

**Comune di Greve in Chianti · Variante di adeguamento del RU alle nuove
pericolosità e piani sovraordinati · Avvio del procedimento**

giugno 2016

Gruppo di lavoro:

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, ldp studio

Riccardo Luca Breschi

Monica Coletta

ProGeo Associati

Franco Rocchi, Ambiente s.c.

Luca Gentili, ldp progetti gis s.r.l.

Massimo Tofanelli

Aspetti giuridici

Gaetano Vicicone

Responsabile Unico del Procedimento:

Laura Lenci

Sommario

Premessa.....	5
L'Atto di avvio del procedimento per i nuovi atti di governo del territorio.....	6
Il Regolamento Urbanistico vigente.....	6
Il dimensionamento del Piano Strutturale.....	7
Rapporti tra Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico vigenti e stato di attuazione.....	11
Temi e obiettivi della Variante di adeguamento del Regolamento Urbanistico.....	26
Adeguamento alla normativa sovraordinata.....	26
Previsioni del RU riferite a Piani Attuativi non attuate.....	27
Gli studi geologici ed idraulici.....	28

Premessa

Il Comune di Greve in Chianti ha intrapreso già da tempo il percorso che lo porterà, auspicabilmente a breve, al completo rinnovo dei propri atti di governo del territorio ai sensi della LR n. 65/2014. Dopo una fase di transizione si dovranno archiviare gli strumenti vigenti per lasciare ai nuovi il compito di disciplinare la tutela del patrimonio e lo sviluppo territoriale.

Formalmente l'Atto di avvio del procedimento, deliberato con DCC n. 31 del 26 marzo 2015 è quello con cui si è trasmesso agli enti interessati il programma delle attività da svolgere per giungere all'adozione dei nuovi PS e PO, ai sensi della nuova legge e pienamente conformati al PIT/PPR.

Prima di quello, il 05.11.2014, il Comune di Greve aveva già dato l'avvio ad un'altra variante al Regolamento Urbanistico, detta "anticipatoria" per i temi affrontati e che saranno poi ripresi dai nuovi piani, che è già stata portata all'approvazione con DCC n. 84 del 20.10.2015.

La parte più significativa delle attività svolte per quella variante è stata quella dell'aggiornamento del quadro conoscitivo, con i nuovi studi geologici, idraulici e sismici estesi a tutto il territorio. La variante infatti prendeva in esame poche e puntuali situazioni – nuove aree per opere pubbliche, l'area produttiva di Meleto, nuove discipline per le attività produttive agricole, ecc. – per le quali è stato comunque necessario estendere gli studi geologici ed idrogeologici all'intero territorio comunale.

Non è il caso, in questo ulteriore documento di Avvio, di ripetere quanto questi aspetti fossero uno specifico e peculiare problema per il Comune di Greve, argomento già esaustivamente trattato nella stessa relazione della variante e nella relazione dell'avvio del procedimento dei nuovi strumenti di pianificazione. Più significativo ai fini del presente documento è invece il fatto di aver condotto i nuovi studi che hanno portato alle nuove pericolosità geologiche, idrauliche e sismiche, proprio mentre si pubblicavano le nuove carte del PGRA. La Conferenza dei servizi aperta per la Variante anticipatoria ha per questo consentito di approfondire e verificare le condizioni di pericolosità di concerto con Autorità di Bacino e Genio Civile e finalmente possiamo dire che il Comune ha un quadro di riferimento, per gli specifici aspetti legati alle pericolosità geologiche, idrauliche e sismiche, coerente e approfondito.

Per quanto sia già ad uno stadio avanzato il lavoro di redazione dei nuovi strumenti, è quindi in relazione ai nuovi studi, peraltro già pienamente coerenti alla Carta per la Gestione del Rischio Alluvioni recentemente approvata (Delibera n. 235 del C.I. Integrato 03.03.2016), che nasce la necessità di adeguare il RU vigente ai livelli di pericolosità aggiornati, così che si possa presentare ad operatori e cittadini un quadro finalmente stabile su cui basare programmi e comportamenti coerenti. La Variante di adeguamento proposta determina, nello specifico, la necessità di modifica delle schede di fattibilità e delle stesse norme del vigente RU, mette così il Comune nella condizione della migliore gestione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente – nella parte del piano a tempo indeterminato – e consente di rivalutare, attribuendogli più appropriate condizioni di fattibilità, gli interventi, non molti per la verità, scaduti o sospesi per i trascorsi cinque anni dall'approvazione. Va ricordato infatti, come già detto, che gli studi non hanno riguardato solo le pericolosità idrauliche, ma anche quelle sismiche e geomorfologiche. In particolare queste ultime, già approvate dall'Autorità e

fatte proprie dal PAI, presentano sensibili differenze con quanto ora vigente e ridisegnano in modo altrettanto sensibile il quadro delle fattibilità.

