplina i cui caratteri specifici sono definiti per ciascun ambito in un' apposita scheda . Il Comune è incluso nell'Ambito n.10 che comprende i comuni del Chianti. Viene precisato nelle proposte di modifica conseguenti all'esame delle osservazioni (comma 4 dell'art.20) che oltre agli obiettivi di qualità ed alle direttive sono parte integrante della disciplina del piano anche gli indirizzi per le politiche.

Il Capo VIII del Titolo 2 definisce la disciplina dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti. In particolare l'art.16 così stabilisce al comma 1 l'oggetto della disciplina dei beni paesaggistici.

- a) gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e b) dell'art. 136 del Codice;*
- b) le "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice;*
- c) ai sensi dell'art. 157 del Codice, i beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 del medesimo articolo.*

L'art. 17 individua quali ulteriori contesti da disciplinare i Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco e stabilisce i conseguenti adempimenti per gli strumenti della pianificazione territoriale, per gli atti di governo del territorio, i piani di settore ed i piani di intervento. Nel territorio del Comune non sono comunque presenti siti Unesco.

Il Capo VIII del Titolo 2 disciplina il sistema idrografico della Toscana composto dai fiumi, torrenti, corsi d'acqua, nei suoi elementi biotici, abiotici e paesaggistici (art.18). Con le proposte di modifica conseguenti all'esame delle osservazioni, viene introdotto, all'art.18, il comma 3 bis che stabilisce alcune specifiche azioni di tutela nella fascia di 150 mt dei corsi

d'acqua che debbono essere garantite dai comuni fino all'individuazione dei contesti fluviali in conformità alle indicazioni del comma 3 dello stesso art.18.

Il Capo IX del Titolo 2 definisce la compatibilità paesaggistica delle attività estrattive (artt.19-20), tema fortemente discusso a seguito dell'adozione del PIT e che è stato oggetto di diverse proposte di modifica ma che non ha una specifica rilevanza per il territorio comunale.

Il Capo X del Titolo 2 contiene un insieme di disposizioni sull'efficacia del Piano rispetto agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, agli interventi da realizzare sugli immobili e sulle aree soggetti a tutela paesaggistica, sulla conformazione e sulla verifica degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, sulla verifica dei piani attuativi e su specifici adempimenti indicati dal codice. Su queste disposizioni le proposte di modifica conseguenti all'esame delle osservazioni, incidono in misura rilevante non solo in adeguamento alla LR 65/2014, ma per distinguere con maggiore chiarezza l'"adeguamento" degli strumenti vigenti dalla "conformazione" dei nuovi strumenti alla disciplina paesaggistica (art.24), per l'individuazione delle aree di all'art. 143 comma 4, lettere a) e b) del Codice (art.26) e con la definizione di specifiche disposizioni transitorie per concludere i procedimenti avviati (art.26 bis).

Il **Titolo 3** della Disciplina del Piano definisce la strategia dello sviluppo regionale. Il Capo I di questo titolo (artt.27 - 36) è l'unica parte della Disciplina del Piano che non costituisce integrazione paesaggistica del PIT, in quanto fa riferimento, sia pure attraverso una nuova stesura fortemente ridotta e rivista, al PIT di cui alla DCR n.72 del 24.07.2007. Il Capo II del Titolo 3 della Disciplina, che fa parte dell'integrazione paesaggistica del PIT, definisce i progetti di paesaggio attraverso la precisazione delle loro finalità (art.37). Le proposte di modifica conseguenti all'esame delle osservazioni estendono le possibilità di riconversione di aree industriali dismesse ai casi di destinazione delle aree per servizi collettivi e per dotazioni infrastrutturali (art.31 comma 3bis), ridefiniscono, in coerenza con la LR 65/2014 la pianificazione territoriale in materia di grandi strutture di vendita (art.33) e le attività di valutazione e monitoraggio (art.36) ed in parte ridefiniscono i contenuti dei progetti di paesaggio (art.37).

Il **Titolo 4**, composto dal solo articolo 38, detta le misure di salvaguardia a far data dall'approvazione della delibera di adozione del Piano: esse decadono con l'approvazione del piano e sono particolarmente importanti per la diretta incidenza che hanno sui vigenti strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica nonché per il lavoro di adeguamento che comportano.

