

## COMUNE DI MONTEVARCHI

I nuovi atti di governo del territorio  
Verso il Piano Strutturale e il Piano Operativo

# Preliminare di piano



## Comune di Montevarchi

### **Sindaco**

Silvia Martini CHIASSAI

### **Dirigente del Settore Urbanistica Edilizia**

Domenico Bartolo SCRASCIA

### **Responsabile Unico del Procedimento**

Ugo FABBRI

### **Garante dell'Informazione e della Partecipazione**

Paola MANETTI

### **GRUPPO DI LAVORO**

#### **Progettazione Urbanistica e coordinamento scientifico**

Antonio MUGNAI

Laura TAVANTI

#### **Consulente**

Angiolino PIOMBONI

#### **Collaboratori**

Silvia BERTOCCI

Roberta CICCARELLI

Manuela FONTANIVE

Alessia NERI

Patrizia SODI

#### **Indagini idrauliche geologiche sismiche**

Fabio MONTAGNANI

Letizia MORANDI

#### **Valutazione Ambientale Strategica**

Graziano MASSETANI

Luca MENGUZZATO

#### **Supporto Giuridico**

Loriano MACCARI

Marzo 2021

*Immagini a cura di Francesco Tassi*

# Indice

## Verso il PS e il PO

- 1 Perché il nuovo Piano
- 2 Perché un Preliminare
- 3 Recuperare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente
- 4 Valorizzare il centro storico
- 5 Gestire la mobilità
- 6 Gestire, tutelare e valorizzare il territorio rurale e le attività agricole e forestali
- 7 Aggiornare il modello perequativo
- 8 Implementare uno studio di fattibilità economico finanziario del Piano

## 1. La strumentazione urbanistica vigente

### 1 II PIT/PPR

- 1.1 La scheda d'ambito
- 1.2 Le invarianti
- 1.3 I beni paesaggistici

### 2 II PTCP

- 2.1 I sottosistemi di paesaggio
- 2.2 I tipi e varianti del paesaggio agrario e delle zone agronomiche
- 2.3 la disciplina urbanistico territoriale

### 3 Gli strumenti urbanistici comunali

- 3.1 Il Piano Strutturale
- 3.2 Il Regolamento Urbanistico

## 2. La costruzione condivisa dei Piani

1. Il percorso di partecipazione
2. Il contributo dei cittadini
3. Il contributo degli ordini professionali
4. Il contributo delle associazioni di categoria

## 3. Il territorio di Montevarchi

### 1 La Mobilità

- 1.1 La situazione attuale
  - 1.1.1. Trasporto privato
  - 1.1.2. Trasporto pubblico
  - 1.1.3. La mobilità dolce

- 1.2 Le previsioni sulla viabilità nella strumentazione vigente
- 1.3 Il Piano Strutturale
- 1.4 Il Regolamento Urbanistico
- 1.5 Il sistema dei parcheggi

### 2 La città pubblica

- 2.1 Le attrezzature di interesse generale
- 2.2 Gli standard residenziali
- 2.3 I luoghi centrali
- 2.4 Gli impianti e le attrezzature tecnologiche

### 3 L'abitare

- 3.1 Il sistema della residenza
  - 3.1.1 Abitare il centro storico
  - 3.1.2 Abitare le frazioni
  - 3.1.3 Abitare la campagna
  - 3.1.4 Schede podere

### 4 Il produrre

- 4.1 Le due aree industriali e i grandi contenitori commerciali
- 4.2 La Conferenza di Copianificazione

### 5 Il territorio rurale

- 5.1 Analisi degli interventi ammessi
- 5.2 Parchi territoriali

## 4. Il progetto

### 1 Una proposta metodologica

- 5.3 I sistemi funzionali
- 5.4 Schemi direttori e progetti norma
- 5.5 La città pubblica
- 5.6 Le norme tecniche di attuazione

### 2 Verso il nuovo Piano strutturale

- 2.1 Il perimetro del territorio urbanizzato
- 2.2 Lo statuto del territorio
- 2.3 Il patrimonio territoriale
- 2.4 Le invarianti strutturali
- 2.5 La disciplina paesaggistica
- 2.6 Centri e nuclei storici
- 2.7 Le strategie di sviluppo sostenibile
- 2.8 I sistemi funzionali
- 2.9 Le UTOE
- 2.10 Riqualificazione e rigenerazione: le aree degradate

### 3 Verso il nuovo Piano Operativo

- 3.1 *Parte 1:* disposizioni generali
- 3.2 *Parte 2:* disciplina per la gestione degli insediamenti
- 3.3 *Parte 3:* disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio
- 3.4 *Parte 4:* norme transitorie e finali

### 4 Indagini geologiche, idrauliche e sismiche

- 4.1 La disciplina geologica, idraulica, idrogeologica e sismica
  - 4.1.1 Definizione aree a pericolosità geologica
  - 4.1.2 Definizione aree a pericolosità per alluvioni
  - 4.1.3 Definizione aree a pericolosità sismica locale

