



**COMUNE DI GREVE IN CHIANTI**

## NORME

Marzo 2019

con le modifiche introdotte variante  
di aggiornamento e integrazione al piano paesaggistico  
settembre 2020

aggiornate alla D.C.C. 36 del 28/04/2023

SINDACO  
Paolo Sottani

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Laura Lenci

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE  
Alessandra Capaccioli

### GRUPPO DI LAVORO

Roberto Vezzosi (capogruppo)  
Stefania Rizzotti per Idp studio  
Riccardo Luca Breschi per Studio Tecnico associato Fedi, Santiloni, Breschi architetti  
Massimiliano Rossi, Lorenzo Corri e Davide Giovannuzzi per ProGeo associati  
Monica Coletta per Studio tecnico Agostoli di Coletta, Frassinetti, Sarrica  
Franco Rocchi per Ambiente s.c.  
Gaetano Vicicone  
Luca Gentili con Idp progetti gis s.r.l.

### COLLABORATORI

Bianca Borri  
Martina Romeo  
Massimo Tofanelli



Parte I	CARATTERI DEL PIANO.....	5
Titolo I	Generalità.....	5
Art. 1	Natura e oggetto del Piano Strutturale.....	5
Art. 2	Elaborati costitutivi.....	5
Art. 3	Livelli di prescrizione.....	6
Art. 4	Varianti al Piano Strutturale e monitoraggio.....	7
Parte II	STATUTO DEL TERRITORIO.....	8
Titolo II	Patrimonio e identità territoriale.....	8
Art. 5	Le invarianti strutturali del PIT/PPR.....	8
Art. 6	Le invarianti strutturali del PTC di Firenze.....	8
Art. 7	Le componenti del patrimonio territoriale.....	8
Art. 8	Il reticolo idrografico superficiale.....	8
Art. 9	Gli elementi di naturalità a carattere diffuso.....	9
Art. 10	Sistemazioni idraulico agrarie tradizionali.....	10
Art. 11	Il sistema insediativo policentrico comunale – territorio urbanizzato.....	10
Art. 12	L'edilizia rurale storica.....	11
Art. 13	Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.....	12
Art. 14	I nuclei rurali.....	12
Art. 15	Centri storici.....	12
Art. 16	Parchi e giardini di interesse storico.....	13
Art. 17	Viabilità fondativa.....	13
Art. 17bis	Risorse archeologiche.....	13
Titolo III	Vincoli e tutele.....	14
Art. 18	Condizioni per l'uso delle risorse e per le trasformazioni fisiche del territorio.....	14
Art. 19	Vincoli sovraordinati e tutele del territorio.....	14
Art. 20	Limiti per l'uso consapevole delle risorse.....	15
Titolo IV	Prevenzione dei rischi territoriali.....	15
Art. 21	Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA).....	15
Art. 22	Aree a pericolosità da alluvioni (ex Pericolosità idraulica).....	16
Art. 23	Aree allagabili.....	16
Art. 24	Piano stralcio Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Arno – PAI Arno.....	17
Art. 25	Pericolosità geologica.....	17
Art. 26	Pericolosità sismica.....	17
Parte III	STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE.....	19
Titolo V	Strategie generali e UTOE.....	19
Art. 27	Obiettivi e direttive di carattere generale.....	19
Art. 28	Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE).....	21
Art. 29	UTOE 1 Greve, Greti e Montefioralle.....	21
Art. 30	UTOE 2 Ferrone e Passo dei Pecorai.....	22
Art. 31	UTOE 3 Strada, Chiochio, Santa Cristina, Presura e Meleto.....	23
Art. 32	UTOE 4 San Polo.....	24
Art. 33	UTOE 5 Cintoia.....	25
Art. 34	UTOE 6 Lucolena e Dudda.....	26
Art. 35	UTOE 7 Panzano e Lamole.....	27
Titolo VI	Quadro previsionale.....	28
Art. 36	Criteri generali di dimensionamento.....	28
Art. 37	Dimensioni massime sostenibili e previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato.....	29



## Parte I CARATTERI DEL PIANO

### Titolo I Generalità

#### Art. 1 Natura e oggetto del Piano Strutturale

1. Il Piano Strutturale (PS), elaborato ai sensi delle vigenti leggi, è l'atto di pianificazione territoriale che delinea le strategie per il governo del territorio comunale, garantendo la riproduzione del patrimonio territoriale, nel rispetto ed in relazione agli obiettivi ed ai principi espressi dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR) ed in coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (PTC).
2. Il Piano Strutturale si fonda sul quadro conoscitivo e sull'individuazione del patrimonio territoriale a cui, nelle presenti Norme, nella Parte II – Statuto del territorio, si fanno corrispondere principi e regole tese a tutelare le componenti che lo qualificano. Il PS altresì perimetra il territorio urbanizzato, ai sensi della L.R. 65/2014.
3. Il Piano Strutturale – nella Parte III – definisce gli obiettivi, gli indirizzi e le azioni strategiche per la programmazione del governo del territorio, nel rispetto ed in relazione ai principi ed alle regole stabilite nello statuto del territorio regionale, provinciale e dello stesso PS, in maniera tale da favorire lo sviluppo sostenibile tenendo presenti le aspettative espresse dalla comunità locale.
4. Il Piano Strutturale ha efficacia sull'intero territorio comunale ed a tempo indeterminato.

#### Art. 2 Elaborati costitutivi

1. Il Piano Strutturale del Comune di Greve in Chianti è costituito dai seguenti gruppi di documenti:
  - a) Quadro conoscitivo
  - b) Indagini geologico–tecniche
  - c) Progetto
  - d) Valutazione
2. Gli elaborati del Quadro conoscitivo sono:
  - Relazione:  
Studi e indagini sul territorio rurale;
  - Schede:  
Schede di rilevazione paesaggistica  
Schede dei morfotipi dei paesaggi rurali  
Schede dei caratteri ecosistemici del paesaggio;
  - Tavole:  
QCa – Pendenze  
QCb – Radiazione solare  
QCc – Intervisibilità dai centri e dalla viabilità storica  
QC1 – Carta della periodizzazione delle strade e degli edifici  
QC2 – Trasformazioni del paesaggio (foto aeree 1954, 1978, 2000, 2013)  
QC3 – Vincoli, tutele e fasce di rispetto  
QC4 – Uso del suolo  
QC5 – Gli assetti rurali  
QC6 – I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici (prima invariante)  
QC7 – I caratteri ecosistemici del paesaggio (seconda invariante)  
QC8 – I morfotipi della città contemporanea (terza invariante)  
QC9 – I morfotipi dei paesaggi rurali (quarta invariante)  
– Relazione sulle risorse archeologiche del territorio comunale con Schedario delle evidenze archeologiche e tavola QC10 – Carta del potenziale archeologico.Gli elaborati delle indagini geologico–tecniche di supporto al Piano sono:
  - Relazioni:  
R.01 Relazione geologica

R.03 Relazione sullo Studio di Microzonazione Sismica di 1° livello, con allegato 1 - Indagini;

- Tavole:

PS.01 Carta geomorfologica

PS.02 Carta geologico-tecnica

PS.03 Carta delle sezioni geotecniche

PS.04 Carta delle frequenze fondamentali dei depositi

PS.05 Carta delle indagini

PS.06 Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica

PS.08 Carta delle aree a pericolosità geologica

PS.09 Carta delle aree a pericolosità sismica locale

PS.11 Carta della Pericolosità da alluvioni

PS.12 Carta dei battenti per Tr 30 anni

PS.13 Carta dei battenti per Tr 200 anni

PS.14 Carta della velocità della corrente per Tr 30 anni

PS.15 Carta della velocità della corrente per Tr 200 anni

PS.16 Carta della magnitudo idraulica

PS.17 Carta delle aree presidiate da sistemi arginali, comprensiva delle aree di fondovalle fluviale.

Gli elaborati di Progetto sono:

- Relazione illustrativa;

- Norme;

- Tavole:

P01 - Statuto, i beni culturali e paesaggistici

con allegato Beni tutelati *ope legis* di proprietà comunale

P02 - Statuto, le componenti

P03 - UTOE e strategie.

3. Gli elaborati di Valutazione sono:

- Valutazione Ambientale Strategica:

Rapporto Ambientale con Appendice (Schede di valutazione Aree soggette a Trasformazione)

Sintesi non tecnica;

- Studio di Incidenza.

### Art. 3 Livelli di prescrizione

1. Le disposizioni del Piano Strutturale sono rivolte ai successivi atti di governo del territorio, come il Piano Operativo (PO), i piani attuativi e tutti i piani o programmi di settore destinati ad avere effetti sulle trasformazioni e sugli assetti del territorio. Esse non hanno il potere proprio delle prescrizioni o vincoli che conformano il diritto di proprietà, ad eccezione di quanto previsto dalla legge.
2. Nel rispetto dei principi e delle direttive del PS, nella redazione del Piano Operativo sono consentite limitate modifiche finalizzate a una più corretta individuazione dei perimetri in funzione di variazioni nel frattempo intervenute, di una più accurata lettura o di variazione della base cartografica o di più approfondite analisi, senza che ciò determini variante al Piano Strutturale. In tal caso il Piano Operativo deve evidenziare la coerenza sostanziale con lo Statuto del territorio e con la Strategia del Piano Strutturale.
3. Le disposizioni del piano si articolano in:
  - a) obiettivi, che esplicitano gli orientamenti e le volontà per il governo del territorio e possono essere recepiti con una motivata discrezionalità, purché sempre coerente con le loro finalità;
  - b) direttive, ovvero disposizioni che devono essere assunte e condivise nell'elaborazione del PO e degli atti di governo del territorio, previo puntuale approfondimento e verifica; eventuali scostamenti significativi dalle direttive dettate dal Piano Strutturale devono essere tecnicamente motivati;
  - c) prescrizioni, ovvero disposizioni che devono essere obbligatoriamente osservate nell'elaborazione del PO e degli altri atti di governo del territorio.
4. Per le prescrizioni derivanti da leggi, provvedimenti e piani sovraordinati, eventuali variazioni degli stessi si intendono automaticamente recepite.

#### **Art. 4 Varianti al Piano Strutturale e monitoraggio**

1. Il Piano Strutturale può essere variato per giustificate circostanze, che si possono determinare in conseguenza della modifica di parti sostanziali del Quadro Conoscitivo e per l'adeguamento o l'implementazione degli obiettivi e delle strategie espressi.
2. Non danno luogo a varianti al Piano Strutturale ma devono comunque essere approvati dal Consiglio Comunale:
  - gli aggiornamenti del quadro conoscitivo derivanti dalle attività di monitoraggio o dal suo approfondimento e verifica ad una scala di maggior dettaglio;
  - le correzioni di errori materiali.
3. Il Comune provvede all'aggiornamento del quadro conoscitivo ed alla verifica dello stato di attuazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo.

## Parte II STATUTO DEL TERRITORIO

### Titolo II Patrimonio e identità territoriale

#### Art. 5 Le invarianti strutturali del PIT/PPR

1. Le invarianti strutturali, così come definite all'art. 5 della L.R. 65/2014, sono articolate dal PIT/PPR in riferimento alle componenti del patrimonio territoriale e sono così identificate:
  - i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;
  - i caratteri ecosistemici del paesaggio;
  - il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali;
  - i caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali.
2. Il PS di Greve in Chianti ha verificato e specificato ad una scala di maggior dettaglio le rappresentazioni effettuate negli elaborati del PIT/PPR, tenendo come riferimento tecnico-operativo gli "Abachi delle Invarianti" lì contenuti.
3. Il Piano Operativo e i successivi atti di governo del territorio dovranno recepire gli obiettivi generali indicati per ciascuna invariante strutturale negli artt. 7, 8, 9 e 11 della Disciplina di Piano del PIT/PPR.

