

Comune di Geve in Chianti - Piano Strutturale

Statuto dei Luoghi e Normativa strutturale

TITOLO I (Disposizioni generali)

Art.1 Finalità e caratteristiche del Piano strutturale

Il Piano Strutturale (P.S) è parte del Piano Regolatore Generale Comunale ed è redatto in conformità a quanto stabilito all'art.24 della L.R.5/1995 e della L.1150/1942; si applica all'intero territorio comunale, e definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio, quali discendono dal P.I.T e dal P.T.C., integrate con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla comunità locale.

Il P.S. definisce le norme generali per la tutela e l'uso del territorio, detta precise condizioni in merito alla salvaguardie degli aspetti paesistici ed ambientali, ed individua, oltre alle invarianti come definite all'art.5 della L.R.5/95, i criteri per la realizzazione degli interventi nelle aree insediative, determinando dimensioni e quantità ammesse nelle azioni di trasformazione.

La presente normativa di attuazione costituisce anche statuto dei luoghi, in quanto riconosce e descrive l'identità storica e culturale del territorio di Greve in Chianti definendo, attraverso la sua suddivisione in sistemi, sub-sistemi, aree del territorio aperto, e unità territoriali organiche elementari, la carta dei diritti e dei doveri nei confronti dello stesso territorio, necessaria a determinare gli indirizzi ed i parametri della parte gestionale del P.R.G.C.

Lo statuto dei luoghi, al fine di garantire il mantenimento del complesso degli elementi costituenti l'identità del territorio, individua i principi e i criteri dello sviluppo in rapporto alla salvaguardia ed alla valorizzazione di tutte le risorse presenti, dell'insieme cioè delle risorse naturali, delle città, dei sistemi degli insediamenti, del paesaggio, dei documenti materiali della cultura, dei sistemi infrastrutturali e tecnologici.

I principi ispiratori che hanno orientato l'attività del Comune nella redazione del presente Piano si possono sinteticamente così riassumere:

- si considera sostenibile lo sviluppo che assicura uguali potenzialità di crescita del benessere dei cittadini e salvaguarda i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse del territorio;
- sono risorse essenziali del territorio, le risorse naturali (l'aria, l'acqua, il suolo, gli ecosistemi della fauna e della flora), le città, i sistemi degli insediamenti, il paesaggio, i documenti materiali della cultura, i sistemi infrastrutturali e tecnologici;
- nessuna risorsa naturale del territorio può essere ridotta in modo significativo ed irreversibile.

Art.2 Riferimenti legislativi e normativi di redazione ed attuazione del Piano

Il Piano Strutturale è redatto ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale, che qui si intende richiamata per quanto non normato in maniera esplicita, nonché nel rispetto delle indicazioni di carattere prescrittivo contenute nelle deliberazioni emanate dalla regione, relative alla salvaguardia delle risorse naturali (aria, acqua, suolo).

Il Piano ha inoltre come riferimento il Piani di indirizzo territoriale (P.I.T.) regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.),

Art.3 Elaborati del Piano Strutturale

Il P.S. è composto dai seguenti elaborati:

A) la relazione illustrativa comprendente:

- A.1.- il quadro conoscitivo dettagliato, a livello comunale, delle risorse individuate dal P.T.C., con ulteriori approfondimenti e specificazioni.
- A.2.- le analisi socio-economiche;
- A.3.- gli obiettivi generali e gli indirizzi di sviluppo economico per il governo del territorio comunale;

B) lo statuto dei luoghi - normativa che contiene:

- l'individuazione dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali, insediativi infrastrutturali
- le invarianti strutturali
- le salvaguardie transitorie
- gli allegati tab. n. 1, 2 e 3 - dimensionamento residenziale - e gli standard
- le appendici:
 - A - siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale
 - B - aree e manufatti di interesse archeologico
 - C - biotopi e geotopi

C) il quadro conoscitivo comprendente:

- C.1.- carta dei vincoli e delle risorse di interesse paesaggistico-ambientale (P.T.C.)
- C.2.-periodicizzazione delle risorse insediative e reticolo stradale (P.T.C.)
- C.3.-risorse insediative e reticolo stradale:
 - centri urbani - perimetrazioni del tessuto urbano
 - territorio aperto - individuazione dei nuclei abitati, dei poli produttivi, delle cave, delle concessioni minerarie, delle aziende per la trasformazione prodotti agricoli;
 - edificato sparso e segnalazione degli edifici vincolati;
 - Reticolo stradale - strade statali , provinciali; comunali e vicinali.
- C.4.1 - Geolitologia
- C.4.2 - Idrogeologia
- C.4.3 - Geomorfologia
- C.4.4 - Aree instabili per erosione in atto e franosità
- C.5.1 - Uso del suolo
- C.5.2 - Analisi del regime fondiario del territorio aperto
- C.5.3 - Aziende faunistico venatorie e riserve;
- C.5.4 - Analisi delle modificazioni colturali agricole e forestali
- C.5.5. - Boschi
- C.6. - Pedologia

D) gli elaborati di progetto comprendenti:

- D.7 - Emergenze naturalistiche, storico-artistiche, archeologiche e viabilità storica
- D.8 - Potenzialità agricola
- D.9 - Sistema ambientale: tutela idrogeologica delle aree instabili e con erosione in atto
- D.10 - Sistema ambientale : Aree vulnerabili all'inquinamento
- D.11.1-14 - Sistema ambientale: tutela idrogeologica pericolosità idraulica ambiti

D.C.R. 230/94

D.12.- Sistema ambientale tutela idrogeologica delle fonti di approvvigionamento idropotabile pubblico, delle aree soggette a fenomeni di esondazione e delle opere di regimazione idraulica

D.13 - Pericolosità geologica ed idraulica

D.14 - Individuazione di sistemi territoriali, dei sub-sistemi, delle U.T.O.E., dei poli produttivi, dei nuclei, delle aree di protezione paesistica, degli ambiti per il reperimento di aree protette e parchi, delle aree fragili e delle aree sensibili

D.15 - Individuazione U.T.O.E. e tessuti edilizi

D.15.1 - S. Polo

D.15.2a - Strada in Chianti

D.15.2b - Strada in Chianti - Santa Cristina

D.15.2c - Strada in Chianti - La Presura

D.15.3 - Ferrone

D.15.4 - Poggio alla Croce

D.15.5 - Chiocchio

D.15.6 - Passo dei Pecorai

D.15.7 - La Panca

D.15.8 - Greti

D.15.9 - Dudda

D.15.10 - Greve in Chianti

D.15.11 - Lucolena

D.15.12 - Panzano

D.16 - Rischio sismico e di instabilità delle UTOE

D.16.1 - S. Polo

D.16.2a - Strada in Chianti

D.16.2b - Strada in Chianti - Santa Cristina

D.16.2c - Strada in Chianti - La Presura

D.16.3 - Ferrone

D.16.4 - Poggio alla Croce

D.16.5 - Chiocchio

D.16.6 - Passo dei Pecorai

D.16.7 - La Panca

D.16.8 - Greti

D.16.9 - Dudda

D.15.10 - Greve in Chianti

D.16.11 - Lucolena

D.16.12 - Panzano

Art.4 Modalità di attuazione del P.S.

Il Piano Strutturale si attua mediante Regolamento Urbanistico (R.U.) e l'eventuale Programma Integrato di Intervento (P.I.I.).

Il P.S. determina all'art.65 le salvaguardie transitorie valide fino all'approvazione del regolamento Urbanistico e per una durata comunque non superiore a tre anni. Come previsto dall'art.33 della L.R.5/95 "misure di salvaguardia", fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, sono consentiti esclusivamente gli interventi che non siano in contrasto con la presente Normativa Strutturale e con le sopraddette salvaguardie transitorie.

Il P.S. individua nella relazione geologica i gradi di pericolosità, secondo quanto prescritto dalla L.R.21/84 e dalla D.C.R.94/85, e rimanda la predisposizione delle indagini di fattibilità, come previsto dalla stessa legge regionale, ad ogni concessione edilizia.

TITOLO II

(Obiettivi generali per il governo comunale del territorio)

Art.5 Individuazione delle risorse territoriali

In coerenza con gli obiettivi strategici delle politiche di pianificazione individuati dal P.I.T e dal P.T.C. della provincia di Firenze, il P.S. individua le seguenti risorse territoriali, definendo per esse obiettivi di tutela e valorizzazione necessari ad indirizzare le future utilizzazioni:

-“ **gli insediamenti urbani**”, comprendenti i sistemi insediativi formati dagli abitati di Greve, Strada, Panzano, S.Polo, Poggio alla Croce, Chiochio, Dudda, Lucolena, Ferrone, Passo dei Pecorai, Greti, La Panca, S.Cristina e la Presura.

-“**l’area produttiva**”, comprendente il sistema produttivo formato dalle zone artigianali ed industriali di Meleto, Testi, Ferrone, Greve, Panzano e S.Polo;

- “**il territorio aperto**”, comprendente i “**nuclei abitati**” di Cintoia, Castello di Cintoia, Giobbole, Case di Dudda, Borgo di Dudda, Sillano, Montefioralle, Ruffoli-S.Lucia, Pescina, Dimezzano, Le Corti, Torsoli, Castellinuzza, Lamole, Castello di Lamole, Le Masse, Il Prato e La Villa, le zone a prevalente o esclusiva funzione agricola, le aree di frangia ad economia debole, le aree di protezione paesistica, gli ambiti di reperimento per l’istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale, le aree boscate, gli insediamenti rurali, il patrimonio abitativo non più utilizzato a fini agricoli ed il patrimonio storico-culturale e naturalistico.

- “**la rete infrastrutturale**”, comprendente:

- la strada statale n.222 che attraversa tutto il comune da nord a sud e sulla quale insistono le località di Strada in Chianti, Chiochio, Greti, Greve, Panzano, per un totale di 5327 abitanti corrispondente al 48% del totale dei residenti.

- la strada provinciale della Val di Greve, che partendo dalla Cassia si congiunge con la SS.222 in Loc. Greti e che costituisce un’alternativa per i collegamenti con Firenze;

- la strada provinciale del Poggio alla Croce, che collega il Valdarno Superiore con la valle dell’Ema e con S.Polo;

- la strada provinciale “figlinese”, che collega Greve con Figline Valdarno, attraverso il passo del Sugame ed il borro del Cesto con una importante diramazione per Strada, attraverso il borro di Sezzate ed il passo della Panca;

- un reticolo viario la cui rilevanza è da rapportare ai soli collegamenti interni e con i comuni contermini, necessario per la mobilità di interesse locale, così rappresentato:

1) strada di collegamento tra la SS.222 in loc. la Martellina e l’abitato di Impruneta;

2) strada da S.Polo verso nord di collegamento con l’abitato di Grassina;

3) strada da Ferrone a Strada in Chianti;

4) strada da Greve, attraverso Badia Passignano di collegamento con la Val di Pesa;

5) strada provinciale da Dudda a Lucolena;

6) strada da Panzano per Mercatale - S. Casciano.

-la viabilità minore. molto diffusa, pur nella vastità del territorio comunale, che si compone di strade comunali e vicinali.

- **“la rete funzionale”** costituita da:

i servizi amministrativi e sociali
le strutture sanitarie
il sistema scolastico
le attrezzature culturali
le attività sportive e verde pubblico attrezzato
le attrezzature cimiteriali

_ **“I servizi tecnologici”** comprendenti:

l’energia elettrica
il servizio idrico,
la fognatura e la depurazione
lo smaltimento dei rifiuti
la distribuzione del gas metano
le telecomunicazioni
gli impianti di distribuzione dei carburanti e combustibili

Art.6 Obiettivi generali e strategie di sviluppo relativi agli insediamenti urbani

Il sistema insediativo è considerato risorsa essenziale, da mantenere sostanzialmente nella sua estensione fisica. La politica urbanistica comunale si propone, attua e promuove, assieme agli altri soggetti pubblici e privati operanti sul territorio, la tutela e la valorizzazione dei centri storici, la riqualificazione ambientale e funzionale degli insediamenti consolidati e di quelli di recente formazione.

Nei Tessuti Storici (TS), nei Tessuti Consolidati (TC) e nei Tessuti Recenti (TR) sono ammesse le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, compreso l'artigianato di servizio e le attività commerciali di vicinato.

Per i tessuti storici, sono definiti i seguenti obiettivi generali:

- **il superamento** della politica di conservazione basata prevalentemente sulla tutela dei singoli episodi storico-monumentali, sostituendo alla disciplina esclusivamente edilizia una disciplina urbanistico-edilizia che, assicurando il mantenimento dell'identità degli abitati, garantisca la conservazione delle caratteristiche storiche ed incentivi la riutilizzazione del patrimonio abitativo, attualmente abbandonato o sottoutilizzato.
- **la riorganizzazione** ed il potenziamento delle infrastrutture e dei servizi nei contesti urbani adiacenti al "Tessuto storico", al fine di facilitare la fruizione dello stesso "tessuto storico".
- **il dimensionamento** e la redistribuzione dell'artigianato di servizio e delle attività commerciali di vicinato compatibili con la conservazione del patrimonio edilizio, al fine di non creare condizioni di degrado e di alterazione dei valori che lo caratterizzano.

Per i tessuti consolidati e per quelli di recente formazione sono definiti i seguenti obiettivi generali:

- **il dimensionamento**, integrazione e distribuzione organica dei servizi pubblici e privati di interesse generale al fine di non indurre a necessità di mobilità;
- **l'individuazione** dei tessuti radi e delle aree di frangia, anche soggette a degrado insediativo ed ambientale, suscettibili di trasformazione nel loro impianto strutturale attraverso interventi di conservazione, ristrutturazione, sostituzione e completamento finalizzati al complessivo miglioramento funzionale e qualitativo in cui localizzare prioritariamente nuovi insediamenti secondo le indicazioni di cui al comma 4 dell'art.5 della L.R.5/95.
- **il riordino sistematico** della circolazione veicolare del trasporto pubblico locale e della sosta sulla viabilità pubblica al fine di riqualificare gli insediamenti e recuperare le infrastrutture urbane ad uso collettivo;
- **il dimensionamento** e redistribuzione dell'artigianato di servizio e delle attività produttive e commerciali.

Art.7 Obiettivi generali e strategie di sviluppo relativi al sistema produttivo

Per gli insediamenti produttivi sono definiti i seguenti obiettivi generali:

- l'individuazione di nuove aree industriali, necessarie ad accogliere anche funzioni produttive impropriamente presenti nei tessuti residenziali, da localizzarsi in prossimità di aree industriali già esistenti mirando alla loro complessiva riqualificazione;
- l'individuazione degli insediamenti produttivi dismessi o localizzati in modo improprio all'intero dei tessuti urbani e nel territorio aperto, perseguendo la loro riutilizzazione e/o trasformazione nel rispetto delle finalità di cui al comma 4 dell'art.5 della L.R.5/95;
- l'individuazione degli ambiti misti produttivo-residenziali presenti, da riqualificare tramite la separazione e l'allontanamento delle funzioni ritenute improprie, il miglioramento delle condizioni ambientali della residenza e del lavoro, il reperimento di spazi per servizi, parcheggi ed attrezzature.

Art.8 Obiettivi generali e strategie di sviluppo relativi al territorio aperto

Il territorio aperto rappresenta la risorsa più rilevante del comune di Greve; al suo interno sono individuate notevoli potenzialità di crescita sociale ed economica legate principalmente alla contemporanea presenza di attività agricole consolidate ed in ulteriore espansione, di attività turistiche e di un rilevante patrimonio paesaggistico-ambientale.

Nelle aree del “territorio aperto” individuate nelle tavole di progetto del P.S n. *14-nord e 14-sud* sono consentiti:

- gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti dalla variante al P.di F. approvata con Delibera consiliare n.4 del 29.1.1998 “*Variante al R.E con P.di F. Art.1 comma 4 L.R.64/95 come modificato dalla L.R.25/97*”,
- *l’attività agrituristica di cui alla L.R. 76/94; il superamento dei limiti di ospitalità di cui all’art.6.,primo comma, lett. a) della stessa legge, è disciplinato dalla variante al P.di F. approvata con Delibera Consiliare n. 9 del 24.1.1997 “Disciplina per il superameto dei limiti di ospitalità”;*
- *la realizzazione di annessi agricoli riferiti a fondi aventi superficie inferiore ai minimi di cui al comma 2 dell’art.3 della L.R. 64/95, disciplinata dalla variante al P.di.F. approvata con Delibera Consiliare n. 159 del 21.11.1996.*

Nel territorio aperto sono individuate:

- le aree a prevalente funzione agricola, che costituiscono l’ambito di applicazione della L.R.64/95, per le quali sono individuati i seguenti obiettivi strategici:

- 1) la promozione di attività di sostegno delle capacità e della qualità produttiva delle attività agricole anche attraverso la definizione di indirizzi volti allo sviluppo del turismo rurale e dell’agriturismo;
- 2) la valorizzazione del ruolo delle attività agricole, quale presidio ambientale di tutela paesaggistica e difesa idrogeologica, con particolare riferimento alle zone di maggior pregio ambientale e di più basso livello di produttività;
- 3) la strutturazione ed infrastrutturazione del territorio in dipendenza delle caratteristiche produttive ed ambientali da valorizzare favorendo in particolare lo sviluppo dei circuiti turistici per il tempo libero da attivare in completamento con quelli tradizionali anche al fine del loro sviluppo e della loro equilibrata distribuzione sul territorio;
- 4) la conservazione del patrimonio edilizio di interesse storico-artistico;
- 5) il recupero delle situazioni di degrado in corso anche attraverso la valorizzazione delle risorse naturali;
- 6) la salvaguardia e recupero delle testimonianze paesaggistiche caratterizzanti il territorio quali, siepi, filari, alberi isolati di confine, tabernacoli, strade poderali, percorsi storici;

7) l'individuazione delle funzioni compatibili con la presenza delle attività agricole e degli eventuali condizionamenti strutturali per assicurare, alle stesse funzioni, un adeguato grado di integrazione.

- Le aree ad esclusiva funzione agricola, assunte come risorsa essenziale del territorio limitata e non riproducibile, per le quali sono individuati i seguenti obiettivi strategici:

1) il mantenimento delle caratteristiche pedologiche, di acclività e giacitura del suolo, in funzione dell'elevato pregio ai fini della produzione agricola;

2) la conservazione del patrimonio edilizio di interesse storico-artistico;

3) la salvaguardia e recupero delle testimonianze paesaggistiche caratterizzanti il territorio quali, particolari sistemazioni agrarie (terrazzamenti e ciglionamenti), siepi, filari, alberi isolati di confine, tabernacoli, strade poderali, percorsi storici;

4) la strutturazione ed infrastrutturazione del territorio in dipendenza delle caratteristiche produttive ed ambientali da valorizzare favorendo in particolare lo sviluppo dei circuiti turistici per il tempo libero e comunque esclusivamente per attività integrative a quelle agricole.

- Le aree ad economia agricola debole, costituite da parti di territorio aperto fortemente e direttamente influenzate dal limitrofo sistema insediativo ed infrastrutturale, per le quali sono individuati i seguenti obiettivi strategici:

1) la promozione ed il sostegno delle attività connesse con la residenza e con le attrezzature di interesse comune dei limitrofi centri abitati, con finalità di gestione del territorio, anche attraverso forme di part-time e/o autoconsumo dei prodotti agricoli ortivi ed alle azioni volte a garantire esclusivamente una utilizzazione per il tempo libero. Tali aree, solo attraverso una verifica puntuale della loro localizzazione, possono essere utilizzate per il deposito e riutilizzo dei materiali inerti recuperabili, secondo quanto previsto dalla L.R. 78/98;

2) la possibilità di realizzazione di idonee strutture connesse alle attività compatibili.

- Le aree di protezione paesistica, per le quali sono individuati i seguenti obiettivi strategici:

1) il consolidamento e la valorizzazione della loro presenza al fine di garantire, preservare e riqualificare l'ambiente, il paesaggio ed il patrimonio storico-culturale e naturalistico;

- Gli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali

protette di interesse locale, per i quali sono individuati i seguenti obiettivi strategici:

1) il mantenimento delle caratteristiche naturali, floro-faunistiche, morfologiche, paesaggistiche e del grado di antropizzazione.

- Le aree boscate, per le quali sono individuati i seguenti obiettivi strategici:

1) il mantenimento e la tutela della superficie boscata anche ai fini della prevenzione dei danni da incendio secondo quanto previsto dalle “Prescrizioni di massima di polizia forestale” di cui alle LL.RR.1/90 e 97/94 e dalla L.R.73/96;

2) l’individuazione di specifiche norme finalizzate alla riduzione del rischio da incendio nel caso di insediamenti e strutture posti a meno di 100 mt. dai boschi;

3) l’individuazione, a seconda delle caratteristiche dei boschi, di specifiche norme per il sistema di governo ed il mantenimento e la ripulitura degli stessi.

- L’edificato sparso, per il quale sono individuati i seguenti obiettivi strategici:

1) la individuazione di azioni volte a garantire la tutela e valorizzazione del patrimonio architettonico rurale, favorendo gli interventi di manutenzione.

2) l’incentivazione delle iniziative finalizzate al corretto riutilizzo del patrimonio edilizio non più utilizzato a fini agricoli o del quale si richiede il mutamento di destinazione d’uso, garantendo, attraverso particolari prescrizioni e limitazioni, il mantenimento delle caratteristiche architettoniche degli immobili e la tutela paesaggistica ed ambientale delle “aree di pertinenza”, corrispondenti all’intera proprietà su cui insiste l’edificio o gli edifici oggetto di ristrutturazione.

Art.9 Obiettivi generali e strategie di sviluppo relativi ai nuclei abitati

Sono definiti “nuclei abitati” le aggregazioni di gruppi di case contigue o vicine con un numero limitato di famiglie, con interposte, strade, orti, spiazzi, individuati nel “territorio aperto” e perimetrati nella cartografia del P.S.

Per i nuclei abitati sono definiti i seguenti obiettivi generali:

- la conservazione delle caratteristiche storiche, ove presenti;
- il mantenimento della caratterizzazione degli abitati. Il R.U. individuerà le eventuali previsioni riferite a limitati interventi di completamento all'interno del tessuto abitativo del nucleo così come perimetrato; gli interventi stessi dovranno comunque garantire la conservazione degli attuali aspetti tipologici e morfologici.
- il dimensionamento e la redistribuzione, ove necessario, delle attività terziarie non direttamente legate alla residenza.

Art.10 Obiettivi generali relativi alla difesa del suolo

La sicurezza degli insediamenti, delle infrastrutture e del territorio aperto, deve essere garantita attraverso la prevenzione dei fenomeni di dissesto idrogeologico e dei fenomeni alluvionali anche mediante:

- la salvaguardia delle aree terrazzate
- la manutenzione e l'efficienza delle opere idraulico-agrarie e idraulico-forestali;
- l'individuazione di ambiti da riservare per ulteriori interventi di regimazione idraulica tesi alla restituzione al corso d'acqua di aree necessarie alla dinamica fluviale;
- la verifica di compatibilità delle nuove previsioni urbanistiche con la programmazione degli interventi di prevenzione basata sul principio che le nuove previsioni devono essere realizzate in sicurezza idraulica e non devono occupare aree riservate alla dinamica fluviale;
- la regolamentazione del processo di ulteriore impermeabilizzazione superficiale del territorio;
- la individuazione delle zone e delle aree in cui i nuovi miglioramenti fondiari e le trasformazioni colturali devono contribuire a contenere i fenomeni di dissesto in atto;
- la valorizzazione dei corsi d'acqua intesi come risorsa essenziale da esaltare, individuando nuove funzioni ricreative e del tempo libero;

E' necessario tutelare e riequilibrare le risorse idriche, comprese quelle al servizio degli insediamenti e delle attività produttive, che andranno potenziate attraverso l'individuazione di risorse integrative, determinando soglie di utilizzazione in rapporto alla politica di sviluppo della pianificazione territoriale;

E' inoltre necessario favorire tutti gli interventi diffusi che concorrono all'accumulo delle acque superficiali ed all'allungamento dei tempi di corrivazione delle acque di pioggia.

Art.11 Obiettivi generali e strategie di sviluppo relativi alla rete delle infrastrutture per la mobilità e per l'energia.

Per la rete infrastrutturale ed energetica sono individuati i seguenti obiettivi strategici:

- il riassetto della viabilità del centro urbano di Greve mediante la predisposizione di specifico Piano di settore sulla mobilità finalizzato a ridurre il traffico di attraversamento e migliorare la complessiva organizzazione del capoluogo, da attuarsi con i seguenti criteri generali:

- analisi origine-destinazione del traffico veicolare;
- verifica di fattibilità di un nuovo by.pass complessivo dell'abitato;
- analisi delle interconnessioni tra trasporto pubblico e privato;
- salvaguardia della viabilità esistente, quale risorsa essenziale del territorio, in attesa di eventuali soluzioni alternative;
- rispetto delle condizioni individuate nel successivo art. 18 punto 7 (UTOE Greve - capoluogo)

- il miglioramento dei livelli di mobilità e la ristrutturazione della rete infrastrutturale di supporto ai sistemi locali per una più corretta integrazione, in ambito urbano, tra la stessa e la rete di trasporto interna ai centri, avendo cura che la progettazione dei nuovi tracciati tenga conto dei naturali andamenti morfologici del territorio, della tipologia delle diverse aree attraversate e della necessità di tutelare la collettività limitando al massimo gli impatti ambientali conseguenti alla realizzazione delle opere. Per rispondere a tali esigenze il Piano Strutturale propone:

- la realizzazione del tracciato alternativo alla SS.222 per il superamento dell'intero abitato di Strada in Chianti, di cui l'Amministrazione comunale ha approvato il progetto preliminare complessivo ed ultimamente anche il progetto definitivo relativo al lotto funzionale necessario per il collegamento tra via Jacopo da Strada e la Provinciale della Calosina;

- ulteriori interventi finalizzati al miglioramento degli assetti infrastrutturali relativi al tracciato della SS:222 Chiantigiana, solo a seguito delle necessarie intese con le altre Autorità competenti;

- le opere di mitigazione paesaggistica ed ambientale relative alle aree interessate dalla infrastruttura. Per il tracciato stradale e per le opere di mitigazione dovranno essere soddisfatte le indicazioni contenute negli indirizzi generali di gestione definite nel successivo art.30;

- la modifica di tracciato della provinciale Val di Greve, in Loc. Ferrone, così come definito dal successivo art.21;

- un nuovo tracciato di carattere urbano, per il parziale superamento dell'abitato di S.Polo, così come definito dal successivo art. 25;

- il riequilibrio e la integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi ed il sistema di organizzazione dei tempi, al fine di creare le condizioni per una migliore

utilizzo dei servizi pubblici e privati, riducendo la necessità di mobilità. Il P.S., per rispondere a tali esigenze, propone la parziale riorganizzazione della viabilità interna agli abitati e la realizzazione di percorsi alternativi per l'esclusivo uso pedonale e ciclabile, così come risulteranno definite nel Regolamento Urbanistico;

- la definizione delle salvaguardie generali del sistema della viabilità minore (comunale, vicinale, podereale, privata), e tutela dei percorsi che, per caratteristiche paesaggistiche e storiche, risultano di particolare rilevanza e per i quali deve essere garantita l'attuale distribuzione e funzionalità, così come definito negli artt 59 e 60;

- la tutela sanitaria degli insediamenti e protezione ambientale del territorio nei casi di razionalizzazione e ristrutturazione delle linee per il trasporto dell'energia;

Le modalità di intervento per l'adeguamento, il potenziamento, o la nuova realizzazione delle reti infrastrutturali sono definite nel Regolamento Urbanistico, che indicherà inoltre le necessarie azioni da intraprendere per limitare, se non escludere, gli impatti paesaggistici ed ambientali derivanti dalla realizzazione dell'opera, e gli indirizzi ed i criteri specifici per la predisposizione del Piano di settore sulla mobilità di cui al primo comma.

Art.12 - Obiettivi generali e strategie di sviluppo relativi alla “rete funzionale”

I servizi amministrativi e sociali

I servizi sanitari presenti nell'area possono essere considerati adeguatamente dimensionati rispetto alle esigenze della popolazione considerata la presenza, nel capoluogo, di un Distretto socio-sanitario e di altre strutture sanitarie di tipo ambulatoriale diffuse sul territorio.

I servizi sanitari si avvalgono di una rete di farmacie, tutte private, presenti nei centri abitati di Greve, Panzano e Strada. La loro distribuzione risulta sufficientemente adeguata, ma per la completa diffusione del servizio sarebbe opportuna l'individuazione di una farmacia anche nel centro abitato di S.Polo.