Disporre di un quadro ambientale stabile permetterà inoltre una più facile gestione della fase della doppia conformità, che si aprirà con l'adozione dei nuovi PS e PO, fase che è da ritenersi non certo brevissima, per la complessità del territorio, per il suo valore e per i molti adempimenti che si rendono necessari con la nuova legge ed il nuovo PIT/PPR. Questo può essere considerato un fatto tanto più significativo in un Comune, come quello di Greve in Chianti, nel quale le attività agricole hanno un così grande rilievo e nel quale l'accezione di territorio rurale, come si è visto, coinvolge paesaggi straordinari di riconosciuto valore. È dunque evidente che la Variante di adeguamento del RU che recepisce i nuovi studi geologici offre anche l'opportunità di ricondurre ad una maggiore aderenza ai luoghi ed ai valori da questi espressi alcune procedure amministrative, che nel tempo, in un contesto contraddittorio, hanno prodotto difficoltà e ostacoli nella macchina amministrativa e per le attività degli operatori.

Come è stato fatto poi per la Variante anticipatoria, attraverso questa variante il RU riceverà le prescrizioni del nuovo Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR), anche se va considerato che la stessa avrà la possibilità di agire esclusivamente nell'ambito delle discipline del RU e per le parti che non hanno ancora trovato attuazione.

L'Atto di avvio del procedimento per i nuovi atti di governo del territorio

Come visto in premessa è con l'Atto di avvio del procedimento, deliberato con DGC n. 31 del 26 marzo 2015 e trasmesso agli enti competenti insieme al Documento preliminare di VAS, che il Comune di Greve in Chianti ha iniziato la procedura di revisione dei propri strumenti urbanistici.

Quell'atto contiene già molti degli argomenti che sono utili anche ad avviare la Variante di cui questo documento illustra il programma di lavoro e per questo a quello si rimanda, unitamente al Documento preliminare di VAS, che aveva già svolto una prima ricognizione sulle conoscenze disponibili in relazione al sistema territoriale e ambientale interessato (Cap. 2). Ai fini di questo documento di Avvio del procedimento della variante di adeguamento alle nuove pericolosità, anche per il carattere che questa assume in relazione al quadro previsionale del RU vigente, qui di seguito si riportano i paragrafi sullo stato di attuazione già presenti nell'Avvio per gli strumenti generali del marzo 2015.

Il Regolamento Urbanistico vigente

Il RU del Comune di Greve in Chianti 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 interventi di nuova edificazione - sia di completamento che di espansione - del previgente Programma di Fabbricazione. 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.

Il dimensionamento del Piano Strutturale

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

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

N°	UTOE	N° AE	VIA/TOPONIMO	CONVENZIONE	PREVISIONE ALLOGGI *
1	S.POLO	1	IL NOCCILOLO	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 SAMMINIATELLI	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

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 Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico vigenti e stato di attuazione

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 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 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 sempre sono rimaste invariate nel passaggio alla fase esecutiva. Questo pare essere accaduto ad esempio nel caso della lottizzazione sul viale della Conca d'Oro a Panzano, dove il PS indicava 35 nuovi alloggi, mentre le schede di rilevazione ISTAT dell'attività edilizia del 2002 già sommano 67 alloggi (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 400, 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.

Il Piano Strutturale, come sopra anticipato, comunque 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.

Le tabelle riepilogative qui presentate riportano, complessivamente per ciascuna UTOE, i dati riferiti a tutti gli interventi, compresi quelli di recupero e di riconversione nel territorio aperto - cioè anche quelli di cambio di destinazione d'uso che non implicano la ristrutturazione urbanistica o la sostituzione edilizia -. 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 e non quelle nei centri minori, mentre a Chiocchio la lottizzazione precedentemente prevista dal Programma di Fabbricazione, ripristinata a seguito di sentenza del TAR, è in corso di attuazione
- delle Aree di Espansione Produttiva è stato realizzato pochissimo, solo lotti di precedenti piani attuativi a San Polo e a Meleto
- delle Aree di Espansione Ricettiva non è stato realizzato alcun intervento
- dei Lotti Liberi la maggior parte è stata attuata, soprattutto per la destinazione residenziale
- nelle Aree Particolari (altri ambiti di intervento specifico in territorio extraurbano) non è stato realizzato quasi nulla.

