

COMUNE DI GREVE IN CHIANTI

REGOLAMENTO URBANISTICO
(art. 28 Legge Regionale 16 gennaio 1995 n. 5)

RELAZIONE

Introduzione

E' sostenibile l'obiettivo di una crescita sociale ed economica adeguata alle esigenze della collettività che riconosca l'importanza delle risorse naturali ed antropiche espresse dal territorio e ne curi la salvaguardia al fine di assicurare anche alle generazioni future la possibilità di usufruire ancora di tali risorse.

In questo territorio gli obiettivi di sviluppo sono intrinsecamente legati al concetto di paesaggio che volutamente non è assunto come un "feticcio" ma come una risorsa in continuo rinnovamento, sintesi di equilibrate relazioni e frutto dell'azione dell'uomo che nelle varie epoche lo ha "costruito".

Premessa

Il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) del Comune di Greve in Chianti, costituito dagli atti facenti parte del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, è l'insieme delle norme di riferimento per le attività di conservazione, trasformazione e

tutela del territorio, siano esse di iniziativa pubblica che privata, alle quali devono conformarsi tutti gli interventi urbanistici ed edilizi; ogni altro precedente atto di pianificazione è da ritenersi superato dalle nuove disposizioni contenute nel P.R.G.C.

Con l'approvazione del Piano Strutturale, l'Amministrazione comunale ha promosso azioni di governo del territorio finalizzate al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) la definizione delle strategie generali per il governo comunale del territorio*
- b) l'individuazione dei sistemi territoriali e delle invarianti strutturali*
- c) la definizione della disciplina degli aspetti paesaggistici ed ambientali*
- d) il dimensionamento residenziale e produttivo e la verifica degli standard*
- e) l'individuazione dei criteri e degli indirizzi per la formazione delle regole urbanistiche*

Il Regolamento Urbanistico, redatto in conformità a quanto prescritto dall'Art. 28 della L. R. 5/95, assicura, attraverso specifiche Norme Urbanistiche e Norme Tecniche per la tutela e l'uso del territorio, l'attuazione delle scelte di governo contenute nel Piano Strutturale, mirando al perseguimento di uno sviluppo di tipo sostenibile.

Con la presente relazione l'A.C. intende fornire una guida pratica per la corretta applicazione di tutte le disposizioni del Regolamento Urbanistico, riassumendo in maniera sintetica gli obiettivi e le strategie generali in esso contenute.

Contenuti del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti atti:
la Relazione illustrativa generale

le Norme Urbanistiche

la Cartografia

gli Allegati:

A) Norme Tecniche

B) Cartografia dei Nuclei abitati

C) Cartografia delle aree ed immobili degradati

D) Cartografia delle Aree particolari

E) Tabelle degli standard

F) Relazione geologico tecnica di fattibilità e relativa cartografia suddivisa nei fogli dal n° 1 al n° 15 per le U.T.O.E. e n° 16 per i Poli Produttivi di Meleto.

G) Cartografia geomorfologica suddivisa nei fogli dal n° 1 al n° 15 per le U.T.O.E. e n° 16 per i Poli Produttivi di Meleto.

le Appendici:

A) Elenco degli immobili e dei complessi di preminente interesse storico e di alto valore storico-artistico

B) Elenco delle aree e dei manufatti di interesse archeologico

C) Elenco dei Biotopi e dei Geotopi

D) Elenco degli immobili di tipo incongruente

Le definizioni utilizzate negli atti facenti parte del Regolamento Urbanistico discendono dalla Normativa - Statuto dei luoghi del Piano Strutturale.

Per maggiore chiarezza e per facilitare il corretto uso degli atti facenti parte del Regolamento Urbanistico si ritiene necessario evidenziare i principali elementi caratterizzanti il complesso delle Norme.

Le Norme Urbanistiche

I principali temi trattati dalle Norme Urbanistiche si possono così riassumere:

- a) le regole per la *conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente*, riferite agli interventi previsti negli *insediamenti urbani* e nel *territorio aperto*
- b) le regole per la *nuova edificazione*, riferite agli interventi previsti negli *insediamenti urbani* e nel *territorio aperto*
- c) le regole per gli *interventi di trasformazione del suolo e delle colture nel territorio aperto*
- d) le norme specifiche per il *recupero e l'ammodernamento delle infrastrutture viarie esistenti e per quelle di nuova realizzazione*
- e) le norme specifiche per la *conservazione degli spazi pubblici e di uso comune esistenti e per la realizzazione di nuovi spazi*
- f) le norme per la *tutela paesaggistica ed ambientale*

E' opportuno precisare che le Norme urbanistiche comprendono le "regole di carattere generale" valide per tutti gli interventi, le "regole di carattere specifico" attribuite ad ogni area di intervento (precisamente definita nella cartografia allegata), i parametri urbanistici e volumetrici e la definizione delle modalità d'intervento.