- 4.2 Fattibilità geologica, sismica e da alluvione
- 4.3 Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici
- 4.4 Criteri geologici in relazione al rischio alluvioni
- 4.5 Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti sismici

### 5 La Valutazione Ambientale Strategica

- 5.1 La Valutazione Ambientale strategica a supporto dei nuovi strumenti urbanistici
  - 5.1.1 La valutazione qualitativa
  - 5.1.2 La valutazione quantitativa
- 5.2 La valutazione di incidenza a supporto dei nuovi strumenti urbanistici

## I Contributi dei cittadini



# **Verso il Piano Strutturale e il Piano Operativo**

## Verso il Piano Strutturale e il Piano Operativo

Lo studio di un Piano, cioè la progettazione fisica e della forma di un determinato territorio, conferisce un ruolo centrale al tema della raffigurazione e del disegno quali strumenti non solo di comunicazione ma anche di esplorazione e di conoscenza della formazione e della trasformazione dello spazio costruito e non costruito.

L'uso del disegno nella rappresentazione del Piano deve assumere un ruolo progettuale e comunicativo fondamentale che dovrà essere molto diverso da quello tipico della visione tradizionale della disciplina, che lo traduce in linguaggi tecnici comprensibili solo agli addetti ai lavori. L'immagine dovrà trasmettere la consistenza della città fisica che non potrà essere rappresentata solo attraverso metodi codificati e astratti, ma piuttosto ricorrendo a rappresentazioni che ne facilitino la comunicazione sociale.

In questo documento denominato "preliminare di piano", allo scopo di favorire la comprensione degli argomenti trattati ad una platea il più ampia possibile, abbiamo utilizzato diverse e variegata modalità di rappresentazione, cercando anche di mostrare la struttura d'insieme e nello stesso tempo, le principali peculiarità funzionali e spaziali (per non dire formali) di luoghi fondamentali e significativi per il nostro percorso di costruzione dei Piani.

Quello cui vorremmo pervenire, nei limiti del possibile, è passare dalla rappresentazione di un Piano come un quadro d'insieme rigido e compatto, leggibile solo

passando attraverso complessità grafiche e normative, ad un *racconto* di come la città di Montevarchi, nel suo complesso, e nei suoi punti nodali, si è trasformata nel tempo e continua e continuerà a trasformarsi nei suoi aspetti spaziali, funzionali e più in generale morfologici.

Il tentativo è quello di rendere conto, anche ai cittadini, delle ragioni della forma dei luoghi: intendendo per

forma l'insieme delle componenti che costituiscono i luoghi urbani: non tanto case, edifici, strade, ma soprattutto le relazioni, la qualità delle diverse infrastrutture, il rapporto con le parti non edificate ed a quelle esterne alla città esistente, della quale fanno comunque parte integrante. Attraverso tale *racconto* si è cercato e si cercherà di *narrare* e descrivere *come è fatta* Montevarchi, *come funziona*, *come è*

*cambiata* negli ultimi anni, *come sta cambiando* adesso e *come potrà cambiare* in futuro e soprattutto quali possibili scenari sono ipotizzabili e soprattutto *desiderabili*.



## 1. Perché il nuovo Piano

I Piani urbanistici in Toscana sono molto simili tra loro, soprattutto quelli degli ultimi anni; questo in particolare, a causa di una serie molto estesa di indirizzi ed “imposizioni” normative e legislative e di un’impostazione, in alcuni casi, molto rigida della nuova legge regionale e del suo “combinato disposto” con il PIT/PPR<sup>1</sup> e con il codice dei beni culturali e del paesaggio. A tale mole di orientamenti operativi vanno poi ad aggiungersi i numerosi regolamenti di attuazione, le linee guida regionali, le schede, le tabelle, gli accordi Mibact e Regione Toscana, ecc.

Anche la nuova strumentazione urbanistica di Montevarchi dovrà necessariamente assoggettarsi a questa serie di riferimenti normo-legislativi. Questo aggiornamento obbligatorio delle coordinate di riferimento normativo appare pertanto come il primo motivo per il quale si rende necessario il completo rinnovo della strumentazione urbanistica non solo di Montevarchi ma di tutti i Comuni della Toscana, a partire dal novembre 2014, data di entrata in vigore della nuova legge regionale n.65, norme per il governo del territorio.

La nuova legge ha, tra le sue principali esigenze, quella di garantire un’azione pubblica più efficace di quella ottenuta con la previgente legislazione e di dare maggior forza e concretezza al principio per il quale “... nuovi impegni di suolo sono ammessi solo se non

sussistono possibilità di riuso degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti<sup>2</sup>...”. Essa, infatti, introduce nuovi meccanismi volti a contrastare il consumo di nuovo suolo, tra i quali è necessario segnalare in particolare la definizione puntuale del territorio urbanizzato, con la conseguente differenziazione tra le procedure per intervenire all’interno dello stesso e quelle per la trasformazione delle aree ad esso esterne, con l’attivazione della conferenza di copianificazione costituita dai legali rappresentanti della Regione, della provincia e del Comune interessato<sup>3</sup>.