Sono stati poi 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.

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 Chiocchio	95	122	69	16	85
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	400	607

I dati del Regolamento Urbanistico relativi ai Piani Attuativi approvati riportano le quantità non realizzate (cioè per le quali non sono stati rilasciati titoli abilitativi). Negli interventi di ristrutturazione urbanistica il RU 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

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 decennio 2002-2012 risultano 197 titoli rilasciati per nuova costruzione o ampliamento di volume di fabbricato preesistente. In maggioranza (80%) si tratta di nuova edificazione. 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 interrato) – 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).

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.

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 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 a fenomeni di 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.; gli approfondimenti svolti nell'ambito degli studi geologico-idraulici per i nuovi strumenti urbanistici hanno evidenziato un quadro conoscitivo diverso, che consentirà la ripresa dei lavori e la completa attuazione del comparto. permesso di appurare che la collocazione della cassa di espansione in tale area non è funzionale e pertanto, fermo restando il rispetto delle condizioni di fattibilità recentemente verificate, gli interventi possono essere attivati.

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 (AE.04); 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).

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, così come la nuova area produttiva AEP.2.

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 (attuate 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 prevede 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						note					
			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; UM 7 spicalata (pericolosità 4) rinvio a Piano Attuativo vigente			
		AE.03	15																	15										
		AEP.2										3.900																		
		F9 La Presura																				304						nuovo distributore carburanti		
		SI2 via Jacopo da Strada																							1.910		circolo socio-culturale			
		LL.05	14	7	5.600																							da attuare con progetto unitario		
		LL.06	1									5.000																		
		LL.07	6		2.400																9	2.399								
		LL.22bis	14	7	5.500																								progetto unitario; il numero massimo di alloggi è modificabile	
		LL.24	6		2.500																16	2.494							massimo alloggi non stabilito dal RU (qui numero calcolato con il parametro del PS)	
		LL.25	6		2.500																7	2.424							massimo alloggi non stabilito dal RU (qui numero calcolato con il parametro del PS)	
		totale	88	27	28.900	1.040						8.900		32	10.377						67	14.113	304				1.910			
		02 Strada in Chianti	ristrutturazione urbanistica / recupero	T11.02 Mezzini																		2	873				250		volume massimo comprensivo dell'esistente (demolizione con ricostruzione); avviato solo primo stralcio, lavori non completati volume esistente escluso	
				T11.03 Mezzini	2		500																							
				T11.04 Fonticina	6		2.400									2.400														volume massimo comprensivo dell'esistente (demolizione con ricostruzione); nel PdR previsto anche oratorio
T11.07 Strada in Chianti, Piazza Landi									1.000																			sala multiuso, didattica, esposizione, foresteria		
T11.08 LaPresura							850															772						mostra prodotti in cotto		
T11.29									200															160				ampliamento PdR con destinazione esclusivamente residenziale		
TP1 Palagione													8								6							ristrutturazione urbanistica		
T11.27 Mezzini					4.000		1.500							4.000	1.500						18	3.990	1.500						ristrutturazione urbanistica attraverso Piano Attuativo	
TP.2 Zanobi																													ristrutturazione urbanistica attraverso Piano Attuativo (Fornace Ricceri)	
TP.2 Alamanni														16															ristrutturazione urbanistica attraverso Piano Attuativo; lavori bloccati (ex Alma)	
TP.2 Ferrero				8.521								39	8.033														ristrutturazione urbanistica attraverso Piano Attuativo			
TP.2 Borgo Paoli																														
totale	8		15.421		2.350	1.200		2.000				63	14.433	1.500					26	4.863	2.272	160		250						
totale	96	27	44.321	1.040	2.350	1.200		2.000	8.900			95	24.810	1.500					93	18.976	2.576	160		250	1.910					

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

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					
02 Strada in Chianti	5.600	10.100	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 2014 sono stati rilasciati i titoli per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per una prima parte dei lotti (4 alloggi dei 73 totali). È invece già completata l'edificazione di 8 alloggi nell'area AE.6 in via Mugnana e sono in corso di rilascio i permessi di edificazione nei Lotti Liberi (4 alloggi).