Le strutture sanitarie

L'analisi della composizione della popolazione ha messo in evidenza la presenza rilevante (27%) di persone in età superiore a 60 anni, delle quali oltre 1.000 superano i 75 anni. Risulta inoltre che il 20% della popolazione forma nuclei familiari individuali o composti da due persone.

Questo sottolinea la necessità di provvedere a fornire servizi adeguati a questo tipo di utenza: assistenza sociale, domestica e sanitaria per contribuire a mantenere l'autosufficienza e la indipendenza nella propria abitazione. Nei casi in cui le condizioni fisiche non permettono una vita indipendente o quando l'alloggio è isolato, potranno essere realizzate, nei centri abitati, strutture residenziali per l'accoglienza degli anziani.

Sarà necessario potenziare le strutture di accoglienza per gli anziani non autosufficienti e creare le condizioni per la formazione di un sistema abitativo

Le caratteristiche di tali strutture, da collocarsi nei centri abitati per eliminare fenomeni di emarginazione, riferite alla dimensione ridotta degli alloggi, alla dotazione di servizi comuni, alla opportunità di costituire nuclei integrati nel contesto abitativo esistente, devono consentire la permanenza degli anziani nei propri luoghi di vita e la necessaria integrazione con le attività esistenti.

Costituisce obiettivo urbanistico prioritario la previsione di spazi fisici non discriminanti dove possano integrarsi attività collettive coinvolgenti i più vasti strati di popolazione di diversa età e provenienza.

Il Regolamento Urbanistico disciplinerà gli interventi descritti al punto precedente al fine di rispettare gli obiettivi previsti.

E' confermata la presenza del volontariato sociale ed anzi è auspicato il suo potenziamento volto verso la famiglia, i giovani, gli anziani ed i portatori di handicap.

Il Regolamento Urbanistico individuerà le condizioni per garantire l'eventuale crescita di forme di assistenza volontaria.

Il sistema scolastico

Gli edifici scolastici per la scuola materna ed elementare sono concentrati nei quattro centri abitati più grandi: Capoluogo, Panzano, Strada in Chianti e S.Polo; la scuola media inferiore è presente solo nel capoluogo.

Nel centro abitato di Greti è presente l'asilo nido "La Coccinella", che occupa l'ex scuola elementare, ristrutturata per consentire la nuova ospitalità.

Considerata la molteplicità degli indirizzi presenti nella scuola media superiore non è prevedibile la possibilità di avere un plesso sul territorio comunale e la domanda dovrà continuare ad avere risposta in Firenze.

Le esigenze legate al potenziamento dell'edilizia scolastica risultano dalla verifica degli standard contenuta nelle schede di cui al titolo VI delle presenti norme e sono descritte nello statuto dei luoghi delle singole UTOE.

Le attrezzature culturali

La promozione culturale, principalmente promossa dall'amministrazione comunale, si avvale delle strutture edilizie presenti nei centri maggiori e dei circoli ricreativo-culturali la cui presenza è diffusa in tutti i centri.

Particolare rilevanza hanno assunto i centri civico-culturali di via P. Togliatti a Strada in Chianti e di P.zza Garibaldi a S.Polo come pure la Biblioteca Comunale e la Sala delle esposizioni presso il Palazzo della Torre nel Capoluogo.

Da confermare e sviluppare le iniziative volte a realizzare il Museo di arte sacra nel complesso di S.Francesco nel Capoluogo e la Limonaia nel complesso di Pescille a Panzano.

Il Regolamento urbanistico individuerà gli interventi per lo sviluppo delle attrezzature.

Le attività sportive e verde pubblico/attrezzato

>Nelle UTOE sono presenti numerosi impianti ed attrezzature dedicati alla pratica degli sports all'aperto quali il calcio, il pattinaggio, il tennis, il calcio a cinque, la pallavolo e l'atletica in genere; inoltre, rilevante importanza assumono il complesso natatorio del Capoluogo ed il palazzetto dello sport di Strada in Chianti.

Le esigenze legate al potenziamento delle strutture sportive e del verde pubblico/attrezzato, risultano dalla verifica degli standard contenuta nelle schede di cui al titolo VI delle presenti norme e sono descritte nello statuto dei luoghi delle singole UTOE.

Le attrezzature cimiteriali

La marcata connotazione agricola del territorio comunale ha comportato - nei secoli - una diffusissima presenza dell'uomo nel territorio aperto che ha favorito la fondazione di oltre cinquanta Chiese nonché la realizzazione di altrettanti cimiteri. Moltissimi di questi - da tempo dismessi - rappresentano solo elementi minori del paesaggio e testimonianza storica.

In attività sono rimasti attualmente i cimiteri di: Greve Capoluogo e Montefioralle, Panzano, Strada in Chianti, S.Polo, Lucolena, Lamole, Casole, Dudda, Cintoia Alta, Mugnana e Petriolo.

Le esigenze legate al potenziamento dei cimiteri in attività saranno disciplinate dal Regolamento urbanistico.

Art.13 Obiettivi generali e strategie di sviluppo relativi ai “servizi tecnologici

I servizi a rete

I servizi a rete (acqua, depurazione, gas) sono gestiti da un'unica società concessionaria. La rete di distribuzione idrica serve tutti i tessuti urbani, la maggior parte dei nuclei e parte dell'edificato in zona agricola (quello sito lungo gli acquedotti);

E' da prevedere comunque il potenziamento degli impianti di emungimento pubblico ad uso idropotabile anche attraverso la potabilizzazione delle risorse idriche presenti nei bacini esistenti, visto che l'attuale approvvigionamento durante il periodo estivo risulta insufficiente, sia per il notevole incremento delle presenze turistiche, sia per le particolari condizioni climatiche degli ultimi anni.

La depurazione delle acque e la rete fognante

L'amministrazione comunale ha completato la realizzazione degli impianti per depurazione delle acque reflue del Capoluogo, di S.Polo e di Greti.

Risultano completati anche gli impianti di depurazione a servizio di:

- porzione dell'abitato di Strada in Chianti (zona compresa tra via Jacopo da Strada e via Torello da Strada); impianto con una potenzialità di 500 abitanti equivalenti;
- Chiocchio (zona “I Glicini”); impianto con potenzialità per 100 abitanti equivalenti;
- Ferrone (nella zona di Melamezza), per circa la metà dei residenti; per quanto attiene la depurazione della restante parte della frazione è previsto un accordo con il Comune di Impruneta;
- Panzano (zona Felciano), a servizio della parte sud dell'abitato, per circa la metà dei residenti.

E' stato appaltato il progetto per la realizzazione dell'impianto di depurazione in loc. Passo dei Pecorai e ne è previsto il completamento entro il 1999.

Per l'abitato del Poggio alla Croce è già stato redatto il progetto di adeguamento dell'impianto esistente, mentre per l'abitato de La Panca è già stato eseguito uno studio di massima e si prevede -quanto prima- la realizzazione delle opere.

Per i centri abitati e le frazioni che attualmente non sono provviste di impianti di depurazione, il Regolamento Urbanistico individuerà aree da attrezzare a tal fine.

Per quanto riguarda le aree industriali e artigianali, il Polo produttivo di Meleto è provvisto di impianto per la sola parte relativa agli smaltimenti civili; dato che la produzione industriale è molto diversificata, ogni attività provvede allo smaltimento dei rifiuti speciali attraverso imprese specializzate. Il polo produttivo di Testi è provvisto di impianto di depurazione autonomo per gli smaltimenti civili.

Lo smaltimento dei rifiuti

La raccolta e lo smaltimento dei rifiuti è gestito dalla Società S.A.FI. S.p.A., costituita appositamente dai Comuni del Chianti, per i vari servizi ambientali legati alla raccolta ed allo smaltimento dei rifiuti ed operante con le più varie metodologie riguardanti la differenziazione del rifiuto prodotto.

Nel polo produttivo di Testi è presente l'impianto di gassificazione del R.D.F. per il recupero di energia.

La distribuzione del gas metano

E' attualmente raggiunto dalla metanizzazione quasi tutto il territorio urbanizzato.

Sono rimasti esclusi dal programma di metanizzazione solo i centri di Dudda, La Panca e Lamole ed alcuni aggregati.

E' in programma il potenziamento del servizio per raggiungere almeno quegli aggregati situati lungo la rete di distribuzione e l'abitato Dudda, anch'esso relativamente vicino alla condotta principale del metano.

Le telecomunicazioni

Per la particolare posizione dominante rispetto alle aree circostanti, la sommità del Monte S.Michele è individuata, oramai da molti anni, quale sede di numerosi ripetitori televisivi e per le comunicazioni in genere. La proliferazione di ripetitori pubblici e privati, senza una programmazione degli interventi, ha generato l'attuale condizione di "degrado" paesaggistico del sito.

L'area, individuata nel Sistema di alta collina, è, nel suo complesso, caratterizzata dalla presenza di elementi di rilevanza ambientale.

Per mitigare il descritto degrado, pur mantenendo in essere la funzione, sono ritenute necessarie azioni volte a razionalizzare il servizio, puntando alla unificazione dei ripetitori e ricercando soluzioni tecniche di minor impatto. Il Regolamento Urbanistico, definirà le modalità di intervento e gli accordi da intraprendere tra le Amministrazioni pubbliche interessate ed i gestori degli impianti privati.

Gli impianti di distribuzione dei carburanti e combustibili

Il Piano Regionale in materia di distribuzione stradale di carburanti per autotrazione stabilisce che nel territorio del Comune di Greve siano presenti sei impianti.

In conformità anche alle disposizioni di cui al D. Lgs 11 febbraio 1998 n. 32 ed al fine di procedere alla rilocalizzazione di quegli impianti non conformi alle norme urbanistiche, sanitarie, ambientali e stradali, nonché per la tutela dei beni storici e artistici ed agli indirizzi regionali, il Regolamento Urbanistico individuerà, in aree del territorio aperto, siti idonei e compatibili con la normativa urbanistica, la tutela dell'ambiente e dei beni architettonici e della sicurezza stradale.

Al pari il Regolamento urbanistico individuerà i siti idonei al deposito ed alla commercializzazione dei combustibili, che per motivi di sicurezza, devono essere localizzati a idonea distanza da insediamenti e viabilità.

TITOLO III
(Sistemi territoriali , invarianti strutturali)

CAPO I
DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE

Art.14 definizione dei sistemi territoriali

Il Comune di Greve in Chianti è suddiviso, sulla base dell'analisi congiunta delle caratterizzazioni morfologiche, socio-economiche, storico-territoriali e paesaggistico-ambientali del proprio territorio, in tre "unità geografiche" ed "ambientali", costituenti i sistemi territoriali (di Fondovalle, di Collina, di Alta Collina); tale analisi ha formato l'ossatura del quadro conoscitivo interpretativo allargato al confronto con quello dei Comuni confinanti.

Fanno parte dei sistemi territoriali, l'insieme dei sistemi insediativi, paesaggistico ambientali, infrastrutturali e delle funzioni e dei servizi tecnologici.

Art.15 individuazione dei sistemi territoriali,

I tre *sistemi territoriali* sono così denominati:

I SISTEMA TERRITORIALE DI FONDOVALLE

Il sistema territoriale di fondovalle è rappresentato dalle aree alluvionali dei tre principali corsi d'acqua che attraversano il Comune di Greve (la Greve, l'Ema e la Pesa), nonché i fondovalle delle acque tributarie. Si tratta di piane non eccessivamente estese, che si svolgono lungo i medesimi corsi d'acqua con larghezze comprese fra 100 e 150 metri. Complessivamente le aree di fondovalle si estendono per circa Kmq. 5,5, corrispondente al 3,2% del territorio comunale.

I depositi fluviali, che ne costituiscono la struttura litologica prevalente, concentrano in queste aree le più importanti risorse idriche acquedottistiche attualmente utilizzate per l'approvvigionamento degli acquedotti del Capoluogo, di Panzano e di Strada in Chianti.

L'elevata vulnerabilità all'inquinamento intrinseca di questi acquiferi rende necessaria l'adozione di idonee forme di salvaguardia del patrimonio idrico attraverso l'individuazione di misure a tutela dello stesso, che determinino limitazioni alle destinazioni del territorio interessato e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestale e zootecnici.

Come in quasi tutte le altre realtà territoriali, anche i fondovalle del territorio grevigiano, con l'esclusione del fondovalle della Pesa, sono stati -nel tempo- interessati da una continua e crescente occupazione determinata dalla realizzazione di interventi edilizi (residenziali e produttivi), e dalla esecuzione di opere infrastrutturali; ciò ha limitato -di fatto- la dinamica idraulica dei corsi d'acqua, contribuendo a rendere più pesanti le conseguenze degli eventi alluvionali degli anni dal '91 al '93.

Con riferimento agli eventi alluvionali citati, sono da considerare "fattori antropici negativi", da non sottovalutare, anche le modifiche nelle pratiche colturali e nelle conduzioni agricole, che hanno -in parte- caratterizzato l'attività delle aziende in questi ultimi anni, oltre alla scarsa manutenzione delle sistemazioni montane, dei boschi e degli alvei dei corsi d'acqua minori.

Per la tutela dei corsi d'acqua e per prevenire ulteriori eventi alluvionali sono stati realizzati alcuni interventi di assoluto rilievo (aree di laminazione, risistemazione delle sponde), conseguenti alla stipula dell'accordo di programma, di cui all'art. 27 della L.142/90, tra l'Autorità di Bacino del fiume Arno, la Regione Toscana, la Provincia di Firenze ed i Comuni di Greve in Chianti, Impruneta. S. Casciano Val di Pesa, Bagno a Ripoli e Scandicci, per la messa in sicurezza idraulica del fiume Greve. I terreni ricompresi nelle suddette aree, sono, per motivi idraulici ed idrogeologici, sotto vincolo di non edificazione.

Le verifiche geologico-idrauliche predisposte in applicazione della D.C.R. 230/94 allegata alla "variante di tutela e salvaguardia" e approvate dall'Ufficio del Genio

Civile, sono -di fatto- la verifica tecnica delle aree soggette al rischio idraulico rientranti nella più ampia definizione delle “aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico”, individuate dal P.T.C. e definite invariante strutturali dall’art.3 delle relative norme di attuazione.

Il sistema territoriale di fondovalle, definito nella sua articolazione areale nella tavola n.14 del Piano Strutturale, ricomprende al suo interno:

- le aree strettamente interessate dalla specifica normativa di cui agli artt. 49 50, 51 e 52, normativa rispettivamente contenente: indirizzi e prescrizioni per il sistema delle acque; vincoli e prescrizioni per le aree sensibili, già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico; vincoli e prescrizioni per le aree per il contenimento del rischio idraulico; indirizzi e prescrizioni per le aree a pericolosità geologica ed idraulica;
- le aree di territorio aperto, singolarmente descritte e normate, per gli aspetti paesaggistici ed ambientali, nel CAPO II.
- le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.).

II SISTEMA TERRITORIALE DI COLLINA

Il sistema collinare, che rappresenta la superficie più estesa del comune di Greve, corrisponde alla parte occidentale e centrale del medesimo territorio, ed è caratterizzato da rilievi in parte boscati ed in parte coltivati prevalentemente a vite e olivo.

Geologicamente i terreni sono in prevalenza costituiti da calcari marnosi (alberese), da arenarie (arenarie-macigno) e da scisti argillosi (galestro).

Ciò non ha comunque impedito che, proprio sui crinali argillosi, si sviluppassero nel tempo i due centri di maggior rilevanza dopo il Capoluogo e cioè gli abitati di Strada e Panzano; l’espansione degli stessi nelle aree sottostanti le pendici può porre problemi di stabilità generale, anche in relazione ai necessari collegamenti viari. A questo concorrono le modifiche ai sistemi di difesa dei versanti portate dalle attività colturali specializzate.

Il sistema insediativo è caratterizzato inoltre da alcuni borghi storici, dalla edilizia sparsa e da un consistente reticolo di collegamenti viari di tipo minore, in parte di valore storico.

Le sistemazioni agrarie (terrazzamenti, muri a retta, drenaggi) risultano diffuse, ma in stato di abbandono, in alcune aree particolarmente penalizzate dalla particolare giacitura.

Il paesaggio è quindi prevalentemente costituito dalle storiche sistemazioni agrarie (rittochino, girapoggio, cavalcapoggio), che hanno realizzato il tipico disegno dei campi, spesso ad isola intorno ai centri abitati un tempo fortificati, con vigneti e oliveti e le case sparse sui poderi in posizione rilevata.

I confini, i viali d’accesso alle fattorie e alle ville, i limiti dei rimboschimenti o delle coltivazioni e i percorsi sono spesso sottolineati con alberature rade o filari di cipressi che disegnano il territorio.

A queste parti s'alternano le ampie zone boscate, che arricchiscono ambientalmente l'area, con cedui di querce, castagneti o con rimboschimenti di confine che coprono soprattutto i crinali e i versanti superiori; nelle zone più aride è presente anche il pino marittimo a volte misto con latifoglie.

La presenza dell'argilla, dei calcari e delle arenarie ha introdotto, nell'ambiente collinare, una realtà produttiva di non secondaria importanza legata sia all'escavazione della stessa argilla ed alla lavorazione del cotto nell'area del Ferrone, sia alle cave di pietra forte e di pietra serena; quest'ultime sono una presenza produttiva "strategica" per il Comune di Greve, in quanto il materiale estratto è utilizzato prevalentemente per l'attività di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.

Diffusi, inoltre, sono gli invasi collinari che rappresentano la più importante fonte d'irrigazione.

III SISTEMA TERRITORIALE DI ALTA COLLINA

Individua l'estremità nord dei rilievi dei Monti del Chianti nella parte orientale del territorio comunale, al confine con i Comuni di Gaiole in Chianti, Radda in Chianti e Cavriglia.

Si tratta di una dorsale montuosa di struttura arenacea (formazione del "macigno") che si estende verso sud per molti chilometri, fino a formare i rilievi collinari del comune di Castelnuovo Berardenga.

La catena dei monti del Chianti rappresenta, dal punto di vista tettonico, la continuazione del Monte Albano, insieme con il quale costituisce l'ultima quinta appenninica verso il Tirreno; tra le numerose quote superiori agli 800 mt. è presente anche il monte S. Michele che con i suoi 892 mt. è il rilievo più alto nel Comune di Greve, ove l'altitudine media è generalmente contenuta entro i 500 mt.

Nel Sistema di alta collina si concentrano le più importanti coperture boschive ed aree naturali del territorio ed è scarsissima la presenza di strutture insediative.

Art. 16 Le invarianti strutturali

Le invarianti strutturali costituiscono gli elementi identificativi del territorio di Greve in Chianti, da sottoporre a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile così come specificato dall'art.5 della L.R.5/95.

Sono invarianti strutturali:

- 1) Le aree sensibili soggette a rischio idraulico
- 2) Gli ambiti di reperimento per l'istituzione dei parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale
- 3) Le aree fragili da sottoporre a Programma di Paesaggio
- 4) Le aree di protezione paesistica e storico ambientale
- 5) I criteri di dimensionamento degli insediamenti
- 6) Le perimetrazioni dei centri abitati e l'individuazione dei nuclei abitati
- 7) Il patrimonio architettonico e storico-artistico
- 8) La piazza di Greve
- 9) La viabilità storica

CAPO II

SISTEMA TERRITORIALE DI FONDOVALLE

Indirizzi e parametri di gestione per i Sub-sistemi, per le UTOE e per le aree di territorio aperto

Art.17 Sub-sistema della valle della Greve

Il sub-sistema della valle della Greve si sviluppa lungo la direttrice sud-ovest, a iniziare dal Piano di Montagliari, fino a raggiungere il confine comunale in loc Ferrone dove la valle è amministrativamente suddivisa tra i Comuni di Greve, S. Casciano ed Impruneta. Al suo interno sono individuati gli abitati di Greve, Greti, Passo dei Pecorai e Ferrone e le aree di fondovalle n. 6, 7, 8 e 9.

Il sistema è attraversato longitudinalmente da una viabilità di fondovalle così articolata: nella zona “sud”, dalla SS.222 “chiantigiana” fino alla loc. Greti, dove si innesta la provinciale “Traversa di Testi” che corre nello stretto fondovalle ricompreso tra le colline di Vicchiomaggio e Verrazzano; da Testi la viabilità prosegue fino al confine comunale in loc. Ferrone con la provinciale chiantigiana Val di Greve.

La particolare posizione baricentrica e la concentrazione, al suo interno, delle più significative attività produttive e di interesse generale del Comune, rendono il Sub-Sistema di fondovalle della Greve l’area di maggior attenzione ed interesse in relazione alle attuali condizioni strutturali ed alle possibilità di sviluppo dei servizi alle attività.

Art.18 UTOE Greve capoluogo

Descrizione

L'abitato di GREVE, facente parte del sub-sistema della valle della Greve, si trova in posizione baricentrica rispetto al territorio comunale. Posto nel fondovalle del fiume Greve, dove quest'ultimo assume carattere fluviale, si sviluppa linearmente lungo lo stesso e lungo il tracciato della SS.222 Chiantigiana, racchiuso ad ovest ed a est dalle colline

L'edificato con origine nella zona del "Mercatale" si è sviluppato -nel tempo- lungo le aree di fondovalle, per poi interessare le più dolci pendici delle colline circostanti.

Il tessuto storico è costituito dall'edificato presente lungo l'originario tracciato della strada per Siena, che passando lungo il fiume (ora via 1° maggio), attraversava il mercatale e proseguiva verso sud (ora via Garibaldi). Ad est è delimitato da via Vittorio Veneto e da via IV Novembre, ad ovest dal complesso di S.Francesco e dall'edificazione che racchiude P.zza Matteotti.

Trattasi di tipologie in linea quasi tutte a tre piani che, salvo i prospetti porticati che caratterizzano la piazza e sottolineano la fuga prospettica verso la chiesa di S.Croce, risultano di modesto valore architettonico.

Il tessuto consolidato, legante tra le aree storiche e la recente espansione, ha saturato -di fatto- la disponibilità di aree pianeggianti lungo il fiume dalla Fonte a S.Anna; è caratterizzato da un'alternanza di villini dei primi del'900 di un qualche pregio architettonico, di cui alcuni con parco pertinenziale, e da edifici più modesti di più recente edificazione.

Il tessuto recente, individuato prevalentemente in destra idraulica, è sicuramente il più esteso ed occupa quasi tutte le aree collinari dell'attuale abitato. Il suo sviluppo è stato conseguente all'approvazione del Piano di Fabbricazione del 1972 e dalla variante generale del 1980. La crescita, avvenuta secondo un disegno sufficientemente "ordinato", riguardo all'allineamento dei fronti ed ai collegamenti viari, ha prodotto però una carenza di spazi di relazione ed una disorganica distribuzione delle attrezzature per la collettività, che risultano collocate in ambiti ristretti, e difficilmente riqualificabili.

La composizione dell'edificato è caratterizzata in massima parte da villette a schiera e da caseggiati condominiali a tre piani.

Il tessuto produttivo, individuato esclusivamente in via Pastore, è composto da edifici artigianali di recente edificazione ove si concentrano molte delle attuali attività di servizio alla residenza (una parte delle attività artigianali è irrazionalmente distribuita nel tessuto urbano e per tali motivi oggi incompatibile con le esigenze abitative); è zona da considerarsi satura.

Gli indirizzi generali di gestione

Gli indirizzi generali di gestione riguardano il miglioramento della qualità dell'abitato, l'incremento della consistenza del patrimonio residenziale, la riorganizzazione degli spazi pubblici, la formazione di nuove aree di uso pubblico, la ricollocazione di attività terziarie (artigianali e di servizio), la riqualificazione funzionale ed edilizia del centro storico, e nello specifico:

A l'adeguamento delle infrastrutture che consisterà nella realizzazione:

1 - di un parcheggio da individuarsi nell'area ricompresa tra viale Da Verrazzano, via fratelli Falsettacci e via Stecchi, dimensionato per ricevere auto e pullman turistici, necessario per garantire un facile accesso al centro storico. L'area potrà ampliarsi a seguito dell'eventuale spostamento dell'attuale impianto di distribuzione carburanti della Esso, presente all'incrocio tra via Da Verrazzano e via Falsettacci.

2 - dell'ampliamento dell'attuale parcheggio a servizio del centro storico individuato nei pressi dell'ufficio postale, a seguito dello spostamento delle attrezzature sportive presenti, consistenti in due campi da tennis. Con l'ampliamento prospettato le potenzialità di sosta verranno praticamente raddoppiate rispetto all'attuale capienza. Si prevede il mantenimento dell'attuale manufatto edilizio, riconvertendolo ad uso pubblico.

3 - di un parcheggio lungo via Danimarca, dimensionato per circa 40 posti auto e collegato pedonalmente con P.zza Trieste, già previsto nel vigente S.U.

4 - di un parcheggio lungo via Le Grillaie dimensionato per circa 30 posti auto;

5 - di un parco attrezzato lungo il fiume Greve, tra l'impianto sportivo esistente e la zona residenziale di via Danimarca di cui, tra l'altro, una parte è già di proprietà dell'Amministrazione Comunale, creando le condizioni per un collegamento pedonale e ciclabile con il parco pubblico di S.Anna, lungo lo stesso corso d'acqua.

6 - di un nuovo collegamento carraio tra il campo di calcio sussidiario e via Danimarca attraverso il prolungamento della stessa via Danimarca, e un nuovo collegamento pedonale comprensivo di un ponte per l'attraversamento del fiume Greve che consenta la agevole utilizzazione del complesso delle attrezzature sportive presenti.

7 - di un'area di "uso civico" nell'ampia zona denominata "dell'ospedale", al cui interno, oltre a riorganizzare le strutture esistenti, si potranno collocare le emergenti necessità in ordine all'istruzione, alla residenza protetta, agli uffici e servizi di uso pubblico ed alle relative aree di sosta. Il disegno complessivo riguarderà:

7.1 una nuova scuola media, per sopperire alla attuale carenza e per rispondere alle future esigenze, così come evidenziato nel TITOLO VI, art.68, da individuarsi nell'area ricompresa tra via della Pace e via della Libertà. La realizzazione della struttura comporterà la riorganizzazione dell'attuale assetto viario, ipotizzando -tra l'altro- il collegamento tra via della Libertà e via della Fratellanza, nella parte alta. Trattandosi di zona collinare il plesso scolastico dovrà assumere un disegno rispettoso della

morfologia e dell'aspetto dei luoghi.

7.2 -la riorganizzazione del complesso denominato "Rosa Libri", attualmente utilizzato sia come Distretto socio-sanitario, sia come residenza protetta, per realizzare l'obiettivo di una sua esclusiva utilizzazione per residenza protetta.

Le crescenti necessità di tipo sociale, secondo le finalità individuate al precedente art.12, potranno quindi essere soddisfatte all'interno dello stesso complesso.

Nell'area di proprietà comunale adiacente allo stesso ex ospedale dovranno essere individuate, attraverso un progetto unitario di iniziativa comunale, gli uffici e gli ambulatori distrettuali integrati con una potenzialità di tipo residenziale che non superi otto unità abitative.

La medesima area risulta individuata nello S.U. vigente con destinazione a zona di completamento residenziale, la cui potenzialità consentirebbe la realizzazione di circa otto unità abitative, che si confermano con il presente Piano.

6.3 -la risistemazione dell'area prospiciente il Distretto socio - sanitario, all'incrocio tra viale Gramsci e viale Rosa Libri, al fine di realizzare un parcheggio a servizio della residenza e per le necessità dello stesso Distretto e della scuola elementare Domenico Giuliotti.

6.4 -lo spostamento, una volta realizzata la nuova scuola media, della scuola elementare Domenico Giuliotti dall'attuale sede alla Giovanni da Verrazzano; quest'ultima garantirebbe una maggiore disponibilità di aree, creando anche le condizioni per un inserimento di parte della attuale materna. L'edificio attualmente ospitante la "Domenico Giuliotti" potrebbe essere utilizzato per altri usi pubblici.

7 - di una nuova viabilità comunale che con innesto dalla SS.222 all'altezza del depuratore consenta, attraversando il fiume Greve in loc. Spineto, il collegamento con Piano di Fazio e quindi con via di Colognole. La prevista zona artigianale in loc. Spineto e il complesso delle attrezzature sportive, ricreative e alberghiere situate nel Piano di Fazio saranno così servite da una viabilità alternativa alla stessa SS.222. In conseguenza del complessivo sviluppo delle aree in oggetto risulterà necessario abbinare la realizzazione della nuova viabilità ad una generale riqualificazione paesaggistica delle zone già urbanizzate, prevedendo interventi di rinaturalizzazione delle zone medesime, ed ove possibile di ristrutturazione dei fronti tergalì degli attuali complessi edilizi presenti.