#### Art. 6 Le invarianti strutturali del PTC di Firenze

1. Il PTC della Provincia di Firenze riconosce le seguenti invarianti strutturali:
  - a) le aree sensibili di fondovalle;
  - b) i territori connotati ad alta naturalità e quelli comunque da destinarsi prioritariamente all'istituzione di aree protette, compresi gli ambiti di reperimento;
  - c) le aree fragili;
  - d) le aree di protezione storico ambientale;
  - e) geotopi e biotopi.
2. Il Piano Operativo dovrà predisporre specifiche norme di tutela riferite alle suddette invarianti strutturali, al fine della loro tutela e conservazione, in coerenza con quanto disposto dal PTC di Firenze.

#### Art. 7 Le componenti del patrimonio territoriale

1. Le componenti del patrimonio territoriale sono individuate dal PS nella Tav. P02, con riferimento agli elementi del territorio comunale che presentano peculiari caratteristiche naturalistiche, paesaggistiche, architettoniche, storiche, artistiche e funzionali, che con le loro relazioni costituiscono la base per il riconoscimento dell'identità territoriale e di cui si deve garantire la riproduzione nel tempo, per le generazioni presenti e future. L'integrità del patrimonio territoriale è data dalla relazione tra le componenti ed il contesto nel quale sono collocate.
2. Il patrimonio territoriale comprende i beni culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), individuati dal PS nella Tav. P01.
3. Ai fini del mantenimento e miglioramento dei caratteri peculiari del territorio, per gli elementi e parti di territorio che costituiscono il patrimonio territoriale ai successivi articoli si definiscono le principali caratteristiche e le relazioni funzionali e si specificano le regole relative all'uso e le prescrizioni che saranno di riferimento per i piani di settore e per le azioni di governo e che il Piano Operativo provvederà a sviluppare mediante specifiche discipline, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile.

#### Art. 8 Il reticolo idrografico superficiale

1. Il reticolo idrografico superficiale rappresenta, per la sua funzione biologica essenziale per la vita e per i valori paesaggistici e naturalistici, una delle risorse principali del territorio. Il reticolo idrografico è anche un elemento di continuità e di collegamento dei diversi ambienti del territorio ed è pertanto il riferimento per le politiche di conservazione ed il recupero dell'equilibrio territoriale. Esso comprende fiumi, torrenti, rii, canali ed i loro elementi costitutivi, gli alvei, gli argini, le briglie, le formazioni ripariali, le opere di regimazione idraulica.
2. Obiettivo del PS è il recupero della naturalità dei corsi d'acqua, l'eliminazione del degrado e delle criticità, il miglioramento del regime idraulico, della qualità biologica del reticolo idrografico e della fruizione pubblica delle sponde.



3. Direttive per la sua tutela sono:
  - l'incentivazione e la promozione di forme e tecniche di agricoltura ecocompatibile e il rilascio di fasce non coltivate in prossimità dei corsi d'acqua, o la formazione di fasce tampone;
  - la verifica dello stato di efficienza della rete fognaria e degli impianti di depurazione esistenti e il progressivo miglioramento della tenuta idraulica.
4. Nello specifico caso dei corsi d'acqua e dei corpi idrici, per i quali la legge istituisce una fascia di rispetto e tutela assoluta di 10 metri su entrambe le sponde (art. 96, R.D. 523/1904), il reticolo idrografico di riferimento è stato aggiornato con quello approvato dalla Regione Toscana con DCRT 101/2016. Per tale reticolo le azioni di mantenimento comportano interventi mirati alla tutela degli acquiferi ed al miglioramento della qualità delle acque, per i quali è opportuno:
  - mantenere e migliorare la funzionalità del reticolo idraulico principale e secondario e le sistemazioni idraulico agrarie al fine di garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche e superficiali;
  - migliorare le capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi atti a conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali;
  - mantenere e rafforzare i corridoi biologici dei sistemi connettivi e di tutti gli elementi costitutivi della rete ecologica fluviale, legata al reticolo superficiale anche minore;
  - incentivare e promuovere forme e tecniche di agricoltura ecocompatibile e l'istituzione di fasce non coltivate in prossimità dei corsi d'acqua o la formazione di fasce tampone, compatibilmente con la conservazione e il ripristino della vegetazione ripariale.
5. La fascia di rispetto, misurata a partire dal piede dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati, oltre a garantire la conservazione, il potenziamento ed il ripristino dell'ecosistema dell'ambito ripariale, serve ad assicurare la piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche e facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse. In tali aree sono da incentivare:
  - a. il diradamento e il taglio della vegetazione arborea che possa costituire pericolo per il transito e/o possa compromettere lo svolgimento delle consuete pratiche agricole;
  - b. la ceduzione secondo i turni previsti per legge;
  - c. il taglio degli individui senescenti e deperienti, secondo le norme previste dalla legge e a condizione di favorire lo sviluppo dei soggetti rilasciati o impiantarne di nuovi di specie idonee;
  - d. gli interventi di pulizia e mantenimento dei fossi, da effettuarsi a cura dei conduttori dei fondi agricoli frontisti a corsi d'acqua pubblici e privati, per evitare fenomeni di dilavamento ed erosione del terreno e di invasione delle sedi stradali, che prevedano almeno la ripulitura degli alvei, la regimazione delle acque di sgrondo dei campi, arature del terreno mantenendo inerbita una fascia di rispetto.

#### **Art. 9 Gli elementi di naturalità a carattere diffuso**

1. Gli elementi di naturalità a carattere diffuso ed il sistema delle connessioni ecologiche presenti sul territorio garantiscono il mantenimento delle prestazioni ambientali e la riproduzione dei processi ecologico-naturali. Svolge per questi aspetti un ruolo particolare il SIC ZCS dei Monti del Chianti (IT 5180002) che rappresenta un nodo della Rete Natura 2000.
2. Obiettivo del PS è il mantenimento ed il rafforzamento del ruolo assolto dagli elementi di cui al precedente comma. Il PS riconosce, nel territorio caratterizzato dall'alternanza tra diversi ecosistemi e aree urbane, il ruolo ecologico per il mantenimento delle prestazioni ambientali ai seguenti elementi:
  - le sorgenti e i pozzi
  - i geotopi
  - le zone di fondovalle quali elementi di connessione fra le diverse parti del territorio
  - i corridoi ripariali, con la vegetazione ripariale e le fasce boscate
  - i biotopi
  - il SIC ZSC Monti del Chianti
  - i boschi, che comprendono i nodi forestali primari e secondari e le matrici forestali di connessione
  - i boschetti e gli alberi isolati o a piccoli gruppi con particolari funzioni ecologiche
  - gli alberi monumentali e gli alberi isolati di pregio
  - le siepi e filari alberati

- gli agroecosistemi più integri che compongono i nodi e la matrice agroecosistemica (seminativi con aree naturali, seminativi arborati, oliveti a maglia articolata, oliveti specializzati, promiscuo vite e olivo, prati pascolo)
  - le zone tartufigene.
3. Direttiva per il PO è quella di garantire il mantenimento in tutto il territorio comunale di un mosaico paesaggistico ben differenziato, in modo da massimizzare il ruolo degli elementi di naturalità, per i quali dovranno essere promosse diverse modalità di gestione. La loro eliminazione non sarà ammissibile se non per indispensabili e comprovati motivi e dovrà essere comunque condizionata ad interventi compensativi.
- In particolare si deve garantire:
- la conservazione delle praterie aride (habitat prioritari) e delle specie che le caratterizzano nel SIC ZSC Monti del Chianti;
  - la conservazione e il progressivo incremento degli elementi che accrescono l'eterogeneità del mosaico ambientale e che sostengono gran parte delle specie d'importanza conservazionistica;
  - la tutela degli alberi monumentali e degli alberi isolati di pregio, gli alberi in filare lungo le strade e le altre alberature di pregio paesistico.
4. I prati pascolo, ancora attivi o abbandonati, risultano presenti nella Valle di Cintoia, sul Monte Domini, presso Lucolena (alta Valle del Borro del Cesto). Il PO potrà altresì individuare i casi in cui dovranno essere limitate o vietate le opere di riforestazione dei terreni abbandonati.

#### **Art. 10 Sistemazioni idraulico agrarie tradizionali**

1. Il PS riconosce quali emergenze del paesaggio agrario da tutelare le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali. Tali emergenze sono spesso identificate con le coltivazioni dell'olivo e del promiscuo, i seminativi o vigneti che presentano significativa presenza di arborati e le aree con "presidi di versante", dove sono visibili e comunque conservati terrazzamenti, muri di contenimento a secco, ciglionamenti, percorsi viari rurali ed opere di regimazione idraulico-agrarie di valore storico e tradizionale.
2. Obiettivo del PS è la massima tutela delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali e della vegetazione non colturale associata ai coltivi. Le sistemazioni agrarie tradizionali sono elementi territoriali che oltre a svolgere una funzione agricola e produttiva assumono rilevanza sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quello della difesa del suolo, per il contributo sostanziale che apportano nella regolazione degli equilibri ecologici-ambientali, alla stabilità dei suoli e alla difesa dai processi di erosione, alla regimazione delle acque, all'aumento della biodiversità.
3. Direttiva per il PO è la tutela delle sistemazioni agrarie tradizionali e soprattutto il mantenimento delle prestazioni ad esse associate, che devono essere garantite da tutti gli interventi, pubblici e privati, che inducano trasformazione del suolo, ivi compresi quelli di tipo agricolo, anche in assenza di edificazione.
4. Non è ammessa l'alterazione dei terrazzamenti e dei ciglionamenti o dei muri in pietrame.

#### **Art. 11 Il sistema insediativo policentrico comunale - territorio urbanizzato**

1. Il sistema degli insediamenti del Comune di Greve in Chianti è costituito da una rete di centri e nuclei di fondovalle e collinari, che strutturano complesse relazioni territoriali, aventi ciascuna una peculiare qualità ambientale e storico-paesaggistica.
2. Il PS riconosce nel ruolo assunto dai diversi centri la funzione di mantenimento dell'equilibrio insediativo, per garantire agli abitanti un'elevata qualità dell'ambiente di vita e di lavoro ed efficienti dotazioni urbane e territoriali e per questo individua i tre livelli su cui si struttura il sistema insediativo:
  - il centro capoluogo di Greve che, per lo sviluppo storico ed in relazione al numero di abitanti, presenta tessuti urbani complessi e articolati, sia sotto il profilo morfologico che funzionale, comprendenti anche servizi pubblici e privati riferiti ad ambiti superiori al centro stesso;
  - le frazioni, che costituiscono i capisaldi della rete insediativa e che hanno comunque sviluppato dotazioni urbane e peculiari caratteri urbanistici;
  - i nuclei rurali, che costituiscono la trama insediativa che si pone tra il livello delle frazioni e quello delle case sparse; nei nuclei rurali, a causa della limitata consistenza demografica e della scarsa dotazione di servizi, non sono riscontrabili connotati propriamente urbani.
3. Direttive per il Piano Operativo riferite ai tre livelli individuati sono:

- nell'ambito del capoluogo dovrà essere favorito il riequilibrio generale delle funzioni, cercando prioritariamente di arricchire la dotazione e la qualità dello spazio pubblico, promuovere il recupero del patrimonio edilizio storico, assicurando un adeguato rapporto tra la funzione residenziale e le altre funzioni coerenti con il contesto;
- per le frazioni dovrà essere favorita la valorizzazione delle identità ed il mantenimento della qualità urbanistica, architettonica e documentaria;
- per i nuclei rurali, allo scopo di salvaguardarne le specifiche identità, il PS favorisce forme di recupero e di utilizzo degli edifici esistenti e quindi il mantenimento delle caratteristiche architettoniche degli spazi e degli edifici legati alle attività agricole originarie e la loro eventuale riconversione prevalentemente a residenza, insieme ad adeguate misure di tutela che assicurino il mantenimento delle relazioni figurative storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante.