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		
05 Chiocchio	nuova edificazione	AE.05	73	37	29.000	2.900						73	29.000						4	1.001							alloggi teorici per il PA	
		AE.06	8																8								rinvio a Piano Attuativo vigente	
		LL.09	2		800														2	800								
		LL.22	2																2	675								
	totale	85	37	30.600	2.900							73	29.000					16	2.476									
	ristrutturazione urbanistica / recupero	T11.15 Chiocchio																										ristrutturazione urbanistica con destinazione a turistico- ricettivo e servizi
		TP.2 Chiocchio N																										ristrutturazione urbanistica attraverso Piano Attuativo
		TP.2 Chiocchio S																										ristrutturazione urbanistica attraverso Piano Attuativo
		totale	85	37	30.600	2.900							73	29.000					16	2.476								

UTOE	residenza	Piano Strutturale		Regolamento Urbanistico		a+b
		alloggi totali previsti	alloggi previsti	alloggi PA in progetto (a)	alloggi da titoli rilasciati (b)	
05 Chiocchio		95	122	69	16	85

Poggio alla Croce

Il PS, così come il RU, non indica interventi di rilievo, a parte quelli di normale gestione del patrimonio edilizio esistente. Per quanto riguarda le attrezzature si prevede il coordinamento con il Comune di Incisa, al quale appartiene la porzione est dell'abitato.

Eventuali interventi di completamento nei lotti liberi, non inclusi nel dimensionamento, sono comunque ammessi dal PS.

Non ci sono previsioni a carattere produttivo.

La Panca

Analogamente al precedente, anche qui il progetto contenuto nella pianificazione vigente prevede soltanto attività di normale gestione del patrimonio esistente, pur non escludendo eventuali completamenti nei lotti liberi (non dimensionati nel PS). Anche in questo caso il PS rileva la necessità di rafforzamento degli spazi pubblici.

Il RU individua inoltre un'area di ristrutturazione urbanistica e la possibilità di ampliamento dell'attività di ristorazione, progetti rimasti per ora non attuati.

dell'acqua: per questo contesto il PS stabilisce la necessità di ristrutturazione urbanistica (riconvertendo il complesso produttivo a funzioni residenziali, turistico-ricettive e commerciali; nella tabella sono indicati 8 nuovi alloggi per quest'area) e di riqualificazione paesaggistica; tale indirizzo è ripreso dal RU che assoggetta gli interventi sulla Filanda e sulle strutture impiegate per l'imbottigliamento ad un Piano di Recupero con destinazione residenziale e commerciale. Il progetto non è finora stato attuato.

Il RU individua inoltre alcuni contesti - denominati "Aree Particolari", come nel caso già ricordato a Dudda - per i quali è prevista una disciplina specifica, correlata a destinazioni assegnate, localizzate nel territorio aperto; solo per l'impianto sportivo per il tiro al piattello già il PS dava specifiche di intervento.

Tra le aree soggette a norme puntuali ci sono anche quelle degli immobili e complessi edilizi degradati, per i quali si prevede in genere la riqualificazione senza cambio d'uso, come invece è ammesso per la zona S5.12 in località Bonille.

Il PS dà indicazioni puntuali su alcuni complessi ed insediamenti nel territorio aperto, per i quali è esplicitamente ammessa la sola destinazione residenziale:

- Gabbiano (ex edificio colonico)
- Rimaggio (edifici anticamente adibiti a mulini o case coloniche)
- Piano di Montagliari (edifici esistenti)
- Sezzatana (Molino di Sezzate e Molino di Rogante)
- Molino Altare (complesso edilizio destinato a mulino)
- Rinforzati (fattorie e annessi) - in questo caso sono comunque esplicitamente ammesse anche destinazioni compatibili e/o connesse con l'attività agricola -;

le quantità da destinare a residenza - anche con il semplice cambio d'uso - non sono dimensionate né assoggettate a particolari criteri o condizioni.