Non sempre è possibile applicabile la semplice sovrapposizione delle "regole generali" con le "regole specifiche" per garantire la effettiva realizzabilità di un intervento. Vi sono casi in cui la differente caratterizzazione attribuita al territorio, in virtù dei diversi valori paesaggistico-ambientali e storici in esso contenuti (da cui ne consegue un differente grado di attenzione), condiziona l'intervento al rispetto della disciplina degli *aspetti paesaggistici ed ambientali* di cui al Capo I del TITOLO III, costituenti indicazioni prescrittive di carattere trasversale (es.: le prescrizioni per le *aree di protezione paesistica e/o storico ambientale* di cui all'art.25, che limitano l'attività edilizia in alcune parti specifiche del territorio aperto e delle UTOE).

Tale particolare “complesso di regole”, organizzato secondo un preciso percorso progettuale, supera la vecchia concezione della disciplina urbanistica improntata sul principio del “tutto è proibito, salvo quanto espressamente autorizzato” per mirare al perseguimento dell’obiettivo di una maggiore qualità delle condizioni di vita della collettività.

a) le regole per la *conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente*, riferite agli interventi previsti negli *insediamenti urbani e nel territorio aperto*

Nel merito delle regole per la *conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente*, riferite agli interventi previsti negli *insediamenti urbani e nel territorio aperto*, si è proceduto predisponendo un’indagine sul patrimonio edilizio esistente. Da tale indagine si sono tratte indicazioni per la successiva classificazione dello stesso patrimonio edilizio che hanno condotto alla sua suddivisione in Tessuti omogenei nelle UTOE (per epoca di formazione, per stato di conservazione, per tipologia urbana e/o tipologia edilizia, per valore storico-artistico), ed in aree omogenee nel Territorio aperto (per valore “paesaggistico-ambientale”, per interesse ambientale).

L’indagine ha chiaramente seguito un percorso di analisi diverso rispetto a quanto previsto dalla vecchia L.R.59/80, non realizzando le puntigliose ed esasperate analisi previste dalla stessa legge per la totalità dell’edificato, ma distinguendo prima di tutto tra edifici di “*rilevante valore*” sottoposti a particolare disciplina di tutela (per i quali è stato predisposto apposito elenco facente parte dell’Appendice A) ed edifici di “*valore*” sottoposti, a seconda della loro classificazione, ad interventi di conservazione o trasformazione.

Gli edifici di “*rilevante valore*”, classificati T1 e T2 nelle UTOE, ed S1 ed S2 nel Territorio aperto, già assunti come invariati

strutturali nel Piano Strutturale sotto la definizione *Patrimonio architettonico e storico artistico*, sono oggetto, al fine di garantire la tutela dei valori storico-architettonici ed ambientali da loro espressi, di puntuale disciplina degli aspetti edili ed urbanistici, secondo quanto definito rispettivamente agli artt.6 e 31 del Regolamento Urbanistico.

Per gli edifici di “*valore*” presenti nel Territorio aperto si è operata una distinzione tra quelli di “*interesse d’insieme*” classificati S3 in quanto ricompresi nelle aree di protezione paesistica e/o storico ambientale di cui all’Art.25, o nelle aree soggette al vincolo paesaggistico (D.Lgs.490/99) di cui all’Art.26 (per entrambe valgono norme di maggior tutela), e quelli di “*interesse d’insieme*” classificati S4 in quanto ricompresi in tutto il restante Territorio aperto non sottoposto a specifiche norme di tutela paesaggistica (per i quali valgono le norme di cui all’Art.31).

Gli edifici di “*minor valore*”, classificati da T3 a T11 nelle UTOE (puntualmente individuati nella Tavola 3 in scala 1:2.000 suddivisa nei fogli da 1 a 17), e classificati da S5 a S7 nel territorio aperto, sono anch’essi soggetti alla puntuale disciplina degli aspetti edili ed urbanistici di cui rispettivamente agli Artt.6 e 31 del Regolamento Urbanistico. Si precisa che gli edifici classificati S5 sono puntualmente individuati nell’Allegato C, e gli edifici classificati S7 sono puntualmente individuati nell’Appendice D. Per gli edifici classificati S6, che rappresentano le *costruzioni accessorie non conformi con gli indirizzi tecnico-estetici per la tutela delle caratteristiche architettoniche ed ambientali del territorio*, è la stessa disciplina di cui al richiamato art.31 che definisce le modalità per la loro individuazione e che detta norme per la loro riqualificazione.