Il PO dovrà inoltre perseguire strategie di sviluppo coerenti rispetto alle direttive di cui alla disciplina d'uso della Scheda di Paesaggio n. 10 – Chianti del PIT con valore di Piano Paesaggistico Regionale.

4. Il territorio urbanizzato è costituito dai centri e le frazioni per i quali il Piano Strutturale riconosce i seguenti morfotipi, così come individuati nelle TAV. QC8 (terza invariante):

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

- T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati;
- T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali;
- T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata;
- T.R.5. Tessuto pavillonnaire;
- T.R.6. Tessuto a tipologie miste;
- T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine;

Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista – frange periurbane e città diffusa

- T.R.8 Tessuto lineare;

Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista

- T.R.11. Campagna urbanizzata;
- T.R.12 Piccoli agglomerati isolati extraurbani;

Tessuti della città produttiva e specialistica;

- T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare;
- T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali.

Per ciascun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee devono essere osservati gli obiettivi specifici definiti negli “abachi delle invarianti strutturali” del PIT/PPR per la terza invariante.

5. Il PS, al fine di salvaguardare il margine urbano e la percezione del sistema degli insediamenti, nella Tav. P02, all'interno del territorio urbanizzato, di cui al precedente comma, individua le “aree di tutela del margine urbano”, per le quali non sono consentite nuove costruzioni.

## **Art. 12 L'edilizia rurale storica**

1. L'edilizia rurale storica di tipologia tradizionale, costituita dagli edifici legati all'agricoltura, è da considerare un valore peculiare, fondamentale per il riconoscimento degli assetti del territorio rurale, quanto dell'evoluzione urbana degli insediamenti del Comune di Greve in Chianti.
2. Obiettivo del PS è quello di tutelare, riqualificare e valorizzare l'edilizia rurale storica.
3. Direttive per il PO per quanto riguarda gli edifici rurali storici di tipologia tradizionale sono:
  - perseguire la tutela e il ripristino dei caratteri tipo-morfologici originali e delle qualità estetiche e materiche dell'edilizia di valore storico-architettonico e storico-testimoniale e degli spazi aperti che ne costituiscono l'intorno, privilegiando negli interventi di recupero il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali;
  - specificare e dettagliare gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili, sulla base della compatibilità tra tipo edilizio e modalità di riuso, per assicurare il rispetto degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti, rilevando anche le forme di degrado tipologico esistenti, gli eventuali manufatti incongrui, le forme di alterazione e di degrado fisico e ambientale da risanare;

- disciplinare le modalità per la realizzazione di eventuali opere esterne o le trasformazioni relative all'area di pertinenza definita in quella sede, per assicurare il corretto inserimento nell'intorno figurativo e paesaggistico, coerentemente alla classificazione di valore architettonico e documentale svolta.
4. Il PO dovrà svolgere adeguate analisi del patrimonio edilizio costituito dall'edilizia rurale storica, accertandone lo stato di conservazione e di integrità, al fine di giungere ad una classificazione del valore del patrimonio architettonico diffuso.

#### **Art. 13 Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici**

1. Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici, in quanto individuati in relazione al valore intrinseco della struttura edilizia, in rapporto al paesaggio circostante, alla loro localizzazione più o meno aperta alle visuali esterne, sono aree sottoposte a particolare normativa di tutela paesaggistica al fine di salvaguardare l'ambiente e il paesaggio.
2. Obiettivo del PS è quello di tutelare gli ambiti di pertinenza di cui al comma 1, che comprendono le aree di protezione storico-paesistica del PTC, per il ruolo da questi assunto durante tutta l'evoluzione storica del territorio.
3. Direttiva per il PO è mantenere il contesto figurativo agricolo ed ambientale. Il PO dovrà inoltre garantire la permanenza delle funzioni agricole e della relazione percettiva tra insediamenti e paesaggio circostante.

#### **Art. 14 I nuclei rurali**

1. I nuclei rurali di matrice storica, in prevalenza lungo la viabilità storica, rappresentano una peculiare forma insediativa del territorio. La loro presenza struttura gli insediamenti diffusi nel territorio: quali nuclei del sistema insediativo, unitamente ai tracciati della viabilità storica, si sono costituiti in stretta relazione con gli assetti agrari delle ville-fattoria.
2. Obiettivo del PS è quello del consolidamento della presenza degli abitanti e delle attività insediate, favorendo l'adeguamento delle strutture esistenti nel rispetto dei caratteri storici e migliorando la compatibilità con il contesto ambientale.
3. Direttive per il PO sono:
  - riconoscere e tutelare gli specifici caratteri, prevedendo interventi di valorizzazione e conservazione in relazione alle differenti articolazioni;
  - perseguire la tutela e il ripristino dei caratteri tipo-morfologici originali e delle qualità estetiche e materiche dell'edilizia di valore storico-architettonico e storico-testimoniale e degli spazi aperti che ne costituiscono l'intorno, privilegiando negli interventi di recupero, il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali;
  - rilevare le forme di degrado tipologico esistenti, gli eventuali manufatti incongrui, le forme di alterazione e di degrado fisico e ambientale da risanare;

Allo scopo di salvaguardarne le specifiche identità, il PS favorisce forme di recupero e di utilizzo degli edifici esistenti e quindi il mantenimento delle caratteristiche architettoniche degli spazi e degli edifici legati alle attività agricole originarie e la loro eventuale riconversione prevalentemente a residenza, insieme ad adeguate misure di tutela che assicurino il mantenimento delle relazioni figurative storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante.

#### **Art. 15 Centri storici**

1. I centri storici del territorio comunale rappresentano un esempio di organico rapporto tra geomorfologia del sito e città costruita e costituiscono un valore che deve essere attivamente mantenuto, recuperando e valorizzando le loro specifiche qualità.
2. Obiettivo del PS è quello della tutela e del recupero dei centri storici e delle loro qualità architettoniche, valorizzando la loro immagine urbana. Pur avendo subito importanti trasformazioni e manomissioni, i centri storici del Comune di Greve in Chianti rappresentano ancora oggi il fulcro della vita cittadina e vengono comunque riconosciuti come fondanti l'identità del capoluogo e delle frazioni.
3. Direttiva per il PO è quella di prevedere una specifica disciplina che, anche sulla base della documentazione prodotta, favorisca:

- la conservazione dei caratteri del tessuto storico e la valorizzazione delle qualità estetiche e materiche dell'edilizia storica;
- modi d'intervento e insediamento di funzioni coerenti con la classificazione di valore architettonico, culturale e documentario degli edifici e adeguate all'identità e al ruolo svolto dai diversi centri storici del territorio comunale;
- il ripristino e il miglioramento della qualità ambientale e dei valori urbani e architettonici peculiari e la valorizzazione degli spazi aperti attraverso uno specifico progetto di suolo;
- la salvaguardia del contesto urbano limitando la percorribilità carrabile e la sosta e incrementando il sistema dei parcheggi al di fuori del centro storico.

#### **Art. 16 Parchi e giardini di interesse storico**

1. I parchi e giardini di interesse storico costituiscono struttura formale del paesaggio e suo caposaldo visivo e simbolico.
2. Obiettivo del PS è quello della tutela dei parchi e dei giardini storici e delle loro qualità paesaggistiche, valorizzandoli attraverso il rispetto dei principali elementi costitutivi.
3. Direttiva per il PO è la tutela dei seguenti elementi:
  - le recinzioni e gli accessi quando originari;
  - le sistemazioni e la continuità con gli edifici di cui costituiscono l'intorno;
  - gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
  - le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
  - gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
  - i percorsi e le sistemazioni al suolo;
  - le opere e gli elementi decorativi.
4. Al fine di assicurare la tutela degli elementi di cui al precedente terzo comma il PO e le norme di rango regolamentare correlate definiscono limiti e criteri relativi alle trasformazioni urbanistico-edilizie, alla realizzazione di siepi e recinzioni, all'impianto di alberature, all'installazione di insegne, antenne, linee aeree elettriche o impianti di telecomunicazione.
5. In quanto struttura formale del paesaggio devono essere conservate e/o impiantate specie vegetali locali appartenenti alla tradizione storica o storicizzata desunte da appositi elenchi da assumere all'interno del Piano Operativo o del Regolamento Edilizio comunale e da uno specifico studio storico.

#### **Art. 17 Viabilità fondativa**

1. La viabilità storica consiste prevalentemente in infrastrutture di antica formazione, con valore fondativo rispetto ai centri e alle frazioni. Le prestazioni da considerare invariante sono il valore generatore dell'impianto fondiario degli insediamenti, la compatibilità con la morfologia del suolo e la potenzialità di costituire itinerari di connessione lenta. Tali infrastrutture sono generalmente ancora presenti nell'attuale sistema della mobilità con la maggior parte del loro tracciato e appartengono sia alla viabilità principale che a quella di collegamento di edifici isolati, borghi e centri minori.
2. Obiettivo del PS è quello di preservare e valorizzare il complesso sistema degli antichi tracciati stradali, con le loro valenze ambientali e paesaggistiche, sia per rafforzare l'identità storico culturale del territorio comunale, sia al fine di favorire la permanenza della popolazione insediata, incentivando la rivitalizzazione dei nuclei abitati.
3. Direttiva per il PO è la tutela della viabilità storica, che deve essere finalizzata non solo alla conservazione dell'oggetto fisico in quanto tale, ma anche in relazione alla sua valorizzazione e alla sua appartenenza a circuiti tematici.  
 Le politiche settoriali dovranno prevedere azioni e provvedimenti per la valorizzazione e la promozione a scopo turistico e ricreativo degli itinerari storici, con la organizzazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici, legati al tempo libero. È inoltre da recuperare, nella configurazione attuale o in quella da ripristinarsi in base alla documentazione storica, la rete dei sentieri poderali e percorsi escursionistici esistenti, che collegano le valli e le montagne nelle quali si conforma il territorio. Si potranno prevedere particolari forme di arredo e segnaletica tali da salvaguardare i principali con visuali di pregio paesaggistico e contemporaneamente garantire accresciuti livelli di comfort e sicurezza per la percorribilità alternativa (pedonale, ciclabile, escursionistica).
4. Per la viabilità fondativa valgono le seguenti prescrizioni:

- deve essere conservata la percorribilità pubblica dei percorsi; la sede della viabilità storica non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
- dovranno essere conservati i principali elementi caratterizzanti la pertinenza stradale (manufatti storici, piastrini ed opere d'arte, edicole e simili).