8 - di un'area di interesse generale individuata nell'area AF di via Colognole, finalizzata ad accogliere in modo adeguato le seguenti funzioni:

- a) la direzione, il coordinamento e lo svolgersi delle operazioni di soccorso e di assistenza alla popolazione, in caso di emergenza da parte della protezione civile, in conformità con quanto stabilito dalla L.24.2.1992, n.225;
- b) la installazione di attrezzature per le attività ricreative itineranti, nonché per le manifestazioni all'aperto in genere.

9 - del prolungamento del percorso pedonale posto parallelamente alla SS.222, lungo il

parco si S.Anna, fino al limite della UTOE.

B la riqualificazione dell'edificato esistente attraverso:

1 - interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel tessuto storico (TS), costituente un borgo caratteristico da conservare nella sua morfologia e tipologia, con riferimento al corretto utilizzo dei materiali, alla rimozione delle superfetazioni ed alla riorganizzazione degli spazi di pertinenza; altri interventi volti al potenziamento dell'identità della "piazza mercatale" e del "borgo", al fine di costituirne stabilmente e definitivamente luoghi di attrazione culturale, di commercio specializzato e qualificato di intrattenimento, di opportunità residenziali e turistico ricettive.

Sono obiettivi urbanistici il miglioramento delle condizioni abitative, la generale revisione della viabilità e della sosta, la progressiva chiusura al traffico, la ricerca di permeabilità degli isolati con percorsi pedonali. Le attività commerciali devono assumere connotati qualificati, specializzati, peculiari in grado di attrarre settori selezionati di consumatori:

La qualità dell'offerta e del servizio deve contrassegnare le attività di questa parte del territorio comunale.

Il Regolamento urbanistico individuerà e specificherà gli interventi ammessi, identificando le parti eventualmente da rinnovare o da rimuovere, e gli strumenti attuativi da utilizzare a tal fine.

2 - interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel Tessuto Consolidato (TC), mediante:

- opere di ristrutturazione edilizia, fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici, senza aumento del volume attuale, ma con la riqualificazione delle aree di pertinenza;
- l'adeguamento funzionale degli edifici di vecchia formazione o meritevoli di conservazione, mediante la salvaguardia degli elementi tipologici, formali e strutturali degli stessi;
- il completamento dei lotti attualmente liberi.

Il R.U., al fine di garantire una più corretta integrazione tra gli organismi edilizi e gli spazi pubblici e di uso comune, determinerà le condizioni per attuare gli interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia esistente e gli ambiti ove consentire la eventuale ristrutturazione urbanistica.

3 interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel tessuto recente (TR), mediante opere di ristrutturazione edilizia fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici, con la riqualificazione delle aree di pertinenza, ed il completamento dei lotti attualmente liberi.

Il R.U. individuerà le aree in oggetto e le modalità di intervento non consentendo l'occupazione di lotti di limitate dimensioni.

Particolare attenzione dovrà sempre accompagnare detta scelta al fine di aumentare gli spazi pubblici - soprattutto per parcheggi e verde - per migliorarne le funzioni e l'uso, nonché l'aspetto ambientale e morfologico.

4 - interventi di miglioramento qualitativo dell'edificato costituente il tessuto produttivo (TP), mediante sostituzione e/o riqualificazione dello stesso, compreso la

riorganizzazione delle aree scoperte, con adeguate recinzioni ed essenze verdi per la mitigazione dell'impatto ambientale. Sono consentite addizioni volumetriche esclusivamente per la realizzazione di volumi tecnici. Nell'area libera prospiciente l'innesto della via Pastore con la S.S. 222 Chiantigiana si prevede la localizzazione di un distributore di carburante e dei relativi servizi accessori con una volumetria massima consentita di mc. 2.000. Per tale area il R.U. individuerà specifiche prescrizioni in merito alle tipologie edilizie, alla loro organizzazione funzionale, nonché alla complessiva risistemazione del versante interessato.

C - la nuova edificazione secondo la seguente articolazione:

1 - interventi di nuova edificazione di tipo residenziale nelle AE (Aree di espansione inedificate), n. 8 e 9, individuate nelle tavole di progetto del P.S. n. 15.10 in scala 1:5.000, nel rispetto dei parametri urbanistici individuati nella Tabella 2 "Dimensionamento residenziale - Disponibilità residua".

Gli interventi di nuova edificazione di cui al punto precedente dovranno integrarsi e raccordarsi con l'articolazione del tessuto consolidato esistente.

Per la nuova edificazione nelle AE n.8 e 9, il R.U. potrà stabilire più dettagliate modalità di intervento, anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari, ed ulteriori parametri urbanistici.

2 - nell'Area di Frangia (AF), posta a coronamento del TR (Tessuto recente) di Via Danimarca, ed in altre aree libere all'interno della UTOE, sono consentiti interventi di nuova edificazione secondo i parametri dimensionali della Tabella n.1. Il R.U. stabilirà le modalità di intervento, anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari, ed i parametri urbanistici.

3 - nell'area di frangia corrispondente alla Loc. Spineto potranno essere collocate sia nuove funzioni produttive e di servizio alla residenza ed alle attività agricole, sia le funzioni attualmente presenti nel tessuto storico, consolidato e di recente formazione la cui permanenza nello stesso tessuto genera problemi di tipo ambientale. Il R.U., in merito ai movimenti di terra, all'assetto idrogeologico, alle visuali panoramiche, all'accessibilità veicolare, alle tipologie costruttive ed alle caratteristiche dei materiali utilizzabili, dovrà dettare le condizioni per la compatibilità ambientale dell'intervento, che potrà essere realizzato comunque solo tramite piano particolareggiato convenzionato.

4 - nell'area AER1, in loc. Piano di Fazio, è prevista la realizzazione di strutture ricettive di tipo alberghiero. Considerato l'ambito in cui si colloca l'intervento, il progetto dovrà riferirsi al nuovo assetto della viabilità, come descritto al precedente punto 7 della lettera A, alle attrezzature esistenti ed in via di realizzazione limitrofe (Impianti natatori e parcheggio e sosta camper) ed alle attrezzature multifunzionali di interesse generale previste nell'area di frangia posta a confine con il cantiere comunale, area descritta al precedente punto 8 della lettera A (funzioni di assistenza alla popolazione in caso di emergenza da parte della protezione civile, manifestazioni di vario tipo).

5 - nell'Area libera del Tessuto Recente (TR), posta in via Le Grillaie dove risulta la previsione di un parcheggio dimensionato per circa 30 posti auto, sono consentiti

interventi di nuova edificazione per la realizzazione di due unità abitative. L'intervento dovrà essere attuato subordinatamente alla redazione di un progetto unitario che dimostri la compatibilità ambientale degli interventi in relazione agli aspetti morfologici e miri in particolare alla corretta organizzazione dell'accessibilità e della sosta dei veicoli;

Il R.U., al fine di garantire la effettiva integrazione tra tutte le opere da realizzarsi, disciplinerà le modalità di intervento e prevederà le tipologie ammissibili, le caratteristiche dei materiali utilizzabili e le condizioni per la complessiva organizzazione degli spazi aperti da destinare a verde pubblico e parcheggi.

Art.19 UTOE Greti

L'abitato di Greti, facente parte del sub-sistema della valle della Greve, si trova nella zona mediana del Comune, nelle immediate vicinanze del Capoluogo. Il suo sviluppo, partendo dalle aree lungo SS. 222 "Chiantigiana" si è -nel tempo- orientato verso la collina di S. Stefano andando ad occupare le prime pendici verso Villa Casale e Bonille.

L'abitato è caratterizzato da una modesta presenza di tessuto storico individuato tra la SS.222 e la Greve, da tessuto consolidato individuato a cavallo della medesima statale, da tessuto recente nelle pendici collinari, da tessuto produttivo in un'area ricompresa tra la statale e la Greve ed tre aree di frangia inedificate racchiuse tra zone residenziali.

Il tessuto consolidato è composto da alcuni edifici in linea risalenti ai primi del '900 ed altri caratterizzati da notevolmente disomogeneità tipologica e strutturale.

Il tessuto recente, sviluppatosi intorno agli anni '80 a seguito dell'approvazione del P. di F., è composto da case a schiera e villette bifamiliari a due piani; la composizione dei lotti è caratterizzata da un disegno ordinato e la zona è da ritenersi satura.

L'area di frangia urbana, collocata all'interno dell'edificato, è caratterizzata dalla presenza di strutture precarie a servizio di orti "urbani" e di depositi all'aperto di materiali vari;

Il tessuto produttivo, interamente occupato dalla distilleria Bonollo, è stato recentemente ristrutturato.

Gli indirizzi di gestione riguardano nello specifico:

A - l'adeguamento delle infrastrutture che consisterà nella realizzazione di:

1 - un parcheggio necessario a soddisfare le carenze di standard evidenziate nelle tabelle allegate;

2 - la realizzazione di un percorso pedonale che da Rimaggio conduca alla chiesa di Greti.

B - la riqualificazione dell'edificato esistente attraverso:

1 - interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel tessuto storico (TS), costituente un borgo caratteristico da conservare nella sua morfologia e tipologia, con riferimento al corretto utilizzo dei materiali, alla rimozione delle superfetazioni ed alla riorganizzazione degli spazi di pertinenza.

2 - interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel Tessuto Consolidato (TC), mediante:

- opere di ristrutturazione edilizia, fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici, senza aumento della superficie coperta, ma con la riqualificazione delle aree di pertinenza;

- l'adeguamento funzionale degli edifici di vecchia formazione o meritevoli di conservazione, mediante la salvaguardia degli elementi tipologici, formali e strutturali degli stessi;
- il completamento dei lotti attualmente liberi.
- l'ampliamento dell'attuale attività di riparazione e commercializzazione di attrezzature leggere per l'agricoltura ed il giardinaggio, per una superficie massima di 100 mq.

Il R.U., al fine di garantire una più corretta integrazione tra gli organismi edilizi e gli spazi pubblici e di uso comune, determinerà le condizioni per attuare gli interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia esistente e gli ambiti ove consentire la eventuale ristrutturazione urbanistica.

3 interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel tessuto recente (TR), mediante opere di ristrutturazione edilizia fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici, con la riqualificazione delle aree di pertinenza, ed il completamento dei lotti attualmente liberi

Il R.U. individuerà le aree in oggetto e le modalità di intervento non consentendo l'occupazione di lotti di limitate dimensioni.

Particolare attenzione dovrà sempre accompagnare detta scelta al fine di aumentare gli spazi pubblici - soprattutto per parcheggi e verde - per migliorarne le funzioni e l'uso, nonché l'aspetto ambientale e morfologico.

Per gli interventi sopra individuati il Regolamento Urbanistico stabilirà parametri urbanistici e/o specifici incrementi volumetrici e modalità di intervento anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari.

Art.20 UTOE Passo dei Pecorai

L'abitato di Passo dei Pecorai, facente parte del sub-sistema della valle della Greve, si trova nella zona mediana del Comune, sul confine ovest. Posto nella piana della Greve dove questa si allarga dopo aver superato lo stretto fondovalle tra i colli di Vicchimaggio e Verrazzano, è attraversato dalla strada provinciale Chiantigiana val di Greve. L'abitato, sorto come villaggio residenziale agli inizi del secolo per i lavoratori del vicino cementificio, è oggi prevalentemente formato da tessuto consolidato con due piccole addizioni di tessuto recente formatesi negli anni 80, sempre legati allo sviluppo dello stabilimento industriale.

Il tessuto consolidato è composto da edifici in linea disposti parallelamente alla strada provinciale e da un edificato non compatto e disomogeneo, il cui sviluppo ha generato anche nel reticolo stradale la mancanza delle necessarie geometrie.

Il tessuto recente, sviluppatosi intorno agli anni '80 a seguito dell'approvazione del P. di F., è composto da case a schiera e villette bifamiliari a due piani; la composizione dei lotti è caratterizzata da un disegno ordinato e la zona è da ritenersi saturata.

L'area di frangia urbana collocata tra il polo produttivo di Testi ed il tessuto consolidato è caratterizzata dalla contemporanea presenza di strutture precarie a servizio di orti "urbani" e di depositi all'aperto di materiali vari; trattasi di una generale condizione di degrado paesaggistico ed ambientale all'interno di un'area soggetta alle norme di tutela di cui al Capitolo IV.

E' in via di realizzazione il depuratore per l'intera frazione, collocato a valle del paese lungo la vicinale del Passo.

Gli indirizzi generali di gestione riguardano nello specifico:

A - l'adeguamento delle infrastrutture, che consisterà nella realizzazione:

1 - di un parcheggio necessario a soddisfare le carenze di standard evidenziate nelle tabelle allegate;

2 - di una nuova struttura a carattere civico e sociale attraverso il recupero degli edifici dismessi denominati "Case Spadini".

B - la riqualificazione dell'edificato esistente attraverso:

1 - interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel Tessuto Consolidato (TC), mediante:

opere di ristrutturazione edilizia, fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici, senza aumento della superficie coperta, ma con la riqualificazione delle aree di pertinenza;

- l'adeguamento funzionale degli edifici di vecchia formazione o meritevoli di conservazione, mediante la salvaguardia degli elementi tipologici, formali e strutturali degli stessi;

- il completamento dei lotti attualmente liberi.

Il R.U., al fine di garantire una più corretta integrazione tra gli organismi edilizi e gli spazi pubblici e di uso comune, determinerà le condizioni per attuare gli interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia esistente e gli ambiti ove consentire la eventuale ristrutturazione urbanistica.

3 interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel tessuto recente (TR), mediante opere di ristrutturazione edilizia fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici, con la riqualificazione delle aree di pertinenza, ed il completamento dei lotti attualmente liberi.

Il R.U. individuerà le aree in oggetto e le modalità di intervento non consentendo l'occupazione di lotti di limitate dimensioni.

Particolare attenzione dovrà sempre accompagnare detta scelta al fine di aumentare gli spazi pubblici - soprattutto per parcheggi e verde - per migliorarne le funzioni e l'uso, nonché l'aspetto ambientale e morfologico.

Per gli interventi sopra individuati il Regolamento Urbanistico stabilirà parametri urbanistici e/o specifici incrementi volumetrici, e modalità di intervento anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari.

Fino all'approvazione del R.U. sono consentiti gli interventi previsti dall'art.65 "Norme di salvaguardia".

C - la nuova edificazione, secondo la seguente articolazione:

1 - interventi di nuova edificazione di tipo residenziale nella AE n.7 (Aree di espansione inedificate), individuata nella tavola di progetto del P.S. n. 15.6 in scala 1:5.000, da integrarsi e raccordarsi con l'edificazione esistente, nel rispetto dei parametri urbanistici appositamente individuati nella tabella 2 "Dimensionamento residenziale.

Il Regolamento Urbanistico, per la nuova edificazione nella AE n.7, potrà stabilire più dettagliate modalità di intervento, anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari, ed ulteriori parametri urbanistici.

Art.21 UTOE Ferrone

Descrizione

L'abitato di Ferrone, facente parte del sub-sistema della valle della Greve, si trova alla estremità nord-occidentale del Comune. L'abitato, posto nella piana dove il torrente Calosina confluisce nella Greve, è attraversato dalla strada provinciale Chiantigiana Val di Greve e confina con i Comuni di S.Casciano e Impruneta; proprio in quest'ultimo Comune sono presenti alcune abitazioni legate al nucleo del Ferrone. Le attrezzature collettive della frazione, situate prevalentemente nel Comune di Greve sono condivise da tutta la collettività.

Il tessuto storico è riconoscibile in un nucleo "centrale" denominato " il Mulino" avente oggi destinazione residenziale e da un agglomerato, recentemente inglobato tra tessuti residenziali e produttivi, denominato "Colombaia", oggi dismesso da attività per la produzione del cotto e completamente abbandonato da molto tempo anche nella parte residenziale. L'aggregato di Colombaia, per la collocazione ed i significativi caratteri architettonici, merita particolare attenzione per una riqualificazione volta al suo recupero che consentirebbe una rivalutazione dell'intera UTOE.

Il tessuto consolidato è di tipo discontinuo, non compatto e morfologicamente disordinato, caratterizzato dalla presenza di edifici disposti casualmente o di tipo precario. La viabilità risente della mancanza di geometrie e si è, nel tempo, articolata senza un razionale disegno. E' comunque in via di completamento la sistemazione dell'area lungo la Calosina, ove sono previste attrezzature a verde pubblico e spazi per la sosta.

Il tessuto recente, sviluppatosi negli anni '80 e composto da case a schiera e villette bifamiliari, è caratterizzato da un disegno ordinato dei lotti e della relativa viabilità. Non è prevedibile alcuna addizione, in quanto è da ritenersi zona completamente saturata.

Il tessuto produttivo, che costituisce la superficie maggiore dell'intero abitato, è presente in due aree da definirsi sature, poste lungo il fiume Greve in loc.Melamezza ed in loc. "Mulino" dove operano industrie con attività molto diversificate.

La superficie maggiore dell'intera UTOE risulta occupata dalle industrie del cotto, collocate sul versante est della collina di Poneta, sulla quale sono in corso i lavori di ripristino ambientale delle cave ormai esaurite, e con accessi diretti sulla strada provinciale Val di Greve.

Gli indirizzi generali di gestione per il miglioramento della qualità dell'abitato riguardano:

A l'adeguamento delle infrastrutture che consisterà nella realizzazione di:

1 - una variante alla provinciale Chiantigiana Val di Greve che, innestandosi all'altezza della "fornace Andreini"; abbandonerà l'attuale tracciato ricollegandosi, quindi,-alla provinciale stessa all'altezza della "fornace Sannini" in Comune di Impruneta,

interessando anche il territorio del Comune di S.Casciano. La proposta mira a salvaguardare il centro abitato, oggi interessato da un notevole traffico di tipo pesante, con tutte le conseguenze in termini di salute pubblica e sicurezza che ciò comporta.

Il progetto della variante stradale dovrà prevedere inoltre opere di riqualificazione paesaggistica ed ambientale delle aree che rimarranno libere tra la nuova strada ed il fiume e tra la strada e le aree edificate. Il R.U. stabilirà inoltre le attività compatibili eventualmente insediabili nelle aree di rispetto stradale.

2 - la realizzazione di un parco fluviale nell'area di Melamezza, anche eventualmente dotato di attrezzature per lo sport ed il tempo libero, rientrante nell'ambito di un progetto di complessiva riqualificazione delle zone artigianali e residenziali.

B - la riqualificazione dell'edificato esistente attraverso:

1 - interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel tessuto storico, costituito dal borgo di Case Colombaia e dal complesso Antico Mulino in Loc. Melamezza, per i quali la Tabella n.1 "Dimensionamento residenziale" individua la possibilità di realizzare complessivamente sei unità abitative.

Il Regolamento urbanistico, al fine di conservare gli immobili nella loro morfologia e tipologia, individuerà e specificherà gli interventi ammessi, identificando le parti eventualmente da rinnovare o da rimuovere e gli strumenti attuativi da utilizzare.

2 - interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel Tessuto Consolidato (TC) mediante:

- opere di ristrutturazione edilizia, fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici, senza aumento della superficie coperta, ma con la riqualificazione delle aree di pertinenza;

- l'adeguamento funzionale degli edifici di vecchia formazione o meritevoli di conservazione, mediante la salvaguardia degli elementi tipologici, formali e strutturali degli stessi;

- il completamento dei lotti attualmente liberi.

- l'attrezzamento per la sosta ed il tempo libero delle aree libere in prossimità della Chiesa;

Dovranno altresì essere individuati spazi per i servizi pubblici (Ufficio postale, etc....).

Il R.U., al fine di garantire una più corretta integrazione tra gli organismi edilizi e gli spazi pubblici e di uso comune, determinerà le condizioni per attuare gli interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia esistente e gli ambiti ove consentire la eventuale ristrutturazione urbanistica.

3 interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel tessuto recente (TR), mediante opere di ristrutturazione edilizia fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici, con la riqualificazione delle aree di pertinenza, ed il completamento dei lotti attualmente liberi.

Il R.U. individuerà le aree in oggetto e le modalità di intervento non consentendo l'occupazione di lotti di limitate dimensioni.

Particolare attenzione dovrà sempre accompagnare detta scelta al fine di aumentare gli

spazi pubblici - soprattutto per parcheggi e verde - per migliorarne le funzioni e l'uso, nonché l'aspetto ambientale e morfologico.

4 - interventi di miglioramento qualitativo dell'edificato produttivo esistente di recente realizzazione mediante opere di manutenzione con eventuale aggiunta di volumi tecnici. Nel tessuto produttivo attualmente destinato a fornaci di laterizio potranno altresì essere previsti interventi di ristrutturazione urbanistica con addizioni fino a un massimo del 10% del volume esistente.

C - La nuova edificazione secondo la seguente articolazione:

1 - concentrazione delle potenzialità edificatorie di tipo residenziale nella sola area di completamento posta lungo la strada Provinciale Val di Greve, in loc. Casalone, quale naturale proseguimento dell'urbanizzazione del tessuto recente;

2. interventi di nuova edificazione di tipo residenziale nella AE n. 4 (Area di espansione ineditata), individuata nella tavola di progetto del P.S. n. 15.3 in scala 1:5.000, nel rispetto dei parametri urbanistici appositamente individuati nella tabella 2 "Dimensionamento residenziale -AE.

Gli interventi di nuova edificazione di cui al punto precedente dovranno integrarsi e raccordarsi con l'articolazione del tessuto consolidato esistente.

Per la nuova edificazione nella AE n.4, il Regolamento Urbanistico potrà stabilire più dettagliate modalità di intervento, anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari, ed ulteriori parametri urbanistici.

3 - interventi di nuova edificazione di tipo produttivo nell'area libera a nord di Melamezza, già destinata ad attività produttive dal P.di F., attualmente occupata da depositi di materiali all'aperto.

Nella AEP n. 3 (Area di espansione ineditata), individuata nella tavola di progetto del P.S. n. 15.3 in scala 1:5.000, sono consentiti interventi di nuova edificazione di tipo produttivo, nel rispetto del dimensionamento appositamente individuato nella tabella 3 "Dimensionamento produttivo".

Per la nuova edificazione nella AEP n.3, il Regolamento Urbanistico potrà stabilire più dettagliate modalità di intervento, anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari, ed ulteriori parametri urbanistici.

Art.22 Polo produttivo Testi

L'insediamento produttivo di Testi è sorto agli inizi del secolo come cementificio ed estraeva marna calcarea da gallerie orizzontali sotto la collina di Vicchiomaggio.

Tuttora l'area ospita un notevole complesso industriale per la produzione di leganti. Il complesso si è ampliato notevolmente nell'ultimo trentennio andando ad occupare, per la realizzazione di opifici e relativamente alle attività estrattive di superficie, aree poste prevalentemente nel territorio di S.Casciano.

Nell'area si trovano inoltre un impianto di gassificazione dell'R.D.F., per il recupero di energia dai rifiuti solidi urbani ed una sottostazione elettrica dell'ENEL.

E' previsto l'ampliamento del Polo produttivo ricomprendendo al suo interno un'area situata lungo la strada provinciale di Testi, tra la stessa e le propaggini del colle di Vicchiomaggio, necessaria per la sosta degli autocarri la cui attività è prevalentemente svolta al servizio del cementificio Sacci. L'area dovrà essere attrezzata con tutti i servizi necessari alle persone ed ai mezzi.

Il R.U. individuerà parametri urbanistici e modalità di intervento, anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari, paesaggistici ed ambientali.

Gli indirizzi generali di gestione riferiti alle attività esistenti nel polo produttivo, da mantenere con la attuale destinazione, riguarderanno interventi fino alla ristrutturazione urbanistica con addizioni fino a un massimo del 10% del volume esistente, oltre eventuali interventi relativi ad impianti o volumi tecnici a servizio dell'attività produttiva esistente.

Il R.U. individuerà parametri urbanistici e modalità di intervento, anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari, paesaggistici ed ambientali.

Art.23 Aree di territorio aperto (6-7-8-9)

Il fiume Greve dà origine al fondovalle nella Piana di Montagliari, dove lo stesso, passando dal regime torrentizio ad uno scorrimento più lento, inizia il deposito di materiali e allarga il proprio letto di scorrimento.

Attraversa il territorio comunale quasi per intero, in senso longitudinale ed è accompagnato per tutta la sua estensione dalla più importante viabilità esistente suddivisa tra la SS.222, la provinciale Val di Greve e la Comunale di Montagliari. Lungo tale viabilità sono sorti -nel tempo- i più importanti insediamenti produttivi.

Le aree di territorio aperto del Sub-Sistema della valle della Greve sono sottoposte alla disciplina degli aspetti paesaggistici ed ambientali del TITOLO IV, ed in particolare alle prescrizioni per le aree di fondovalle previste dall'art.53, nonché a quanto stabilito dal PTCP nello *Statuto del territorio*, titoli I e II. Nelle aree del territorio aperto ricadenti all'interno delle "aree sensibili" di individuazione provinciale vale la disciplina di cui al comma 4 dell'art.3 delle Norme di attuazione del PTCP.

Nel fondovalle della Greve si distinguono le seguenti aree:

6 - Gabbiano

E' compresa tra le UTOE di Ferrone e Passo dei Pecorai e costituisce il fondovalle in destra idrografica del fiume Greve, poiché in quel tratto il fiume costituisce allo stesso tempo confine con il Comune di S.Casciano.

Poiché la viabilità principale, che è costituita dalla Strada provinciale Val di Greve, risulta collocata quasi interamente in Comune di S.Casciano, il fondovalle risulta integralmente destinato ad attività agricolo-produttive per seminativi che si estendono fino all'area boscata di Poneta e da tipiche essenze ripariali, andando a costituire un contesto di alto valore paesaggistico e ambientale.

E' di importanza strategica, ai fini idrogeologici, la presenza di due casse di espansione in Comune di Greve in Chianti ed una in Comune di S.Casciano, realizzate a seguito delle esondazioni del '92-93 con accordo di programma fra più Enti.

Insieme al particolare contesto in cui si colloca, il sistema delle acque, ambiente vegetazionale tipico ripariale, dovrà essere tutelato negli aspetti morfologici e paesaggistico ambientali che lo caratterizzano.

Risulta presente un solo edificio ex colonico ora disabitato per il quale è ammessa la sola destinazione residenziale.

Il R.U. individuerà inoltre gli interventi ammessi e gli strumenti attuativi da utilizzare a tal fine.

7 - Rimaggio

L'area, ricompresa nella prima parte in uno stretto fondovalle tra il polo produttivo di Testi e l'UTOE di Greti, prosegue in sinistra idrografica del fiume parallelamente all'abitato di Greti, per poi proseguire fino all'UTOE del Capoluogo.

E' caratterizzata dalla presenza di pochi edifici anticamente adibiti a mulini o colonici ed oggi destinati a residenza od abbandonati.

E' di importanza strategica, ai fini idrogeologici, la presenza di due casse di espansione in loc. Calcinaia, realizzate a seguito delle esondazioni del '92-93 con accordo di programma fra più Enti e dalla presenza di pozzi per l'uso idropotabile per gli acquedotti di Greti, Greve, Chiochio e Strada in Chianti.

Insieme al particolare contesto in cui si colloca, il sistema delle acque, ambiente vegetazionale tipico ripariale, dovrà essere tutelato negli aspetti morfologici, idrogeologici e paesaggistico ambientali che lo caratterizzano.

Riguardo agli edifici esistenti, sono ammesse le sole destinazioni residenziali.

Il R.U. individuerà inoltre gli interventi ammessi sugli edifici di cui sopra e gli strumenti attuativi da utilizzare a tal fine.

8 - Tirassegno

E' il tratto di fondovalle posto a sud del Capoluogo, morfologicamente caratterizzato dalla confluenza di diversi torrenti piuttosto importanti (Richiari, Piombino ed Antina), che arricchiscono la portata del fiume Greve.

Costituisce un ampio fondovalle di importanza strategica per il comune per la presenza di pozzi per l'uso idropotabile in loc. Ponte Nero, utilizzati dall'acquedotto del Capoluogo e per la presenza di una grossa cassa di espansione per la mitigazione dei fenomeni di esondazione.

Sono presenti nell'area tre agglomerati ex-colonici recentemente ristrutturati con prevalente destinazione residenziale, oltre un edificio già destinato a tiro al piattello, oggi dismesso, da riutilizzare per scopi sociali.