La scheda dell'Ambito di paesaggio n. 10 - Chianti

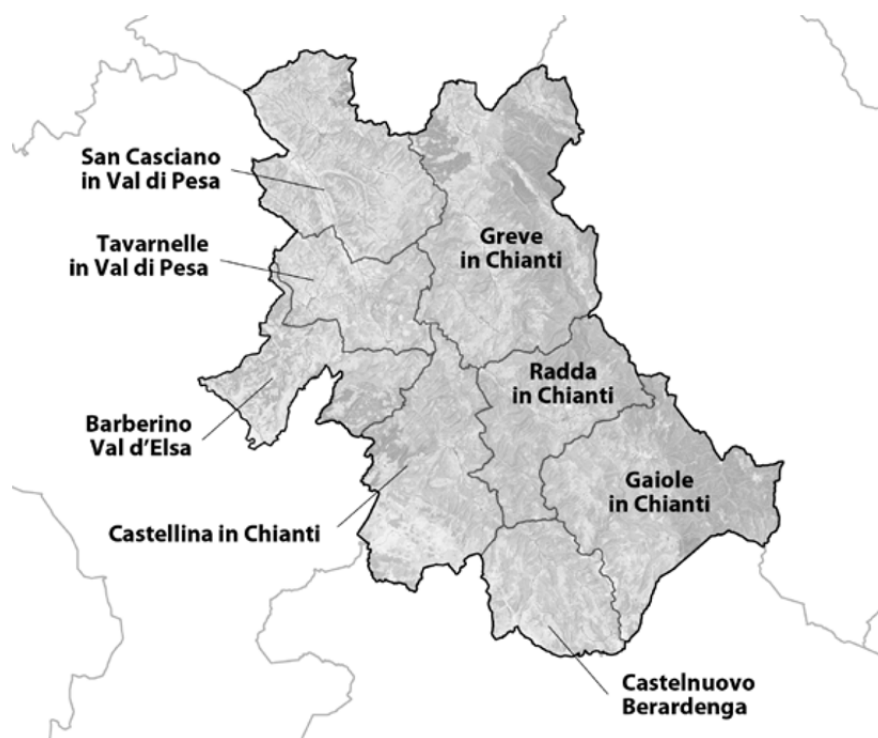
L'Ambito di paesaggio n. 10 include i comuni del **Chianti**: Greve in Chianti, Barberino Val d'Elsa, San Casciano in Val di Pesa, Tavarnelle Val di Pesa nella Provincia di Firenze e Castellina in Chianti, Castelnuovo Berardenga, Gaiole in Chianti, Radda in Chianti nella Provincia di Siena. Questa composizione rileva che nel PIT - Piano paesaggistico non è incluso in quest'Ambito il territorio del Comune di Impruneta, che nel PTC della Provincia di Firenze è invece compreso nell'ambito che chiama del **Chianti fiorentino**.

La scheda di ambito è introdotta da una sintetica descrizione che riportiamo integralmente perché contiene alcune indicazioni sulle qualità e sulle criticità del territorio interessato che aiutano la comprensione dell'approccio che ha guidato l'elaborazione del Piano.

"Il Chianti, tra le immagini archetipiche più note della Toscana, consacrata quale icona paesistica a livello mondiale, è contraddistinto da una struttura profonda, resistente e di lunga durata, in buona parte ancora integra e leggibile, fondata su specifiche e caratterizzanti relazioni territoriali: il rapporto tra sistema insediativo storico, colture e morfologia del rilievo, tra manufatti edilizi e paesaggio agrario, tra caratteri geomorfologici e disposizione del bosco, tra la rete degli elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica. Un paesaggio

storicamente modellato dalla diffusione della mezzadria e dai processi di modificazione territoriale a essa legati, capillarmente connesso con gli insediamenti che, dai centri abitati fino ai poderi, reca ovunque l'impronta di una pervasiva opera dell'uomo. Il succedersi e compenetrarsi di formazioni sociali e modi di produzione diversi ha strutturato versanti, sommità e crinali con un'edificazione compatta o isolata, localizzandovi centri abitati, complessi edificati, viabilità strategiche.

A separare l'ambito dal Valdarno Superiore i Monti del Chianti, dorsale montana caratterizzata da densi boschi di latifoglie (cerrete, querceti di roverella, castagneti), rimboschimenti di conifere, piccoli nuclei agricoli montani e un sistema di crinale a dominanza di arbusteti, quali testimonianza della passata presenza di ambienti pascolivi montani, oggi in via di scomparsa. Oltre alla porzione montana e all'estesa compagine collinare, significativo il ruolo strutturante il territorio svolto dalle zone di fondovalle dei principali corsi d'acqua (Pesa e Greve)".