#### **Art. 17bis Risorse archeologiche**

1. Sulla base delle conoscenze relative alle risorse archeologiche nel territorio comunale è definita la potenzialità archeologica, rappresentata nella tavola QC10.
2. La Carta del potenziale archeologico classifica i ritrovamenti archeologici editi e le informazioni inedite o parzialmente edite con i seguenti cinque gradi di potenzialità archeologica, in riferimento alla consistenza del rinvenimento, al grado di conoscenza e all'affidabilità sia della fonte sia del posizionamento:
  - grado 1 – attestazione bibliografica di rinvenimento e/o attestazione d'archivio vaga per informazioni scarse, remote nel tempo, proveniente da fonte scarsamente attendibile, non posizionabile cartograficamente;
  - grado 2 – attestazione bibliografica di rinvenimento e/o attestazione d'archivio, dotata di definizione ma non posizionabile cartograficamente;
  - grado 3 – attestazione bibliografica di rinvenimento e/o attestazione d'archivio, definibile tipologicamente e cronologicamente e posizionabile in maniera approssimativa;
  - grado 4 – presenza archeologica nota, posizionabile in maniera attendibile e/o caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti, pur se non soggette a provvedimento di tutela;
  - grado 5 – presenza archeologica nota con precisione, con posizione verificata e/o caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti, pur se non soggette a provvedimento di tutela.
3. Il Piano Operativo dovrà conseguentemente individuare la classificazione del rischio archeologico nel territorio comunale, secondo livelli di rischio intesi come probabilità che gli interventi possano interferire con le presenze archeologiche note.  
A tali classi corrisponderanno specifiche prescrizioni da osservare per i progetti e in fase di esecuzione degli interventi.

### **Titolo III      Vincoli e tutele**

#### **Art. 18 Condizioni per l'uso delle risorse e per le trasformazioni fisiche del territorio**

1. Il Piano Strutturale attribuisce priorità alla tutela dell'integrità fisica del territorio, intesa come preservazione da fenomeni di degrado e di alterazione irreversibile dei connotati materiali del sottosuolo, suolo, soprassuolo naturale, corpi idrici, atmosfera, considerati singolarmente e nel complesso, con particolare riferimento alle trasformazioni indotte dalle forme di insediamento umano.
2. Il Piano Strutturale stabilisce le condizioni per l'uso delle risorse, che derivano dall'interesse pubblico e espresso da provvedimenti legislativi e pianificatori sovraordinati, di cui al successivo articolo o su specifici componenti del territorio o da obiettivi di tutela propri della pianificazione comunale, di cui al precedente Titolo II.

#### **Art. 19 Vincoli sovraordinati e tutele del territorio**

1. La Tav. QC3 – Carta dei Vincoli, tutele e fasce di rispetto e la Tav. P01 riportano, a scopo ricognitivo, i vincoli sovraordinati e alcune tutele del territorio intese come aree di attenzione all'interno delle quali la conoscenza va approfondita per verificare l'esistenza o meno di un vincolo oppure aree in cui sono interdetti solo alcuni interventi specificati nella norma di riferimento. In particolare vengono segnalati i seguenti vincoli sovraordinati per i quali valgono le tutele previste dalla normativa sovraordinata di riferimento:
  - *Beni culturali* (Parte II Codice dei beni culturali e del paesaggio);
  - *Beni paesaggistici – immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (Parte III, art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio);
  - *Beni paesaggistici – aree tutelate per legge – foreste e boschi* (Parte III, art. 142, comma 1, lett. g del Codice dei beni culturali e del paesaggio);

- *Beni paesaggistici – aree tutelate per legge – fiumi torrenti* (Parte III, art. 142, comma 1, lett. c del Codice dei beni culturali e del paesaggio);
  - *Vincolo idrogeologico* (R.D. 3267/23);
  - *Vincolo idrogeologico per legge – boschi* (art. 37, L.R.T. 39/2000);
2. Vengono inoltre segnalate le seguenti tutele del territorio per la disciplina delle quali, se non diversamente disposto dalle presenti norme, si rinvia alla normativa sovraordinata di riferimento:
- Zona di rispetto delle acque destinate a consumo umano erogate mediante impianto di acquedotto (art. 94 D.lgs. 152/2006);
  - Elettrodotti e cabine elettriche con relative fasce di rispetto (DPCM 8 luglio 2003).
3. L'apposizione di vincoli e tutele con valore conformativo successivamente all'approvazione del Piano Strutturale per mezzo di leggi, provvedimenti amministrativi o piani sovraordinati, con effetto immediato e diretto sulla pianificazione comunale, rende obbligatorio l'aggiornamento del Piano Strutturale. A tale aggiornamento si provvede con deliberazione dell'organo competente, come indicato al precedente art. 4.

#### **Art. 20 Limiti per l'uso consapevole delle risorse**

1. Il PS, per quanto di sua competenza, persegue l'obiettivo della riduzione dei consumi e dell'uso consapevole delle risorse acqua, aria ed energia, nonché della corretta gestione dei rifiuti. Persegue inoltre il raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dalla normativa nazionale e regionale in relazione alla riduzione ed alla minimizzazione dell'esposizione della popolazione all'inquinamento elettromagnetico. A tal fine riconosce che ogni intervento finalizzato alla riduzione dei consumi o alla migliore gestione dei rifiuti, così come ogni intervento teso alla riduzione dell'esposizione ai campi elettro-magnetici, riveste un interesse collettivo.
2. Direttive per il Piano Operativo ed il Regolamento edilizio sono quelle di favorire gli interventi che consentano la riduzione dei consumi idrici, la riduzione dell'inquinamento (chimico e acustico) dell'aria, la riduzione dei consumi energetici e/o il miglior sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, l'attuazione delle migliori pratiche correnti in tema di gestione dei rifiuti, con la sola salvaguardia delle invarianti strutturali individuate al Titolo II. In particolare:
- la realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazioni, finalizzata a garantire l'efficienza del servizio, dovrà tener conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettro-magnetici delle popolazioni, nonché dei valori paesaggistici su tutto il territorio comunale; a tal fine il PO può individuare le aree idonee e non idonee alla installazione degli impianti di telecomunicazione sulla base dei criteri localizzativi dettati dalla L.R. 06/10/2011 n. 49 o da altre norme regionali sopravvenute;
  - prima di nuove previsioni urbanistiche di nuova edificazione e/o di semplice ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente con aumento dei carichi urbanistici, occorrerà verificare il dimensionamento e funzionamento complessivo dei sistemi di smaltimento urbani ed in caso di insufficienza di questi subordinare gli stessi interventi all'adeguamento dei collettori urbani principali o agli altri interventi necessari, con particolare attenzione alla separazione dei reflui produttivi o domestici, dalle acque meteoriche e di dilavamento superficiale; in tali aree, i nuovi collettori fognari di smaltimento delle acque meteoriche dovranno essere opportunamente dimensionati sulla base di un tempo di ritorno adeguato.

### **Titolo IV      Prevenzione dei rischi territoriali**

#### **Art. 21 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)**

1. Per quanto riguarda la parte idraulica il Piano Strutturale è adeguato al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) approvato definitivamente, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del D.lgs. 219/2010, con deliberazione n. 235 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Arno Integrato.
2. Nell'attuazione del piano ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinato alle norme e alla cartografia definitiva del nuovo Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale.

3. Nel territorio comunale di Greve in Chianti sono previste aree destinate alla realizzazione di misure di protezione a scala di bacino, collocate lungo l'asta principale del torrente Greve.
4. L'Amministrazione Comunale può promuovere il riesame delle mappe delle aree con pericolosità da alluvione attraverso l'applicazione dell'Art. 14 – *Modifiche alle mappe delle aree con pericolosità da alluvione e del rischio*.

#### **Art. 22 Aree a pericolosità da alluvioni (ex Pericolosità idraulica)**

1. La pericolosità, nell'ambito dell'idrologia, è definita come la probabilità di occorrenza di un fenomeno di inondazione in un determinato intervallo di tempo e in una certa area.  
 Gli elementi conoscitivi per la valutazione degli aspetti idraulici si riferiscono al reticolo idrografico individuato dalla Regione ai sensi dell'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, interferente con il territorio urbanizzato e alle mappe di pericolosità da alluvione come definite dall'articolo 2 della l.r. 41/2018 (da ora in poi definite "mappe di pericolosità da alluvione").  
 Per i corsi d'acqua ritenuti d'interesse in relazione al loro contributo in termini di portate, a supporto del Piano Strutturale è stato condotto uno studio idraulico attraverso modellazione, al fine di determinare se vi fossero interazioni tra le nuove previsioni insediative/infrastrutturali e gli ambiti del corso d'acqua stesso. Sulla base di tali studi in accordo con quanto definito dal regolamento regionale di cui al DPGR 30.01.2020 n. 53/R, il territorio comunale di fondovalle è stato caratterizzato in funzione dello stato di pericolosità da alluvioni secondo la seguente classificazione:
  - Aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3), come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera d) della l.r. 41/2018
  - Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2), come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della l.r. 41/2018
  - Aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità (P1), come classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs. 49/2010

Definizione e correlazione delle classi di pericolosità in funzione della frequenza degli eventi alluvionali (reg. attuazione 5/R, disciplina di PGRA e LR 41/2018):

PGRA	LR 41/2018	Reg. attuazione 5/R
pericolosità d'alluvione bassa (P1)	-	aree a pericolosità per alluvioni rare o di estrema intensità (P1)
pericolosità d'alluvione media (P2)	aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti	aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2)
pericolosità d'alluvione elevata (P3)	aree a pericolosità per alluvioni frequenti	aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3)

2. Al di fuori del territorio urbanizzato, in presenza di aree non riconducibili alle mappe di pericolosità da alluvione ed in assenza di studi idrologici idraulici, sono comunque definiti gli ambiti territoriali di fondovalle posti in situazione morfologicamente sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda. Sono, inoltre, definite le aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni, come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera s) della l.r. 41/2018.
3. L'Amministrazione Comunale può promuovere il riesame delle mappe delle aree con pericolosità da alluvione attraverso l'applicazione dell'art. 14 – *Modifiche alle mappe delle aree con pericolosità da alluvione e del rischio*, della disciplina del Piano di Gestione Rischio Idraulico dell'Autorità di bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

#### **Art. 23 Aree allagabili**

1. Per la Carta delle aree allagabili valgono le considerazioni riconosciute nelle aree a pericolosità da alluvione; in tali aree le condizioni di utilizzo del territorio sono disciplinate dal Piano Operativo e dalla disciplina dei Piani Sovraordinati (Piano Gestione Rischio Alluvioni).



#### **Art. 24 Piano stralcio Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Arno – PAI Arno**

1. Per quanto riguarda la parte geomorfologica il Piano Strutturale è stato adeguato al PAI attraverso l'aggiornamento del quadro conoscitivo con Decreto del Segretario Generale n. 63 del 9 novembre 2015 pertanto gli strumenti di pianificazione urbanistica risultano conformi con quelli sovraordinati.
2. Nell'attuazione del Piano Operativo la fattibilità geologica di ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del PAI in vigore con l'emanazione del Decreto del Segretario dell'Autorità di bacino dell'Arno.
3. Periodicamente l'Amministrazione Comunale promuove l'aggiornamento del PAI attraverso l'applicazione degli artt. 27 e 32 della NTA del PAI e comunque qualora si verificano:
  - modifiche significative del quadro conoscitivo;
  - ulteriori studi conoscitivi ed approfondimenti;
  - la realizzazione delle opere previste dal PAI.