La presenza di una fitta rete viabile costituita da strade comunali, che vanno ad innestarsi sulla strada statale chiantigiana, ha certamente contribuito a far perdere all'area il primitivo carattere agricolo-produttivo di tipo mezzadrile fino a privilegiare l'attuale presenza di attività florovivaistiche, di orti periurbani, di edifici per uso artigianale e di depositi all'aperto.

Il regolamento urbanistico individuerà, per gli edifici esistenti, le destinazioni compatibili, e per le aree, le modalità per la loro protezione idrogeologica ed ambientale.

L'area lungo la strada comunale di Lamole in località Ponte Nero, già occupata da depositi all'aperto, viene classificata come Area produttiva inedificata (AEP) necessaria ad accogliere un'attività di deposito e commercializzazione di materiali edili, limitando l'edificazione ad una superficie massima di 400 mq.

In considerazione della particolare delicatezza che riveste l'area sotto il profilo idraulico e per la presenza di pozzi ad uso idropotabile, l'attività di deposito e commercializzazione di materiali edili è consentita esclusivamente a condizione che:

- i pozzi attualmente presenti siano disattivati dall'uso idropotabile, e che gli stessi siano ricollocati in ambito più idoneo, rispetto alla presenza della risorsa, prima della effettiva realizzazione dell'insediamento;
- l'attività sia collocata al di fuori delle "Aree sensibili, già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico", individuate nella Tav.14 del P.S. e normate dall'Art.50.

9 Piano di Montagliari

L'area è compresa in uno stretto fondovalle dove il fiume Greve, in loc. Molino del Piano, abbandona il carattere torrentizio.

E' caratterizzata da una fitta vegetazione ripariale, dalla presenza di un agglomerato con antica destinazione a mulino ed altri con destinazione agricola, completamente ristrutturati e con destinazione residenziale.

L'area per la compresenza di elementi di pregio architettonico e di valore ambientale e paesaggistico (aggregati e viabilità storica, sistema delle acque, formazioni ripariali) costituisce attualmente la "passeggiata" lungo il fiume Greve dovrà essere tutelata nel suo aspetto attuale.

Riguardo agli edifici esistenti, sono ammesse le sole destinazioni residenziali.

Il R.U. individuerà inoltre gli interventi ammessi, identificando le parti eventualmente da rinnovare o da rimuovere, e gli strumenti attuativi da utilizzare a tal fine.

Art.24 Sub-sistema della valle dell'Ema

Il sub-sistema si sviluppa lungo il territorio facente parte delle aree di fondovalle del torrente Ema, dalla piana di Rinforzati fino al confine comunale con il Comune di Bagno a Ripoli. Nel medesimo sistema, in considerazione delle identiche caratteristiche morfologiche dei terreni alluvionali presenti lungo i due corsi d'acqua, si è scelto di inserire anche le aree di fondovalle del torrente Sezzatana, dal castello di Sezzate fino alla confluenza dello stesso nell'Ema all'altezza di Meleto.

Al suo interno è individuato l'abitato di S.Polo, il polo produttivo di Meleto e le aree di territorio aperto 1, 2, 3, 4 e 5; parallelamente all'asta fluviale dell'Ema corre la strada provinciale del Palagione.

Con la sua configurazione il sub-sistema provvede, di fatto, a frazionare l'ampio sistema di collina, costituente la parte settentrionale del Comune di Greve, in tre sub-sistemi di collina (Strada, S.Polo e Mugnana), le cui perimetrazioni sanciscono -in effetti- le particolari differenziazioni di tipo geo-fisico e socio-economico dei territori interessati.

Art.25 UTOE S.POLO

Descrizione

L'abitato di S.Polo, facente parte del sub-sistema della valle dell'Ema, si trova alla estremità nord-orientale del Comune. Posto nella piana dove il torrente Rubbiana confluisce nell'Ema, è attraversato dalla strada provinciale del Brollo e Poggio alla Croce e dalla provinciale per il Palagione.

Il tessuto storico è riconoscibile in un nucleo "centrale" presente lungo via Rubbiana, P.zza Garibaldi ricomprendente anche il cosiddetto "Borgo", e la chiesa di S.Paolo ad Ema con annessa canonica.

Il tessuto consolidato, che costituisce la superficie maggiore dell'intero abitato, risulta, per la parte relativa all'edificazione di Via dei Giaggioli (villini mono e bi familiari a due piani con piccolo resede di pertinenza), organicamente strutturato, mentre è di tipo non compatto e non morfologicamente ordinato in loc. Ciocca e in Loc. La Piana, dove sono presenti molti edifici disposti casualmente o di tipo precario. La viabilità risente della mancanza di geometrie e si è, nel tempo, articolata, senza un razionale disegno.

Il tessuto recente, sviluppatosi negli anni '80 e composto da case a schiera e villette bi-familiari, è caratterizzato da un disegno ordinato dei lotti e della relativa viabilità. Non è prevedibile alcuna addizione, in quanto è da ritenersi zona completamente satura.

Il tessuto produttivo è presente in un'area da definirsi satura, posta lungo il borro di Rubbiana e da una lottizzazione già convenzionata, ed in parte realizzata, posta nella piana di Peretola, nella quale è individuato, ed è in via di completamento, l'impianto di depurazione dell'intera UTOE.

Le opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione nella piana di Peretola comprendono anche parte della prevista viabilità di circonvallazione dell'abitato di S. Polo.

Gli indirizzi generali di gestione per il miglioramento della qualità dell'abitato riguardano:

A - l'adeguamento delle infrastrutture che consisterà nella realizzazione di:

1 - un nuovo tracciato di carattere urbano che dalla loc. Ciocca si ricollegherà alla stessa all'altezza delle scuole, per il superamento del tessuto storico; l'area ricompresa tra la nuova viabilità ed il torrente Ema avrà la funzione di zona filtro a protezione delle zone abitate, per limitare l'inquinamento acustico e dell'aria.

2 - lo spostamento dell'impianto stradale per la distribuzione di carburante, attualmente posizionato in P.zza Garibaldi, in loc. Ciocca, lungo la strada provinciale del Brollo.

3 - un centro polivalente a carattere sportivo-ricreativo da individuare nell'area di frangia prevista tra l'attuale impianto sportivo comunale e la chiesa di S. Polo.

Per quanto riguarda il rispetto degli standard per l'istruzione, le tabelle evidenziano una carenza di spazi all'aperto per la scuola elementare, alla quale si ritiene di poter far fronte utilizzando più organicamente i contigui spazi aperti della scuola materna, risultanti sovradimensionati per la stessa.

B - la riqualificazione dell'edificato esistente attraverso:

1 - interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel tessuto storico, costituente un borgo caratteristico da conservare nella sua morfologia e tipologia, con riferimento al corretto utilizzo dei materiali, alla rimozione delle superfetazioni ed alla riorganizzazione degli spazi di pertinenza.

Il regolamento urbanistico individuerà e specificherà gli interventi ammessi, identificando le parti eventualmente da rinnovare o da rimuovere, e gli strumenti attuativi da utilizzare a tal fine.

2 - interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel Tessuto Consolidato (TC), mediante:

- opere di ristrutturazione edilizia, fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici, senza aumento della superficie coperta, ma con la riqualificazione delle aree di pertinenza;
- l'adeguamento funzionale degli edifici di vecchia formazione o meritevoli di conservazione, mediante la salvaguardia degli elementi tipologici, formali e strutturali degli stessi;
- il completamento dei lotti attualmente liberi.

Il R.U., al fine di garantire una più corretta integrazione tra gli organismi edilizi e gli spazi pubblici e di uso comune, determinerà le condizioni per attuare gli interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia esistente e gli ambiti ove consentire la eventuale ristrutturazione urbanistica.

3 interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel tessuto recente (TR), mediante opere di ristrutturazione edilizia fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici, con la riqualificazione delle aree di pertinenza, ed il completamento dei lotti attualmente liberi.

Il R.U. individuerà le aree in oggetto e le modalità di intervento non consentendo l'occupazione di lotti di limitate dimensioni.

Particolare attenzione dovrà sempre accompagnare detta scelta al fine di aumentare gli spazi pubblici - soprattutto per parcheggi e verde - per migliorarne le funzioni e l'uso, nonché l'aspetto ambientale e morfologico.

C - la nuova edificazione, secondo la seguente articolazione:

1 - concentrazione delle potenzialità edificatorie di tipo residenziale nell'area di espansione ineditata (AE1), posta tra il campo di calcio e la strada provinciale.

Nella AE n. 1 (Area di espansione ineditata), individuata nella tavola di progetto del P.S. n. 15.2 in scala 1:5.000, sono consentiti interventi di nuova edificazione di tipo

residenziale, nel rispetto dei parametri urbanistici appositamente individuati nella tabella 2 “Dimensionamento residenziale -AE aree di espansione inedificate“.

Gli interventi di nuova edificazione di cui al punto precedente dovranno integrarsi e raccordarsi con l’articolazione del tessuto consolidato esistente. Il Regolamento Urbanistico potrà stabilire più dettagliate modalità di intervento, anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari, ed ulteriori parametri urbanistici.

2 - eventuali nuove edificazioni nell’Area di Frangia (AF), prevista tra l’attuale impianto sportivo comunale e la chiesa di S. Polo, ed in altre aree libere all’interno della UTOE, secondo i parametri dimensionali della Tabella n.1. Il R.U. determinerà le condizioni per realizzare le nuove edificazioni.

3 - interventi di nuova edificazione di tipo produttivo nella piana di Peretola, come definito dalla lottizzazione convenzionata. Il completamento dell’area prevede la realizzazione di quanto stabilito dal relativo Piano attuativo convenzionato.

Nella AEP n. 1 (Area di espansione inedificata), individuata nella tavola di progetto del P.S. n. 15.1 in scala 1:5.000, sottoposta alle “ Norme di salvaguardia” dell’art.65, sono consentiti interventi di nuova edificazione di tipo produttivo, nel rispetto del dimensionamento appositamente individuato nella tabella 3 “Dimensionamento produttivo”.

Per la nuova edificazione nella AEP n.1, il Regolamento Urbanistico potrà stabilire più dettagliate modalità di intervento, anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari, ed ulteriori parametri urbanistici.

Art.26 Polo produttivo di Meleto

Nell'insediamento produttivo, di iniziativa privata, denominata "Meleto" operano attività industriali ed artigianali fin dai primi anni '80. Sono attività specializzate in diversi settori: dal cotto al legno, alla pelletteria.

L'area risulta completamente urbanizzata ed offre complessivamente lavoro a circa 500 addetti.

Come da Piano attuativo convenzionato, risultano ancora da edificare edifici per una superficie coperta di circa mq. 11.000 per attività produttive artigianali o piccola industria.

E' prevista la possibilità di realizzare 2 livelli nella stessa superficie; il livello superiore viene normalmente usato per uffici e servizi.

Sono inoltre consentiti 1.000 mq per attività di supporto agli impianti produttivi.

E' previsto l'ampliamento del Polo produttivo ricomprendendo al suo interno un'area situata lungo la strada provinciale del Palagione, necessaria per ricollocare quelle attività artigianali, oggi presenti all'interno dei centri abitati, di cui se ne propone lo spostamento; attività che necessitando di ampi spazi aperti per il deposito e la movimentazione dei mezzi e delle merci non troverebbero altrimenti collocazione nella attuale disponibilità dello stesso polo produttivo.

Si prevede, per l'ampliamento del Polo produttivo, la superficie coperta massima di 5.000 mq.

Il R.U. individuerà parametri urbanistici e modalità di intervento, anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari, paesaggistici ed ambientali.

E' prevista la realizzazione di un impianto sportivo per il gioco del Baseball nell'area a verde pubblico di lottizzazione ricompresa tra il torrente Ema a sud e la strada provinciale del Palagione a nord.

Per gli interventi sopra individuati il Regolamento Urbanistico stabilirà parametri urbanistici e/o specifici incrementi volumetrici e modalità di intervento anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari.

Art.27 Aree di territorio aperto (1, 2, 3, 4 e 5)

La zona nord-orientale del territorio comunale è attraversata da occidente verso oriente dal torrente Ema che, all'altezza della immissione del torrente Sezzatana in località Meleto, prosegue a nord verso Bagno a Ripoli.

Le aree di territorio aperto del Sub-Sistema della valle dell'Ema sono sottoposte alla disciplina degli aspetti paesaggistici ed ambientali del TITOLO IV, ed in particolare alle prescrizioni per le aree di fondovalle previste dall'art.53, nonché a quanto stabilito dal PTCP nello *Statuto del territorio*, titoli I e II. Nelle aree del territorio aperto ricadenti all'interno delle "aree sensibili" di individuazione provinciale vale la disciplina di cui al comma 4 dell'art.3 delle Norme di attuazione del PTCP.

Nel fondovalle del torrente Ema si distinguono le seguenti aree:

1 - Pian di Meleto

Ricompresa tra le colline del sub-sistema di Strada in Chianti, è caratterizzata da terreni agricoli a vocazione agricolo-produttiva, ove sono presenti sia pascoli sia frutteti. Totalmente assente la coltivazione della vite e dell'olivo.

L'area, attraversata esclusivamente da una viabilità minore, risulta completamente priva della presenza di edifici; gli unici manufatti individuati, ubicati in loc. Casetta sull'Ema, sono i pozzi per uso idropotabile del Comune, utilizzati per la rete acquedottistica predisposta a servizio dell'abitato di Strada in Chianti, del polo produttivo di Meleto e dell'abitato di S.Polo.

Gli indirizzi di gestione riguardano esclusivamente la salvaguardia della risorsa idrica, per la quale si prescrive di mantenere inalterata la destinazione agricola delle aree.

Il R.U. individuerà le eventuali limitazioni all'attività agricola riferite in particolare all'uso di diserbanti e fertilizzanti. Non è consentita alcuna edificazione salvo le necessità relative ad opere infrastrutturali per l'uso e l'eventuale potenziamento delle opere acquedottistiche.

2 - Sezzatana

L'area risulta inserita in mezzo alle colline del sub-sistema Mugnana ed è caratterizzata dalla presenza di terreni agricoli utilizzati a pascolo e da una folta vegetazione ripariale. Non esiste viabilità di rilievo; sono presenti due edifici o complessi con antica destinazione a mulino **denominati "Molino di Sezzate" e "Molino di Rogante"**, che per il particolare contesto in cui sono inseriti, risultano da tutelare negli aspetti morfologici paesaggistici ed ambientali.

Per i suddetti edifici sono ammesse le sole destinazioni residenziali.

Il R.U. individuerà inoltre gli interventi ammessi e gli strumenti attuativi da utilizzare a tal fine.

3 - Molino Altare

L'area, compresa in uno stretto fondovalle tra il polo produttivo di Meleto e l'UTOE di S.Polo, è caratterizzata da una fitta vegetazione ripariale. Lo stretto fondovalle si allarga solamente in loc. Molino Altare dove confluiscano, ortogonalmente all'Ema, i borri di Mezzano e Tizzano, e dove è presente, oltre ad un agglomerato con antica destinazione a mulino, una fonte di acqua sulfurea con resti di un viaio e di una vasca per i bagni. L'insieme del particolare contesto, con riferimento al sistema delle acque, all'ambiente vegetazionale tipico ripariale, alla viabilità storica ed al complesso edilizio, dovrà essere tutelato negli aspetti morfologici e paesaggistico ambientali.

Riguardo agli edifici esistenti sono ammesse le sole destinazioni residenziali: per quest'ultime il regolamento urbanistico individuerà quali destinazioni saranno compatibili con le caratteristiche dell'area.

Il R.U. individuerà inoltre gli interventi ammessi, identificando le parti eventualmente da rinnovare o da rimuovere, e gli strumenti attuativi da utilizzare a tal fine.

4 - Rinforzati

E' il primo tratto di fondovalle, stretto fra ripide colline, dove l'Ema passa dal regime torrentizio a quello più lento di fiume, prima di attraversare l'abitato di S.Polo.

E' interamente interessato da agglomerati e case isolate, che anticamente costituivano le residenze e gli annessi agricoli delle fattorie e che oggi risultano tutti trasformati in residenze. E' inoltre occupato da depositi all'aperto, da serre e da orti periurbani, perdendo quindi quella antica caratteristica agricolo-produttiva delle zone più pianeggianti.

Il fatto di essere attraversato dalla strada provinciale di Poggio alla Croce, per il collegamento con il Valdarno, ha certamente contribuito ad accentuare quelle forme di occupazione disordinata contrastanti con il contesto generale che risulta di valore paesaggistico ambientale.

Riguardo agli edifici esistenti sono ammesse le sole destinazioni residenziali ed altre compatibili e/o connesse con l'attività agricola. Il Regolamento Urbanistico individuerà le metodologie per l'inserimento ambientale anche delle aree scoperte.

Il R.U. individuerà inoltre gli interventi ammessi e gli strumenti attuativi da utilizzare a tal fine.

5 - Rubbiana

E' il tratto di fondovalle del torrente Rubbiana posto a ridosso dell'UTOE S.Polo ed è caratterizzata dalla contemporanea presenza di strutture precarie, a servizio di orti "urbani", e di depositi all'aperto di materiali vari; trattasi di una generale condizione di degrado paesaggistico ed ambientale all'interno di un'area soggetta alle norme di tutela di cui al Capitolo IV.

Il R.U. individuerà inoltre gli interventi ammessi, identificando le parti eventualmente da rinnovare o da rimuovere, e gli strumenti attuativi da utilizzare a tal fine.

Art.28 Sub-sistema della valle della Pesa

Il sistema della Pesa, dei tre sistemi di fondovalle, è il minore per estensione, ma è sicuramente quello dove sono concentrate le più significative risorse paesaggistiche ed ambientali delle aree così definite nel Comune di Greve.

E' infatti caratterizzato esclusivamente dalla presenza di terreni agricoli utilizzati in parte a pascolo ed in parte a frutteti e noceti, contornati da vigne e dalla sporadica presenza di boschi.

Non esiste una viabilità di rilievo, sono presenti un edificio per civile abitazione nelle vicinanze del ponte di Lucarelli ed un rudere in loc. Molinaccio; è di importanza strategica per il comune la presenza di pozzi per l'uso idropotabile utilizzati dall'acquedotto di Panzano.

Gli indirizzi di gestione riguardano esclusivamente la salvaguardia della risorsa idrica, per la quale si prescrive di mantenere inalterata la destinazione agricola delle aree. Il R.U. individuerà le eventuali limitazioni all'attività agricola riferite in particolare all'uso di diserbanti e fertilizzanti. Non è consentita alcuna edificazione salvo le necessità relative ad opere infrastrutturali per l'uso e l'eventuale potenziamento delle opere acquedottistiche.

Riguardo agli edifici esistenti, sono ammesse le sole destinazioni residenziali e agricole.

Il R.U. individuerà inoltre gli interventi ammessi, identificando le parti eventualmente da rinnovare o da rimuovere, e gli strumenti attuativi da utilizzare a tal fine.

Il territorio ricompreso nel Sub-Sistema della Pesa è sottoposto alla disciplina degli aspetti paesaggistici ed ambientali del TITOLO IV, ed in particolare alle prescrizioni per le aree di fondovalle previste dall'art.53.

CAPO III

SISTEMA TERRITORIALE DI COLLINA

Indirizzi e parametri di gestione per i Sub-sistemi, per le UTOE e per le aree di territorio aperto

Art. 29 Sub-sistema Strada - Area di territorio aperto a prevalente funzione agricola

Il sub-sistema Strada in Chianti, individuato nella parte nord del territorio comunale, confina ad ovest con il Comune di Impruneta, a nord con il Comune di Bagno a Ripoli, a sud con il torrente Calosina; il sistema di fondovalle dell'Ema lo suddivide parzialmente, in quanto le aree collinari in destra idrografica dell'Ema, fino al confine comunale ed alla strettoia di Molino Altare, sono state ricomprese nel medesimo sistema di Strada.

E' il territorio dove più forte è stata l'antropizzazione conseguente alla notevole attività edilizia concentrata a Strada, ma anche a S. Cristina e La Presuria.

La presenza della SS.222, che attraversa il sub-sistema da nord a sud, e la posizione geografica che pone lo stesso territorio in un rapporto di stretto contatto con Grassano e Firenze, hanno favorito la crescita una forte domanda abitativa esogena, alla quale si è data risposta con i programmi edificatori degli anni '70 e '80 per le parti urbane e con l'edificazione negli anni '60 di un consistente numero di residenze sparse o raggruppate in villaggi.

Si tratta di un territorio morfologicamente caratterizzato da modesti rilievi di aspetto ondulato, solcati da affluenti del fiume Greve ed Ema, in cui l'attività agricola, nel raffronto con l'articolazione del sistema agricolo produttivo a livello comunale, appare di scarsa rilevanza.

Non risultano infatti presenti significative produzioni vinicole nè, più in generale, aziende; prevale un abbandono generalizzato dei terreni ed, in parte, un uso alternativo degli stessi (autoconsumo), in particolare intorno all'abitato di Strada.

Le aree boscate, di modesto valore, risultano non atte ad agricoltura economicamente produttiva e mantengono l'esclusivo ruolo di presidio ambientale.

Lungo la provinciale del Palagione, tra l'abitato di Strada ed il polo produttivo di Meleto, è presente una cava di argilla che fornisce materia prima alla attigua industria del cotto denominata "Il Palagione".

Gli indirizzi generali di gestione riguardano:

- la salvaguardia degli aspetti paesaggistici ed ambientali da attuarsi attraverso la disciplina del TITOLO IV, con particolare riferimento alle prescrizioni per le aree a prevalente funzione agricola di cui all'art.55, nonché a quanto stabilito dal PTCP nello *Statuto del territorio* Titoli I e II.

- il mantenimento dell'attività estrattiva del Palagione è confermata nel presente Piano.

-la conferma dell'area per impianti di prima lavorazione dell'argilla in adiacenza all'area di cava sopra descritta.

Il R.U., in analogia con quanto già normato dall'Amministrazione comunale per le attività estrattive, individuerà le metodologie per l'escavazione e le modalità esecutive dei successivi ripristini ambientali.

Art.30 Sub-sistema Strada UTOE STRADA IN CHIANTI

Descrizione.

L'abitato di Strada in Chianti, posto a cavallo della strada di crinale chiantigiana (SS. 222) risulta inserito nel sub-sistema di Strada in Chianti, nella parte nord-ovest del comune di Greve in Chianti.

Lo sviluppo lungo la viabilità principale ha originato l'attuale forma lineare della UTOE, raggiungendo una lunghezza complessiva di due chilometri, caratterizzata prevalentemente da tessuto consolidato risalente agli anni '20 - '30, individuato in loc. La Cappellina, all'incrocio di via Bibbiano con la Statale, ed in loc. Case Nuove.

Il modesto e più centrale tessuto storico risulta individuato tra Piazza Landi e l'incrocio con via Calosina sempre lungo la via Chiantigiana.

La tipologia prevalente risulta sempre costituita da case in linea a due piani fuori terra. Negli anni '80, a seguito dell'approvazione del Piano di Fabbricazione l'abitato di Strada ha avuto un notevole sviluppo ed il nuovo tessuto recente, composto quasi esclusivamente da edifici residenziali con tipologia prevalente a schiera, risulta composto secondo un disegno più ordinato.

Lo sviluppo edilizio non ha contemporaneamente prodotto una corretta organizzazione delle infrastrutture viarie di tipo urbano che -di fatto- risultano non correlate tra loro e realizzate senza un disegno organico; la mobilità interna rimane infatti legata all'utilizzo della Statale Chiantigiana.

L'abitato di Strada in Chianti si compone inoltre di un tessuto urbano caratterizzato da una certa disomogeneità, rappresentata dalla irrazionale distribuzione di aree fortemente sature, di aree libere non precisamente destinate, e di aree dismesse, che -nel complesso- accentuano l'immagine di una crescita scarsamente programmata.

Dall'analisi del tessuto urbano riguardante in particolare l'area che va da Piazza Landi all'incrocio con via Calosina, comprendente sia il tessuto storico che il consolidato, risultano presenze edilizie classificabili come superfetazioni, addizionate con casualità in più epoche, che saturano oltremodo l'edificato e soffocano la mobilità. Allo stesso tempo vi risultano ampi spazi "dimenticati", come il dismesso campo di calcio. In detto contesto deve essere inoltre sottolineato che la citata S.S. Chiantigiana, nella parte relativa all'attraversamento dell'abitato di Strada in Chianti, presenta una carreggiata inferiore a quella prevista per una comune strada urbana interna.

L'unità territoriale è di fatto costituita da altri due contesti urbani, in parte oggi ricompresi nello strumento urbanistico vigente, situati nella parte nord-ovest ed individuati nei villaggi di S.Cristina e Presura rispettivamente sulla Strada Provinciale per Impruneta e sulla SS 222. Sono entrambi costituiti da un tessuto urbano recente, che ha avuto il maggiore sviluppo negli anni '60, formato prevalentemente da villini isolati o plurifamiliari con ampi giardini. In S.Cristina è ricompresa inoltre un'area per attrezzature di interesse comune quali la Chiesa di S.Cristina a Pancole ed un circolo

culturale e ricreativo.

Gli indirizzi generali di gestione riguardano il miglioramento della qualità dell'abitato, l'incremento della consistenza del patrimonio residenziale, la riorganizzazione degli spazi pubblici e della viabilità, la formazione di nuove aree di uso pubblico, la ricollocazione di attività terziarie (artigianali e di servizio), il potenziamento dell'identità del centro storico attraverso la sua riqualificazione funzionale ed edilizia, e nello specifico:

A - l'adeguamento delle infrastrutture che consisterà nella realizzazione di:

1 - una variante alla S.S. 222 Chiantigiana, secondo le indicazioni contenute nel P.T.C.P. Il tracciato, individuato sul lato ovest dell'abitato, prevede innesti sulla stessa S.S. 222, a sud in loc. Palagione e a nord in loc. Case Nuove. Ciò permetterebbe il collegamento anche con le strade provinciali della Panca, del Palagione e della Calosina evitando, per il traffico di lunga percorrenza, l'attraversamento dell'abitato di Strada.

Il tracciato proposto potrà subire, in sede di progettazione esecutiva, modificazioni comunque limitate alla estensione della fascia di rispetto e all'inserimento di opere di mitigazione dell'impatto ambientale.

Il R.U. potrà stabilire le modalità per la realizzazione dei necessari collegamenti intermedi con l'abitato valutando, nel contempo, gli effetti sulla mobilità complessiva, relazionandosi con il piano della distribuzione commerciale e dei servizi.

2 - una variante alla S.S.222 Chiantigiana tra Villa Le Mortinete e La Presura

3- un programma complessivo di riqualificazione della mobilità urbana tendente a potenziare i collegamenti tra la viabilità esistente, anche con percorsi pedonali, ed a creare opportunità di sosta in modo da realizzare un reticolo viario alternativo alla S.S. 222. Le opere fondamentali, necessarie per il raggiungimento dell'obiettivo proposto sono:

- una viabilità pedonale e ciclabile di collegamento tra l'abitato di S.Cristina e Strada, da realizzarsi in fregio alla strada provinciale imprunetana ed alla S.S. 222, al fine di garantire una maggiore integrazione tra le aree urbanizzate;
- un parcheggio pubblico in loc. Case Nuove necessario per rispondere alle attuali esigenze dei residenti;
- una modesta rettifica alla S.S. 222 in loc. Presura per eliminare una curva pericolosa a ridosso della omonima villa, ed il recupero del vecchio tracciato per disimpegnare le residenze esistenti;
- una piazza parcheggio nell'area di proprietà comunale, in prossimità del circolo ricreativo-culturale di via Mazzini, di servizio allo stesso circolo, dalla quale partirà una nuova viabilità alternativa alla S.S. 222 di collegamento con piazza Landi, con il cimitero, con il centro sportivo Alessio Frosali e con la scuola elementare;
- un parcheggio pubblico in loc. La Cappellina necessario per rispondere alle attuali esigenze dei residenti, dal quale sarà possibile, con viabilità pedonale, raggiungere gli impianti sportivi;
- un collegamento viario che consenta di raggiungere, da via Torello e da via Jacopo da Strada, il plesso scolastico;

- due nuove aree a verde pubblico da realizzarsi negli spazi attualmente liberi, individuati tra via Pertini e la variante alla S.S. 222;
- un programma rivolto alla organizzazione delle aree di sosta degli autobus di linea per consentirne la fermata fuori della carreggiata e fornire un minimo servizio all'utente;
- la ricollocazione dell'attuale distributore di carburante.

4 - un ampliamento dell'attuale plesso scolastico di via Mazzini (scuola elementare), al fine di soddisfare le esigenze di standard rilevate dalla scheda di verifica, che evidenzia una carenza di spazi di circa mq.5.000; a livello progettuale sarà necessario creare le condizioni per una corretta integrazione tra le nuove funzioni scolastiche e quelle previste al punto 2.