Ad ogni classificazione sono attribuite specifiche categorie di intervento di tipo edilizio riferite alla conservazione od alla trasformazione di ogni singolo edificio. In particolare, per ciò che concerne le attività di recupero nel territorio aperto, si è definita una differenziazione tra quanto consentito, in termini di interventi edilizi, alle Aziende agricole (così come disciplinato nel Capo III del Titolo

III del Regolamento Urbanistico) rispetto a soggetti diversi dalle stesse Aziende (così come disciplinato nel successivo Capo IV).

Per facilitare la lettura delle norme, si riportano i seguenti tre esempi.

Esempio 1:

Edificio compreso in una UTOE, classificato T4, per il quale, secondo quanto previsto dall'Art.6 del Regolamento Urbanistico, sono ammissibili le categorie di intervento Mo, Ms, Da, Da2, categorie per le quali vale la disciplina degli interventi di cui all'Art.23 dell'Allegato A -Norme Tecniche. Tali interventi consistono in opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione parziale, di limitato ampliamento volumetrico fino ad un massimo di mc.30, per la riqualificazione dei prospetti tergalì o per l'adeguamento igienico-sanitario della singola unità immobiliare.

La destinazione d'uso dell'immobile è disciplinata dall'Art.14, comma 6, del Regolamento Urbanistico

Esempio 2:

Edificio di proprietà di Azienda agricola localizzato nel territorio aperto ma non ricompreso nelle aree di protezione paesistica e/o storico ambientale, o nelle aree soggette al vincolo paesaggistico e quindi classificato S4, per il quale, secondo quanto previsto dall'Art.31 del Regolamento urbanistico, sono ammissibili le categorie di intervento Mo, Ms, Rc2, categorie per le quali vale la disciplina degli interventi di cui all'Art.37 dell'Allegato A - Norme Tecniche. Tali interventi consistono in opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo.

Per tale edificio valgono inoltre le disposizioni di cui agli Artt. 35 e 36 del Regolamento Urbanistico riguardanti rispettivamente interventi consentiti senza PMAA o con PMAA.

Sono fatte salve, e devono quindi sempre essere valutate, le specifiche prescrizioni individuate al Capo I del Titolo III "Aspetti paesaggistici ed ambientali" per la tutela ed il corretto utilizzo delle risorse del territorio aperto.

Esempio 3:

Edificio localizzato nel territorio aperto di proprietà di soggetto diverso dalle Aziende agricole, classificato S4, per il quale, secondo quanto previsto dall'Art.31 del Regolamento urbanistico, sono ammissibili le categorie di intervento Mo, Ms, Rc2, categorie per le quali vale la disciplina degli interventi di cui all'Art.37 dell'Allegato A - Norme Tecniche. Tali interventi consistono in opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo. Sono fatte salve, e devono quindi sempre essere valutate, le specifiche prescrizioni individuate al Capo I del Titolo III "Aspetti paesaggistici ed ambientali" per la tutela ed il corretto utilizzo delle risorse del territorio aperto.

La destinazione d'uso dell'immobile è disciplinata dall'Art.32 del Regolamento Urbanistico.

b) le regole per la nuova edificazione, riferite agli interventi previsti negli insediamenti urbani e nel territorio aperto

Per soddisfare le esigenze abitative espresse (verificate anche attraverso indagini socio-economiche che hanno evidenziato una crescita demografica estremamente ridotta), rispettando quanto già stabilito dal Piano Strutturale in merito alla necessità di favorire il processo di riqualificazione dell'esistente, piuttosto che la occupazione di ulteriore suolo, la nuova edificazione è stata tutta confinata all'interno delle UTOE, in ambiti già in parte urbanizzati secondo parametri urbanistici ed edilizi che puntano essenzialmente all'integrazione dei nuovi interventi con il tessuto edilizio esistente.

Le potenzialità espresse nel Piano Strutturale relativamente alla nuova edificazione ed alla ristrutturazione urbanistica di tipo residenziale corrispondono a 384 alloggi. Con questo Regolamento

Urbanistico, a seguito delle osservazioni accolte, si è normata l'edificazione per 335 alloggi, corrispondenti a circa l'87% della disponibilità edificatoria complessiva.

Le potenzialità edificatorie di tipo produttivo, commerciale e turistico-ricettivo espresse nel Piano Strutturale sono state invece, nel presente Regolamento Urbanistico, complessivamente confermate e ne sono state disciplinate le modalità di realizzazione, garantendo al tempo stesso il soddisfacimento complessivo delle esigenze di sviluppo e la delocalizzazione -dai centri abitati- delle aziende definite incompatibili.