#### **Art. 25 Pericolosità geologica**

1. L'individuazione delle aree a pericolosità geologica è definita secondo quanto consentito dall'art. 62 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e Regolamento regionale 53/R del 25/10/2011, come di seguito riportato:
  - Pericolosità geologica molto elevata (G.4) – aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi;  
all'interno di questa classe di pericolosità ricadono i seguenti dissesti attivi: le aree interessate da soliflusso generalizzato, le frane di limitata estensione, i corpi di frana con movimento indeterminato, le aree interessate da franosità diffusa, le aree interessate da deformazioni superficiali, gli orli di scarpata attivi, gli alvei con tendenza all'approfondimento e le erosioni laterali di sponda;
  - Pericolosità geologica elevata (G.3) – aree in cui sono presenti forme geomorfologiche areali in stato di quiescenza, cioè tutte quelle forme geomorfologiche che sono in uno stato di quiete temporanea con possibilità di riattivazione nell'attuale sistema morfoclimatico;  
sono inserite in questa classe di pericolosità le seguenti forme geomorfologiche: i corpi di frana quiescenti e le rispettive corone e i soliflussi localizzati; inoltre rientrano in questa classe le aree con potenziale instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee nonché a processi di carattere antropico, le aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; rientrano sempre in questa classe le aree di cava, le superfici di riporto, gli argini le aree intensamente modellate e i versanti con modifiche per interventi antropici;  
all'interno della pericolosità G.3 sono inseriti anche i corpi detritici con pendenze superiori al 25% e le aree legate a forme, processi, depositi antropici e manufatti quali: argini fluviali, opere di difesa spondale, aree interessate da attività estrattiva, rilevati stradali, ferroviari, arginali e le dighe in terra;
  - Pericolosità geologica media (G.2) – aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente), aree con elementi geomorfologici, litologici e giacaturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto;  
rientrano in questa classe di pericolosità i corpi di frana con movimento indeterminati, le corone di frana, e gli orli di scarpata di frana;
  - Pericolosità geologica bassa (G.1) – tale classe di pericolosità non risulta presente nel territorio comunale di Greve in Chianti.

#### **Art. 26 Pericolosità sismica**

1. Le aree a pericolosità sismica sono individuate secondo le disposizioni dettate dall'art. 62 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e Regolamento regionale 53/R del 25/10/2011, come di seguito riportato:
  - Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) – zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici;
  - Pericolosità sismica locale elevata (S.3) – zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici (corpi di frana quiescenti); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri;

- Pericolosità sismica locale media (S.2) – zone stabili suscettibili di amplificazioni locali non rientranti tra i criteri previsti per la Classe di Pericolosità sismica locale elevata (S.3);
- Pericolosità sismica locale bassa (S.1) – tale classe di pericolosità non risulta presente nel territorio comunale di Greve in Chianti.

Titolo V Strategie generali e UTOE

**Art. 27 Obiettivi e direttive di carattere generale**

1. Il Piano Strutturale stabilisce quali obiettivi generali per il territorio di Greve in Chianti:

- la 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;
- l'identità territoriale  
perseguire potenziali profili di sviluppo che siano compatibili con le specifiche vocazioni ed identità territoriali, costituite dalle aree ad elevato valore ambientale, dal paesaggio, dalle produzioni agricole di eccellenza, dai beni culturali e dai sistemi insediativi storici;
- la coesione  
rafforzare la coesione territoriale e sociale e aumentare l'efficienza delle relazioni territoriali, anche attraverso la gestione integrata dei servizi, 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;
- l'attrattività  
incrementare l'attrattività del proprio territorio può voler dire 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;
- il turismo sostenibile  
promozione della valorizzazione turistica del patrimonio culturale e paesaggistico, con particolare riferimento al territorio rurale, ai beni storico-artistici diffusi ed ai centri antichi, alle funzioni culturali, alle produzioni, alla distribuzione e al consumo dei prodotti di qualità dell'agricoltura, nella prospettiva di un loro sviluppo integrato;
- il sostegno alle attività produttive  
consolidare e riqualificare il tessuto delle attività produttive locali e della storica tradizione manifatturiera, con la riorganizzazione delle attività dell'artigianato e dell'industria, diversificando le produzioni e il sistema economico, migliorando al tempo stesso la qualità della vita nei centri abitati.

2. Agli obiettivi generali corrisponde un insieme di direttive così articolate:

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

- tutelare l'integrità fisica e l'identità paesaggistica, assunte come condizioni per ogni ipotesi di trasformazione, fisica o funzionale, del territorio comunale;
- mantenere i paesaggi rurali e tutelare e valorizzare le risorse culturali e simboliche diffuse;
- riqualificare i paesaggi delle infrastrutture e delle attività produttive;
- riqualificare gli accessi territoriali e urbani;
- sviluppare economie legate a specificità ambientali, paesaggistiche, agro-alimentari, culturali e produttive del territorio, con particolare riferimento alle produzioni agricole di qualità ed a quelle biologiche, anche in sinergia con i territori contermini, e al rafforzamento del bio-distretto, con la promozione di un'immagine di marca del territorio;
- valorizzare la produzione agro-alimentare di qualità e le produzioni agricole locali;
- sostenere e valorizzare le specificità territoriali, caratterizzate da sistemi produttivi sostenibili e innovativi;
- valorizzare la diversità dei centri e dei nuclei che caratterizzano il territorio, identificando il loro profilo di sviluppo potenziale compatibile con i caratteri identitari ereditati e di progetto;
- mantenere e favorire la localizzazione nei centri e nuclei storici di attrezzature e servizi di interesse collettivo, per rivitalizzarne il ruolo e la centralità urbana;
- definire modelli insediativi che siano compatibili con i prevalenti caratteri di ruralità del territorio comunale;
- direttive per la coesione
  - definire la mobilità che temperi l'esigenza di spostarsi con la salute e la sicurezza dei cittadini ed in equilibrio tra le esigenze di potenziamento e sviluppo del sistema delle comunicazioni e i problemi della tutela e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche;
  - valorizzare il ruolo della viabilità extraurbana quale infrastruttura di supporto allo sviluppo del territorio rurale, con interventi di adeguamento attenti ai contesti paesaggistici e alle modalità fruibili lente;
  - riqualificare e mantenere il sistema dei servizi di livello locale e potenziare l'offerta dei servizi per gli anziani e quelli per l'infanzia (potenziare i servizi sanitari e quello socio-sanitari);
  - prevedere attrezzature sportive legate alle attrezzature scolastiche; integrare i servizi scolastici e gli spazi a questi dedicati;
  - valorizzare gli spazi pubblici e migliorare la dotazione e l'organizzazione dei servizi;
  - riqualificare, potenziare e differenziare il sistema dei parcheggi e del verde urbano e introdurre percorsi protetti pedonali e ciclabili nei centri abitati;
- direttive per l'attrattività
  - valorizzare i principali prodotti tipici locali, favorendo la creazione di centri di servizio integrati per la produzione, trasformazione, promozione e vendita tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - offrire innovazione e servizi d'eccellenza per le imprese e migliorare la dotazione e la qualificazione dei servizi privati;
  - riqualificare il sistema commerciale locale, anche con nuove medie superfici di vendita e lo sviluppo di centri con funzioni integrate e competitive con i centri commerciali esterni;
  - potenziare l'offerta di spazi sportivi e ricreativi;
  - predisporre attrezzature sportive di qualità, anche complementari alle attrezzature ricettive;
  - promuovere le relazioni tra soggetti che intendono affermare le qualità del territorio del Chianti, organizzando la filiera agricoltura, alimentazione, ospitalità, commercio di prodotti tipici e dell'artigianato;
  - prevedere l'estensione delle reti digitali nel territorio e favorire il ricorso alle energie rinnovabili;
  - elevare la qualità delle progettazioni architettoniche e degli interventi sul territorio, promuovendo interventi di riqualificazione urbana, per la tutela ed il recupero del patrimonio edilizio e per la riqualificazione delle aree marginali;
- direttive per il turismo sostenibile
  - articolare le presenze turistiche, con misure finalizzate a distribuire nel tempo e nello spazio i carichi oggi prevalentemente orientati al territorio aperto;

- favorire il prolungamento della stagione turistica attraverso il turismo legato all'agricoltura ed al paesaggio, il consolidamento del turismo culturale, enogastronomico, escursionistico e sportivo e l'ecoturismo;
- valorizzare e promuovere le relazioni esistenti tra i valori naturalistici, paesaggistici e quelli storico-culturali del territorio;
- attivare percorsi formativi sul turismo e creare reti della conoscenza, fondate sulle relazioni tra soggetti legati alle qualità del territorio comunale (paesaggio, produzioni locali, ospitalità);
- potenziare sia i servizi al turismo sia i servizi a sostegno degli operatori turistici;
- riqualificare la viabilità e potenziare e valorizzare la rete fruitiva e turistica del territorio, anche attraverso forme integrative di ospitalità (agricampeggio);
- direttive per il sostegno alle attività produttive
  - consolidare e diversificare i profili di sviluppo per dotare il sistema produttivo locale di nuove opportunità economiche e occupazionali, rivolte soprattutto ai giovani;
  - sostenere lo sviluppo della piccola e media industria e dell'artigianato locale;
  - promuovere formazione mirata per lo sviluppo dell'artigianato, tanto nei settori tradizionali che in quelli innovativi, connessi alla produzione di qualità;
  - migliorare la funzionalità e l'efficienza delle reti di comunicazione stradale;
  - elevare la dotazione delle aree produttive di standard di qualità urbanistica;
  - promuovere, per le attività produttive, forme integrate di gestione delle reti di servizi pubblici, con particolare riferimento al ciclo delle acque, ai rifiuti e all'energia.

#### **Art. 28 Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)**

1. Sulla base dei caratteri patrimoniali che distinguono i diversi ambiti – sintesi tra caratteristiche fisico-morfologiche dei luoghi e degli insediamenti, attività che vi si svolgono, percezione degli abitanti e connotazioni di paesaggio – vengono individuate le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), che costituiscono il riferimento principale per ogni tipo di strategia.
2. Le UTOE costituiscono strumenti di controllo e gestione delle trasformazioni territoriali e delle azioni pubbliche e private attivabili e in riferimento alle quali le politiche e strategie di governo devono essere definite in modo complessivo ed unitario. La loro perimetrazione discende dalla necessità di coordinare le azioni di trasformazione entro ambiti organici e distinti, per i quali si attribuiscono specifici obiettivi e disposizioni.

Per il presente Piano Strutturale le UTOE – denominate in riferimento ai principali centri e nuclei che vi ricadono – sono:

- UTOE 1 Greve, Greti e Montefioralle
  - UTOE 2 Ferrone e Passo dei Pecorai
  - UTOE 3 Strada, Chiocchio, Santa Cristina, Presura e Meleto
  - UTOE 4 San Polo
  - UTOE 5 Cintoia
  - UTOE 6 Lucolena e Dudda
  - UTOE 7 Panzano e Lamole.
3. Il PO potrà apportare modifiche non sostanziali alla delimitazione delle UTOE esclusivamente conseguenti al passaggio ad una scala di maggior dettaglio ed alla migliore definizione degli stati di fatto. Potrà altresì in tale sede essere considerata l'opportunità, previa adeguate verifiche e valutazioni, di trasferire parte della capacità insediativa e delle funzioni da una UTOE all'altra, comunque entro la misura massima del 10%.