B - la riqualificazione dell'edificato esistente attraverso:

1 - interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel tessuto storico, tendente a dare riconoscibilità al borgo da conservare nella sua morfologia e tipologia originaria con riferimento al corretto utilizzo dei materiali, alla rimozione delle superfetazioni, alla riorganizzazione degli spazi pubblici, delle pertinenze e delle funzioni.

2 - un piano di riqualificazione urbana rivolto al recupero edilizio degli immobili e delle loro funzioni del tessuto storico ricompreso tra piazza Landi e via Calosina, che classificherà gli immobili meritevoli di conservazione e gli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica, finalizzati alla riorganizzazione degli spazi con sostituzione degli isolati o di parti di essi; tali interventi potranno comprendere il riallineamento dei fronti e l'allargamento delle sedi stradali;

Sono obiettivi urbanistici il miglioramento delle condizioni abitative, la generale revisione della viabilità e della sosta, la ricerca di permeabilità degli isolati con percorsi pedonali.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno prevedere in particolare le parti da rinnovare o rimuovere attraverso trasferimenti volumetrici o eventuali addizioni di nuovi volumi.

Il Regolamento Urbanistico specificherà inoltre le funzioni e le destinazioni compatibili.

3 - interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel Tessuto Consolidato (TC) mediante:

- opere di ristrutturazione edilizia fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici, senza aumento del volume attuale, ma con la riqualificazione delle aree di pertinenza;
- l'adeguamento funzionale degli edifici di vecchia formazione o meritevoli di conservazione, mediante la salvaguardia degli elementi tipologici, formali e strutturali degli stessi;
- il completamento dei lotti attualmente liberi.

- lo spostamento dell'attività di officina meccanica posta in Loc. Case Nuove, nel prospiciente lotto libero, garantendo che la parte produttiva abbia una precisa destinazione per il commercio dell'auto e servizi attinenti, di idonei uffici e servizi commerciali, della residenza e del parcheggio complementare alla commercializzazione. E' attribuita al complesso delle attività consentite la volumetria massima di 5.000 mc.

L'intervento dovrà essere attuato subordinatamente alla redazione di un progetto

unitario che dimostri la compatibilità ambientale degli interventi in relazione agli aspetti morfologici e miri in particolare alla corretta organizzazione dell'accessibilità e della sosta dei veicoli;

Il R.U. individuerà i parametri urbanistici da rispettare e le modalità degli interventi anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari.

- il riutilizzo, per attività sportive di tipo privato, dell'area individuata tra via della Chiesa, via Della Fonticina e via Borgo Paoli; tale area è attualmente occupata dal dismesso campo di calcio e dalle strutture di proprietà della Curia, consistenti nel circolo ricreativo dell'M.C.L. lungo la Chiantigiana, dell'edificio ex scuola materna posto lungo via della Fonticina, e dell'annesso pallaio.

Nell'area dovranno essere individuate oltre alle attrezzature sportive private all'aperto con annessi servizi, un parcheggio pubblico, e uno spazio di verde attrezzato di uso pubblico, che consenta di creare le condizioni per una migliore integrazione tra la medesima area ed il tessuto abitativo circostante.

Gli interventi previsti sono condizionati alla presentazione di un progetto unitario riferito all'intera area, finalizzato a privilegiare il riutilizzo delle strutture esistenti.

Il R.U., al fine di garantire una più corretta integrazione tra gli organismi edilizi e gli spazi pubblici e di uso comune, determinerà le condizioni per attuare gli interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia esistente e gli ambiti ove consentire la eventuale ristrutturazione urbanistica.

4 interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel tessuto recente (TR), mediante opere di ristrutturazione edilizia fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici, con la riqualificazione delle aree di pertinenza, ed il completamento dei lotti attualmente liberi.

5 - la ristrutturazione urbanistica dell'area attualmente occupata dalla falegnameria Alma, con riutilizzo dei volumi esistenti a scopo residenziale; il R.U., considerata la particolare morfologia dei luoghi, individuerà e specificherà le tipologie ammissibili.

Il R.U. individuerà le aree in oggetto e le modalità di intervento non consentendo l'occupazione di lotti di limitate dimensioni.

Particolare attenzione dovrà sempre accompagnare detta scelta al fine di aumentare gli spazi pubblici - soprattutto per parcheggi e verde - per migliorarne le funzioni e l'uso, nonché l'aspetto ambientale e morfologico.

C - la nuova edificazione, secondo la seguente articolazione:

1 - interventi di nuova edificazione di tipo residenziale nelle AE n.2 e 3 (Aree di espansione inedificate), individuate nella tavola di progetto del P.S. n. 15.2 in scala 1:5.000, adiacenti al tessuto recente, da integrarsi e raccordarsi con l'edificazione esistente, nel rispetto dei parametri urbanistici appositamente individuati nella tabella 2 "Dimensionamento residenziale.

Per la nuova edificazione nelle AE n.2 e 3, il Regolamento Urbanistico potrà stabilire più dettagliate modalità di intervento, anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari, ed ulteriori parametri urbanistici.

2 - il R.U. determinerà le condizioni per realizzare le nuove edificazioni nelle Aree di Frangia (AF), ed in altre aree libere all'interno della UTOE, secondo i parametri dimensionali della Tabella n.1. Sono comunque escluse nuove edificazioni nell'area di frangia (AF) posta tra Spucciano e Villa Morante, al fine di evitare la possibile saldatura degli abitati di Strada in Chianti e Santa Cristina, e nell'area di frangia (AF) nei pressi di villa Le Mortinete, in quanto si ritiene prioritaria la definizione del tracciato relativo all'innesto della prevista variante alla SS.222 Chiantigiana.

3 - nell'area del tessuto recente ancora da edificare e facente parte della lottizzazione convenzionata "La Cappellina", individuata tra via Jacopo da Strada e la variante alla Strada Statale, potranno essere collocate sia nuove funzioni di tipo commerciale, terziario o artigianale di servizio alla residenza, sia funzioni attualmente presenti nel tessuto storico, consolidato e di recente formazione la cui permanenza, nello stesso tessuto, genera problemi di compatibilità ambientale. Risultano da realizzare mq. 800 di superficie coperta.

Trattasi di area ricompresa nella AEP n. 2 (Area di espansione inedificata), individuata nella tavola di progetto del P.S. n. 15.2 in scala 1:5.000, sottoposta alle " Norme di salvaguardia" dell'art.65, ove sono consentiti interventi di nuova edificazione di tipo commerciale, terziario o artigianale di servizio alla residenza, nel rispetto del dimensionamento appositamente individuato nella tabella 3 "Dimensionamento produttivo".

Per la nuova edificazione nella AEP n.2, il Regolamento Urbanistico potrà stabilire più dettagliate modalità di intervento, anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari, ed ulteriori parametri urbanistici.

Art.31 Sub-sistema Poneta-Nozzole - Area di territorio aperto ad esclusiva funzione agricola

Il sub-sistema è delimitato ad est dalla strada provinciale del Ferrone e dagli insediamenti residenziali e produttivi della omonima frazione, ed a ovest dalla statale n:222 e dall'abitato di Strada in Chianti; nella parte nord confina con il torrente Calosina ed a sud con il torrente Montemagni.

Si tratta di un territorio morfologicamente caratterizzato da modesti rilievi di aspetto ondulato, solcati da alcuni affluenti a carattere torrentizio del fiume Greve, contraddistinto da estese aree boscate di pino marittimo ed endemismi botanici numerosi individuati come biotopi nella tavola n.7.

La struttura proprietaria agricola di notevoli dimensioni e di rilevante presenza territoriale, è quasi esclusivamente indirizzata verso la viticoltura.

Non vi sono individuati insediamenti produttivi o residenziali, ma nella zona confinante con il Sub-sistema della valle della Greve, in stretta relazione con le industrie del cotto del Ferrone, sono presenti due cave di argilla, che hanno esaurito le loro potenzialità e sono oggi sottoposte a piano di risanamento paesaggistico-ambientale.

Gli indirizzi generali di gestione riguardano:

- la salvaguardia degli aspetti paesaggistici ed ambientali da attuarsi attraverso la disciplina del TITOLO IV, con particolare riferimento alle prescrizioni per le aree ad esclusiva funzione agricola di cui all'art.56, nonché a quanto stabilito PTCP nello statuto del territorio Titoli I e II.

- il mantenimento, per le esigenze produttive locali, dell'attività estrattiva in loc. Ferrone, confermando i siti di Poneta, Prunete e Fornace Andreini, per l'escavazione dell'argilla.

Il R.U., in analogia con quanto già normato dall'Amministrazione comunale per le attività estrattive, individuerà le metodologie per l'escavazione e le modalità esecutive dei successivi ripristini ambientali.

Art.32 Sub-sistema Mugnana - Area di territorio aperto a prevalente funzione agricola

Il Sub-sistema di Mugnana, sia per caratterizzazioni proprie dell'area, sia per la posizione che lo colloca racchiuso tra zone a forte espansione urbana (Strada, Chiocchio) ed aree produttive di rilevanza sovracomunale (Piano di Meleto), si colloca tra i sistemi dove le azioni antropiche hanno maggiormente inciso sull'equilibrio territoriale, riducendone -di fatto- la valenza paesaggistica e rendendolo particolarmente vulnerabile.

Individuato al centro del territorio comunale confina a nord con il torrente Ema, ad ovest con il sub-sistema "*Poneta Nozzole*" (in quel tratto il limite corrisponde con la S.S. 222 "Chiantigiana, ad est con le zone densamente boscate dei sub-sistemi "*San Polo*", "*Montescalari*" e "*Crinali monti del Chianti*" ed a sud con il sub-sistema "*Greve capoluogo*".

L'identità morfologica ed antropica dei versanti del bacino imbrifero del torrente Sezzatana (Area di territorio aperto n.2 del sistema di fondovalle), risulta essere ancor più significativa se si rapporta alla rilevante diversità rappresentata dalle colline di Poneta ad est (territorio prevalentemente caratterizzato da rilievi più dolci suddivisi in aree agricole di notevole valore e pinete) e i rilievi altocollinari ad ovest, ove è presente esclusivamente il bosco.

E' strutturato come insieme di risorse naturali, insediative di cui alcune di notevole valore storico, paesaggistiche, e di elementi che hanno generato notevole degrado.

Al suo interno sono individuati, l'UTOE Chiocchio, i castelli di Sezzate e di Mugnana, un tratto della strada romana di Cintoia, ed una edificazione sparsa tra cui un considerevole numero di edifici definibili come interventi di "residenzialità spontanea", rappresentata da "capanni", "villette", "case mobili", sorte abusivamente intorno agli anni '60 tra mezzano e Poggio ai Grilli; con il condono edilizio si è -di fatto- esclusivamente sanato l'abusivismo senza però avviare opportune iniziative per l'eliminazione del degrado. La mancanza di un adeguato sistema dei collegamenti, dei relativi servizi e più in generale delle necessarie infrastrutture mantengono questa realtà all'interno di una soglia estremamente bassa di compatibilità ambientale.

Le restanti aree risultano agricole, ma scarsamente produttive, se si considera che le coltivazioni sono limitate ad alcuni oliveti ed a pochi vigneti di vecchio impianto.

Gli indirizzi generali di gestione riguardano:

- la salvaguardia degli aspetti paesaggistici ed ambientali da attuarsi attraverso la disciplina del TITOLO IV, con particolare riferimento alle prescrizioni per le aree a prevalente funzione agricola di cui all'art.55, nonché a quanto stabilito PTCP nello statuto del territorio Titoli I e II.

- la conferma della zona per attrezzature sportive, lungo la strada comunale di Sezzate, già individuata dal P.di.F., ove è attualmente presente un modesto impianto sportivo per

il tiro al piattello; è consentito l'eventuale potenziamento in funzione dell'adeguamento alle prescrizioni imposte dalla relativa federazione sportiva italiana tiro a volo, ed ai criteri di disciplina d'assetto previste dalle presenti norme.

- gli edifici di interesse storico, per i quali il R.U. individuerà le eventuali opere di risanamento e valorizzazione;
- gli edifici privi di interesse storico, artistico e paesaggistico, con particolare riferimento alle strutture di tipo precario, per i quali il R.U. stabilirà prescrizioni in merito alla loro ubicazione, al dimensionamento ed all'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali per la eventuale ristrutturazione

Art.33 Sub-sistema Mugnana UTOE CHIOCCHIO

Descrizione

L'abitato di Chiocchio, posto a cavallo della strada di crinale chiantigiana (SS. 222) risulta inserito nel sub-sistema di Mugnana, nella parte nord del comune di Greve in Chianti.

Lo sviluppo lungo la viabilità principale ha originato l'attuale forma lineare della UTOE caratterizzata da tessuto consolidato risalente agli anni '20 - '30, individuato all'incrocio della via di Mugnana con la statale, con tipologia in linea a due piani fuori terra, e da tessuto recente, composto quasi esclusivamente da edifici residenziali con tipologia prevalente a schiera.

Il centro abitato si è quindi sviluppato, partendo dal citato tessuto consolidato, sia nella direzione nord (verso Strada), che nella direzione sud (verso Greve), raggiungendo una lunghezza complessiva di oltre mt. 1.100.

Gli indirizzi generali di gestione per il miglioramento della qualità dell'abitato riguardano:

A - l'adeguamento delle infrastrutture che consisterà nella realizzazione di:

1 - uno spazio verde attrezzato ed il potenziamento del parcheggio esistente, nell'area pubblica ricompresa tra il circolo ricreativo e gli attuali impianti sportivi, al fine soddisfare, almeno in parte, le carenze di standard evidenziate nella specifica tabella e per creare le condizioni per una migliore integrazione tra le esistenti attrezzature di interesse comune (chiesa, circolo, impianti sportivi);

2 - un nuovo parcheggio lungo la S.S. 222 da posizionarsi in prossimità dell'insediamento del "Pino" e fronteggiante il borgo originario di Chiocchio;

3 - attraversamenti "controllati e segnalati" della SS. 222, conseguenti alla realizzazione delle attrezzature di cui ai punti 1 e 2, per favorire il collegamento delle citate strutture con la zona residenziale posta a monte;

4 - percorsi pedonali lungo via Lando Conti di collegamento tra via del Pino e lo spazio verde attrezzato di cui al punto 1;

B - la riqualificazione dell'edificato esistente attraverso:

1 - interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel Tessuto Consolidato (TC), mediante:

- opere di ristrutturazione edilizia, fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici, senza aumento della superficie coperta, ma con la riqualificazione delle aree di pertinenza;

- l'adeguamento funzionale degli edifici di vecchia formazione o meritevoli di conservazione, mediante la salvaguardia degli elementi tipologici, formali e strutturali

degli stessi;
- il completamento dei lotti attualmente liberi.

Il recupero dell'area della "Fornace" secondo le indicazioni contenute nel P.di F. che si confermano nel presente Piano;

Il R.U., al fine di garantire una più corretta integrazione tra gli organismi edilizi e gli spazi pubblici e di uso comune, determinerà le condizioni per attuare gli interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia esistente e gli ambiti ove consentire la eventuale ristrutturazione urbanistica.

2 interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel tessuto recente (TR), mediante opere di ristrutturazione edilizia fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici, con la riqualificazione delle aree di pertinenza, ed il completamento dei lotti attualmente liberi.

Il R.U. individuerà le aree in oggetto e le modalità di intervento non consentendo l'occupazione di lotti di limitate dimensioni.

Particolare attenzione dovrà sempre accompagnare detta scelta al fine di aumentare gli spazi pubblici - soprattutto per parcheggi e verde - per migliorarne le funzioni e l'uso, nonché l'aspetto ambientale e morfologico.

3. interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel tessuto recente (TR), mediante la ristrutturazione urbanistica dell'area artigianale il Loc. il Pino, attualmente occupata da una officina meccanica, con la contestuale riqualificazione delle aree di pertinenza e la trasformazione dei volumi esistenti in edifici residenziali; tale riclassificazione si rende necessaria al fine di allontanare dal centro abitato l'impropria attività artigianale.

Il R. U. individuerà e specificherà le tipologie ammissibili.

4. interventi edilizi nell'area libera del tessuto recente (TR) posta lungo via Lando Conti, di supporto all'attività turistico-ricettiva prospiciente l'area medesima, relativi alla realizzazione di un parcheggio, di strutture attrezzate di tipo sportivo, ricreativo e per l'informazione turistica.

Il R. U. individuerà e specificherà le tipologie ammissibili.

C - la nuova edificazione secondo la seguente articolazione:

1 - concentrazione delle potenzialità edificatorie di tipo residenziale nelle sole aree poste in prossimità rispettivamente di via Mugnana e via Poggio ai Mandorli, che si confermano nella localizzazione ma con caratteristiche tipologiche e morfologiche tali da conservare la fisionomia dell'abitato esistente, con case a due piani o villini isolati.

2 - interventi di nuova edificazione di tipo residenziale nelle AE n. 5 e 6 (Aree di espansione inedificata), individuate nella tavola di progetto del P.S. n. 15.5 in scala 1:5.000, nel rispetto dei parametri urbanistici appositamente individuati nella tabella 2 "Dimensionamento residenziale -AE.

Per la nuova edificazione nella AE n. 5 e 6, il Regolamento Urbanistico potrà stabilire più dettagliate modalità di intervento, anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari, ed ulteriori parametri urbanistici.

Art.34 Sub-sistema San Polo - Area di territorio aperto a prevalente funzione agricola

Il Sub-sistema di S. Polo, porzione nord-est del territorio comunale ricompresa tra le colline dell'alta valle dell'Ema, risulta interamente racchiuso dai rilievi piuttosto alti di Montemasso e di Montescalari, costituendo un'unità ambientale conclusa ed allo stesso tempo particolare per gli aspetti paesaggistici e culturali.

I confini a nord con il Comune di Bagno a Ripoli e ad est con i Comuni di Rignano sull'Arno ed Incisa sono rappresentati dai crinali che dividono la valle dell'Ema dalla valle dell'Arno.

L'Ema è il corso d'acqua più importante che percorre la vallata per tutta la sua lunghezza. Altri corsi d'acqua minori scendono dagli alti rilievi e tra questi il borro di Rubbiana ne è il più significativo per la ricchezza idrica, per le caratteristiche del paesaggio circostante e per la presenza di testimonianze storiche ospitate nei relativi versanti.

Tre sono attualmente gli ingressi viari al sub-sistema S.Polo: da nord attraverso la strada provinciale della Capannuccia con provenienza da Grassina, da ovest attraverso la strada provinciale del Palagione con provenienza da Strada in Chianti arrivando a S. Polo dopo aver percorso alcuni chilometri fra rocce ripide e accidentate, ed infine da sud-est attraverso i 500 m del passo di Poggio alla Croce con provenienza dal Valdarno.

E' strutturato come insieme di risorse naturali ed insediative di notevole valore paesaggistico.

La rilevanza degli aspetti ambientali è confermata dalla presenza di un ecosistema tipico di vegetazione varia e ben conservata ricompresa tra i borri di Mezzano, Tizzano ed il colle di Linari, così come risulta individuato nella tavola n.7.

Tra le risorse insediative, si distinguono gli agglomerati di Rubbiana, Linari e Montemasso.

Da questa descrizione, dove emerge che l'intero sub-sistema è caratterizzato da pendii piuttosto ripidi, appare evidente come sia stato difficile mantenere coltivati i campi.

Risulta infatti una discreta copertura boschiva e le terre dissodate e coltivate si trovano comunque in zone di difficile sfruttamento e spesso collocate su terrazzamenti.

Recentemente sono stati realizzati vigneti specializzati con notevoli difficoltà che spesso hanno provocato dissesti al reticolo idrografico, mettendo in crisi il sistema di fondovalle dell'Ema.

Gli indirizzi generali di gestione riguardano:

- la salvaguardia degli aspetti paesaggistici ed ambientali da attuarsi attraverso la disciplina del TITOLO IV, con particolare riferimento alle prescrizioni per le aree a prevalente funzione agricola di cui all'art.55, nonché a quanto stabilito dal PTCP nelle statuto del territorio, Titoli I e II..

Art.35.Sub-sistema San Polo UTOE POGGIO ALLA CROCE

Descrizione

L'abitato di Poggio alla Croce , posto sul valico che divide la valle di S. Polo dal Valdarno, si sviluppa lungo il crocevia tra la provinciale di Poggio alla Croce e la vecchia comunale del Crocino.

L'abitato, diviso in tre Comuni (Greve in Chianti, Incisa e Figline V.no), la cui porzione Grevigiana è volta a ovest sul versante di S. Polo, è composto prevalentemente da tessuto consolidato e da una modesta addizione di tessuto recente oramai completamente saturato. Nonostante la particolare divisione amministrativa, esso vive una comune vita sociale ed i servizi e gli spazi pubblici sono distribuiti e gestiti unitariamente.

Gli indirizzi generali di gestione riguardano la riqualificazione dell'edificato esistente attraverso:

1 - interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel Tessuto Consolidato (TC), mediante:

- opere di ristrutturazione edilizia, fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici, senza aumento della superficie coperta, ma con la riqualificazione delle aree di pertinenza, con particolare riguardo alla riqualificazione dei fronti tergalì delle abitazioni;
- l'adeguamento funzionale degli edifici di vecchia formazione o meritevoli di conservazione, mediante la salvaguardia degli elementi tipologici, formali e strutturali degli stessi;
- il completamento dei lotti attualmente liberi.

Il R.U., al fine di garantire una più corretta integrazione tra gli organismi edilizi e gli spazi pubblici e di uso comune, determinerà le condizioni per attuare gli interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia esistente e gli ambiti ove consentire la eventuale ristrutturazione urbanistica.

2 - interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel tessuto recente (TR), mediante opere di ristrutturazione edilizia fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici, con la riqualificazione delle aree di pertinenza, ed il completamento dei lotti attualmente liberi.

Il R.U. individuerà le aree in oggetto e le modalità di intervento non consentendo l'occupazione di lotti di limitate dimensioni.

Alla riscontrata insufficienza di spazi pubblici per attrezzature di interesse comune, risultante dalle schede di verifica degli standard, è stata data soluzione attraverso sottoscrizione di accordo con il Comune di Incisa Valdarno, che ha previsto l'utilizzo del circolo esistente per le attività di tipo ambulatoriale e di relazione.

Per gli interventi sopra individuati il Regolamento Urbanistico stabilirà parametri urbanistici e modalità di intervento anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari.

Art.36 Sub-sistema Cintoia - Area di territorio aperto a prevalente funzione agricola

Si tratta di un territorio ritagliato tra i sistemi di alta collina “*Crinali monti del Chianti*” e “*Montescalari*”. La sua particolarità è dovuta essenzialmente alle caratteristiche morfologiche complessive dell’area.

Si configura come unione di due valli interne contrapposte: la prima che dalla sella naturale in Loc. La Panca a quota 500 s.l.m da origine, verso nord, al torrente Sezzatana, la seconda che partendo dalla stessa località da origine, verso sud, al borro del Molin Lungo. Nella parte nord trattasi di terreni prevalentemente a pascolo, mentre nella parte sud vi è alternanza di pascoli e vigneti.

L’edificazione, nell’analisi di un ampio raggio territoriale, è esclusivamente concentrata all’interno del Sub-sistema di Cintoia ed è rappresentata da case sparse di tipo colonico in parte abbandonate, da un opificio, anch’esso in stato di abbandono, dal capannone per l’attività di imbottigliamento dell’acqua Cintoia, (attività consentita entro i perimetri della relativa concessione mineraria come riportato nella tavola n.5.3 del quadro conoscitivo), dalla UTOE La Panca, dalla UTOE Dudda, da tre nuclei, di cui quello denominato “*Castello di Cintoia*” di particolare bellezza, e da alcuni edifici di notevole rilievo storico come Cintoia Alta e Castello di Querceto.

Nel complesso risulta un territorio che ha subito poche trasformazioni e che mantiene un certo equilibrio nel rapporto tra pressione antropica e conservazione del paesaggio; ne fa eccezione, l’area in loc. Cintoia ove risultano presenti sia gli edifici della vecchia filanda, sia il capannone della Soc. Cintoia.

Al suo interno sono state individuate tre aree di protezione paesistica in loc. Cintoia, Castello di Cintoia e Piè vecchia - Cintoia Alta per le quali valgono le prescrizioni di cui all’art.62.

Gli indirizzi generali di gestione riguardano:

- l’eliminazione del degrado paesaggistico, generato dall’abbandono delle strutture industriali in Loc. Cintoia, per le quali si prevede la ristrutturazione urbanistica finalizzata all’uso residenziale, turistico-ricettivo e commerciale, subordinata alla formazione di uno specifico piano attuativo che individui altresì le modalità per un più corretto inserimento paesaggistico delle strutture relative all’attività di imbottigliamento; tale previsione conferma quanto già contenuto nella vigente variante per le zone agricole.
- la riqualificazione ed il recupero del Molino d’Acqua d’Arte, come area per la didattica ambientale relativa alle antiche opere idrauliche per il funzionamento delle macine, confermando il progetto già approvato dall’Amministrazione comunale.

La salvaguardia degli aspetti paesaggistici ed ambientali da attuarsi attraverso la disciplina del TITOLO IV, con particolare riferimento alle prescrizioni per le aree a prevalente funzione agricola di cui all’art.55, nonché a quanti stabilito dal PTCP nello statuto del territorio, Titoli I e II.

Art.37 Sub-sistema Cintoia UTOE LA PANCA

Descrizione

L'abitato de La Panca, posto sul valico che divide la valle di Cintoia dalla valle di Dudda, si sviluppa lungo il crocevia tra la provinciale Panca-Pancuccia e la vecchia comunale per Montescalari; si tratta di un piccolo abitato composto prevalentemente da tessuto consolidato e da una modesta addizione di tessuto recente oramai completamente saturato.

Gli indirizzi generali di gestione riguardano prevalentemente la necessità di realizzare uno spazio pubblico polifunzionale, necessario a soddisfare le carenze di standard evidenziate nelle tabelle allegate, relative ad aree a parcheggio e verde attrezzato.

L'area più idonea a soddisfare tale necessità è individuata lungo la provinciale, verso Cintoia, adiacente al ristorante.

La riqualificazione dell'edificato esistente attraverso:

1 - interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel Tessuto Consolidato (TC), mediante:

- opere di ristrutturazione edilizia, fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici, senza aumento della superficie coperta, ma con la riqualificazione delle aree di pertinenza;
- l'adeguamento funzionale degli edifici di vecchia formazione o meritevoli di conservazione, mediante la salvaguardia degli elementi tipologici, formali e strutturali degli stessi;
- il completamento dei lotti attualmente liberi.

Il R.U., al fine di garantire una più corretta integrazione tra gli organismi edilizi e gli spazi pubblici e di uso comune, determinerà le condizioni per attuare gli interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia esistente e gli ambiti ove consentire la eventuale ristrutturazione urbanistica.

2 - interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel tessuto recente (TR), mediante opere di ristrutturazione edilizia fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici, con la riqualificazione delle aree di pertinenza, ed il completamento dei lotti attualmente liberi.

Il R.U. individuerà le aree in oggetto e le modalità di intervento non consentendo l'occupazione di lotti di limitate dimensioni.

Particolare attenzione dovrà sempre accompagnare detta scelta al fine di aumentare gli spazi pubblici - soprattutto per parcheggi e verde - per migliorarne le funzioni e l'uso, nonché l'aspetto ambientale e morfologico.

Per gli interventi sopra individuati il Regolamento Urbanistico stabilirà parametri urbanistici e modalità di intervento anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari.

Art.38 Sub-sistema Cintoia UTOE DUDDA

Descrizione

L'abitato di Dudda, posto lungo la strada provinciale Chianti-Valdarno è individuato nel Sub-sistema di Cintoia. E' caratterizzato dalla presenza di un piccolo nucleo storico composto da una chiesa, da alcune abitazioni e dal circolo ricreativo, fronteggianti la medesima chiesa tali da formare una piazza. E' inoltre presente una modesta addizione di tessuto recente in via di completamento.

Il verde attrezzato a servizio della frazione, è costituito da un campo di calcio regolamentare, distante circa mt.400 dall'abitato, posto nell'unica zona pianeggiante disponibile.

Gli indirizzi generali di gestione riguardano esclusivamente la complessiva riorganizzazione funzionale dell'area comprendente l'attuale impianto sportivo e l'attività per il tempo libero costituita da un lago per la pesca sportiva. Detta riorganizzazione comprenderà la realizzazione di idonei parcheggi e viabilità adeguata.