Dopo l'approvazione del RU sono stati elaborati, soprattutto nel territorio aperto, diversi Piani di Recupero che disciplinano ambiti per i quali il Regolamento Urbanistico non dà prescrizioni specifiche. Lo strumento del Piano di Recupero risulta a volte essere utilizzato 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														titolo al piatto					
		AP.2										100														canile					
		AP.3										100														deposito combustibili					
		AP.4										500														pesca sportiva					
		AP.6										15.100														impianto per la prima lavorazione dell'argilla					
		AP.7																								ampliamento 10% trasformazione e conservazione di prodotti agricoli					
		totale										15.100							2.000												
	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										3														riqualificazione con cambio di destinazione d'uso					
		PdR Cittile										5							5												
		PdR Ombuto										2							2												
		PdR Proggensi										5							5												
		PdR Rimorello										2							2												
		PdR Spedaluzzo																	12							ex Fornace; PdR originario del 2000					
		PdR Tinaia										7																			
		PdR Vitisgiano										32							32												
		totale										56							58												
		totale										15.100							2.000							58					

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

Temi e obiettivi della Variante di adeguamento del Regolamento Urbanistico

Adeguamento alla normativa sovraordinata

Come abbiamo visto in premessa, l'aspetto più rilevante è l'adeguamento del quadro conoscitivo ai nuovi studi geologici, idraulici e sismici e la conseguente modifica delle fattibilità del Regolamento Urbanistico. Verranno così modificate non solo le carte, ma anche la stessa normativa del piano, che potrà recepire pienamente quanto prescritto dal Regolamento regionale 53/R. Vista la prossima approvazione, il RU potrà essere anche ricondotto al nuovo Piano per la Gestione del Rischio Alluvioni. Le operazioni da svolgere sono dunque quelle che comportano l'adozione degli studi già condotti per tutto il territorio, ma che per ora erano stati assunti solo a "stralci" per le aree oggetto della cosiddetta "Variante anticipatoria". Gli studi andranno a costituire il nuovo Quadro conoscitivo che per il RU costituisce il riferimento per le condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi. Avremo quindi nuove "matrici di fattibilità" per il territorio rurale, dove le pericolosità rilevate differiscono in modo abbastanza significativo da quanto esaminato ai tempi della stesura del vigente Piano Strutturale. In un territorio dove le attività agricole ed in particolare quelle vitivinicole sono così importanti e diffuse è evidente l'importanza di poter operare nel pieno rispetto dei dati ambientali.

Avremo poi alcune modifiche che riguarderanno le fattibilità riferibili al patrimonio edilizio esistente ed agli interventi di completamento quali possono essere quelli che il piano attuale definisce lotti liberi. Verranno abrogati gli elaborati del PS sulle pericolosità, che saranno aggiornati attraverso il RU, che per questo vedrà sostituiti gli elaborati **F.** Relazione geologico tecnica di fattibilità con la relativa cartografia (fogli dal n° 1 al n° 15 per le U.T.O.E. e n° 16 per i Poli Produttivi di Meleto) e **G.** Cartografia geomorfologica suddivisa nei fogli dal n° 1 al n° 15 per le U.T.O.E. (fogli dal n° 1 al n° 15 per le U.T.O.E. e n° 16 per i Poli Produttivi di Meleto), aggiungendo alle fattibilità geologiche e idrauliche anche quelle sismiche, intervenendo per questo anche in modo coordinato e corrispondente nelle Norme urbanistiche vigenti, modificandole.

Infine si riesamineranno tutti gli interventi previsti dal RU come piani attuativi, ridefinendone le fattibilità in maniera coerente ai nuovi studi, attraverso la predisposizione di nuove schede specifiche, e di fatto riattivandone la vigenza (alcuni di questi sono interventi già iniziati e sospesi per problematiche differenti).

Per fare questo si dovrà mantenere aperta la conferenza di servizi che ha già compiuto i lavori per l'approvazione della Variante anticipatoria e si dovrà guardare con molta attenzione alle modifiche che i piani sovraordinati, quali Piano di Assetto Idrogeologico e Piano Gestione Rischio Alluvioni potranno apportare alle proprie carte per le osservazioni ricevute e gli approfondimenti che la stessa Autorità può introdurre.

Come già visto in Premessa, la Variante di adeguamento recepirà le prescrizioni del nuovo PIT/PPR.

Previsioni del RU riferite a Piani Attuativi non attuate

Come abbiamo visto, la Variante reitera in modo condizionato le previsioni non attuate degli interventi di trasformazione. In particolare, l'obiettivo della Variante di adeguamento alle nuove pericolosità riguarda la possibilità di completare alcune previsioni del vigente RU che non hanno trovato attuazione o che sono state attuate solo in parte.