#### **Art. 29 UTOE 1 Greve, Greti e Montefioralle**

1. L'UTOE 1 corrisponde alla parte centrale del territorio comunale, con il capoluogo – sede dei principali servizi ed attrezzature – e l'abitato di Greti, anch'esso sviluppatosi lungo il corso del fiume Greve, oltre al piccolo centro antico di Montefioralle e il nucleo rurale di Ruffoli.
2. Obiettivi specifici relativi all'UTOE 1 sono:
  - il mantenimento ed il recupero della stabilità idrogeologica del territorio e la tutela della funzionalità delle connessioni ecologiche;

- la riduzione dei fattori di rischio idraulico e l'innalzamento dei livelli di sicurezza per gli abitanti e le attività insediate nel fondovalle del fiume Greve;
  - la valorizzazione ambientale e paesaggistica del territorio collinare rafforzando il ruolo di presidio ambientale delle aziende agricole con particolare riferimento ai caratteri storici ed ecologici del paesaggio;
  - la valorizzazione delle risorse territoriali presenti, attraverso il potenziamento dell'offerta di servizi per il benessere e il turismo di qualità;
  - la continuità del ruolo di centralità urbana di Greve assicurandovi la permanenza delle funzioni civili e culturali e garantendo la salvaguardia dei valori storici, artistici, simbolici, morfologici e paesaggistici;
  - la tutela e la valorizzazione del centro antico di Montefioralle, favorendo il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e l'innalzamento della qualità residenziale, facilitando l'accessibilità ciclabile e pedonale di residenti e visitatori;
  - l'accrescimento della dotazione di aree produttive anche al servizio della filiera del vino e l'adeguamento, razionalizzazione e riqualificazione del tessuto delle attività produttive esistenti, anche con il miglioramento delle condizioni generali di accessibilità;
  - la riqualificazione degli insediamenti residenziali recenti del Capoluogo per consolidarne i caratteri e migliorarne la qualità urbana ed il riordino dei margini urbani.
3. Direttive – le azioni da perseguire attraverso il Piano Operativo devono essere orientate a:
- il recupero edilizio e funzionale del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione e la valorizzazione delle aree libere, sottoutilizzate od occupate da funzioni dismesse o incongrue, anche al fine di limitare allo stretto indispensabile la nuova occupazione di suolo;
  - favorire il recupero e la riqualificazione del tessuto urbano e degli edifici esistenti, consolidando le centralità urbane e migliorando la rete dei servizi alla persona destinati a favorire la residenza, prima di tutto le scuole;
  - migliorare la qualità residenziale ed urbana in generale lungo la viabilità principale, superando il conflitto tra l'uso della strada come canale di traffico e come spazio di aggregazione sociale, di passeggio e di *loisir*, migliorandone al tempo stesso la sicurezza; incrementare le dotazioni dei parcheggi nelle frazioni;
  - per Montefioralle garantire la presenza e l'incremento delle attività tradizionali e qualificate connesse al turismo e costituire una rete di percorsi pedonali e/o ciclabili, che la colleghino al capoluogo, valorizzando anche i tracciati storici esterni alle mura;
  - approfondire i caratteri del tessuto edilizio e costruire regole coerenti per gli interventi sugli edifici e per gli spazi aperti, classificati per le specifiche caratteristiche tipologiche e tecniche costruttive;
  - tutelare e valorizzare la qualità architettonica ed urbana degli edifici, compresi gli aspetti tecnici, costruttivi, materici, del colore e gli elementi caratterizzanti e di decoro delle facciate;
  - per gli spazi scoperti (strade, piazze, aree verdi pubbliche, ecc.) di Greve e di Montefioralle definire discipline orientate alla tutela e valorizzazione del contesto storico;
  - mantenere la caratterizzazione agricola dell'intorno degli edifici rurali sia negli interventi di ristrutturazione che in occasione di eventuali deruralizzazioni e, qualora l'area pertinenziale del podere sia stata sostituita da colture agrarie specializzate, ricostituire auspicabilmente le sistemazioni agrarie tradizionali;
  - controllare con criteri di compatibilità paesaggistica l'eventuale deviazione della rete viaria in corrispondenza dei poderi, evitando chiusure incongrue e garantendo l'uso della viabilità minore per escursionismo.

### **Art. 30 UTOE 2 Ferrone e Passo dei Pecorai**

1. L'UTOE 2 individua la parte nord-ovest del territorio, con gli insediamenti lungo il fondovalle del fiume Greve che comprendono gli abitati del Ferrone e di Passo dei Pecorai e importanti zone produttive quali lo stesso Ferrone e Testi.
2. Obiettivi specifici relativi all'UTOE 2 sono:
  - la tutela e la valorizzazione del patrimonio forestale e la sua manutenzione, anche in riferimento ai territori contermini e ai fini del mantenimento della stabilità idrogeologica dei versanti;
  - la riduzione dei fattori di rischio e la messa in sicurezza delle aree esondabili del fondovalle e la ricostituzione della vegetazione ripariale al fine di rinaturalizzare l'area; in particolare, predisporre e dare efficace e progressiva attuazione ad un progetto organico di mitigazione del rischio idraulico del reticolo principale costituito dalla Greve, coordinato a livello di area vasta con gli enti preposti alla tutela del sistema idrografico e d'intesa con tutti i comuni interessati;

- il ripristino ambientale delle aree estrattive inattive al fine di prevenire possibili dissesti;
  - il miglioramento della qualità di vita nelle aree urbane, con interventi integrati di riqualificazione urbana, di miglioramento della dotazione di servizi pubblici e privati e di misure per la riduzione degli effetti del traffico di attraversamento;
  - il potenziamento della rete dei percorsi ciclabili;
  - la riqualificazione e valorizzazione delle aree produttive esistenti, superando eventuali situazioni di conflitto dal punto di vista ambientale e paesaggistico;
  - il potenziamento delle attività terziarie e di servizio nelle aree artigianali e industriali, con particolare riferimento alle attività di supporto e promozione del sistema produttivo locale.
3. Direttive – le azioni da perseguire attraverso il Piano Operativo devono essere orientate a:
- favorire i processi di miglioramento degli ecosistemi naturali e delle connessioni che interessano il territorio del fondovalle urbanizzato, salvaguardando e valorizzando i residui spazi naturali o seminaturali;
  - preservare le aree lungo le principali direttrici della mobilità veicolare, impedendone la progressiva urbanizzazione e promuovendo la riqualificazione dei tessuti urbani e delle frazioni, mantenendo gli attuali varchi di campagna e verso il fiume, che garantiscono la continuità paesaggistica e ambientale;
  - il recupero edilizio e funzionale del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione e valorizzazione delle aree libere, sottoutilizzate od occupate da funzioni dismesse o incongrue, anche al fine di limitare allo stretto indispensabile la nuova occupazione di suolo;
  - migliorare la qualità residenziale lungo la viabilità principale, superando il conflitto tra l'uso della strada come canale di traffico e come spazio di aggregazione sociale, di passeggio e di *loisir*, migliorandone al tempo stesso la sicurezza; laddove possibile, prevedere contestualmente agli interventi edilizi impianti vegetazionali di filtro per le emissioni inquinanti (fasce tampone) e per ridurre l'impatto paesistico delle infrastrutture presenti;
  - razionalizzare e riqualificare il tessuto produttivo anche con interventi di mitigazione paesaggistica e l'introduzione di una maggiore flessibilità negli usi con l'integrazione del sistema produttivo con funzioni e attività complementari come l'artigianato di servizio, i servizi alle imprese, la commercializzazione di beni per la produzione agricola e di articoli all'ingrosso, ecc., evitando invece l'introduzione di quote di residenza all'interno dei tessuti produttivi;
  - incentivare, soprattutto per le zone artigianali e industriali, le soluzioni volte al risparmio energetico e la progettazione delle aree di pertinenza e delle recinzioni delle proprietà che dovranno garantire, anche con barriere verdi, la continuità fra le costruzioni e la campagna e schermare i depositi più ingombranti di materiale stoccato all'esterno o macchinari che possono determinare forme di degrado nell'immagine dei luoghi, anche per una migliore definizione dei margini e per mitigarne l'effetto di frangia urbana;
  - mantenere la caratterizzazione agricola dell'intorno degli edifici rurali sia negli interventi di ristrutturazione che in occasione di eventuali deruralizzazioni e, qualora l'area pertinenziale del podere sia stata sostituita da colture agrarie specializzate, ricostituire auspicabilmente le sistemazioni agrarie tradizionali;
  - controllare con criteri di compatibilità paesaggistica l'eventuale deviazione della rete viaria in corrispondenza dei poderi, evitando chiusure incongrue e garantendo l'uso della viabilità minore per escursionismo.

### **Art. 31 UTOE 3 Strada, Chiocchio, Santa Cristina, Presura e Meleto**

1. L'UTOE 3 include la parte più consistente del sistema insediativo a nord del capoluogo, con i centri di Chiocchio, Strada, Santa Cristina e la Presura, oltre alla zona industriale di Meleto.
2. Obiettivi specifici relativi all'UTOE 3 sono:
  - il mantenimento ed il miglioramento delle caratteristiche ambientali del territorio, legate alle risorse primarie, acqua, suolo, aria ed ecosistemi della fauna e della flora;
  - la tutela e valorizzazione del patrimonio forestale e la sua manutenzione, per la connessione dei siti ad elevata naturalità della collina e della montagna ed anche ai fini del mantenimento della stabilità idrogeologica dei versanti e la riduzione del rischio idraulico;
  - la tutela della vegetazione ripariale dell'Enza e gli elementi della rete ecologica (siepi, filari, alberi isolati...), rafforzandoli dove possibile per contrastare la semplificazione della maglia agraria;

- il mantenimento e il recupero della stabilità idrogeologica del territorio, anche individuando gli interventi corretti di regimazione superficiale delle acque e attraverso il recupero del paesaggio agrario tradizionale, per ridurre l'estensione delle aree a forte erosione superficiale;
  - salvaguardare e riqualificare paesaggisticamente le visuali e i percorsi panoramici mediante la conservazione dei rapporti visivi e dei cono di visuale, per la fruibilità del panorama e con la rimozione o mitigazione dei fattori di degrado visivo;
  - elevare la qualità di vita nelle aree urbane delle frazioni, con interventi integrati di riqualificazione urbana e il miglioramento della dotazione di servizi pubblici e privati; in particolare per Strada il riordino funzionale e morfologico dei tessuti di frangia finalizzato al disegno del margine urbano ed il completamento dei tessuti edificati;
  - migliorare la rete dei percorsi fruitivi, soprattutto della mobilità lenta, assicurando la loro continuità ed accessibilità sul territorio comunale e ponendo una forte attenzione ai punti di interfaccia e di connessione con i territori limitrofi; incrementare prioritariamente la rete dei percorsi ciclabili;
  - aumentare i livelli di sicurezza stradale, il miglioramento delle condizioni di accessibilità e delle prestazioni della rete stradale; in particolare per la Strada Regionale n. 222 Chiantigiana, in attraversamento della località La Presura, si dovrà perseguire il superamento delle criticità nella sicurezza attraverso la modifica del tracciato stradale, riducendo il più possibile la deviazione, integrandola al meglio con il contesto paesistico-ambientale;
  - ampliare l'offerta di aree produttive per lo sviluppo locale ed adeguare, razionalizzare e riqualificare il tessuto dell'area produttiva di Meleto, anche favorendo interventi di mitigazione paesaggistica e risparmio energetico.
3. Direttive – le azioni da perseguire attraverso il Piano Operativo devono essere orientate a:
- il recupero edilizio e funzionale del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione e la valorizzazione delle aree libere, sottoutilizzate od occupate da funzioni dismesse o incongrue, anche al fine di limitare allo stretto indispensabile la nuova occupazione di suolo;
  - migliorare la qualità residenziale lungo la viabilità principale, in particolare nel caso di Chiocchio, superando il conflitto tra l'uso della strada come canale di traffico e come spazio di aggregazione sociale, migliorandone al tempo stesso la sicurezza;
  - completare i tessuti edificati fissando destinazioni d'uso compatibili e volumetrie proporzionate, oltre a dotazioni di verde in grado di assicurare un equilibrato inserimento nel contesto;
  - la riqualificazione dei tessuti insediativi e il loro adeguamento in termini di compatibilità ambientale e paesistica oltre che il loro completamento con principi di qualità nelle costruzioni e di cura negli spazi aperti;
  - il recupero, la protezione e la manutenzione dei boschetti, delle siepi, delle scarpate alberate o con copertura arbustiva o erbosa, delle formazioni lineari ovunque collocate ed il controllo e la riduzione dell'erosione su tutti gli ordinamenti colturali, in particolare sui vigneti;
  - mantenere la caratterizzazione agricola dell'intorno degli edifici rurali sia negli interventi di ristrutturazione che in occasione di eventuali deruralizzazioni e, qualora l'area pertinenziale del podere sia stata sostituita da colture agrarie specializzate, ricostituire auspicabilmente le sistemazioni agrarie tradizionali.