La riqualificazione dell'edificato esistente attraverso:

1 - interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel tessuto storico (TS), costituente un borgo caratteristico da conservare nella sua morfologia e tipologia, con riferimento al corretto utilizzo dei materiali, alla rimozione delle superfetazioni ed alla riorganizzazione degli spazi di pertinenza.

2 - Interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel tessuto recente (TR), mediante opere di ristrutturazione edilizia fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici, con la riqualificazione delle aree di pertinenza, ed il completamento dei lotti attualmente liberi.

Il R.U. individuerà le aree in oggetto e le modalità di intervento non consentendo l'occupazione di lotti di limitate dimensioni.

Particolare attenzione dovrà sempre accompagnare detta scelta al fine di aumentare gli spazi pubblici - soprattutto per parcheggi e verde - per migliorarne le funzioni e l'uso, nonché l'aspetto ambientale e morfologico.

Per tutti gli interventi sopra individuati il Regolamento Urbanistico stabilirà parametri urbanistici e/o specifici incrementi volumetrici e modalità di intervento anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari.

Art.39 Sub-sistema Greve - Area di territorio aperto ad esclusiva funzione agricola

Vasta area collinare, confinante con il Comune di S.Casciano ad ovest ed i sistemi di alta collina ad est, divisa da nord a sud dal sistema di fondovalle della Greve, risulta fortemente caratterizzata dalla attività agricola, per la presenza di alcune delle maggiori aziende vitivinicole; l'importanza storico-culturale attribuita a numerosi complessi ed immobili di interesse storico artistico, in essa presenti, ne fa inoltre uno degli ambienti più conosciuti e frequentati dal flusso turistico.

La sua rilevanza paesaggistica è confermata dalla presenza di 7 sistemi di paesaggio individuati intorno ai Nuclei di Montefioralle e Ruffoli, ai castelli di Vicchiomaggio, Verrazzano e Uzzano, alla villa di Calcinaia e l'agglomerato di Canonica.

La rilevanza degli aspetti ambientali è confermata dalla presenza di un ecosistema tipico vario e fauna rara ricompreso tra Colognole e Poggio Testalepre e da un area di riproduzione della scaramandrina terdigitata lungo il borro del Castagnolo, così come risulta individuato nella tavola n.7.

Morfologicamente caratterizzata da dolci colline, l'immagine complessiva risulta essere una armonica alternanza di boschi, vigneti, nuclei e case sparse di particolare bellezza e significatività, che ha fatto di questo sistema una risorsa paesaggistica da tutelare.

Lungo la strada comunale di Melazzano - S.Michele, in loc. Caprolo, e sul versante nord di Punta Pernano, in loc. S.Cristina, sono presenti due cave di pietra da taglio che forniscono materia prima di pregio per l'attività edilizia.

Gli indirizzi generali di gestione riguardano:

- la salvaguardia degli aspetti paesaggistici ed ambientali da attuarsi attraverso la disciplina del TITOLO IV, con particolare riferimento alle prescrizioni per le aree ad esclusiva funzione agricola di cui all'art.56, nonché a quanto stabilito dal PTCP nello statuto del territorio, Titoli I e II.

- il mantenimento dell'attività estrattiva in loc. Caprolo confermata nel presente Piano Strutturale, ed un modesto ampliamento dell'area estrattiva di S. Cristina, da individuarsi tramite R.U. comunque senza l'interessamento dei circostanti crinali.

Il R.U., in analogia con quanto già normato dall'Amministrazione Comunale per le attività estrattive, individuerà le metodologie per l'escavazione e le modalità esecutive dei successivi ripristini ambientali.

Art.40 Sub-sistema Panzano - Area di territorio aperto ad esclusiva funzione agricola

Zona collinare limitata ad ovest dal fiume Pesa che costituisce anche il confine comunale con Tavarnelle e Castellina in Chianti, a sud dal confine con il Comune di Radda in Chianti (SI), ad est con il sub-sistema di Lamole ed a nord con il sub-sistema di Greve.

In parte somigliante al Sub-Sistema di Greve, in quanto morfologicamente caratterizzato da dolci colline e per la presenza di un'attività agricola di notevolissima rilevanza, è però il territorio con la maggior concentrazione di edificato sparso, rappresentato da un gran numero di ville, coloniche, borghi, oramai quasi tutti ristrutturati, di cui molti di proprietà delle stesse aziende agricole e destinatari della consolidata e fiorentissima attività agrituristica.

Dominata dall'abitato di Panzano, che costituisce, per queste aree, anche il vero punto di aggregazione ed interscambio commerciale, è attraversata nord-sud dalla S.S. 222 che raggiunge la Pesa in comune di Castellina e trasversalmente (da nord-ovest a sud-est) dalla strada provinciale di crinale, che passando da Poggio Testa Lepre, Poggio alle Lame, prosegue verso est fino ad incontrare il Sub-Sistema Crinali Monti del Chianti per entrare poi in Comune di Radda.

In prossimità della confluenza dei borri di Piombino e della Rimbecca, in loc. Monteponino, è presente una cava di pietra da taglio che fornisce materia prima di pregio per l'attività edilizia.

Gli indirizzi generali di gestione riguardano:

- la salvaguardia degli aspetti paesaggistici ed ambientali da attuarsi attraverso la disciplina del TITOLO IV, con particolare riferimento alle prescrizioni per le aree ad esclusiva funzione agricola di cui all'art.56, nonché a quanto stabilito dal PTCP nello statuto del territorio, Titoli I e II..
- il mantenimento dell'attività estrattiva in loc. Monteponino, confermata nel presente Piano Strutturale.

Il R.U., in analogia con quanto già normato dall'Amministrazione Comunale per le attività estrattive, individuerà le metodologie per l'escavazione e le modalità esecutive dei successivi ripristini ambientali.

Art.41 Sub-sistema panzano UTOE PANZANO

Descrizione

L'abitato di Panzano che si estende lungo la S.S. 222, ed in parte lungo la strada provinciale Panzano-Testalepre, è inserito nel sub-sistema Panzano, e posto nella zona sud del territorio comunale.

L'espansione dell'edificato si è, nel tempo, diretta verso ovest interessando tutto il crinale dal centro storico maggiore, fino alla pieve di S. Leonino. La sua articolazione ricomprende cinque tessuti storici distinti (Castello, Pecille, Campana, Ferruzzi e Pieve di Panzano), formati in epoche diverse ed in relazione ad esigenze diverse (militare, commerciale, abitativa e per il culto); la progressiva crescita dell'abitato ha unito gli originali borghi pervenendo alla attuale configurazione, ma permettendone la riconoscibilità.

Il tessuto consolidato, che ha costituito il "legante" tra le aree storiche di Castello e Campana, è costituito da edifici realizzati a cavallo tra l'800 ed il '900, riconducibili alla tipologia delle case in linea a tre piani, e da edifici realizzati intorno agli anni '60 con tipologia prevalente a villette bi-tri familiari. Tale individuazione tipologica vale anche per tutta l'edificazione esistente a cavallo della via Chiantigiana, dalla piazza di Campana fino alla Fonte del Mascherone.

Il tessuto recente è composto prevalentemente da case a schiera e villette bi-familiari, che hanno saturato sia le aree di crinale lungo via Mascherone, sia le aree poste a valle dello sviluppo originario di Panzano, lungo via della Conca d'oro, che costituisce la nuova circonvallazione della frazione, necessaria ad alleggerire il traffico veicolare che attualmente attraversa obbligatoriamente la strettoia di "Campana".

Nella parte più a sud, maggiormente defilata, il tessuto recente è composto prevalentemente da edifici produttivi e da una piccola lottizzazione residenziale, sorti entrambe a ridosso del nucleo storico "Ferruzzi".

Gli indirizzi generali di gestione riguardano il potenziamento dell'identità dei borghi storici, costituenti luogo di attrazione culturale, di commercio specializzato e qualificato, di intrattenimento e di opportunità residenziale, da realizzarsi attraverso la generale revisione della viabilità, la riqualificazione degli spazi pubblici ed il recupero dell'edificato, ed in maniera specifica:

A - l'adeguamento delle infrastrutture che consisterà nella realizzazione di:

1 - un piccolo parcheggio per circa 30 auto nell'area retrostante l'attuale scuola materna lungo via dei Macelli, necessario per una più agevole fruizione del centro storico di Castello e per restituire al sistema delle piazze e della viabilità storica la originaria destinazione di spazi pedonali fruibili da residenti e turisti; si prevede a tal fine la riqualificazione di Piazza Ricasoli e di Piazza del Castello eliminando la sosta delle auto e la riapertura e pedonalizzazione della "strada della costa" e del parco di lecci lungo la stessa "strada della costa"; il R.U. provvederà ad indicare le modalità realizzative

necessarie a garantire una razionale organizzazione degli accessi e l'inserimento paesaggistico delle opere.

2 - un parcheggio per circa 30 auto, da inserire in un'area più vasta situata a sud - ovest del Castello da ricomprendersi in un più ampio progetto di sistemazione a verde del versante e comprensivo della viabilità pedonale per l'accesso al centro storico. Detta posizione rimane strategica poiché direttamente collegata alla costruenda strada di circonvallazione ovest dell'intero abitato di Panzano.

3- un'area dedicata alla sosta momentanea dei pullman turistici, necessaria per eliminare le attuali difficoltà di transito generate dalla presenza degli stessi pullman lungo la S.S. 222 nella parte urbana; l'area dovrà dare le massime garanzie di accessibilità, di eventuale potenziamento nel caso di un ulteriore aumento dei flussi di traffico e di contenimento degli impatti visivi; la sua individuazione dovrà garantire che il movimento dei mezzi non arrechi alcun disagio ambientale alle zone residenziali attuali e di previsione.

4 - un ampliamento dell'area destinata all'istruzione relativa al plesso scolastico di via Giovanni da Verrazzano (scuola materna ed elementare), al fine di soddisfare le esigenze di standard rilevate dalla scheda di verifica, che evidenzia una carenza di spazi di circa mq. 2.000; a livello progettuale sarà necessario creare le condizioni per una corretta integrazione tra le nuove funzioni scolastiche e quelle previste al punto 1;

5 - interventi di ristrutturazione edilizia di Villa Pescille finalizzati alla completa riutilizzazione dell'immobile con finalità sociali e culturali (residenza assistita, poliambulatori), abbinate ad attività di tipo artigianale "qualificato", al fine di creare le condizioni per una reale integrazione tra gli anziani ospitati e la collettività panzanese;

6 - un collegamento pedonale tra via della Conca d'oro e Piazza di Campana, da realizzarsi all'altezza del nuovo centro commerciale, comprensivo di una diramazione verso via Chiantigiana;

7 - interventi di mitigazione paesaggistica lungo via della Conca D'oro e lungo la S.S. 222 all'altezza della zona produttiva del "Ferruzzi", da realizzarsi con formazione di alberature di essenze autoctone, che consentano altresì la visione di scorci panoramici.

B - la riqualificazione dell'edificato esistente mediante:

1 - interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel tessuto storico, costituente un borgo caratteristico da conservare nella sua morfologia e tipologia, con riferimento al corretto utilizzo dei materiali, alla rimozione delle superfetazioni ed alla riorganizzazione degli spazi di pertinenza.

Interventi volti al potenziamento dei "borghi", onde costituirne luoghi di attrazione culturale, di commercio specializzato e qualificato e di intrattenimento, di opportunità residenziali e turistico-ricettive.

Il Regolamento urbanistico individuerà e specificherà gli interventi ammessi, e gli strumenti attuativi da utilizzare a tal fine.

2 - interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel Tessuto Consolidato (TC), mediante:

- opere di ristrutturazione edilizia, fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici, senza aumento del volume attuale, ma con la riqualificazione delle aree di pertinenza;
- l'adeguamento funzionale degli edifici di vecchia formazione o meritevoli di conservazione, mediante la salvaguardia degli elementi tipologici, formali e strutturali degli stessi;
- il completamento dei lotti attualmente liberi.

Il R.U., al fine di garantire una più corretta integrazione tra gli organismi edilizi e gli spazi pubblici e di uso comune, determinerà le condizioni per attuare gli interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia esistente e gli ambiti ove consentire la eventuale ristrutturazione urbanistica.

3 interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel tessuto recente (TR), mediante opere di ristrutturazione edilizia fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici, con la riqualificazione delle aree di pertinenza, ed il completamento dei lotti attualmente liberi.

Il R.U. individuerà le aree in oggetto e le modalità di intervento non consentendo l'occupazione di lotti di limitate dimensioni.

4 - interventi di miglioramento qualitativo dell'edificato costituente il tessuto produttivo mediante sostituzione e/o riqualificazione dello stesso, compresa la riorganizzazione delle aree scoperte, con adeguate recinzioni ed essenze verdi per la mitigazione dell'impatto ambientale. Sono consentite addizioni volumetriche esclusivamente per la realizzazione di volumi tecnici.

C - la nuova edificazione, secondo la seguente articolazione:

1 - concentrazione delle potenzialità edificatorie di tipo residenziale nell'area di espansione ineditata (AE1), posta lungo via della Conca D'oro, che si conferma nella consistenza.

Nella AE n. 11 (Area di espansione ineditata), individuata nella tavola di progetto del P.S. n. 15.12 in scala 1:5.000, sono consentiti interventi di nuova edificazione di tipo residenziale, nel rispetto dei parametri urbanistici appositamente individuati nella tabella 2 "Dimensionamento residenziale -disponibilità residua".

Gli interventi di nuova edificazione di cui al punto precedente dovranno integrarsi e raccordarsi con l'articolazione del tessuto consolidato esistente. Il Regolamento Urbanistico potrà stabilire più dettagliate modalità di intervento, anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari, ed ulteriori parametri urbanistici.

2 - localizzazione di una struttura alberghiera in loc. Poggetto nell'area AER n.2, individuata nella tavola di progetto del P.S. n. 15.12 in scala 1:5.000.

Il R.U., al fine di garantire la effettiva integrazione tra tutte le opere da realizzarsi nell'area AER n.2, disciplinerà le modalità di intervento e prevederà le tipologie ammissibili, le caratteristiche dei materiali utilizzabili e le condizioni per la complessiva

organizzazione degli spazi aperti da destinare a verde pubblico e parcheggi.

3 - il completamento del tessuto produttivo in località “Ferruzzi” con la realizzazione di due edifici produttivi.

Per gli interventi individuati ai precedenti punti 2 e 3, il Regolamento Urbanistico stabilirà parametri urbanistici e modalità di intervento anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari. I progetti edilizi si dovranno inoltre uniformare alle prescrizioni relative alla tutela paesaggistica previste di cui al Titolo IV delle presenti norme.

Art.42 Sub-sistema Lamole - Area di territorio aperto ad esclusiva funzione agricola

Area di notevole rilevanza paesaggistica confermata dalla presenza di 6 sistemi di paesaggio individuati intorno all'ex Cenobio di Vignamaggio, ed ai nuclei abitati di Castellinuzza, Corti di sopra e di sotto, Poggio all'Olmo, I Fabbri e Lamole, si estende tra il sistema di alta collina ed il fondovalle del fiume Greve.

Oltre ai nuclei abitati già citati, ne sono presenti numerosi altri tutti individuati in posizione dominante rispetto alla valle e lungo il tracciato della strada che dal Piano di Montagliari, raggiunge quota 600 mt. e prosegue poi, mantenendosi sempre alla stessa quota, fino al confine comunale con Radda in Chianti.

La caratteristica principale del sub-sistema di Lamole è proprio la specifica vocazione agricola del territorio, che nei pendii maggiormente acclivi è contrassegnato dalla presenza dei terrazzamenti.

L'alternanza di boschi, vigneti, nuclei e case sparse di particolare bellezza e significatività, fanno di questo sistema una risorsa paesaggistica da tutelare.

Gli indirizzi generali di gestione riguardano:

- la salvaguardia degli aspetti paesaggistici ed ambientali da attuarsi attraverso la disciplina del TITOLO IV, con particolare riferimento alle prescrizioni per le aree ad esclusiva funzione agricola di cui all'art.56, nonché a quanto stabilito dal PTCP nello statuto del territorio, Titoli I e II.

CAPO IV
SISTEMA TERRITORIALE DI ALTA COLLINA

Indirizzi e parametri di gestione per i Sub-sistemi, per le UTOE e per le aree di territorio aperto

Art.43 Sub-sistema Montescalari - Area di territorio aperto a prevalente funzione agricola

Trattasi di un'ampia zona confinante ad est con il Comune di Figline e comprendente i rilievi del Poggio Prato della Villa, Poggio delle Noe, Monte Castellino e Monte Maggio, tutti compresi tra i 650 mt. e i 760 mt. s.l.m.

E' un'area totalmente boscata, dove alcuni rilievi risultano particolarmente scoscesi e dove la presenza umana è testimoniata da sei abitazioni coloniche di cui alcune in abbandono.

La rilevanza degli aspetti ambientali è confermata dalla presenza di un ecosistema tipico di vegetazione varia e ben conservata ricompresa tra la Sezzatana e Monte Moggio, così come risulta individuato nella tavola n.7 della cartografia di Piano Strutturale.

Il paesaggio boschivo nelle sue articolazioni (è presente anche un bel castagneto non più coltivato) caratterizza tutta l'area, che riveste notevole interesse di tipo escursionistico in quanto attraversata dal percorso trekking del CAI n.OO -dorsale appenninica.

Gli indirizzi generali di gestione riguardano:

- la salvaguardia degli aspetti paesaggistici ed ambientali da attuarsi attraverso la disciplina del TITOLO IV, con particolare riferimento alle prescrizioni per le aree a prevalente funzione agricola di cui all'art.55, per le aree boscate di cui all'art.54 e per i percorsi storici di cui all'art.60, nonché a quanto stabilito dal PTCP nello statuto del territorio, Titoli I e II.

Art.44 Sub-sistema Crinali dei monti del Chianti - Area di territorio aperto a prevalente funzione agricola

Il sub-sistema Crinali monti del Chianti racchiude un territorio di notevole estensione che attraversa da nord a sud gran parte del Comune. A nord confina con il Sub-sistema di Mugnana, lungo la linea costituita dalla netta separazione tra le zone agricole presenti nei rilievi intorno all'abitato di Chiocchio e le zone boscate, ad ovest si estende verso valle fino al limite delle zone agricole individuate intorno al capoluogo ed intorno a Lamole, ad est confina con il sub-sistema di Lucolena che raggiunge la quota massima di 900 mt., ed in fine a sud confina con il comune di Radda in Chianti.

E' un'area morfologicamente caratterizzata dai rilievi di S.Giusto, Monte Collegale e Poggio di Rugliana a nord, compresi tra i 600 ed i 700 mt. s.l.m., ed i versanti ovest delle Colombaie e di Fonte alla Pietra, compresi tra quota 500 e quota 800 mt. s.l.m.

Nel sub-sistema, caratterizzato dalla presenza esclusiva del bosco, risultano individuati soltanto alcuni edifici colonici, in massima parte concentrati nei pressi del passo del Sugame; è scarsissima la rete stradale, se si considera che l'unica viabilità di rilievo che l'attraversa è la comunale che collega il Capoluogo con Monte S.Michele.

Gli indirizzi generali di gestione riguardano:

- la salvaguardia degli aspetti paesaggistici ed ambientali da attuarsi attraverso la disciplina del TITOLO IV, con particolare riferimento alle prescrizioni per le aree a prevalente funzione agricola di cui all'art.55 e per le aree boscate di cui all'art.54, nonchè a quanto stabilito dal PTCP nello statuto del territorio, Titoli I e II.

Art.45 Sub-sistema Lucolena - Area di territorio aperto a prevalente funzione agricola

Trattasi di una porzione del sistema dell'alta collina ricomprendente i rilievi del Monte S. Michele al confine con i comuni di Radda in Chianti (SI) e Cavriglia (AR).

Caratterizzato dalla presenza del rilievo più alto di tutta la catena dei “*Monti del Chianti*”, si distingue dalle altre zone per la contemporanea presenza di aree caratterizzate da singolarità naturali, geologiche e paesaggistiche, di aree di protezione paesistica e/o storico ambientale, di aree a prevalente funzione agricola e di centri abitati e nuclei abitati.

La sua perimetrazione corrisponde con l'individuazione, per la parte ricadente nel comune di Greve, del sito classificabile di importanza comunitaria (pSIC) “Monti del Chianti; sito individuato ai sensi della Direttiva “Habitat”, n. 92/43/CEE, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatica, e del Progetto Bioitaly del Ministero dell'Ambiente.

Per evidente necessità di semplificazione e razionalizzazione tra direttive comunitarie e invariati strutturali del P.T.C., l'area è proposta anche come ambito di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve ed aree naturali protette di interesse locale ai sensi della L.R. n°49/95.

Gli indirizzi generali di gestione riguardano:

- la realizzazione di interventi di miglioramento della viabilità di collegamento tra Lucolena e M. San Michele, necessari ad incentivare il prospettato sviluppo delle attività turistico-ricreative legate alla presenza del complesso ricettivo di proprietà del Comune, da poco ristrutturato, alla importante sentieristica presente, ed alla particolarità e panoramicità dei luoghi.
- l'individuazione di azioni volte a garantire il permanere dell'alternanza di boschi, stati di degradazione arbustivi e delle ultime testimonianze di pascoli e seminativi, necessaria a favorire la presenza di rapaci che utilizzano i diversi ambienti, così come indicato dalla Direttiva comunitaria 43/92/CEE, meglio descritta al successivo art. 61.
- la salvaguardia degli aspetti paesaggistici ed ambientali da attuarsi attraverso la disciplina del TITOLO IV, con particolare riferimento alle prescrizioni per le aree a prevalente funzione agricola di cui all'art.55 e per le aree boscate di cui all'art.54, nonché a quanto stabilito dal PTCP nello statuto del territorio, Titoli I e II.

Art.46 Sub-sistema Lucolena UTOE LUCOLENA

Descrizione

L'abitato di Lucolena, posto sulle pendici nord del Monte S.Michele, risulta inserito nel sub-sistema Lucolena del Sistema dell'alta Collina.

Lo sviluppo dell'UTOE ha avuto origine dall'antico Borgo detto Castello di Lucolena e dai borghi Ottavo e Cicali, posti sull'antica strada che collegava la valle di Cintoia e Dudda ai crinali dei monti del Chianti verso Badia a Montemuro.

Il tessuto edilizio dei borghi, di origine rurale, è costituito prevalentemente da edifici residenziali a due o tre piani fuori terra con tipologia in linea, alternati da alcuni villini realizzati a cavallo tra l'800 ed il '900; il tessuto edilizio recente è costituito prevalentemente da edifici a schiera.

L'antico tracciato stradale, che collegava i tre borghi sopra citati e disposti in linea, è stato sostituito nel 1970 da una nuova strada provinciale, che per una corretta e moderna esigenza viabilistica ed un corretto inserimento ambientale si è adeguata alla pendenza della collina andando a lambire ed intersecare l'UTOE, realizzando nel contempo una valida e completa accessibilità.

Gli indirizzi generali di gestione per il miglioramento della qualità dell'abitato riguardano:

A - l'adeguamento delle infrastrutture, che consisterà nella realizzazione di:

1 - uno spazio polivalente a verde attrezzato ed un parcheggio nell'area di frangia presente lungo la strada provinciale, per supplire rispettivamente alla carenza di aree attrezzate ed a parco per il gioco e lo sport, e per liberare via Lucolena centro e la relativa piazza dalla sosta delle auto.

B - la riqualificazione dell'edificato esistente mediante:

1 - interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel tessuto storico (TS), costituente un borgo caratteristico da conservare nella sua morfologia e tipologia, con riferimento al corretto utilizzo dei materiali, alla rimozione delle superfetazioni ed alla riorganizzazione degli spazi di pertinenza.

Il regolamento urbanistico individuerà e specificherà gli interventi ammessi, identificando le parti eventualmente da rinnovare o da rimuovere, e gli strumenti attuativi da utilizzare a tal fine.

2 - interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel Tessuto Consolidato

(TC), mediante:

- opere di ristrutturazione edilizia, fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici, senza aumento della superficie coperta, ma con la riqualificazione delle aree di pertinenza;
- l'adeguamento funzionale degli edifici di vecchia formazione o meritevoli di conservazione, mediante la salvaguardia degli elementi tipologici, formali e strutturali degli stessi;
- il completamento dei lotti attualmente liberi.

Il R.U., al fine di garantire una più corretta integrazione tra gli organismi edilizi e gli spazi pubblici e di uso comune, determinerà le condizioni per attuare gli interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia esistente e gli ambiti ove consentire la eventuale ristrutturazione urbanistica.

3 interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia presente nel tessuto recente (TR), mediante opere di ristrutturazione edilizia fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici, con la riqualificazione delle aree di pertinenza, ed il completamento dei lotti attualmente liberi.

Il R.U. individuerà le aree in oggetto e le modalità di intervento non consentendo l'occupazione di lotti di limitate dimensioni.

Particolare attenzione dovrà sempre accompagnare detta scelta al fine di aumentare gli spazi pubblici - soprattutto per parcheggi e verde - per migliorarne le funzioni e l'uso, nonché l'aspetto ambientale e morfologico.

C - la nuova edificazione, secondo la seguente articolazione:

1 - concentrazione delle potenzialità edificatorie di tipo residenziale nell'area di espansione ineditata (AE.10), posta in prossimità del Borgo Cicali.

Le caratteristiche tipologiche degli interventi realizzabili dovranno garantire la conservazione della fisionomia dell'abitato esistente con edifici a due piani o villini isolati.

Nella AE n. 10 (Area di espansione ineditata), individuata nella tavola di progetto del P.S. n. 15. 11 in scala 1:5.000, sono consentiti interventi di nuova edificazione di tipo residenziale, commerciale, direzionale e di artigianato di servizio alla residenza, nel rispetto dei parametri urbanistici appositamente individuati nella tabella 2 "Dimensionamento residenziale -disponibilità residua".

Gli interventi di nuova edificazione di cui al punto precedente dovranno integrarsi e raccordarsi con l'articolazione del tessuto consolidato esistente. Il Regolamento Urbanistico potrà stabilire più dettagliate modalità di intervento, anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari, ed ulteriori parametri urbanistici.

CAPO V

Aggregati nel territorio aperto

Art.47 I Nuclei abitati

Nel territorio aperto sono presenti “aggregazioni edilizie di tipo residenziale” che il Piano Strutturale definisce “Nuclei abitati”, alcuni di formazione storica ed altri di formazione recente. Per lo scarso grado di infrastrutturazione e la parziale articolazione del tessuto edilizio, queste “aggregazioni”, pur non potendo essere assimilate alla definizione di “città”, sono state perimetrare e classificate, e quindi automaticamente escluse dalle zone agricole.

La loro origine è sovente legata alle attività contadine ed alla necessità di aggregare intorno alla parrocchia più funzioni di supporto all’agricoltura. Con la meccanizzazione, e la conseguente trasformazione delle modalità di coltivazione, i nuclei hanno perso la loro primaria funzione, trasformandosi -nel tempo- in aggregati esclusivamente di tipo residenziale.

Sono stati specificatamente individuati e cartografati i seguenti “Nuclei abitati:

- Lamole, ed in stretto rapporto con esso, Le Masse, Il Piano, Il Prato e La Villa;
- Ruffoli e S.Lucia a Barbiano;
- Torsoli;
- S.Piero a Sillano;
- Cintoia;
- Castellinuzza;
- Le Corti;
- Dimezzano;
- La Pescina;
- Le Case di Dudda ed Il Borgo di Dudda.

Sono inoltre definiti “Nuclei”, storicamente riconducibili ad antiche fortificazioni, ed oggi testimonianze inconfondibili del paesaggio Grevigiano, le seguenti aggregazioni:

- Castello di Cintoia;
- Castello di Lamole;
- Montefioralle, realtà storicamente più complessa delle precedenti, che già verso il XIII secolo ospitava la sede potestaria della comunità della Val di Greve (fino al 1600 il fondovalle era praticamente incolto e disabitato e l’attuale capoluogo inesistente).

E’ inoltre individuato come “Nucleo abitato” Giobbole, formatosi negli anni ‘60 lungo la Strada Statale Chiantigiana e comprendente una piccola Chiesa realizzata riadattando un fienile.

Nei nuclei abitati individuati nella tavola di progetto del Piano Strutturale n.14, fatto salvo quanto stabilito all’art.9, e tenuto conto delle prescrizioni, delle direttive e dei criteri di localizzazione di cui ai Titoli I e II dello statuto del territorio del PTC, è consentita la realizzazione di opportuni interventi di recupero anche con frazionamento delle unità immobiliari o con finalità di adeguamento igienico funzionale delle strutture

Fino all'approvazione del R.U., che individuerà e specificherà gli interventi ammessi, e gli strumenti attuativi da utilizzare a tal fine, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia fino alla D.1.