Le previsioni che non hanno trovato piena attuazione sono:

San Polo:

LL.03

TP.2 San Polo

Strada in Chianti:

TP.2 via Zanobi

TP.2 Borgo Paoli

Chiocchio:

T11.15

TP2 via del Pino

TP.2 via del Poggio

Passo dei Pecorai:

AE.7

T11.17

La Panca:

TP.2

Greve in Chianti:

AEP.4 Ponte Nero

AEP.5 Spineto

AER.1

LL.13

TP.2 via del Mulino

Lucolena:

AE.10

Panzano:

AER.2

Meleto:

PP.2

È dunque in relazione agli studi geologici ed idraulici che la Variante di adeguamento del RU comporta l'attivazione di una procedura articolata e complessa, anch'essa fortemente integrata con il processo di redazione dei nuovi strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, i nuovi PS e PO. Questa possibilità era stata peraltro già evidenziata quando fu attivata la Variante anticipatoria, negli incontri preliminari con gli enti competenti, aprendo una Conferenza dei servizi con Autorità di Bacino e Genio Civile, per verificare e valutare insieme gli studi idraulici e geologici estesi a tutto il territorio comunale, per poi giungere ad una adozione "anticipata" dei soli stralci riguardanti le aree d'interesse. In quell'occasione infatti emerse con chiarezza che l'adozione di tutte le carte della pericolosità, risultate significativamente variate dai nuovi studi, avrebbe reso incoerente l'intero sistema delle fattibilità del vigente RU, rendendone di fatto impossibile la gestione, anche riferita solo al patrimonio esistente. È con questa Variante dunque, concepita espressamente per l'adeguamento del Quadro conoscitivo alle nuove carte dei piani sovraordinati (PAI e PGRA) che è possibile riallineare le fattibilità al nuovo quadro normativo e dare un supporto coerente e veritiero al vigente RU. Ricordiamo comunque che lo stesso RU sarà superato a breve, con l'adozione del nuovo PS e del nuovo Piano Operativo, che a quel punto porteranno finalmente a coerenza tutti gli studi e tutti gli strumenti di pianificazione comunale.

Gli studi geologici ed idraulici

Le nuove fattibilità tratteranno gli aspetti relativi a:

- pericolosità geologica

- pericolosità sismica
- pericolosità idraulica.

La trasformabilità del territorio risulta sia strettamente legata alle pericolosità derivanti dagli specifici fenomeni che le generano, sia connessa ai possibili effetti che possono essere indotti dall'attuazione delle previsioni dello strumento di pianificazione, costituito in questo caso dalla Variante al Regolamento Urbanistico. L'obiettivo finale sarà pertanto l'individuazione delle classi di fattibilità degli interventi, secondo gli approfondimenti degli aspetti geologici, sismici ed idraulici, provvedendo, mediante la redazione di nuove cartografie e specifiche schede, alla definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni.

Il quadro delle fattibilità degli interventi potrà quindi riportare previsioni confermate alle condizioni precedenti, previsioni confermate attraverso approfondimento di indagini da effettuare a livello attuativo ed edilizio e previsioni non confermabili in questo procedimento, perché necessitano dell'individuazione di progetti di sistemazione, bonifica e miglioramento dei terreni e/o particolari tecniche fondazionali ed edilizie, nonché le eventuali opere necessarie per la mitigazione del rischio, che potranno essere oggetto di ulteriore approfondimento nel processo di formazione del nuovo Piano Operativo.

Va considerato infatti che in relazione alla volontà dell'Amministrazione Comunale di riconsegnare comunque attuabili tutte le previsioni attualmente vigenti, nonché in contrasto con le attuali pericolosità di Quadro Conoscitivo, è stato avviato un confronto con gli enti sovraordinati al fine di individuare le azioni ed il percorso necessari a renderle fattibili. Dal momento che tale cammino prevede la presentazione di nuovi progetti redatti in conformità agli attuali disposti normativi in materia di sicurezza di dissesto idrogeologico volti a ridefinire le opere necessarie in relazione alle nuove condizioni di pericolosità, è possibile che questo processo non si esaurisca in questa variante ma che si possa concludere nella redazione del nuovo Piano Operativo.

Alla conclusione di questo percorso l'adozione delle carte della pericolosità, significativamente variate dai nuovi approfondimenti e confronti fra Enti renderanno coerente l'attuazione di tutti gli interventi previsti dallo strumento di pianificazione comunale.

Arch. Roberto Vezzosi

mandatario del Raggruppamento Temporaneo

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico DPR 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e norme collegate il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma digitale.