### **Art. 32 UTOE 4 San Polo**

1. L'UTOE 4 corrisponde all'ambito territoriale comprendente la frazione di San Polo e, al confine est, la parte dell'abitato di Poggio alla Croce ricadente nel Comune di Greve in Chianti.
2. Obiettivi specifici relativi all'UTOE 4 sono:
  - la riduzione dei fattori di rischio idraulico anche individuando gli interventi corretti di regimazione superficiale delle acque e di manutenzione del reticolo idraulico;
  - il mantenimento e recupero della funzionalità delle connessioni ecologiche, in particolare con il rafforzamento della funzione di corridoio ecologico svolta dall'Ema e dai suoi affluenti, connessione tra il sistema ambientale montano e i sistemi di valle, riconoscendo anche alle fasce di pertinenza e tutela fluviale il ruolo di ambiti vitali all'interno dei quali devono essere garantite, in modo unitario, la qualità idraulica, la qualità naturalistica e la qualità paesaggistica;
  - il mantenimento ed il recupero della stabilità idrogeologica del territorio, la tutela e la riqualificazione delle aree boscate e la loro valorizzazione in relazione al contesto circostante;
  - la tutela della vegetazione ripariale dell'Ema e gli elementi della rete ecologica (siepi, filari, alberi isolati...);



- elevare la qualità complessiva del centro abitato di San Polo, con interventi integrati di riqualificazione urbana e il miglioramento della dotazione di servizi pubblici e privati;
  - migliorare l'accessibilità al centro di San Polo e mitigare le problematiche legate al traffico di attraversamento, anche attraverso l'individuazione di nuovi tratti stradali che consentano itinerari alternativi alla SP 56;
  - sostenere e qualificare le aree produttive per lo sviluppo locale, anche favorendo interventi di mitigazione paesaggistica e risparmio energetico;
  - favorire le filiere agrosilvo pastorali legate alla presenza dei prodotti del bosco e della fauna selvatica, in coerenza con le vocazioni turistiche del territorio e l'associazionismo venatorio quale presidio del paesaggio forestale.
3. Direttive – le azioni da perseguire attraverso il Piano Operativo devono essere orientate a:
- ridurre i rischi di allagamento, 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;
  - consentire prioritariamente il recupero edilizio e funzionale del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione e la valorizzazione delle aree libere, sottoutilizzate od occupate da funzioni dismesse o incongrue, anche al fine di limitare allo stretto indispensabile la nuova occupazione di suolo;
  - migliorare la qualità residenziale lungo la viabilità principale, superando il conflitto tra l'uso della strada come canale di traffico e come spazio di aggregazione sociale, di passeggio e di *loisir*, migliorandone al tempo stesso la sicurezza;
  - completare i tessuti esistenti fissando destinazioni d'uso, volumetrie realizzabili e dotazioni di verde in grado di assicurare un equilibrato inserimento nel contesto;
  - completare l'area produttiva esistente, innalzando la compatibilità ambientale e paesistica, con principi di qualità nelle costruzioni e di cura negli spazi aperti, per una migliore definizione dei margini e per mitigarne l'effetto di frangia urbana;
  - mantenere la caratterizzazione agricola dell'intorno degli edifici rurali sia negli interventi di ristrutturazione che in occasione di eventuali deruralizzazioni e, qualora l'area pertinenziale del podere sia stata sostituita da colture agrarie specializzate, ricostituire auspicabilmente le sistemazioni agrarie tradizionali;
  - controllare con criteri di compatibilità paesaggistica l'eventuale deviazione della rete viaria in corrispondenza dei poderi, evitando chiusure incongrue e garantendo l'uso della viabilità minore per escursionismo.

### **Art. 33 UTOE 5 Cintoia**

1. L'UTOE 5 è incentrata sulla lunga valle disposta in direzione NO-SE circondata da ripidi versanti boscosi dei Monti del Chianti, con i nuclei rurali di Cintoia e Castello di Cintoia e l'abitato della Panca.
2. Obiettivi specifici relativi all'UTOE 5 sono:
  - la rivitalizzazione del patrimonio agricolo-forestale e lo sviluppo di attività economiche integrative, come il turismo escursionistico e naturalistico, insieme alla salvaguardia e al miglioramento ambientale, mantenendo i caratteri di qualità del paesaggio e la pubblica accessibilità ai percorsi, comprese le strade interpoderali, e potenziando la rete dei sentieri; favorire lo sviluppo di economie legate alle specificità ambientali, paesistiche, agroalimentari, culturali e produttive agricole della valle;
  - il mantenimento ed il recupero della stabilità idrogeologica del territorio, la tutela e la riqualificazione delle aree boscate e la loro valorizzazione in relazione al contesto circostante;
  - favorire il mantenimento e lo sviluppo delle colture agrarie, anche attraverso la rimessa a coltura delle aree incolte e di quelle tendenti alla evoluzione a bosco, nel rispetto degli aspetti paesistici e ambientali, tenendo conto delle opportune cautele nelle aree geologicamente instabili e salvaguardando i caratteri fisici del territorio;
  - la valorizzazione ambientale e paesaggistica ed il mantenimento e la qualificazione dell'economia agricola e forestale, riferita in particolare alle risorse agricole di qualità e all'allevamento semibrado e alle produzioni biologiche, anche attraverso il recupero di produzioni tradizionali (iris, zafferano, ecc.) o di produzioni innovative compatibili (piante officinali, ecc.);
  - favorire le filiere agrosilvo pastorali legate alla presenza dei prodotti del bosco e della fauna selvatica, in coerenza con le vocazioni turistiche del territorio e l'associazionismo venatorio quale presidio del paesaggio forestale;

- la tutela e la valorizzazione del rilevante patrimonio storico architettonico e delle peculiarità del paesaggio.
3. Direttive – le azioni da perseguire attraverso il Piano Operativo devono essere orientate a:
- integrare le attività turistiche con quelle agricole, anche per la messa in rete dei nuclei storici e dei beni diffusi, incentivandole attraverso il recupero degli edifici abbandonati;
  - associare alla produzione agricola standard qualitativi territoriali (di prodotto, di paesaggio, di accoglienza) sostenendo processi aziendali di riconversione o differenziazione verso produzioni agricole d'eccellenza, con tecniche produttive compatibili con l'ambiente e con i valori del paesaggio, promuovendo iniziative economiche che valorizzino la fruizione del territorio nel suo complesso e la rete dell'ospitalità diffusa;
  - sostenere il presidio del territorio agricolo e la coltivazione, anche per l'autoconsumo, come fattore in grado di formare e mantenere l'immagine del paesaggio e gli interventi di regimazione superficiale delle acque e le coltivazioni tipiche o tradizionali;
  - mantenere la caratterizzazione agricola dell'intorno degli edifici rurali sia negli interventi di ristrutturazione che in occasione di eventuali deruralizzazioni e, qualora l'area pertinenziale del podere sia stata sostituita da colture agrarie specializzate, ricostituire auspicabilmente le sistemazioni agrarie tradizionali;
  - controllare con criteri di compatibilità paesaggistica l'eventuale deviazione della rete viaria in corrispondenza dei poderi, evitando chiusure incongrue e garantendo l'uso della viabilità minore per escursionismo.

#### **Art. 34 UTOE 6 Lucolena e Dudda**

1. L'UTOE 6 corrisponde all'area altocollinare a sud-est, con il centro abitato di Dudda, insieme ai nuclei rurali di Case di Dudda e Borgo di Dudda, e la frazione di Lucolena con i vicini nuclei rurali di Pescina e Dimezzano.
2. Obiettivi specifici relativi all'UTOE 6 sono:
- il mantenimento ed il miglioramento delle caratteristiche ambientali del territorio, legate alle risorse primarie, acqua, suolo, aria ed ecosistemi della fauna e della flora, che consentono la presenza di specie di grande rilevanza naturalistica;
  - il mantenimento e il recupero della stabilità idrogeologica, per la valorizzazione ambientale e paesaggistica e per la funzionalità delle connessioni ecologiche;
  - la valorizzazione del paesaggio tradizionale mediante la tutela dei nuclei rurali, degli edifici storici nel territorio aperto, dei beni di valore e delle loro aree di pertinenza;
  - favorire la fruibilità e la tutela attiva degli elementi costitutivi del sistema ambientale ed in particolare del SIC (IT 51 80002), con la valorizzazione turistico-ricreativa dei boschi dei Monti del Chianti, garantendo sempre la compatibilità paesaggistica e ambientale degli interventi con gli obiettivi di tutela del SIC;
  - favorire le filiere agrosilvo pastorali legate alla presenza dei prodotti del bosco e della fauna selvatica, in coerenza con le vocazioni turistiche del territorio e l'associazionismo venatorio quale presidio del paesaggio forestale;
  - favorire la permanenza della popolazione insediata ed il presidio del territorio, anche valorizzando le risorse culturali e simboliche diffuse, gli edifici e i manufatti di valore;
3. Direttive – le azioni da perseguire attraverso il Piano Operativo devono essere orientate a:
- la realizzazione di itinerari culturali-escursionistici-naturalistici, integrati con le mete turistiche accessibili da quest'ambito, anche oltre i confini comunali, incentivando il presidio del territorio anche con attività integrative di quelle agricole, in particolare per San Michele;
  - incentivare la coltura delle aree a castagneto da frutto ed il recupero dei soprassuoli dove questa cultura presenta fenomeni di degrado e di abbandono, anche attraverso l'individuazione degli annessi e manufatti funzionali allo scopo;
  - sostenere il turismo escursionistico a basso impatto;
  - il mantenimento dei caratteri fondanti e delle relazioni fra morfologia dei luoghi, strutture insediate e campagna circostante, con particolare attenzione alle zone di frangia che caratterizzano le viste dei nuclei minori e i beni storico architettonici isolati, comprese anche le zone dell'intorno o pertinenze che contribuiscono alla percezione paesistica;
  - il recupero e la valorizzazione dei nuclei e complessi di origine rurale, collegati alla manutenzione delle sistemazioni dei suoli ed al mantenimento delle colture tradizionali, anche con possibilità di introdurre nuove destinazioni d'uso per questo compatibili;

- mantenere la caratterizzazione agricola dell'intorno degli edifici rurali sia negli interventi di ristrutturazione che in occasione di eventuali deruralizzazioni e, qualora l'area pertinenziale del podere sia stata sostituita da colture agrarie specializzate, ricostituire auspicabilmente le sistemazioni agrarie tradizionali;
- controllare con criteri di compatibilità paesaggistica l'eventuale deviazione della rete viaria in corrispondenza dei poderi, evitando chiusure incongrue e garantendo l'uso della viabilità minore per escursionismo.