La scheda di ambito, come indicato all'art.15, comma 3 della Disciplina di Piano è articolata in 5 sezioni:

1. Profilo dell'ambito,
2. Descrizione interpretativa
3. Invarianti strutturali
4. Interpretazione di sintesi
5. Disciplina d'uso.

Da notare che gli obiettivi di qualità e le correlate direttive contenute nella disciplina d'uso delle schede di ambito sono parte integrante della disciplina del piano (art. 15, comma 4 della stessa disciplina): con le proposte di modifica anche gli indirizzi per le politiche. Ai sensi delle misure di salvaguardia (art.38 comma 1 lettera c) della disciplina di piano) i regolamenti urbanistici e le loro varianti approvati prima dell'approvazione del PIT non possono contenere previsioni in contrasto con gli obiettivi di qualità delle schede di ambito nonché, per le previsioni che comportano impegno di suolo non edificato, con le direttive correlate agli obiettivi di qualità.

Di seguito in modo assai sintetico si illustrano i principali contenuti della scheda di ambito con particolare riferimento al territorio del Comune di Greve in Chianti.

Invarianti strutturali

Invariante I: I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici.

L'invariante definisce la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi. E' obiettivo generale dell'Invariante l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici da perseguire con specifiche azioni come indicato all'art.6 della disciplina del Piano. Tra i principali indirizzi per la riproduzione del paesaggio chiantigiano si rileva la necessità di raggiungere un equilibrio sostenibile della viticoltura.

Invariante II: I caratteri ecosistemici del paesaggio

I caratteri ecosistemici del paesaggio costituiscono la struttura biotica dei paesaggi toscani. Obiettivo generale relativo all'invariante è elevare la qualità ecosistemica del territorio, ovvero garantire l'efficienza della rete ecologica, un'elevata permeabilità ecologica del territorio e l'equilibrio delle relazioni naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema. I principali obiettivi a livello di ambito sono la riduzione dei processi di abbandono degli ambienti agropastorali montani, il contenimento dell'espansione dei vigneti specializzati nell'ambito collinare, il recupero della connettività ecologica fra i boschi del Chianti, quelli delle colline di Scandicci e Tavarnuzze e il Montalbano, la limitazione delle espansioni insediative nei fondovalle, la salvaguardia dei varchi, il miglioramento della compatibilità delle attività estrattive, la ricostituzione della funzione ecologica dei corsi d'acqua e delle relative formazioni arboree.

Invariante III: Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali

L'invariante costituisce la struttura dominante del paesaggio toscano, risultante dalla sedimentazione storica della trasformazione antropica del paesaggio naturale. Obiettivo generale relativo all'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo. Nell'ambito del Chianti ciò si traduce in indirizzi finalizzati prioritariamente a salvaguardare il carattere policentrico dell'insediamento storico improntato sulla viabilità di crinale e sul sistema della villa - fattoria, nonché l'identità paesaggistica dei centri, dei nuclei, degli aggregati e dei manufatti di valore storico/testimoniale e loro relazioni con il paesaggio agrario circostante.