Gli ambiti ove realizzare la nuova edificazione di tipo residenziale sono diversamente definiti a seconda del posizionamento e della consistenza dell'intervento.

Le *Aree di Espansione residenziale* (AE), risultano quelle di maggiore estensione, con maggiore volumetria edificabile, poste in margine ai centri abitati ricomprese in terreni attualmente non urbanizzati.

I *Lotti Liberi* (L.L.), posti generalmente all'interno degli abitati, comprendono terreni parzialmente occupati da fabbricati dismessi o sottoutilizzati o utilizzati per attività improprie, per i quali la nuova edificazione, di limitata volumetria, è l'occasione per una complessiva riqualificazione dell'intera area.

Anche per le esigenze di carattere commerciale, ricettivo e produttivo si è operato cercando di perseguire l'obiettivo del minor consumo di suolo possibile, nella sostanza confermando o ampliando le precedenti previsioni.

Le *Aree di Espansione Produttiva* (AEP), poste ai margini dei centri abitati, sono state individuate per la ricollocazione di quelle attività produttive, oggi operanti all'interno delle UTOE, da ritenersi incompatibili con la disciplina delle destinazioni d'uso consentite nelle UTOE stesse.

I Poli Produttivi (PP)

Meleto (PP1) per il quale, confermandone la vocazione produttiva di area già urbanizzata, si prevede il solo completamento dei lotti ancora liberi rispetto al Piano di lottizzazione convenzionato.

Meleto (PP2) che costituisce un'area di nuova individuazione situata in adiacenza al PP1 ove è prevista la possibilità di nuova edificazione, al fine del ricollocamento di medie aziende attualmente presenti negli insediamenti urbani.

Testi (PP3) che costituisce un'area comprendente il cementificio ed il gassificatore per la quale è previsto il mantenimento dell'attuale destinazione.

I Lotti Liberi (L.L.), con caratterizzazione produttiva, quali conferme di previsioni discendenti dal vecchio Piano di Fabbricazione, ove, solo per specifiche attività di servizio alla residenza, è consentita la nuova edificazione.

Le Aree di Espansione Ricettiva (AER), poste nel Capoluogo e a Panzano, quali conferme di previsioni discendenti dal vecchio Piano di Fabbricazione.

Per tutti questi ambiti così come precedentemente definiti, il Regolamento Urbanistico stabilisce: la volumetria massima edificabile; il numero degli alloggi; la tipologia edilizia; la quantità e le destinazioni d'uso degli spazi pubblici e di uso comune; le limitazioni alla realizzazione degli interventi conseguenti all'applicazione delle norme di carattere ambientale e paesaggistico.

La nuova edificazione nel territorio aperto è invece consentita alle sole Aziende agricole attraverso la presentazione di Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA) relativi ad interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia connessi e complementari con l'attività agricola; tali interventi sono principalmente da ricondurre alle realizzazioni di abitazioni agricole e di costruzioni accessorie per la corretta gestione dei fondi agricoli.

La nuova edificazione nel territorio aperto di soggetti diversi dalle Aziende agricole è riferita alla sola realizzazione di depositi per attrezzi agricoli e ricoveri per animali e di attrezzature per la prima lavorazione del legname.

c) le regole per gli *interventi di trasformazione del suolo e delle colture nel territorio aperto*

L'argomento è particolarmente delicato e di grande attualità e ne è dimostrazione -tra l'altro- l'attenzione posta proprio ai problemi del suolo e sottosuolo, con specifico riferimento alla Toscana, nel Rapporto sullo stato dell'ambiente 2001 del Ministero dell'Ambiente, di cui si riporta il seguente estratto: *“Qui il paesaggio è fortemente caratterizzato da sistemazioni e assetti colturali testimoni di una storica attenzione ai problemi della conservazione del suolo, che hanno ingenerato nel tempo una qualificata agricoltura ecocompatibile; tuttavia la diffusione del moderno processo agro-produttivo, più attento agli aspetti economici, che a quelli ambientali, ha indotto la crescita di fenomeni di degrado del suolo che interessano, in misura variabile e con diversa rilevanza, quasi tutto il territorio della regione. In particolare il principale elemento alterativo è rappresentato dall'erosione che in alcuni ambienti, come le colline della Toscana centrale interessate da vigneti o seminativi, assume aspetti preoccupanti soprattutto là dove i sistemi colturali non prevedono interventi di inerbimento o “minimum-tillage” per il contrasto del fenomeno.*

L'intensa meccanizzazione, soprattutto su substrati argillo-sabbiosi può rappresentare, in particolare se associata ad una scorretta realizzazione delle sistemazioni idraulico-agrarie e alla loro scarsa manutenzione, un elemento in grado di accelerare fenomeni erosivi di massa legati alle caratteristiche stesse dei substrati”.