TITOLO IV

(Disciplina degli aspetti paesaggistici ed ambientali)

Art.48 Indirizzi e prescrizioni per le aree instabili e con erosione in atto e per l'utilizzazione agricola e forestale dei terreni.

A) Aree instabili e con erosione in atto

Sono definite aree instabili e con erosione in atto, come individuate e perimetrare nella Tavola di progetto n. 9 del Piano Strutturale, quelle in cui sono presenti movimenti gravitativi o di massa, o che comunque, in considerazione della loro giacitura e grado di utilizzazione, sono potenzialmente a rischio. Rientrano nella categoria di aree instabili:

- 1) Le aree soggette ad erosione idrica e del pendio e le aree soggette ad erosione profonda e superficiale, individuate con la definizione "CLASSE E".
- 2) Le aree in frana comprendenti il corpo di frana attiva ed il corpo di frana quiescente e depositi di accumulo al piede e per erosione accentuata, individuate con la definizione "CLASSE F".
- 3) Le cave, individuate con la definizione "CA".

Nelle aree instabili di cui punto 1) del presente articolo, gli interventi di natura edilizia, urbanistica e di trasformazione dell'assetto sono soggetti alla predisposizione di uno specifico piano di bonifica idraulica.

Nelle aree instabili di cui punto 2), sono consentiti i soli interventi di bonifica finalizzati alla pratica agricola.

Le aree per cave di cui al punto 3) sono soggette alla normativa per la coltivazione e recupero dei siti di cava appositamente predisposta dall'amministrazione comunale e già operante.

In tutto il territorio comunale, ed in particolare nelle aree instabili e con erosione in atto di cui ai punti 1) e 2), è fatto divieto:

- di impiantare nuove coltivazioni o il reimpianto delle stesse nel senso della massima pendenza, fatte salve quelle iniziative che garantiscano la realizzazione di idonee soluzioni tecniche finalizzate ad evitare l'erosione superficiale dei terreni ed a contenere i fenomeni di dissesto;
- di eliminare i terrazzamenti, ciglionamenti ed altre opere di contenimento delle parti coltivate, nei versanti con pendenza media superiore al 25%;
- di trasformare i terreni saldi in terreni soggetti a periodiche lavorazioni, salvo i casi che dimostrino, attraverso specifici progetti di bonifica idraulica, la compatibilità del progetto con le finalità di prevenzione dei fenomeni gravitativi di massa;
- di modificare il profilo dei versanti, se non conseguentemente a studi geologici che prevedano la realizzazione di idonee pratiche stabilizzanti.

B) Utilizzazione delle aree agricole e forestali

Il territorio aperto è anche classificato in relazione alle possibilità di utilizzazione agricola e forestale e di trasformazione degli assetti esistenti, i così come definito nella Tav. 8 che individua:

- terreni agricoli e forestali con scarse limitazioni alle utilizzazioni produttive che non presentano evidenti fenomeni di dissesto,
- terreni agricoli e forestali con alcune limitazioni alle utilizzazioni produttive che non presentano evidenti fenomeni di dissesto,
- terreni agricoli anche terrazzati e terreni forestali con limitazioni alle utilizzazioni produttive che non presentano fenomeni di dissesto o degrado,
- terreni agricoli con forti limitazioni alla utilizzazione produttiva nei quali le sistemazioni idraulico agrarie risultano fondamentali per la prevenzione dei fenomeni di dissesto idrogeologico.

Nelle aree di cui al punto precedente, i progetti relativi ad interventi agricoli e forestali di utilizzazione delle risorse, anche attraverso la presentazione dei necessari P.M.A.A., dovranno contenere specifici riferimenti alle opere da porre in essere per limitare e controllare le manifestazioni di dissesto già in atto e per limitare l'erosione superficiale dei terreni.

Il R.U. definirà i criteri e le regole per l'utilizzazione delle risorse e per le trasformazioni del territorio al fine di garantire uno sviluppo delle attività produttive agricole e forestali armonico e compatibile con i valori ambientali presenti e con la necessità di tutela idrogeologica.

Il R.U. definirà inoltre le modalità e le limitazioni agli interventi di miglioramento fondiario, alle riconversioni colturali ed al rinnovamento degli impianti arborei.

Art. 49 Indirizzi e prescrizioni per il sistema delle acque

1. I fiumi, torrenti, fossi, e relative pertinenze

Lungo la fascia di 10 metri dalla sponda, (o piede esterno d'argine) di assoluta protezione, comprendente gli alvei, le golene e gli argini dei corsi d'acqua di cui al seguente elenco non sono consentite:

- nuove edificazioni;
- manufatti di qualsiasi natura, anche a carattere temporaneo;
- serre e manufatti anche a carattere precario;
- recinzioni che costituiscano ostacolo al regolare deflusso delle acque;
- trasformazioni morfologiche non connesse alla regolarizzazione dei deflussi.

Lungo la fascia di 10 metri dalla sponda (o piede esterno d'argine) di assoluta protezione, comprendente gli alvei, le golene e gli argini dei corsi d'acqua di cui al seguente elenco sono comunque consentite:

- le trasformazioni necessarie per la realizzazione di opere idrauliche, per l'attraversamento dei corsi d'acqua e per gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque;
- gli adeguamenti di infrastrutture esistenti, previa verifica idraulica;
- i nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, a condizione che le modalità costruttive consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

Elenco dei corsi d'acqua oggetto delle prescrizioni, dei vincoli e delle direttive sul rischio idraulico (comma 3: art. 4. D.C.R. 230/94):

NOME DEL CORSO D'ACQUA	AMBITO
1 - Rio dell'Antina o delle Corti	A
2 - Borro della Calosina	A
3 - Borro della Canneta	A
4 - Borro del Cesto	AB
5 - Borro Chirica o di Cerungoli	A
6 - Borro di Citille o di Piale	A
7 - Borro delle Conventoie	A
8 - Torrente Ema	AB
9 - Borro di Faeta	A
10 - Borro della Falcina	A
11 - Borro di Poneta	A
12 - Torrente Grassina	AB
13 - Torrente Greve	AB
14 - Borro Maremmano o del Luicella o Selva buia	A
15 - Borro del Mulin Lungo e della Paggina	A
16 - Borro della Paurosa	A
17 - Torrente Pesa	AB
18 - Borro della Pieve di S. Miniato a Rubbiana	A
19 - Borro di Richiari	A
20 - Borro di Rignana o del Pruneto	A

21 - Borro di Sezzate o di Cintoia	A
22 - Borro delle Spugne	A
23 - Borro della Steccaia o di Montefioralle	A
24 - Borro delle Stinche e dei Mazzoli	A

2. Il reticolo idrografico minore

Sul reticolo minore si dovranno garantire le condizioni necessarie ad assicurare il corretto deflusso delle acque.

Il regolamento urbanistico stabilirà le citate condizioni con riferimento:

- alle opere di manutenzione;
- agli interventi atti a migliorare lo scorrimento delle acque;
- alla determinazione delle distanze di rispetto.

3. I laghetti collinari di raccolta delle acque superficiali

Per prevenire ogni rischio di tracimazione degli argini, i laghetti collinari, individuati nella tavola di progetto n. 12 del Piano Strutturale, devono essere mantenuti funzionali in ogni loro parte. Le acque invase sono disponibili per eventuali prelievi per incendi o emergenze ambientali.

4. Aree vulnerabili all'inquinamento degli acquiferi

Sono definite aree vulnerabili all'inquinamento le aree individuate nella tavola di progetto n. 10 del Piano Strutturale "Carta della vulnerabilità all'inquinamento", nel cui sottosuolo sono albergati acquiferi potenzialmente soggetti ad inquinamento diretto o indiretto.

I diversi gradi di vulnerabilità degli acquiferi sono:

- Vulnerabilità alta (Classe A)
- Vulnerabilità medio bassa (Classe MDB)
- Vulnerabilità bassa (Classe B)
- Vulnerabilità molto bassa (Classe MB)

Per gli interventi di natura edilizia, urbanistica e di trasformazione dell'assetto nelle aree vulnerabili all'inquinamento riportate nella Carta della vulnerabilità degli acquiferi vigono i seguenti vincoli e limitazioni d'uso:

a) per le aree di vulnerabilità alta (Classe A) corrispondente ai depositi fluviali:

E' sconsigliabile, in linea di principio, l'insediamento di infrastrutture e/o attività potenzialmente inquinanti: discariche di R.S.U., stoccaggio di sostanze inquinanti, depuratori, depositi di carburanti, pozzi neri a dispersione, spandimenti di liquami, ecc.

Le fognature devono essere alloggiate in manufatti impermeabili.

L'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti ed anche l'autorizzazione al pascolamento intensivo ed all'allevamento debbono essere regolamentati e controllati avendo cura che, per i primi, i quantitativi usati siano solo quelli strettamente necessari, e che, per i secondo, la pratica e la permanenza non siano eccessivi.

Controlli periodici dell'acqua di falda consentiranno di verificare la compatibilità

dell'uso attuale dei fertilizzanti (presidi sanitari) con la qualità dell'acqua di sottosuolo. Deroghe a queste limitazioni possono essere fatte solo in seguito a specifiche indagini geognostiche ed idrogeologiche che accertino situazioni locali di minore vulnerabilità intrinseca delle falde; a tal fine dovranno essere misurate le permeabilità di livelli posti al di sopra dell'acquifero, calcolando sperimentalmente il "tempo di arrivo" di un generico inquinante idroveicolato.

b) per le aree a vulnerabilità medio bassa (Classe MDB) corrispondente alle formazioni calcareo marnose di Monte Morello:

"Infrastrutture ed opere potenzialmente inquinanti potranno essere autorizzate in seguito a specifiche indagini idrogeologiche finalizzate alla valutazione della locale situazione e rischio di inquinamento";

c) per le aree a vulnerabilità bassa (Classe B) e molto bassa (Classe MB), corrispondente ai flysch argillitico marnosi ed arenacei ed ai depositi lacustri:

"Infrastrutture ed opere potenzialmente inquinanti potranno essere autorizzate in seguito a specifiche indagini idrogeologiche finalizzate alla valutazione della locale situazione e rischio di inquinamento in relazione ad eventuali acquiferi sottostanti, tenendo presente che la bassa permeabilità superficiale può comportare trasferimento di inquinanti verso aree di maggior permeabilità con il ruscellamento".

5. Pozzi e sorgenti

Per i pozzi pubblici e per le relative aree di salvaguardia, individuati con appositi simboli e perimetri nella Tavola di progetto n. 12 del Piano Strutturale "Tutela fonti di approvvigionamento ed aree esondate", vigono i seguenti vincoli e limitazioni:

a) nella zona di tutela assoluta attorno a sorgenti, pozzi e punti di presa di acquedotto, di raggio non inferiore a metri 10, sono ammesse esclusivamente opere di presa e strutture di servizio.

La zona deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche.

b) nella zona di rispetto di pozzi e sorgenti d'acquedotto, attualmente definita con un raggio di metri 200 sono vietati gli interventi, le opere, le destinazioni d'uso e le attività di cui al D.lgs. 152/99;

c) entro i perimetri individuati ai sensi dell'art.102 del T.U. sulle acque (R.D.1775/33) la ricerca e l'estrazione di acqua di falda sono riservati esclusivamente per consentire l'approvvigionamento idropotabile di uso pubblico.

Art.50 Vincoli e prescrizioni per le aree sensibili, già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico.

Sono definite aree sensibili, già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico, le aree individuate nella tavola di progetto n. 14 del Piano Strutturale, (per le quali viene individuato anche il battente d'acqua), e le aree caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale e/o da condizioni dinamiche, idrauliche, idrogeologiche che possono provocare fenomeni di crisi ambientale dovuti ad esondazione, ristagno e dinamica d'alveo.

In tali aree vale la disciplina di cui al comma 4 dell'art.3 delle Norme di attuazione del PTCP.

Art. 51 Vincoli e prescrizioni per le aree per il contenimento del rischio idraulico

Sono definite aree per il contenimento del rischio idraulico quelle ove sono stati realizzati gli interventi per la laminazione delle piene previsti dall'accordo di programma Regione - Comune - Autorità di Bacino, rappresentate nella Tavola di progetto n. **12** del Piano Strutturale.

Nelle aree per il contenimento del rischio idraulico, vigono le prescrizioni di cui alla fascia di assoluta protezione dei corsi d'acqua di cui dell'art. 49.1.

Nelle aree di cui al punto precedente sono comunque consentite tutte le normali attività colturali; non è consentita l'installazione di serre;

Le classi di pericolosità idraulica, per il contenimento del rischio idraulico, possono, in sede di definizione del Regolamento Urbanistico, essere modificate in ordine alla effettiva diminuzione del rischio.

Art. 52 -Indirizzi e prescrizioni per le aree a pericolosità' geologica ed idraulica

1 Individuazione delle classi di pericolosità

L'articolazione del territorio comunale, sotto il profilo del rischio geologico, è rappresentata dalle classi di pericolosità geologica ed idraulica contenute nella Tavola n.13, di seguito specificate, e che tengono conto dell'instabilità e della vulnerabilità all'esondazione e degli aspetti sismici:

a) Classe 2 - Pericolosità bassa

Comprende terreni pianeggianti o con basse pendenze stabili, esenti da rischio idraulico.

b) Classe 3a - Pericolosità medio- bassa

Comprende terreni con pendenze entro il limite di equilibrio delle unità geolitotecniche affioranti, ma sensibili a sbancamenti e a degrado delle sistemazioni idraulico-agrarie;

c) Classe 3 - Pericolosità media

Comprende terreni in condizioni geomorfologiche prossime al limite di equilibrio, che può essere superato in seguito a modifiche morfologiche delle opere di microregimazione delle acque superficiali e per denudamento della copertura vegetale. Comprende impluvi di corsi d'acqua minori e aree di fondovalle poste a quote inferiori di due metri dalla sponda dei corsi d'acqua di cui all'elenco allegato alla DCR 230/94, anche se non vulnerati da episodi storici di esondazione.

d) Classe 4 - Pericolosità elevata

Comprende terreni soggetti ad instabilità con processi franosi in atto o intensa erosione o per instabilità dinamica.

Comprende aree di fondovalle interessate da esondazione non protette da argini (4i).

2 Disposizioni correlate alle classi di pericolosità

Le trasformazioni ed utilizzazioni del territorio connesse con le nuove destinazioni e riferite alle aree di cui al presente articolo, possono essere definite dal R.U., ove dichiarate ammissibili, solamente con le limitazioni ed alle condizioni di cui ai seguenti punti:

a) nelle zone ricadenti in classe 2 di pericolosità, gli interventi possono essere definiti in base alle conoscenze disponibili con eventuali richieste di conferme locali mediante indagini geognostiche di supporto alla progettazione edilizia;

b) nelle zone ricadenti in classe 3a di pericolosità, gli interventi possono essere definiti subordinatamente a verifica qualitativa circa l'assenza o possibilità di prevenzione di implicazioni negative sull'assetto morfologico ed idrologico, da precisare mediante indagini geognostiche a studi idrologici a supporto della progettazione edilizia;

c) nelle zone ricadenti in classe 3 di pericolosità, gli interventi possono essere definiti subordinatamente a verifiche su area complessiva o di bacino, comprendenti carte geologiche di dettaglio, parametrizzazione geotecnica e verifiche idrologico- idrauliche.

d) nelle zone ricadenti in classe 4 di pericolosità, l'ammissibilità degli interventi è strettamente subordinata agli assetti derivanti da progetti ed opere di consolidamento, bonifica e prevenzione del rischio idraulico finalizzati alla messa in sicurezza geomorfologica e/o idraulica.

Art.53 Indirizzi e prescrizioni per il sistema territoriale di fondovalle

Il sistema territoriale di fondovalle, definito nella sua articolazione areale nella tavola n.14 del Piano Strutturale, ricomprende al suo interno:

- le aree strettamente interessate dalla specifica normativa di cui agli artt. 49 50, 51 e 52, normativa rispettivamente contenente: indirizzi e prescrizioni per il sistema delle acque; vincoli e prescrizioni per le aree sensibili, già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico; vincoli e prescrizioni per le aree per il contenimento del rischio idraulico; indirizzi e prescrizioni per le aree a pericolosità geologica ed idraulica;
- le aree di territorio aperto, singolarmente descritte e normate, per gli aspetti paesaggistici ed ambientali, nel CAPO II.
- le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.).

Gli interventi di trasformazione degli assetti morfologici e la gestione delle risorse naturali dovranno essere finalizzati alla salvaguardia dell'ambiente ed alla valorizzazione delle qualità paesaggistiche e naturalistiche.

E' vietata l'eliminazione delle sistemazioni idraulico-agrarie esistenti e la riduzione della sezione dei deflussi naturali delle acque tributarie, nonchè l'abbattimento indiscriminato delle formazioni vegetali arboree a queste connesse.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'alveo e delle sponde dovranno prevedere l'eliminazione delle alberature che impediscono il regolare deflusso delle acque ed il mantenimento selettivo della vegetazione arbustiva ripariale che si sviluppa oltre il livello di massima piena.

E' ammessa l'utilizzazione dei terreni agricoli per attività ricreative e del tempo libero anche se non direttamente connesse con la gestione aziendale e con la produzione agricola, per le quali è ammissibile la realizzazione di manufatti di servizio, compatibilmente con il complesso dei vincoli e delle prescrizioni individuati per il sistema territoriale di fondovalle.

E' ammesso il recupero della viabilità esistente e la realizzazione di nuovi tracciati finalizzati al miglioramento dell'accessibilità dei luoghi.

I P.M.A.A. che interessino territori compresi nel perimetro del sistema territoriale di fondovalle dovranno necessariamente prevedere interventi di miglioramento agricolo ambientale finalizzati alla conservazione degli elementi naturali esistenti, al ripristino delle sistemazioni idraulico- agrarie e ad una utilizzazione culturale compatibile con le caratteristiche dell'area.

I predetti piani dovranno evidenziare gli interventi di miglioramento e qualificazione della vegetazione arborea ed arbustiva ripariale e la programmazione, per tutta la durata del piano, degli interventi di manutenzione ordinaria della vegetazione.

Gli interventi di regimazione idraulica dovranno prevedere soluzioni progettuali che utilizzino in prevalenza materiali naturali e tecniche riconducibili all'ingegneria naturalistica.

Nelle aree di territorio aperto ricadenti all'interno delle "aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico" vale la disciplina di cui al comma 4 dell'art.3 delle Norme di attuazione del PTCP della Provincia di Firenze.

E' consentita la realizzazione di manufatti agricoli in ampliamento ed in completamento dei nuclei edificati. La realizzazione di manufatti agricoli isolati di cui sia dimostrata la necessità tramite presentazione di programmi di miglioramento agricolo-ambientale è ammessa, qualora non sia possibile la loro localizzazione fuori dal perimetro, compatibilmente con il complesso dei vincoli e delle prescrizioni individuati per il sistema territoriale di fondovalle.

E' consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità e lo stoccaggio e riciclaggio dei materiali inerti non pericolosi derivanti da demolizioni di edifici e manufatti in muratura e calcestruzzo armato, nonché da scavi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche ed opere edilizie ai sensi del comma 1 dell'art.37 della L.R.78/98, compatibilmente con il complesso dei vincoli e delle prescrizioni individuati per il sistema territoriale di fondovalle.

Il Regolamento Urbanistico oltre a stabilire parametri urbanistici, criteri, limitazioni e tipologie costruttive per gli ampliamenti, per i nuovi manufatti e per le infrastrutture, individuerà, ai sensi del comma 2 dell'art.37 della L.R.78/98, le aree per lo stoccaggio ed il riciclaggio dei materiali inerti.

Art.54 Indirizzi e prescrizioni per le aree boscate

Le aree boscate sono quelle definite dalla normativa comunitaria e nazionale nonché dalla L.R. 73/96, così come definite nello statuto del territorio, Titolo II, par.8.1.6. del PTCP della Provincia di Firenze.

Per i rimboschimenti eseguiti con totale o parziale contributo pubblico, di cui alla tavola delle conoscenze del Piano Strutturale n.5.4 “Analisi delle modificazioni colturali agricole e forestali”, si conferma il vincolo di destinazione previsto dalla vigente legislazione forestale. Nella stessa tavola sono indicati anche i terreni agrari e forestali che sono stati interessati da fenomeni di incendio, e che pertanto sono oggetto di vincolo di destinazione ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente.

Le aree attualmente destinate a bosco, la cui conservazione costituisce obiettivo primario del piano Strutturale, non possono essere ridotte, in termini di superficie complessiva, rispetto a quanto indicato nella tavola delle conoscenze del Piano Strutturale n.5.5. “Boschi”. Qualora sia accertata la necessità della trasformazione di una superficie boscata in altra destinazione, è fatto obbligo il reimpianto di bosco per una superficie pari almeno a quella originaria.

E' ammesso il recupero dei terreni agricoli abbandonati in cui è in atto, con diverso sviluppo, la ricostituzione della vegetazione naturale. Tali interventi, da eseguirsi con le modalità previste dalle leggi forestali vigenti e con i criteri e le limitazioni di cui agli artt. 48 e 52 possono in alcuni casi contribuire ad una ulteriore differenziazione dell'ambiente ed al ripristino di destinazioni originarie, al recupero di fenomeni di degrado e di abbandono che oggi possono essere rimossi con nuove funzioni e utilità.

Nelle aree boscate è ammessa la realizzazione di bacini di accumulo delle acque superficiali funzionali al controllo dei fenomeni di incendio, anche se per la loro realizzazione è necessario prevedere una trasformazione dello stato dei luoghi.

Nelle aree boscate è ammessa la realizzazione di presidi idraulici che concorrono alla regimazione dei piccoli corsi d'acqua ed all'allungamento dei tempi di corrivazione delle acque.

Fatto salvo il divieto di costruire nuovi edifici nelle aree boscate, il Regolamento Urbanistico individua e specifica gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nelle medesime aree.

Nelle aree boscate è ammessa la costruzione di impianti ed infrastrutture di interesse pubblico destinate alla prevenzione ed alla lotta agli incendi boschivi; è inoltre ammessa la realizzazione di altre infrastrutture di interesse pubblico, e di eventuali strutture leggere a supporto delle iniziative di valorizzazione turistica ed escursionistica dell'area, o funzionali all'utilizzazione della risorsa. Il R.U. definisce i criteri, i limiti ed i vincoli per la loro realizzazione.

I PMAA e gli altri elaborati previsti dalla legislazione vigente dovranno

necessariamente comprendere un programma di gestione e di valorizzazione delle risorse forestali presenti nell'azienda, con particolare riferimento agli interventi funzionali alla prevenzione del rischio d'incendio ed al recupero delle condizioni di degrado con particolare riferimento alle aree degradate individuate nella tavola 5.4. "Analisi delle modificazioni colturali agricole e forestali".

Tutti gli interventi di sistemazione ambientale presentati ai sensi del secondo comma dell'art. 5 ter della LR 64/95, dovranno fare esplicito riferimento alle opere di miglioramento delle superfici boscate presenti nell'area di pertinenza per la riduzione del rischio di innesco e di diffusione degli incendi boschivi, ed al relativo programma di gestione.

Il R.U. definirà le eventuali limitazioni all'uso della risorsa forestale per le aree a rischio di instabilità o soggette a particolari problematiche idrauliche, definirà inoltre le norme di comportamento per il governo e la gestione della risorsa.

I sistemi di governo del bosco, le riconversioni colturali, gli interventi sulla viabilità forestale e l'eventuale realizzazione di nuove infrastrutture sono subordinati al rispetto dei vincoli e delle limitazioni d'uso individuate dal presente TITOLO IV e delle eventuali ulteriori prescrizioni del R.U.

Art.55 Indirizzi e prescrizioni per le aree a prevalente funzione agricola

Sono aree a prevalente funzione agricola le “*aree del territorio aperto*” dei seguenti sub-sistemi:

- Sub-sistema della valle della Greve
- Sub-sistema della valle dell’Ema
- Sub-sistema della valle della Pesa
- Sub-sistema di collina -Strada
- Sub-sistema di collina -Mugnana
- Sub-sistema di collina -San Polo
- Sub-sistema di collina -Cintoia
- Sub-sistema di alta collina -Montescalari
- Sub-sistema di alta collina -Crinali dei monti del Chianti
- Sub-sistema di alta collina -Lucolena

Nelle aree a prevalente funzione agricola sono consentite le attività disciplinate dalla L.R. 64/95 e successive modificazioni ed integrazioni; nelle medesime aree è inoltre consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso residenziale e di annessi agricoli, con le seguenti limitazioni:

- per la realizzazione di edifici ad uso residenziale agricolo di volume superiore a 600 mc. il PMAA assume valore di piano attuativo;
- per la realizzazione di annessi superiori a 1.000 mc. il PMAA assume valore di piano attuativo.

Nelle aree a prevalente funzione agricola è consentito il recupero del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali secondo quanto già disciplinato dalla variante al P. di F. approvata con deliberazione consiliare n. 4 del 29.1.98.

Non è consentita l’utilizzazione a fini agrituristici degli annessi agricoli facenti parte di aziende agricole che non mantengono in produzione superfici fondiari superiori a quanto stabilito al comma secondo dell’art. 3 della L.R. 64/95 e successive modificazioni ed integrazioni.

E’ consentita la realizzazione di una struttura sportiva e per il tempo libero nelle aree di pertinenza degli immobili o complessi edilizi residenziali o agrituristici, con le limitazioni già individuate dalla variante al P. di F. approvata con deliberazione consiliare n. 4 del 29.1.98.

Per le attività agrituristiche di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari superiori a quanto stabilito al comma secondo dell’art. 3 della L.R. 64/95 e successive modificazioni ed integrazioni è ammessa la realizzazione di strutture pertinenziali sportive e per il tempo libero; la superficie interessata dalle strutture pertinenziali sportive e per il tempo libero non deve eccedere i mq. 3.000 per ciascuna azienda.

E’ ammesso l’ampliamento dei fabbricati rurali esistenti per le esigenze abitative dei componenti del nucleo familiare dei titolari di imprese agricole, con le diverse specificazioni per gli interventi nelle zone montane e svantaggiate e con le limitazioni

per la aree a protezione paesistica e/o storico ambientale di cui all'art.62; i criteri, le procedure e le limitazioni relativi a tali realizzazioni saranno definite dal R.U.

Nelle proprietà non costituenti aziende agricole è consentita la costruzione di piccoli annessi, come normato dalla vigente disciplina introdotta con variante approvata con deliberazione consiliare n. 159 del 21.11.96 secondo quanto previsto dal vigente R.E; sono inoltre consentite le attività di prima lavorazione e deposito del legname.

E' consentita l'attività di tipo alberghiero negli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola o per quelli per i quali si chiede il mutamento della destinazione d'uso attraverso la presentazione del PMAA, solo nei casi ove sia possibile realizzare le necessarie infrastrutture garantendo comunque la tutela delle risorse essenziali del territorio e con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- il volume dell'edificio sia superiore a 2.500 mc;
- l'accessibilità sia garantita da una viabilità esistente idonea a sostenere il passaggio anche di mezzi pesanti, senza richiedere modifiche sostanziali di tracciato, fatta eccezione per la viabilità storica, per la quale valgono le prescrizioni di cui all'art. 60;
- sia facilmente reperibile, senza indurre a particolari trasformazioni, l'area necessaria per il parcheggio e per le attrezzature di supporto alla attività ricettiva;
- siano realizzabili: l'approvvigionamento idrico, la depurazione, lo smaltimento dei rifiuti solidi; vi sia la necessaria disponibilità energetica.

Sono consentite le variazioni degli ordinamenti colturali in coerenza con l'ambiente ed il paesaggio agrario consolidato nella tradizione locale, sempre ch  gli impianti e le forme di allevamento delle piante arboree siano eseguiti con essenze tipiche e materiali tradizionali. Dette variazioni, indipendentemente dagli eventuali movimenti di terra, che sono comunque sottoposti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 7, lett. c) del D.L. 23.1.82 n.9 convertito in L.94/1982, dovranno essere assoggettate -anch'esse- ad autorizzazione comunale per verificare che l'impatto ambientale delle trasformazioni sia sostenibile sotto il profilo paesistico, idrologico e della difesa del suolo, e ci  in coerenza con il presente Titolo IV. Agli stessi indirizzi e prescrizioni devono essere comunque assoggettate le variazioni degli ordinamenti colturali anche quando rientrano nello strumento operativo di approvazione comunale (Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale - PMAA).