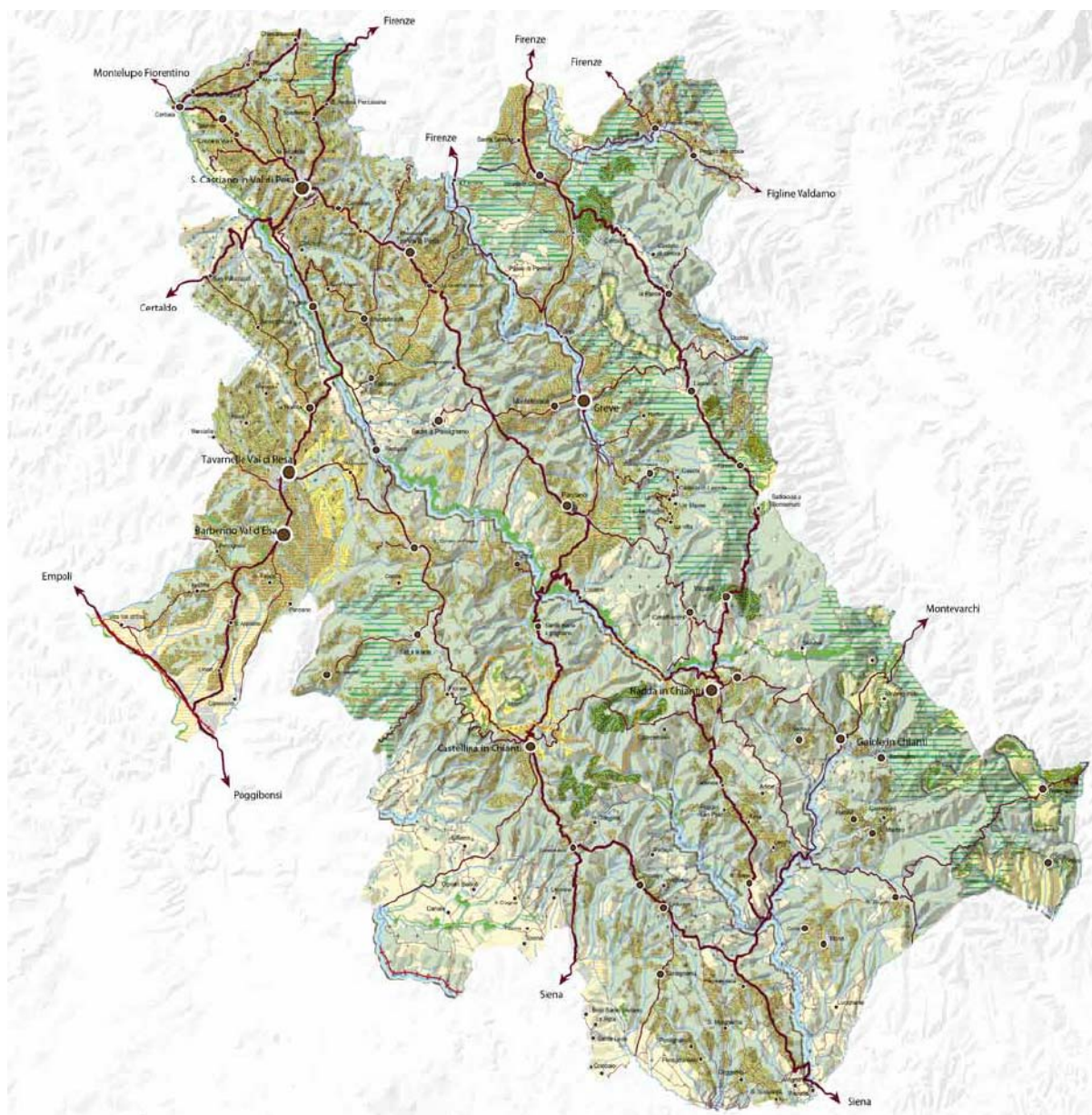
Invariante IV: I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

I paesaggi rurali toscani presentano tratti comuni, al di là della forte differenziazione che li caratterizza. Tratti che è necessario conservare: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo, la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, una complessità di usi del suolo che è alla base dell'alta qualità del paesaggio e della biodiversità diffusa sul territorio. Obiettivo generale relativo all'invariante è preservare questo carattere multifunzionale dei paesaggi toscani. Nello specifico ambito del Chianti, in cui il rapporto fra sistema insediativo storico e paesaggio agrario ha assunto un ruolo strutturante, ciò si traduce in primo luogo in chiari indirizzi di tutela dei caratteri del sistema insediativo e del mantenimento dell'unitarietà morfologica, percettiva e (ove possibile) funzionale tra elementi del sistema insediativo e tessuto dei coltivi. Un secondo complesso di indirizzi riguarda in modo specifico il mosaico agroforestale e mira a salvaguardare i sistemi colturali di impronta tradizionale soprattutto nei contesti in cui si contraddistinguono per la loro multifunzionalità in termini di valore estetico percettivo, storico-testimoniale, ecologico, di presidio idrogeologico e conservazione dei suoli.

Interpretazione di sintesi

L'interpretazione di sintesi dell'ambito di paesaggio è costituita dalla descrizione e rappresentazione del patrimonio territoriale e paesaggistico e dalla individuazione delle criticità.