Nella nostra realtà, queste considerazioni circa la diffusione

del moderno processo agro-produttivo sono quanto mai vere se legate al crescente interesse di operatori italiani e stranieri rivolto al settore vitivinicolo, confermato dal notevole aumento delle richieste di rinnovo dei vigneti in tutta l'area del Chianti, che pone il doveroso obbligo di creare le condizioni per sviluppare ulteriormente le attività agricole assicurando comunque un elevato grado di tutela paesaggistica ed ambientale. Il riconoscimento dell'alto valore d'insieme del territorio grevigiano costituisce proprio quel "valore aggiunto" che sotto il profilo economico può garantire ulteriori profitti, durevoli nel tempo.

Garantire crescita economica e tutela del territorio in linea con gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo vuol dire governare le azioni di trasformazione dello stesso territorio definendo in maniera chiara quali sono le risorse da tutelare e stabilendo -al contempo- le regole per l'esercizio della corretta attività di trasformazione del suolo e delle coltivazioni.

A ciò si è dato seguito attraverso la definizione dell'insieme delle regole contenute nel Capo I *Aspetti paesaggistici ed ambientali* del Titolo III del Regolamento Urbanistico che individuano specifici indirizzi e puntuali prescrizioni ai quali ogni azione di trasformazione si deve attenere, rispetto ai seguenti temi:

- le aree instabili e con erosione in atto (Art.16)
- il sistema delle acque (Art.17)
- le aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico (Art.18)
- le aree a pericolosità geologica (Art.20)
- le aree boscate (Art.22)
- gli ambiti di reperimento delle aree naturali protette di interesse locale ed i siti classificati di importanza comunitaria ai sensi della direttiva 43/92/CEE (Art.24)
- le aree di protezione paesistica o storico-ambientale (Art.25)
- le aree soggette a vincolo paesaggistico (Art.26)
- i biotopi ed i geotopi (Art.27)

- la viabilità minore, i percorsi storici e la viabilità panoramica (Art.28)
- gli elementi minori del paesaggio ed i monumenti storico agrari (Art.29)

d) le norme specifiche per il recupero e l'ammodernamento delle infrastrutture viarie esistenti e per quelle di nuova realizzazione

Il territorio di Greve in Chianti è sufficientemente infrastrutturato e pertanto, le norme di riferimento sono principalmente indirizzate a definire gli interventi di miglioramento e di adeguamento delle infrastrutture esistenti.

Nello specifico, gli indirizzi generali relativi al recupero e l'ammodernamento delle infrastrutture viarie esistenti sono volti alla tutela della cosiddetta viabilità minore, dei percorsi storici e della viabilità panoramica secondo quanto disciplinato all'Art.28 del Regolamento Urbanistico, tenuto conto che tali elementi sono puntualmente censiti nella Tavola n. 2 in scala 1:10.000; a ciò si aggiunge la tutela della viabilità locale ricompresa o sostenuta da muri di pietra secondo quanto definito e disciplinato dall'Art.29, tutela che pur non garantita dalla puntuale localizzazione del bene da salvaguardare obbliga ogni soggetto proponente opere di trasformazione del territorio a realizzare, rispetto a tali beni, solo interventi di conservazione e manutenzione.

In generale il reticolo stradale sarà sottoposto a specifico censimento attraverso il quale sarà classificato in relazione al grado di utilizzazione ed al valore storico e paesaggistico ad esso riconosciuto così come previsto dall'Art.54 del Regolamento Urbanistico. Tale censimento consentirà l'elaborazione di uno specifico *Piano guida* con il quale saranno conseguentemente individuati gli eventuali interventi di trasformazione e le specifiche modalità di esecuzione. Fino all'approvazione di tale *Piano guida* sono consentiti i soli interventi di conservazione e manutenzione del reticolo stradale.

La realizzazione di nuove infrastrutture viarie, limitata alle sole varianti di S.Polo, Ferrone e Greve Capoluogo, è principalmente legata al rispetto di norme indirizzate alla tutela del paesaggio e della salute pubblica.

e) le norme specifiche per la *conservazione degli spazi pubblici e di uso comune esistenti e per la realizzazione di nuovi spazi*

L'obiettivo, già individuato nel Piano Strutturale, di mirare ad una generale riqualificazione delle aree urbane, cercando le condizioni per una maggiore integrazione tra la parte edificata e gli spazi pubblici e di uso comune, ha condotto alla identificazione degli interventi di miglioramento ed ammodernamento degli spazi esistenti ai quali sottoporre ogni iniziativa pubblica o privata ad essi rivolta.