La realizzazione delle nuove strutture edilizie, e la diversa utilizzazione di quelle esistenti,   subordinata al rispetto dei vincoli e delle limitazioni d'uso individuate dal presente TITOLO IV.

Gli impianti pubblici o di pubblico interesse sono sempre realizzabili nel territorio aperto, salvo quanto previsto dal presente TITOLO IV;

Per i complessi, gli immobili di interesse storico, artistico e paesaggistico presenti nel territorio aperto e per le aree ed i manufatti di interesse archeologico, valgono le prescrizioni di cui all'art.58.

Il Regolamento Urbanistico disciplinerà ulteriormente l'attività agricola, tenendo conto di quanto stabilito nel Titolo II dello Statuto del Territorio del PTCP, con particolare riferimento alle direttive e prescrizioni di cui al par. 8.1.2.; in analogia con quanto già normato dalla variante per le zone agricole, stabilirà inoltre parametri urbanistici e/o specifici incrementi volumetrici e modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari.

Art.56 Indirizzi e prescrizioni per le aree ad esclusiva funzione agricola

Sono aree ad esclusiva funzione agricola le “*aree del territorio aperto*” dei seguenti Sub-sistemi di collina:

- Sub-sistema di collina -Poneta Nozzole
- Sub-Sistema di collina -Greve
- Sub-sistema di collina -Panzano
- Sub-sistema di collina -Lamole

Nelle zone ad esclusiva funzione agricola individuate - nei sub-sistemi di collina , per il tipo di agricoltura praticata, per la consistenza e lo stato di manutenzione della struttura fondiaria e per l'importanza che essa riveste sotto il profilo economico, sociale ed occupazionale, nonchè per garantire l'omogeneizzazione delle caratteristiche territoriali strutturali e paesaggistiche, dovranno esclusivamente essere esercitate le attività definite dalla L.R. 25/97.

In particolare la produzione agricola deve continuare ad incentrarsi in quelle coltivazioni arboree tipiche quali la vite e l'olivo che costituiscono obiettivo economico prevalente degli imprenditori e degli operatori in genere, da realizzarsi in coerenza con gli aspetti geomorfologici ed ambientali e con le tecniche agrarie (di allevamento delle piante arboree) della cultura chiantigiana. Nei particolari contesti - i cosiddetti “monumenti storico-agrari”, le coltivazioni dovranno continuare ad illustrare la storia della nostra agricoltura perchè tanto hanno contribuito a connotare il paesaggio, anch'esso “esportato” nel mondo insieme al vino ed all'olio.

Il R.U., in coerenza con i principi suddetti, individuerà gli interventi e le trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio da assoggettare a P.M.A.A., nonchè i criteri di valutazione degli stessi, le attività connesse compatibili, rispettando -comunque- le seguenti limitazioni:

- è vietata la realizzazione di serre stabili
- è vietata l'eliminazione di terrazzamenti e ciglioni, nei casi stabiliti dal TITOLO IV

Nelle aree a esclusiva funzione agricola è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso residenziale e di annessi agricoli, con le seguenti limitazioni:

- per la realizzazione di edifici ad uso residenziale agricolo di volume superiore a 300 mc. è richiesta l'adozione del PMAA, che assume valore di piano attuativo;
- per la realizzazione di annessi superiori a 500 mc. è richiesta l'adozione del PMAA, che assume valore di piano attuativo.

Gli edifici di cui al punto precedente sono soggetti alle seguenti ulteriori limitazioni:

- in presenza di nuclei o preesistenze edilizie la realizzazione è ammessa solo nelle adiacenze e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica;
- in assenza di preesistenze edilizie devono essere ubicate in posizione da non compromettere la percezione dei valori consolidati del paesaggio rurale e non potranno di norma superare un piano fuori terra con le seguenti limitazioni:
abitazioni rurali, altezza max mt.3,50
annessi agricoli, altezza max mt.4.

Sono comunque esclusi i grandi impianti di trasformazione a scala industriale, che troveranno la loro ubicazione nelle aree a ciò destinate.

. Nelle aree ad esclusiva funzione agricola è consentito il recupero del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali secondo quanto già disciplinato dalla variante al P. di F. approvata con deliberazione consiliare n. 4 del 29.1.98

Gli interventi di mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici rurali esistenti sono subordinati alla presentazione di uno specifico P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo. In tutti i casi le pertinenze dei singoli fabbricati non potranno avere dimensioni superiori a mq 5000.

Non è consentita l'utilizzazione a fini agrituristici degli annessi agricoli facenti parte di aziende agricole che non mantengono in produzione superfici fondiarie superiori a quanto stabilito al comma secondo dell'art. 3 della L.R. 64/95 e successive modificazioni ed integrazioni.

E' consentita la realizzazione di una struttura sportiva e per il tempo libero nelle aree di pertinenza degli immobili o complessi edilizi residenziali o agrituristici, con le limitazioni già individuate dalla variante al P. di F. approvata con deliberazione consiliare n. 4 del 29.1.98.

Per le attività agrituristiche di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiarie superiori a quanto stabilito al comma secondo dell'art. 3 della L.R. 64/95 e successive modificazioni ed integrazioni è ammessa la realizzazione di strutture pertinenziali sportive e per il tempo libero per le attività agrituristiche di cui alla L.R.76/94; la superficie interessata dalle strutture pertinenziali sportive e per il tempo libero non deve eccedere i mq. 3.000 per ciascuna azienda.

Nelle aree ad esclusiva funzione agricola sono ammesse, tramite adozione del PMAA, oltre alle attività agrituristiche, le attività connesse a quelle agricole di tipo artigianale tradizionale purché esercitate esclusivamente in edifici esistenti. Il R.U. stabilirà il dimensionamento massimo ammissibile e le attività compatibili con la funzione agricola.

E' ammesso l'ampliamento dei fabbricati rurali esistenti per le esigenze abitative dei componenti del nucleo familiare dei titolari di imprese agricole, con le diverse specificazioni per gli interventi nelle zone montane e svantaggiate e con le limitazioni per la aree a protezione paesistica e/o storico ambientale di cui all'art.62; i criteri, le procedure e le limitazioni relativi a tali realizzazioni saranno definite dal R.U.

Sono consentite le attività di prima lavorazione e deposito del legname.

E' consentita l'attività di tipo alberghiero negli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola o per quelli per i quali si chiede il mutamento della destinazione d'uso attraverso la presentazione del PMAA, solo nei casi ove sia possibile realizzare le necessarie infrastrutture garantendo comunque la tutela delle risorse essenziali del territorio, e con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

-il volume complessivo a disposizione sia superiore a 2.500 mc.

- l'accessibilità sia garantita da una viabilità esistente idonea a sostenere il passaggio anche di mezzi pesanti, senza richiedere modifiche sostanziali di tracciato, fatta eccezione per la viabilità storica, per la quale valgono le prescrizioni di cui all'art. 60;

- sia facilmente reperibile, senza indurre a particolari trasformazioni l'area necessaria per il parcheggio e per le attrezzature di supporto alla attività ricettiva;

- siano realizzabili: l'approvvigionamento idrico, la depurazione, lo smaltimento dei rifiuti solidi;

- vi sia la necessaria disponibilità energetica.

Sono consentite le variazioni degli ordinamenti colturali in coerenza con l'ambiente ed il paesaggio agrario consolidato nella tradizione locale, sempre che gli impianti e le forme di allevamento delle piante arboree siano eseguiti con essenze tipiche e materiali tradizionali. Dette variazioni, indipendentemente dagli eventuali movimenti di terra, che sono comunque sottoposti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 7, lett. c) del D.L. 23.1.82 n.9 convertito in L.94/1982, dovranno essere assoggettate -anch'esse- ad autorizzazione comunale per verificare che l'impatto ambientale delle trasformazioni sia sostenibile sotto il profilo paesistico, idrologico e della difesa del suolo, e ciò in coerenza con il presente Titolo IV. Agli stessi indirizzi e prescrizioni devono essere comunque assoggettate le variazioni degli ordinamenti colturali anche quando rientrano nello strumento operativo di approvazione comunale”(Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale - PMAA).

La realizzazione delle nuove strutture edilizie, e la diversa utilizzazione di quelle esistenti, è subordinata al rispetto dei vincoli e delle limitazioni d'uso individuate dal presente TITOLO IV.

Gli impianti pubblici o di pubblico interesse sono sempre realizzabili nel territorio aperto, salvo quanto previsto al CAPITOLO IV a condizione che la realizzazione non comporti eccessivo impegno di suolo agricolo.

Per i complessi, gli immobili di interesse storico, artistico e paesaggistico del territorio aperto e per le aree ed i manufatti di interesse archeologico, valgono le prescrizioni di cui all'art.58.

Il Regolamento Urbanistico:

- disciplinerà ulteriormente l'attività agricola, tenendo conto di quanto stabilito nel Titolo II dello Statuto del Territorio del PTCP, con particolare riferimento alle direttive e prescrizioni di cui al par. 8.1.2.;

- stabilirà parametri urbanistici e/o specifici incrementi volumetrici e modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, anche in riferimento agli aspetti igienico-sanitari, in analogia con quanto già normato dalla variante per le zone agricole;

- definirà criteri, limiti e modalità per la realizzazione di nuovi volumi che comunque

saranno ammissibili solo se funzionali alla limitazione dei processi di mobilità, alla tutela paesaggistica ed ambientale dei luoghi ed alla crescita delle attuali capacità produttive e reddituali delle aziende agricole.

Art.57 Aree di territorio aperto ad economia agricola debole, limitrofe ai centri abitati

Sono quelle aree normalmente non facenti parte di aziende agricole, scarsamente coltivate o sottoutilizzate, che per la loro localizzazione e facile accessibilità sono impegnate in attività connesse con la residenza e con le attrezzature di interesse comune dei limitrofi centri abitati.

Il regolamento urbanistico, tenuto conto di quanto stabilito dal PTCP nello statuto del territorio, Titoli I e II, dovrà individuare le definitive perimetrazioni, le attività consentite e le metodologie per la disciplina degli aspetti paesaggistici ed ambientali di cui al titolo IV.

Sono ammesse le attività agricole anche nelle forme part/time e/o di autoconsumo, e del tempo libero; è inoltre ammessa la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione, con particolare riferimento alla forestazione anche non produttiva.

Compatibilmente con la disciplina degli aspetti paesaggistici ed ambientali di cui al TITOLO IV, il R.U. individuerà aree idonee per lo stoccaggio ed il riciclaggio dei materiali inerti, con le modalità stabilite al TITOLO. VIII della L.R. 3 novembre 1998 n. 78.

Compatibilmente con la necessità di curare il mantenimento delle formazioni vegetali aventi valore paesistico (alberature, siepi, prati) e della viabilità minore, sono consentite le attività per il tempo libero quali manifestazioni, fiere, mostre ed attività ludico-ricreative, promosse dall'Amministrazione Comunale e da Associazioni non aventi scopo di lucro.

Per le funzioni culturali e ricreative di cui ai precedenti commi è consentita la realizzazione di idonee strutture. Il R.U. detterà la specifica disciplina relativa alle modalità di realizzazione ed al dimensionamento delle medesime strutture.

Art.58 Indirizzi e prescrizioni per i complessi, gli immobili di interesse storico, artistico e paesaggistico del territorio aperto, per le aree ed i manufatti di interesse archeologico

Nella tavola n. 7 del P.S. e nelle Appendici A e B alla Normativa - Statuto dei luoghi, sono puntualmente individuati i complessi e gli immobili di interesse storico artistico e le aree ed i manufatti di interesse archeologico, da conservare nelle caratteristiche formali, strutturali e tipologiche. Per essi, il Regolamento Urbanistico, tenuto conto di quanto stabilito al Titolo II, Cap. 8.3. dello Statuto del territorio del PTCP, stabilirà le condizioni per la modifica delle destinazioni d'uso, per la loro conservazione o ristrutturazione specificando e dettagliando gli interventi ammessi, i materiali utilizzabili, le tecniche costruttive, l'arredo vegetazionale, le pavimentazioni, le recinzioni e le sistemazioni delle aree di pertinenza. Il R.U. individuerà gli strumenti attuativi necessari per il raggiungimento degli obiettivi di conservazione o ristrutturazione.

Fino all'approvazione del R.U., per i complessi e gli immobili di interesse storico artistico, sono consentiti i soli interventi di ristrutturazione edilizia fino alla D1.

Nella tavola 7 del P.S., tenuto conto di quanto stabilito al Titolo II, Cap. 8.4. dello Statuto del territorio del PTCP, sono puntualmente individuati le aree ed i manufatti di interesse archeologico per i quali:

- sono ammessi lavori di escavazione solo secondo programmi ed indirizzi del Comune e della Soprintendenza archeologica;
- devono essere convenientemente conservati e recintati gli elementi di interesse archeologico ritrovati;
- il Sindaco disporrà la sospensione dei lavori o la revoca delle autorizzazioni, fornirà prescrizioni per la idonea conservazione degli elementi ritrovati, per la eventuale ripresa dei lavori ed in merito alla vigilanza degli stessi, in caso di ritrovamento fortuito di elementi di interesse archeologico effettuato nel corso di lavori edilizi o agricoli.

Nella Tavola n.7 sono evidenziate alcune delle più interessanti formazioni vegetali che presentano un particolare valore naturalistico, storico-culturale e paesaggistico: boschi e filari di cipressi, castagneti da frutto in uso o abbandonati, altre formazioni boscate.

La gestione dei processi produttivi ed i nuovi interventi di trasformazione del territorio dovranno interagire tra loro al fine di garantire il mantenimento di queste emergenze, la loro valorizzazione ed il recupero dei fenomeni di degrado e di abbandono.

Il R.U. stabilirà le modalità di tutela di queste emergenze definendo i condizionamenti per il relativo recupero e mantenimento; definirà inoltre le tipologie di intervento che potranno essere ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione nel caso di cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali, gli impegni di mantenimento e di gestione da inserire negli atti unilaterali d'obbligo o di convenzioni con l'Amministrazione comunale.

I P.M.A.A. di cui alla L.R.64/95 e succ. mod. ed integr. dovranno evidenziare le emergenze naturalistiche presenti, già individuate nella tavola n.7, integrando le

conoscenze con contributi più puntuali, prevedendo altresì proposte di gestione, di recupero e di mantenimento per tutta la durata degli impegni da assumere con l'Amministrazione comunale.

Art 59 Indirizzi e prescrizioni per gli elementi minori del paesaggio e la panoramicità

La politica urbanistica comunale si prefigge la conservazione delle risorse ambientali e paesaggistiche limitando l'uso del suolo a fini insediativi entro gli ambiti dei centri abitati, come individuati nella tav. 14 del P.S. Questo obiettivo, riguardante il territorio aperto, si consegue stabilendo indirizzi e prescrizioni anche per gli elementi minori del paesaggio.

Sono elementi minori del paesaggio, da tutelare come insieme di testimonianze che contribuiscono alla "costruzione" del territorio: la viabilità locale ricompresa o sostenuta da muri di pietra, il reticolo idraulico minore legato alle coltivazioni agrarie, le siepi e gli alberi isolati di confine, gli alberi in filare lungo le strade, i tabernacoli, le fonti e i lavatoi ed i piccoli cimiteri di campagna.

Sono inoltre "monumenti storico-agrari", da tutelare per la loro unicità, caratterizzazione e localizzazione, le coltivazioni arborere quando sostenute da terrazzamenti; esse costituiscono modelli paesistici che testimoniano il rapporto tra l'uomo ed il territorio nella storia della comunità grevigiana.

Assumono allo stesso tempo notevole importanza i punti di vista panoramici e le aree che costituiscono unità di paesaggio identificando l'immagine del territorio Grevigiano.

Il R.U., per perseguire concretamente obiettivi di sviluppo sostenibile, stabilirà le modalità di tutela di tutti gli elementi costituenti il paesaggio, definendo i condizionamenti per il loro recupero e mantenimento, al fine impedirne la perdita che risulterebbe inestimabile dal punto di vista storico-culturale e grave per gli aspetti ambientali ed economici.

Art.60 Indirizzi e prescrizioni per la viabilità minore e per i percorsi storici e la viabilità panoramica.

Nella tavola n° 7 del P.S. sono indicati i percorsi di maggiore rilevanza storica, paesistica ed ambientale e panoramica. Il R.U., dettagliando la consistenza dei percorsi, potrà anche apportare modifiche agli stessi o individuare altre percorrenze da tutelare.

Gli indirizzi generali di gestione riguardano la necessità di garantire il mantenimento delle caratteristiche essenziali e della valenza paesistica dei percorsi di cui al comma precedente, anche per utilizzazioni a scopi escursionistici, naturalistici di trekking e ciclocross.

Il R.U., tenuto conto di quanto stabilito per tale viabilità dal PTCP al Titolo II, Par.8.1.8., dello Statuto del territorio, oltre a disciplinare le limitazioni d'uso della viabilità minore e salvaguardare la presenza degli elementi di contorno alla stessa, quali muri, ciglionate, alberature, tabernacoli, individuerà, con maggior dettaglio, i percorsi da tutelare con particolare riferimento alla viabilità di servizio (strade forestali, strade aziendali, strade ricomprese nelle aree di reperimento dei parchi ed aree protette naturali), e le relative norme di manutenzione e conservazione.

Art.61 Indirizzi e prescrizioni per gli ambiti di reperimento delle aree naturali protette di interesse locale e per i siti classificabili di importanza comunitaria ai sensi della Direttiva 43/92/CEE.

Sono definiti ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve ed aree naturali protette di interesse locale ai sensi della L.R. n°49/95, i territori caratterizzati da singolarità naturali, geologiche, flori-vivaistiche, ecologiche, morfologiche, paesaggistiche, di colture agrarie, ovvero di forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale, culturale e per i loro valori di civiltà.

Gli ambiti di cui al comma precedente sono individuati nella tavola n 14 del P.S. All'interno dei medesimi perimetri sono escluse dall'applicazione delle presenti prescrizioni le aree ricadenti nell'UTOE Lucolena e nei centri di Dimezzano, La Pescina e Torsoli.

Nella medesima tavola n. 14 è riportata la parte del sito classificabile di importanza comunitaria (pSIC) "Monti del Chianti", ricadente nel Comune di Greve; sito individuato ai sensi della Direttiva "Habitat", n. 43/92/CEE, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatica, e del Progetto Bioitaly del Ministero dell'Ambiente.

Trattasi di aree così definite per la particolarità dei loro valori riferiti alla presenza di boschi alternati ad aree aperte e brughiere. La finalità della individuazione del SIC è la conservazione, il miglioramento e la valorizzazione degli Habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatica.

Gli indirizzi generali di gestione delle aree di cui al presente articolo individuano la attività agricola come la sola congruente con la previsione di "ambito di reperimento". Nel complesso, al fine di garantire il mantenimento della attuale eterogeneità dell'ambiente, dovranno essere individuate incentivazioni per evitare la riduzione delle attività antropiche tradizionali.

Il R.U., conformandosi altresì a quanto stabilito dal PTCP, art.10 comma 4 delle Norme di attuazione, disciplina, in accordo con gli altri enti interessati, gli interventi consentiti in queste aree.

Alle aree di cui al presente articolo individuate di tipo b), c) e d) dalla DCR n.296/88 (Piano paesistico regionale) si applicano inoltre i vincoli e le prescrizioni individuati al Titolo II della medesima DCR n.296/88.

Art.62 Indirizzi e prescrizioni per le aree di protezione paesistica e/o storico ambientale

All'interno del territorio aperto sono individuati ambiti di particolare rilevanza paesaggistica ed ambientale, costituiti da varie ed importanti risorse naturali e di origine antropica.

Per la tutela delle aree di protezione paesistica e/o storico ambientale, individuate nella tavola n 14, il R.U disciplinerà gli interventi sugli edifici esistenti, in analogia a quanto previsto per il territorio aperto, seguendo le direttive ed i criteri di localizzazione di cui al Cap.8.2. del Titolo II dello Statuto del territorio del PTCP.

Per le aree di protezione paesistica e/o storico ambientale, valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- a) è vietata la realizzazione di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, salvo le eccezioni di cui alla lettera b) e c), nonché l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio;
- b) è consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità.
- c) è consentito ampliare gli edifici agricoli in misura non superiore al 10% della volumetria esistente; è altresì consentita la realizzazione di manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità tramite presentazione di programmi di miglioramento agricolo-ambientale con valore di piano attuativo, e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area;
- d) nelle aree costituenti i "monumenti storico-agrari", individuati nella tavola n.7, valgono le prescrizioni di cui all'art.59

Art.63 Indirizzi e prescrizioni per le aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio

Sono individuate come aree fragili da sottoporre a Programma di Paesaggio, secondo la definizione ed agli effetti dell'art.11 delle Norme di attuazione del PTCP, le parti del territorio aperto con aspetti prevalentemente rurali, caratterizzate da ambienti ricchi di valori storico-culturali individuate nella tavola del P.S. n. 14.

Il Programma di Paesaggio viene attuato dalla provincia attraverso azioni speciali di programmazione da inserire nel Piano di Sviluppo Provinciale con le modalità precisate dal P.T.C.P.

Il R.U., in attuazione di quanto stabilito dal PTCP nello Statuto del territorio, Titolo II Cap.8.2., prevede forme di tutela e valorizzazione delle caratteristiche di cui al primo comma e disciplina altresì, fino all'attuazione del Programma di Paesaggio, gli interventi di trasformazione ammissibili all'interno di tali aree.

Art.64 Indirizzi e prescrizioni per i Biotopi e i Geotopi

Biotopi e geotopi, individuati nella tavola di progetto n.7, e nella Appendice C alla Normativa - Statuto dei luoghi, identificano particolarità di carattere botanico, vegetazionale, faunistico e geologico, che per il loro interesse scientifico rivestono importanza di studio e ricerca.

Per tali aree, il R.U. disciplina le modalità di tutela e di intervento per la loro conservazione e la valorizzazione, in conformità con le direttive contenute nello Statuto del territorio, Titolo II, Cap.8.2. del P.T.C.P.

TITOLO V (Disposizioni transitorie)

Art.65 Norme di salvaguardia

Fino all'entrata in vigore del regolamento Urbanistico di cui all'art.28 della L.R.5/95 e per non più di tre anni, si applicano, ai sensi della lettera g) del secondo comma dell'art.24 della medesima legge, le seguenti salvaguardie:

- nelle Aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola, di cui rispettivamente agli artt.55 e 56 delle presenti norme, sono consentite le variazioni degli ordinamenti colturali in coerenza con l'ambiente ed il paesaggio agrario consolidato nella tradizione locale, semprechè gli impianti e le forme di allevamento delle piante arboree siano eseguiti con essenze tipiche e materiali tradizionali. Dette variazioni, indipendentemente dagli eventuali movimenti di terra, che sono comunque sottoposti ad autorizzazione ai sensi dell'art.7, lett. c) del D.L. 23.1.82 n.9 convertito in L.94/1982, dovranno essere assoggettate -anch'esse- ad autorizzazione comunale per verificare che l'impatto ambientale delle trasformazioni sia sostenibile sotto il profilo paesistico, idrologico e della difesa del suolo, e ciò in coerenza con il Titolo IV delle presenti norme. Agli stessi indirizzi e prescrizioni devono essere comunque assoggettate le variazioni degli ordinamenti colturali anche quando rientrano nello strumento operativo di approvazione comunale”(Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale - PMAA).

- nelle “Aree di Espansione inedificate” (AE) e (AEP) descritte nelle presenti norme ed individuate nelle tavole di progetto del P.S. n.15.1-12 in scala 1:5.000 e nel Polo Produttivo di Meleto, assoggettate a Piani attuativi, già convenzionati alla data di entrata in vigore del presente strumento, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione fino al completamento delle previsioni edificatorie contenute nei Piani stessi.

- nelle “Aree di Espansione inedificate” (AE) e (AEP) descritte nelle presenti norme ed individuate nelle tavole di progetto del P.S. n.15.1-12 in scala 1:5.000, non assoggettate a Piani attuativi convenzionati, sono consentiti interventi di nuova edificazione, secondo i parametri individuati nelle tabelle 2)-DIPONIBILITÀ RESIDUA di P. di F., e 3)-DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO;

- nel “tessuto storico” (TS), nel “tessuto consolidato” (TC), come descritti nelle presenti norme ed individuati nelle tavole di progetto del P.S. n.15.1-12 in scala 1:5.000, fino all'approvazione del R.U. che disciplinerà gli interventi e le modalità per il recupero del patrimonio edilizio ai sensi dell'art.28 della L.R.5/95, sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla D.1 di cui all'allegato alla L.R.59/80;

- nel “tessuto storico” (TS), nel “tessuto consolidato” (TC), e nel “tessuto produttivo” (TP), come descritti nelle presenti norme ed individuati nelle tavole di progetto del P.S. n. 15.1 - 12 in scala 1:5.000, fino all'approvazione del R.U., sono consentiti interventi per il completamento delle opere riferite a concessioni di nuova edificazione, già rilasciate anche se decadute.

- nel Tessuto recente (TR) come descritto nelle presenti norme ed individuato nelle tavole di progetto del P.S. n. 15.1 - 12 in scala 1:5.000, fino all'approvazione del R.U., sono consentiti gli interventi previsti dallo strumento urbanistico vigente;

Costituiscono inoltre prescrizioni -immediatamente operanti- le disposizioni indicate nelle presenti norme agli articoli:

Art.48 (aree instabili e con erosione in atto)

Art.49 (sistema delle acque)

Art.50 (aree sensibili, già vulnerate da fenomeni di esondazione)

Art.51 (aree per il contenimento del rischio idraulico)

Art.52 (aree a pericolosità' geologica ed idraulica)

Art.53 (aree di fondovalle)

Art.54 (aree boscate)

Art.62 (aree di protezione paesistica e/o storico ambientale)

TITOLO VI

(Dimensionamento residenziale e produttivo e verifica degli standard)

Art.66 Il dimensionamento residenziale

Il dimensionamento residenziale definito nella Tabella 1) non ha valore prescrittivo, salvo quanto definito nelle norme di salvaguardia di cui al precedente articolo, e salvo quanto stabilito al successivo comma.

Avendo assunto come parametro di riferimento il numero degli alloggi, è possibile che -nel tempo- al variare dei modelli abitativi, possa esserne variata la quantità, purchè sia verificata la sostenibilità degli interventi in relazione alle indicazioni prescrittive contenute nelle seguenti norme.

Il dimensionamento proposto è da intendersi come riferimento per il Regolamento urbanistico e per gli eventuali Programmi Integrati di Intervento, che potranno prevedere, secondo le condizioni individuate al comma precedente, eventuali ridistribuzioni dei carichi insediativi tra le UTOE, senza superare il limite massimo totale della Tabella n.1.

La realizzazione degli interventi stabiliti dal Regolamento Urbanistico è comunque soggetta al soddisfacimento delle regole e delle condizioni di fattibilità enunciate al Titolo IV.

Art.67 Il dimensionamento produttivo

Il dimensionamento produttivo definito nella seguente tabella 3) ha valore prescrittivo.

L'insediamento di attività di tipo commerciale, terziario, artigianale e industriale è soddisfatto mediante interventi di completamento delle aree già in parte edificate, e finalizzato principalmente per l'allontanamento dagli abitati delle attività produttive incompatibili con la residenza.

La distribuzione dei nuovi insediamenti produttivi sarà stabilita dal R.U., che determinerà le condizioni per la sicurezza e la salute nel lavoro, la tutela ambientale, la presenza di servizi e di infrastrutture necessari alla competitività della produzione, i livelli tipologici e morfologici dell'edilizia.

Art.68 Gli standard

Nelle tabelle a), b), c) e d) sono riportati, per ogni UTOE, le superfici esistenti destinate a spazi pubblici di interesse comune, e quelle necessarie a soddisfare gli standard di cui al D.M.1444/68, in relazione agli incrementi residenziali previsti dal Piano Strutturale.

Il comune e i privati attuano in ogni tempo la conservazione e, quando necessario, l'incremento funzionale e dimensionale degli spazi di cui al comma precedente.

Il Comune ha facoltà di individuare in ogni tempo, mediante Programma Integrato di Intervento o tramite specifici progetti, aree, immobili e complessi da destinare ad attività pubbliche di interesse comune e da destinare a servizi ed infrastrutture, secondo quanto stabilito dal Regolamento Urbanistico.

APPENDICE A

Elenco dei siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale

APPENDICE B

Elenco delle aree e manufatti di interesse archeologico

APPENDICE C

Elenco dei Biotopi e Geotopi