Nella carta del patrimonio territoriale e paesaggistico sono le strutture e gli elementi di contesto con valore patrimoniale: il sistema insediativo reticolare, le infrastrutture viarie e ferroviarie, gli insediamenti aggregati e sparsi, il sistema idrografico con la vegetazione ripariale, i nodi della rete ecologica, le aree a coltivazione tipica ed i mosaici culturali di particolare pregio, i boschi di castagno e gli altri boschi di rilevanza storico paesaggistica. Ovviamente questo insieme di strutture ed elementi dovranno essere approfonditi e verificati in sede di redazione della Variante generale al PS con una specifica attenzione alle peculiari risorse del territorio grevigiano.



Nella carta delle criticità sono evidenziate un insieme di strutture, elementi e funzioni critiche o in stato di criticità che richiedono specifiche verifiche ed approfondimenti in fase di redazione del PS e degli studi geologico idraulici di supporto nonché in fase di elaborazione della valutazione ambientale strategica. I principali temi di criticità evidenziati attengono ai processi di artificializzazione del territorio, particolarmente rilevanti nei fondovalle, e ai

processi di abbandono e di ricolonizzazione arbustiva di ambienti agricoli e pascolivi nelle zone alto collinari e montane, con fenomeni di criticità individuati nella stabilità dei versanti ed ai rischi di erosione del suolo, ai rischi di esondazione, alle alterazioni degli ecosistemi fluviali, alle discontinuità nella rete ecologica, agli effetti degli insediamenti, all'abbandono dei coltivi ed all'espansione delle colture specializzate, ai bacini estrattivi, agli elettrodotti ad alta tensione.

Disciplina d'uso

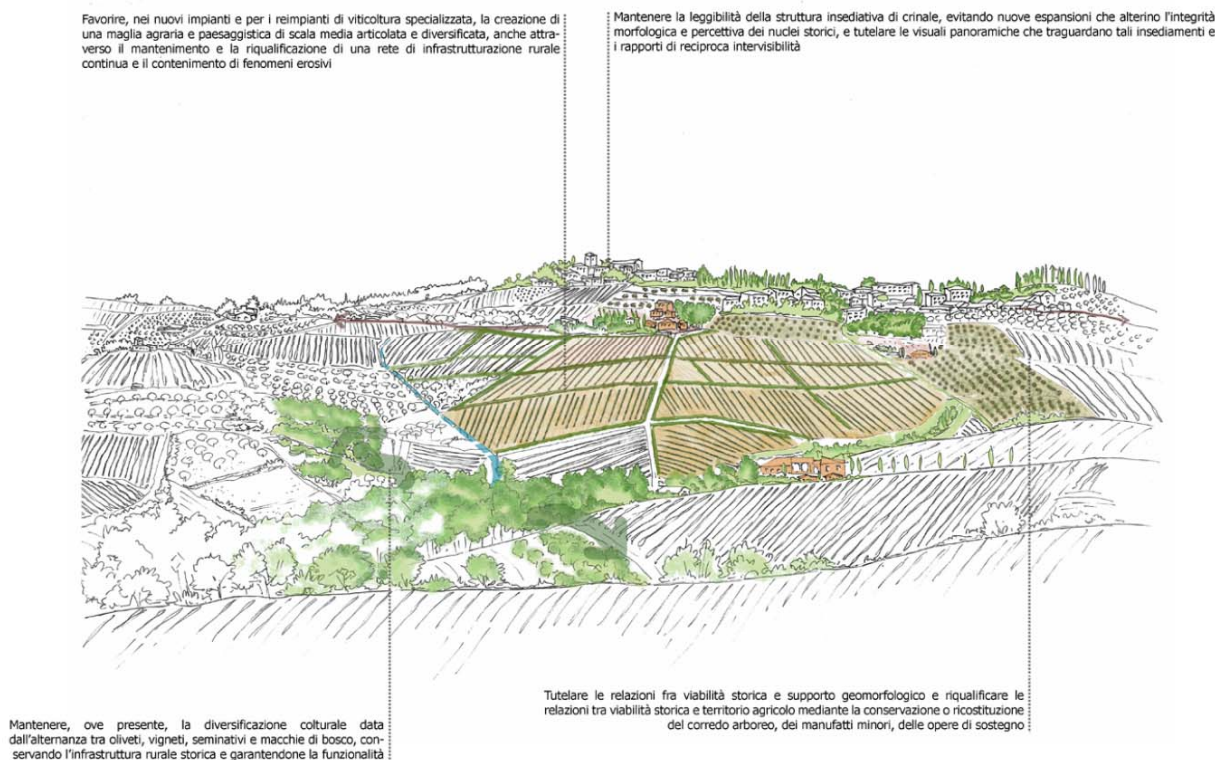
La disciplina d'uso è costituita dalla definizione degli obiettivi di qualità e delle direttive che, come detto in precedenza, sono parte integrante della Disciplina del Piano, dall'indicazione di norme figurate che hanno funzione di indirizzo e dall'individuazione dei vincoli ai sensi dell'art.136 del Codice.