Le azioni conseguenti prefigurano iniziative tendenti alla riqualificazione di spazi degradati attraverso la realizzazione di nuove aree di sosta, di percorrenze ciclabili e pedonali, di recupero dei cortili in condizioni di abbandono e delle aree residuali, da programmare anche in stretta connessione con interventi di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione.

Oltre alla richiamata riqualificazione degli spazi esistenti, assume particolare rilevanza la previsione di nuovi spazi pubblici, di attrezzature e di impianti, secondo la caratterizzazione specificatamente descritta nel Regolamento Urbanistico.

Alcuni di tali spazi, attrezzature ed impianti, sono puntualmente indicati nella Tavola 3 suddivisa nei fogli da 1 a 17 in scala 1:2.000. La loro previsione decade se nei cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico non sono stati approvati i relativi progetti esecutivi delle infrastrutture pubbliche, o i

Piani attuativi legati essenzialmente alle aree definite AE, AER, AEP, PP e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ad essi riferiti.

Rimangono comunque valide a tempo indeterminato quelle previsioni che, pur non specificatamente individuate in cartografia, sono prescritte dalle norme specifiche riguardanti la saturazione dei Lotti Liberi (LL), ed i singoli edifici o tessuti edilizi soggetti a specifica normativa di intervento (T.11).

Per tali iniziative riferite ad interventi di saturazione o ristrutturazione urbanistica, al fine di garantire il loro armonico inserimento, le norme dettano indirizzi e prescrizioni per la corretta distribuzione degli spazi pubblici, per il loro dimensionamento e per la loro destinazione.

f) le norme per la *tutela paesaggistica ed ambientale*

Sono il contenuto di tutto il Capo I del TITOLO III, e costituiscono indicazioni prescrittive di carattere trasversale con le quali si deve sempre confrontare qualsiasi ipotesi di intervento di trasformazione urbanistica od edilizia, al fine di tutelare le risorse essenziali del territorio.

Tali norme sono rivolte: alla tutela del paesaggio come insieme di valori storico-naturalistici; alla tutela degli elementi di tipo storico-architettonico ed ambientale puntualmente individuati; alla tutela idrogeologica ed idraulica del territorio secondo i canoni della corretta utilizzazione dello stesso.

Gli allegati

Allegato A - Norme Tecniche

Le Norme Tecniche, definiscono i parametri urbanistici, edilizi e tipologici necessari per la omologazione degli interventi ed indicano le “*regole del costruire*” costituenti il manuale delle buone pratiche edilizie, necessario per il raggiungimento di un alto livello di qualità paesaggistica ed ambientale, da attuarsi attraverso la riqualificazione dell’edificato esistente ed attraverso una maggiore armonizzazione della nuova edificazione rispetto al contesto in cui si colloca.

Costituiscono inoltre “valore aggiunto” alla qualità della vita, ed alla stessa qualità della produzione edilizia, i criteri di bioedilizia previsti all’Art. 22 (criteri più volte richiamati anche nelle Norme Urbanistiche rispetto ai singoli interventi) attraverso i quali l’Amministrazione comunale si impegna a favorire uno sviluppo di tipo sostenibile, promuovendo iniziative volte al contenimento dei consumi energetici ed alla tutela delle risorse non rinnovabili.

La necessità di dotare il Regolamento urbanistico di criteri per la omologazione degli interventi discende fundamentalmente dall’analisi del patrimonio edilizio esistente negli insediamenti urbani, dalla quale è risultato evidente come l’edificazione più recente sia stata negativamente influenzata dai seguenti modelli:

- modello industriale: riferito a produzioni standardizzate, che attraverso un notevole innalzamento dei consumi energetici, ha introdotto nuovi materiali incongrui rispetto alla tradizione e spesso “inquinanti” nei confronti dell’ambiente e del paesaggio;
- modello economico: riferito allo spostamento dell’attenzione degli operatori dall’ottica della produzione architettonica (intesa come progettazione architettonica di tipo qualificato) a quella del semplice esercizio di assemblaggio di componenti edilizi (operazione di esclusivo marketing).