### **Art. 35 UTOE 7 Panzano e Lamole**

1. L'UTOE 7 corrisponde all'ambito territoriale del centro di Panzano e del sistema di nuclei rurali di Lamole, Case Poggio, Castellinuzza, la Villa e le Masse.
2. Obiettivi specifici relativi all'UTOE 7 sono:
  - il mantenimento e il recupero della stabilità idrogeologica, per la valorizzazione ambientale e per la funzionalità delle connessioni ecologiche;
  - favorire la conservazione del mosaico agrario complesso costituito dai vigneti, oliveti, boschetti e siepi, al fine di assicurare la continuità ecologica, la varietà di habitat e i caratteri di valori del paesaggio;
  - la valorizzazione ambientale e paesaggistica del territorio e del ruolo di presidio ambientale delle aziende agricole, con particolare riferimento ai caratteri storici ed ecologici del paesaggio ed alle buone pratiche già in atto;
  - il mantenimento ed il recupero del paesaggio agrario tradizionale, per ridurre l'estensione delle aree a forte erosione superficiale e per la connessione dei siti ad elevata naturalità della collina e della montagna;
  - la tutela dei quadri paesaggistici che si percepiscono attraversando la viabilità storica e da tutti i percorsi di valore paesistico;
  - la tutela e la valorizzazione del centro antico di Panzano, favorendo il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e l'innalzamento della qualità residenziale, facilitando l'accessibilità ciclabile e pedonale di residenti e visitatori;
  - la riqualificazione dei tessuti edilizi recenti di Panzano al fine di migliorare la qualità della vita degli abitanti e l'impatto sul paesaggio;
  - la riqualificazione della zona artigianale di Panzano in termini di compatibilità ambientale e paesaggistica e di funzionalità, per supportare il tessuto locale delle attività artigianali.
3. Direttive – le azioni da perseguire attraverso il Piano Operativo devono essere orientate a:
  - il recupero edilizio e funzionale del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione e la valorizzazione delle aree libere, sottoutilizzate od occupate da funzioni dismesse o incongrue, anche al fine di limitare allo stretto indispensabile la nuova occupazione di suolo;
  - migliorare la qualità residenziale lungo la viabilità principale, superando il conflitto tra l'uso della strada come canale di traffico e come spazio di aggregazione sociale, di passeggio e di *loisir*, migliorandone al tempo stesso la sicurezza;
  - finalizzare gli interventi per l'area produttiva alla mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici, con particolare riguardo alla progettazione delle aree di pertinenza e delle recinzioni delle proprietà, che dovranno garantire, anche con barriere verdi, un rapporto più equilibrato fra le costruzioni e la campagna e schermare elementi che possono determinare forme di degrado nell'immagine dei luoghi;
  - completare i tessuti esistenti fissando destinazioni d'uso, volumetrie realizzabili e dotazioni di verde in grado di assicurare un equilibrato inserimento nel contesto;
  - favorire le attività connesse alla commercializzazione dei prodotti tipici, le attività artigianali tradizionali, quelle enogastronomiche e quelle espositive e culturali;
  - la salvaguardia e tutela ed in alcuni casi il recupero e ripristino degli elementi significativi dell'ambiente rurale, quali siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e colturali (viti, piante da frutto, aceri, ecc.), individui arborei di carattere monumentale, viabilità minore, rete scolante principale e secondaria;
  - per il territorio rurale, valutare la sostenibilità paesaggistica dei progetti edilizi di opere rilevanti – come le cantine – e definire modelli insediativi compatibili con i caratteri di ruralità del territorio a partire dalle tipologie consolidate;
  - garantire la valorizzazione della vocazione agricola del territorio, mediante disposizioni atte a conservare e/o ripristinare gli elementi connotanti il paesaggio e la tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, per il

quale sono comunque da incentivare le tecniche edilizie che utilizzano materiali eco-compatibili e che perseguono il risparmio energetico;

- mantenere la caratterizzazione agricola dell'intorno degli edifici rurali sia negli interventi di ristrutturazione che in occasione di eventuali deruralizzazioni e, qualora l'area pertinenziale del podere sia stata sostituita da colture agrarie specializzate, ricostituire auspicabilmente le sistemazioni agrarie tradizionali;
- controllare con criteri di compatibilità paesaggistica l'eventuale deviazione della rete viaria in corrispondenza dei poderi, evitando chiusure incongrue e garantendo l'uso della viabilità minore per escursionismo.

## **Titolo VI      Quadro previsionale**

### **Art. 36 Criteri generali di dimensionamento**

1. Il dimensionamento del Piano Strutturale è espresso in metri quadrati di superficie edificabile (o edificata) (SE) ed è articolato secondo le seguenti funzioni:

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

Esso riporta le dimensioni massime sostenibili, riferite alle previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, e le quantità massime attribuite alle previsioni esterne a tale perimetro.

2. La sostenibilità dello sviluppo territoriale è perseguita valutando le prestazioni delle risorse essenziali del territorio per le nuove previsioni di PS.

In particolare:

- concorrono al dimensionamento gli interventi che incidono sulle risorse, quali le nuove edificazioni e le ristrutturazioni urbanistiche; sono escluse le nuove edificazioni rientranti nelle fattispecie escluse dalla Conferenza di Copianificazione corrispondenti all'ampliamento di strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive e gli interventi nel territorio rurale di nuova edificazione di limitata entità - non effettuati per la funzione agricola - comunque soggetti alla Conferenza di Copianificazione;
- non concorrono al dimensionamento gli interventi, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni delle risorse, come le ristrutturazioni edilizie, i cambi di destinazione d'uso in ambito urbano e gli ampliamenti edilizi;
- non concorrono al dimensionamento gli interventi di edificazione effettuati per la funzione agricola, trattandosi di interventi che non determinano alcuna quantità di nuovo impegno di suolo ed essendo oggetto di programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, la cui presentazione è facoltà di tutte le aziende agricole e per sua stessa natura non contingentabile; ciò vale anche per gli annessi agricoli non soggetti a programma aziendale oppure destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, dovendo il PO adottare ogni possibile norma che ne garantisca il ruolo strumentale rispetto alla produzione agricola, anche se svolta in forma amatoriale, anche ai fini del presidio e della qualificazione paesaggistica del territorio.

3. I limiti dimensionali fissati dal PS per l'orizzonte temporale indeterminato sono derivati dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) sulla base degli obiettivi e degli indirizzi strategici e costituiscono il riferimento per il Piano Operativo, per i programmi, i progetti e i piani di settore e devono sempre essere rispettati in quanto garantiscono la sostenibilità degli interventi.

4. Il Piano Operativo non potrà consumare l'intera soglia dimensionale stabilita dal PS per il territorio urbanizzato nella sua prima stesura ed il dimensionamento dei singoli PO dovrà essere valutato in relazione all'effettivo fabbisogno quinquennale, allo stato delle risorse e dei servizi disponibili ed in relazione alle condizioni alla trasformabilità poste dalla Valutazione Ambientale Strategica, nonché alle opere da essa previste e programmate da realizzare.

5. Per quanto stabilito al comma precedente dovrà essere effettuato un monitoraggio che verifichi l'effettiva attuazione degli interventi previsti da ciascun PO alla fine dei cinque anni di applicazione.
- Gli uffici competenti predispongono il monitoraggio relativo allo stato di attuazione di ciascun PO al fine di:
- accertare il grado di conseguimento degli obiettivi strategici del PS con particolare riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla riqualificazione delle strutture insediative e del paesaggio, alle opere di potenziamento dei servizi e delle infrastrutture e alla sostenibilità dei nuovi carichi insediativi;
  - verificare lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi, pubblici e privati, nelle aree urbane di nuovo impianto, residenziali, produttive o comunque definite;
  - programmare e selezionare gli interventi nel tempo e precisare le risorse economiche per la realizzazione delle opere;
  - redigere il bilancio degli interventi realizzati in relazione al dimensionamento previsto per le singole UTOE e per il territorio urbanizzato;
  - verificare lo stato delle risorse essenziali, dei beni ambientali, storici e paesaggistici;
  - verificare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - descrivere lo stato dell'ambiente;
  - aggiornare il Quadro Conoscitivo, in relazione alle modifiche intervenute, utilizzando appropriate procedure per il recepimento e l'elaborazione dei dati conoscitivi.
6. La Tav. P03 individua il perimetro del territorio urbanizzato; le aree comprese all'interno di tale perimetro possono essere impegnate per la costruzione più generale del contesto urbano: per spazi pubblici, parcheggi, aree a verde, sportive, orti, giardini, piazze, aree residenziali, attività commerciali e attrezzature, servizi, attività produttive, ricettive, di ristoro e per lo svago. Sono altresì ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato le aree di tutela del margine urbano, di cui al precedente art. 11, comma 5.
- Il PO potrà comunque discostarsi dai perimetri così definiti, sulla base di adeguate verifiche a scala di maggiore dettaglio e di motivazioni.

#### Art. 37 Dimensioni massime sostenibili e previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato

1. Nelle seguenti tabelle sono riportati il dimensionamento per il territorio urbanizzato e le quantità previste dal Piano Strutturale nel territorio rurale per ciascuna UTOE e per l'intero territorio comunale, articolati per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017.
2. Le quantità per il territorio rurale sono riferite ai soli interventi di valenza strategica che sono stati valutati positivamente dalla Conferenza di Copianificazione del 21/04/2017.
3. Dimensionamento delle previsioni per UTOE:

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

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

U.T.O.E. 3 Strada, Chiocchio, Santa Cristina, Presura e Meleto	Territorio urbanizzato			Territorio rurale con Copianificazione		
	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)
	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
<b>categorie funzionali</b>						
residenziale	10.000	3.000	13.000			
industriale-artigianale	500	0	500	6.000	0	6.000
commerciale al dettaglio	1.500	0	1.500	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	5.000	0	5.000
direzionale e di servizio	5.100	0	5.100	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>17.100</b>	<b>3.000</b>	<b>20.100</b>	<b>11.000</b>	<b>0</b>	<b>11.000</b>

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

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

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

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

4. Dimensionamento delle previsioni per l'intero territorio comunale:

territorio comunale	Territorio urbanizzato			Territorio rurale		
				con Copianificazione		
	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)
<b>categorie funzionali</b>	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	18.500	5.500	24.000			
industriale-artigianale	15.500	0	15.500	12.000	0	12.000
commerciale al dettaglio	1.500	0	1.500	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	5.000	0	5.000
direzionale e di servizio	5.100	0	5.100	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>40.600</b>	<b>5.500</b>	<b>46.100</b>	<b>17.000</b>	<b>0</b>	<b>17.000</b>