Di particolare importanza sono ovviamente gli obiettivi di qualità e le direttive il cui testo si riporta integralmente per la specifica importanza che essi assumono nell'elaborazione delle varianti generali degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica del Comune. Gli obiettivi di qualità sono due:

Obiettivo 1 *Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legato al paesaggio agrario*

Obiettivo 2 *Tutelare e riqualificare il territorio agroforestale, con particolare riferimento ai caratteri di diversificazione colturale, complessità e articolazione della maglia agraria, alla qualità paesistica ed ecologica delle coperture forestali, nonché al mantenimento in efficienza del reticolo idrografico*

Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata strettamente legata al paesaggio agrario; tutelare e riqualificare il territorio agroforestale e il reticolo idrografico



A ciascuno degli obiettivi di qualità sono collegate specifiche direttive. Di particolare importanza sono le direttive relative alle azioni necessarie per tutelare l'integrità percettiva dei nuclei storici e dei sistemi edilizi di impianto storico (pievi, fortificazioni, ville e fattorie,

coloniche, ecc.), mantenere le relazioni tra viabilità storica e supporto geomorfologico, contenere le espansioni urbane nel fondovalle e favorire il ridisegno dei margini città-campagna e l'integrazione paesaggistica degli insediamenti esistenti e nuovi in ambito rurale, promuovere la fruizione lenta del territorio; promuovere l'innovazione in agricoltura, in modo da integrare sostenibilità economica, ambientale e paesaggistica, promuovere trasformazioni coerenti con l'assetto idrogeomorfologico, con la stratificazione storica degli insediamenti e con il contesto paesaggistico; potenziare la connettività ecologica e garantire equilibrio idrogeologico; promuovere la gestione forestale sostenibile nelle aree boscate.

Individuazione e disciplina dei beni paesaggistici

Ai sensi del Codice, il Piano contiene la cosiddetta "vestizione", ovvero la codificazione della descrizione, interpretazione e disciplina dei beni paesaggistici vincolati ai sensi di specifici decreti (art.136 del Codice) o di legge (art.142 del Codice).

Come indicato nella relazione generale del piano paesaggistico "la vestizione dei vincoli per decreto" è costituita dai seguenti elaborati:

- Elenco dei vincoli relativi alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice;
- Elenco delle aree per i quali, alla data di entrata in vigore del Codice, risulta avviato il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico e relative Schede identificative;
- Schede relative alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, contenenti:
 - Sezione 1 - Identificazione del vincolo
 - Sezione 2 - Analitico descrittiva del vincolo
 - Sezione 3 - Cartografia identificativa del vincolo scala 1:10.000
 - Sezione 4 – Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive, Prescrizioni d'uso

Completano infine questa parte l'Elenco dei vincoli da sottoporre alla commissione paesaggistica regionale; l'Elenco dei vincoli ai sensi della legge 778/1922 e relative schede identificative; e infine il Modello di scheda di rilevamento delle aree gravemente compromesse o degradate formalmente condivisa con il Ministero. Nel territorio del Comune di Greve sono presenti i seguenti beni dichiarati di notevole interesse ai sensi dell'art. 136 del Codice:

- DM 288/1974 Zona di Lamole - Castello di Lamole - Vignamaggio e Montigliari Castellinuzza, sita nel territorio del comune di Greve in Chianti
- DM 292/1974 Zona di Mugnana – Valli di Cintoia – Dudda, Vecchimaggio – Sugame – Convertore – Uzzano, sita nel territorio del comune di Greve in Chianti
- DM 293/1974 zona di Panzano e San Leolino, sita nel territorio del comune di Greve in Chianti
- DM 295/1974 zona di Verrazzano – Colognole - Montefioralle, sita nel territorio del comune di Greve in Chianti.

Per quanto attiene invece ai beni paesaggistici di cui all'art.142 del Codice, le cosiddette "aree tutelate per legge", essi sono stati individuati sulla base dell'articolazione prevista dal D. Lgs 42/2004 ed ereditati dalla L.431/1985, nota come legge Galasso.