I principali temi trattati nelle Norme Tecniche si possono così riassumere:

- a) la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi per gli insediamenti urbani e per il territorio aperto
- b) le tipologie ammissibili e le norme per la nuova edificazione negli insediamenti urbani
- c) gli interventi ammessi e le norme per il recupero del patrimonio edilizio esistente negli insediamenti urbani

- d) le tipologie ammissibili e le norme per la nuova edificazione nel territorio aperto

- e) gli interventi ammessi e le norme per il recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto

- f) le norme per la trasformazione del suolo e delle coltivazioni

Ai fini della corretta comprensione del contenuto delle Norme Tecniche si elencano di seguito alcuni dei temi trattati nelle Norme stesse che rivestono particolare rilevanza e per i quali è opportuno fornire precisazioni.

Le categorie di intervento (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica), per le quali, oltre alla definizione degli interventi stessi, sono prescritti i materiali e le tecniche costruttive da utilizzare. Nel complesso, tali disposizioni, interessano sia il patrimonio edilizio di tipo urbano, sia quello presente nel territorio aperto.

Le tipologie edilizie urbane (Villa, Villino isolato, ecc.), importanti parametri per la nuova edificazione negli insediamenti urbani di carattere prescrittivo. Le tipologie edilizie possono essere modificate con varianti del Regolamento Urbanistico a seguito di presentazione di un progetto di fattibilità così come previsto dal comma 2 dell'articolo 21, attraverso il quale sia dimostrata la possibilità di ottenere un ulteriore miglioramento della qualità della produzione edilizia,

garantendo, alla fase progettuale, un ruolo centrale nel processo di trasformazione urbanistico-edilizia.

Le tipologie, i materiali e le tecniche costruttive per la nuova edificazione rurale, per le quali sono individuate regole tecnico-estetiche che privilegiano la realizzazione di costruzioni in muratura -con adeguate caratteristiche di solidarietà fra gli elementi strutturali che le compongono- privilegiando così la tutela del paesaggio agrario, che non sopporterebbe altrimenti “architetture” non correttamente integrate con il costruito storicizzato.

La realizzazione degli spazi pubblici e di uso comune, da attuarsi secondo specifiche caratteristiche, che costituisce dotazione di standard per i nuovi insediamenti urbani e contributo alla qualità abitativa dell'intorno. La realizzazione di tali spazi e delle attrezzature può essere affidata ai privati a seguito di Convenzione con il Comune.

I criteri di bioedilizia, posti al fine di indirizzare gli interventi verso una maggiore qualità della produzione edilizia, privilegiando l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici secondo l'applicazione di alcuni criteri tra quelli che vengono comunemente attribuiti al miglioramento del confort ambientale interno ed esterno e della vita di relazione.

Allegato B -Nuclei abitati

La perimetrazione dei nuclei abitati è certamente una novità rispetto al precedente strumento urbanistico, ed in questo caso è una conferma di quanto già affermato nel P.S. rispetto al quale si aggiungono la cartografia in scala 1:2.000, che perimetra e zonizza esattamente e nel dettaglio i Nuclei abitati, e le norme specifiche di cui all'Art.51 delle Norme Urbanistiche che dettano i condizionamenti all'attività edilizia.

Nella sostanza, pur rimanendo queste aree -di fatto- nel territorio aperto in quanto intrinsecamente legate a questo per il valore paesaggistico da esse rappresentato, si è voluto attribuire loro un grado di urbanizzazione (oltre quello già presente) tale da renderle maggiormente autosufficienti, ed una caratterizzazione riferita ad un uso di tipo urbano degli immobili. Tutto ciò la fine di superare la incerta attribuzione di funzioni fino ad oggi subita dai Nuclei abitati per la loro impropria collocazione nelle "aree agricole".

Allegato C - Immobili e complessi edilizi degradati

La perimetrazione degli immobili e complessi edilizi degradati è la sostanziale conferma di quanto già approvato nel 1998 con la variante per le zone agricole che ha definito le ZAD (zone agricole degradate). In tal senso, l'insieme di quanto disciplinato all'Art.31 delle Norme Urbanistiche per ciò che concerne gli *immobili e complessi edilizi degradati* (S5), con la zonizzazione e le norme di dettaglio contenute nell'Allegato C, costituisce la nuova disciplina di riferimento in sostituzione della precedente.

Allegato D - Aree particolari

Le Aree particolari, perimetrare in scala 1:2.000 nell'Allegato D, sono ambiti di territorio aperto per i quali vale la specifica disciplina dell'Art.52 della Norme Urbanistiche

Allegato E - Tabelle degli standard

La verifica degli standard (DM. 1444/68) è stata effettuata sul numero degli abitanti previsti complessivamente, ridistribuendo

l'insieme degli spazi pubblici destinati all'istruzione dell'obbligo, alle attrezzature di interesse pubblico, al verde pubblico ed ai parcheggi, nelle singole UTOE.