20.02.2012, successivamente approvata con DCP n. 1 del 10.01.2013, pubblicato sul BURT n.11 del 13.03.2013.

Obiettivi del PTCP

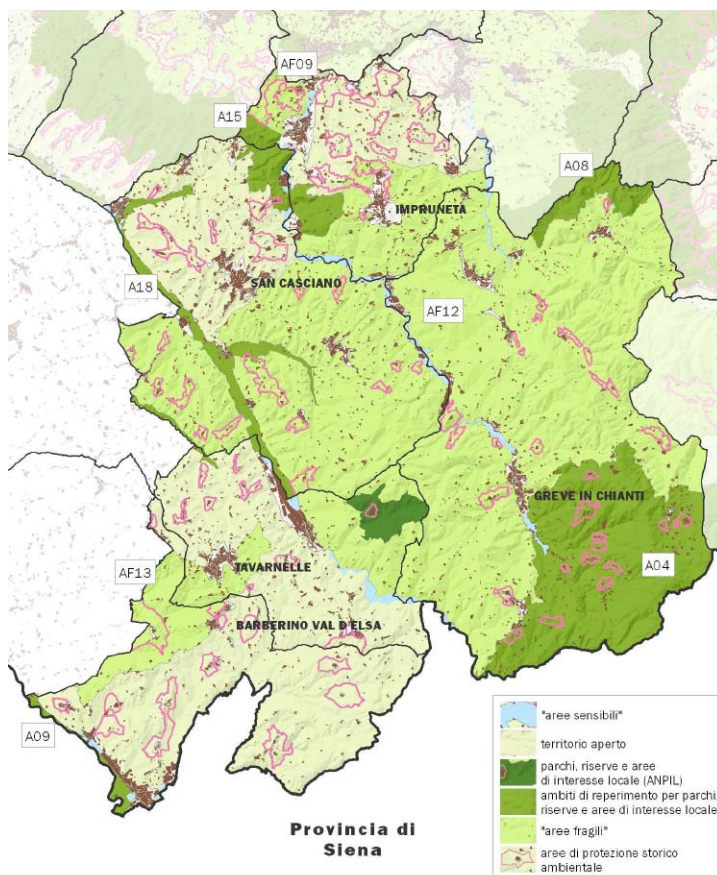
L'art.1 comma 14 delle Norme di Attuazione del PTCP esplicita che il riferimento fondamentale per le valutazioni di coerenza con il PTC degli strumenti urbanistici comunali, in particolare nell'ambito dei processi di valutazione di cui alla LR n.10/2010, è costituito dagli obiettivi strategici del PTCP di cui all'art.1 comma 3.

Il sistema territoriale del Chianti Fiorentino

Il PTCP vigente individua sette Sistemi Territoriali: Greve è compreso nel Sistema Territoriale del Chianti Fiorentino insieme ai comuni di Barberino Val d'Elsa, Impruneta, San Casciano Val di Pesa, Tavarnelle Val di Pesa.

Le invarianti strutturali individuate per ciascun Sistema Territoriale sono:

- a) le aree sensibili di fondovalle
- b) i territori connotati da alta naturalità e quelli comunque da destinarsi prioritariamente all'istituzione di aree protette, compresi tra gli ambiti di reperimento
- c) le aree fragili
- d) le aree di protezione storico ambientale.



La scheda monografica del Sistema Territoriale del Chianti Fiorentino, entra nel dettaglio delle singole invarianti strutturali presenti nel Comune di Greve in Chianti, tra cui:
Area Fragile (AF) 12 "Valle della Greve, della Pesa e colline di Figline Valdarno"
Ambito di reperimento A04 Monti del Chianti,
Ambito di reperimento A08 Colline fiorentine,
Aree di protezione storico ambientale nel sistema territoriale del Chianti fiorentino,

Inoltre il PTC indica specifiche misure di conservazione da adottare per il Sito di Interesse Regionale SIR 88 Monti del Chianti (IT5190002), in parte compreso anche nel Comune di Greve

I sistemi insediativi

Gli artt. 22, 22 bis, 23, 24, 30 e 35 delle NTA del PTC prevedono specifiche linee di indirizzo per gli strumenti urbanistici comunali rispetto all'individuazione dei centri storici, la disciplina della città esistente e della città nuova, la disciplina dei sistemi produttivi e dei sistemi infrastrutturali.