In totale, gli spazi pubblici e di uso comune previsti dal Regolamento Urbanistico, ripartiti secondo le aliquote prescritte dal D.M.1444/68, risultano così distribuiti:

Aliquota a) scuola

1) asilo-scuola materna:

San Polo - fabbisogno mq. 1.320; esistente mq. 2.210 (si conferma l'attuale disponibilità)

Strada in Chianti - fabbisogno mq. 3.880; esistente mq. 5.132 (si conferma l'attuale disponibilità)

Panzano - fabbisogno mq. 1.790; esistente mq. 1.462 (si prevede un ampliamento dell'attuale area per mq. 350 al fine di soddisfare il rispetto degli standard, ottenendo così una superficie complessiva di mq. 1.812)

Greve capoluogo - fabbisogno mq. 5.966; esistente mq. 2.866 (si prevede una nuova area per mq. 3.112 al fine di soddisfare il rispetto degli standard, ottenendo così una superficie complessiva di mq. 5.978)

2) scuola elementare:

San Polo - fabbisogno mq. 2.640; esistente mq. 3.740 (si conferma l'attuale disponibilità)

Strada in Chianti - fabbisogno mq. 7.760; esistente mq. 2.546 (si prevede un ampliamento dell'attuale area per mq. 6.531 al fine di soddisfare il rispetto degli standard, ottenendo così una superficie complessiva di mq. 9.077)

Panzano - fabbisogno mq. 3.580; esistente mq. 1.462 (si prevede un ampliamento dell'attuale area per mq. 2.153 al fine di soddisfare il rispetto degli standard, ottenendo così una superficie complessiva di mq. 3.615)

Greve capoluogo - fabbisogno mq. 11.932; esistente mq. 2.899 (si prevede una nuova area per mq. 9.040 al fine di soddisfare il rispetto degli standard, ottenendo così una superficie complessiva di mq.

11.939)

3) scuola media:

Greve capoluogo - fabbisogno mq. 19.434; esistente mq. 6.620 (si prevede una nuova area per mq. 12.820 al fine di soddisfare il rispetto degli standard, ottenendo così una superficie complessiva di mq. 19.440)

Aliquota b) attrezzature

fabbisogno mq. 25.912; esistente mq. 63.025; si è previsto un ulteriore incremento della superficie per attrezzature di mq. 31.242.

Aliquota c) verde pubblico

fabbisogno mq.85.680; esistente mq.223.460; si è previsto un ulteriore incremento della superficie per verde pubblico di mq. 85.944.

Aliquota d) parcheggi

fabbisogno mq.23.800; esistente mq.64.353; si è previsto un ulteriore incremento della superficie per parcheggi di mq.31.749.

Allegato F - Relazione geologico tecnica di fattibilità

La relazione di fattibilità recepisce le indagini geologico tecniche di supporto al Piano Strutturale e le disposizioni in materia geologica del PIT, contiene le norme relative alle salvaguardie idrauliche e sulla protezione delle risorse idriche ed individua la classificazione di fattibilità con le relative prescrizioni geologiche di attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico.

Allegato G - Cartografia geomorfologica

La carta geomorfologica, sostanzialmente uguale a quella del Piano Strutturale, fornisce la distinzione delle forme a seconda dell'origine: erosione idrica, gravità, strutture geologiche e attività

antropiche.

Le appendici al R.U.

Costituiscono appendici al Regolamento Urbanistico:

Appendice A - l'elenco dei singoli immobili e complessi edilizi di preminente interesse storico, architettonico e culturale, di alto valore storico-artistico e dei siti di rilevanza ambientale definiti dal Piano Strutturale *invarianti strutturali*, classificati S1 o S2, per i quali le Norme urbanistiche dettano le limitazioni ed i condizionamenti agli interventi al fine di garantire la conservazione dei loro valori.

Appendice B - l'elenco delle aree e dei manufatti di interesse archeologico, definiti dal Piano Strutturale *invarianti strutturali*, per i quali le norme prevedono che gli eventuali lavori di scavo sono di esclusiva competenza del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Appendice C - elenco dei biotopi e dei geotopi, definiti dal Piano Strutturale *invarianti strutturali*, per i quali è prevista la sola tutela integrale.

Appendice D - elenco dei singoli immobili di recente formazione o vecchi immobili, classificati S7, per i quali è ammessa la riorganizzazione funzionale interna e gli interventi di recupero per l'eliminazione del degrado paesaggistico.