Con la contestuale approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale da parte della Regione Toscana, il quale ha acquisito valenza di piano paesaggistico regionale<sup>4</sup> (PIT/PPR), è stata inoltre sancita la necessità di conformare tutti gli atti di governo del territorio alla disciplina statutaria del piano paesaggistico, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d’uso, ai sensi dell’art.145 del Codice dei beni culturali. Conformazione che dovrà essere validata nell’ambito di una conferenza di servizi, detta “conferenza paesaggistica”, a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti, ai quali è demandata la formulazione del parere finale di conformità.

Alla luce delle nuove norme e procedure introdotte

risulta pertanto scontato procedere, da parte dell’Amministrazione Comunale, quantomeno ad una completa revisione della strumentazione urbanistica vigente costituita dal Piano Strutturale<sup>5</sup> e dal Regolamento Urbanistico<sup>6</sup> per la cui analisi critica si rimanda al successivo capitolo 3 della parte 1 della presente relazione.

Oltre la necessaria revisione conseguente il nuovo scenario normativo e legislativo descritto, riteniamo sia comunque utile, allo stesso tempo, procedere ad un “revisione” della strumentazione urbanistica attuale, cercando, almeno in parte e nei limiti consentiti dall’attuale legislazione, di attuare un rinnovamento delle consuete modalità di costruzione dei Piani urbanistici in Toscana, magari rivolgendo, perché no, lo sguardo anche verso altre e diverse esperienze ed in particolare concentrando un’attenzione particolare verso la componente strategico-progettuale dei Piani.

## 2. Perché un preliminare

Inquadrata all’interno di strategie più vaste ed extra locali, la costruzione di un Piano si svolge lungo un arco di tempo piuttosto esteso, attraverso un percorso progressivo di avvicinamento ed approfondimento conoscitivo delle numerose problematiche che ad esso attengono. Sul tavolo

dell’Amministrazione si presentano, ad un ritmo solitamente sostenuto, proposte, progetti ed istanze che richiedono spesso immediate e puntuali risposte. Non appare realistico immaginare che oggi, durante la costruzione della nuova strumentazione urbanistica, l’Amministrazione possa interrompere qualsiasi azione sul territorio. Diventa importante però che le ipotesi, i progetti, le soluzioni che il nuovo Piano presume di utilizzare al fine di raggiungere gli obiettivi proposti, non siano compromessi da operazioni magari valide, ma incoerenti rispetto alla strategia complessiva del Piano.

Ecco che allora il processo di costruzione del Piano dovrà configurare fin dalle prime battute un primo “assetto strategico”, pur provvisorio e da condividere ed affinare progressivamente, che costituisca comunque una prima base di supporto decisionale per l’Amministrazione attraverso la costruzione di un quadro coerente di riferimento che possa orientare le scelte, anche quelle più stringenti.

Con il preliminare di Piano si intende pertanto dare forma iniziale a tale *assetto strategico*. In questo senso il progetto preliminare è un documento il cui senso e ruolo deve essere spiegato e valutato attentamente. In primo luogo, esso non deve essere interpretato come una sorta di bozza del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, ma come l’esito di una prima operazione di riordino delle questioni emerse, provando con uno sguardo

d'insieme a capire quali mosse possano essere fatte, quali siano le priorità, quali le criticità e le possibili incongruenze presenti. In secondo luogo, il preliminare di piano tenta di definire, con la maggior precisione possibile, le diverse dimensioni della strategia fondamentale dei nuovi Piani in corso di elaborazione. La costruzione dei nuovi strumenti urbanistici passa attraverso la necessità di mettere a fuoco, sin dalla fase preliminare, una serie di temi e questioni attinenti e direttamente riferibili al principio basilare sul quale si appoggia la nuova normativa regionale, cioè l'obiettivo primario di:

*“garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte anche evitando il nuovo consumo di suolo, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale inteso come bene comune e l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento del bene stesso, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future”<sup>7</sup>.*

Progettare un nuovo Piano è operazione lunga e complessa che provoca sempre un importante moto generale di riflessione sul territorio, sulle sue dinamiche di sviluppo, sui temi legati alla sua conservazione e manutenzione. Il momento della sua formazione è occasione importante, sia per l'Amministrazione che per la comunità stessa, per riflettere sulle proprie prospettive; per questo vengono fatte richieste su una gamma di argomenti molto vasta

– una sorta di “lista dei desideri” - ed il Piano viene spesso caricato di aspettative eccessive. Non tutto naturalmente potrà essere risolto dalla strumentazione urbanistica ma, attraverso il preliminare, riteniamo sia utile affrontare i temi emergenti in modo aperto, magari accennando ad aspetti non strettamente pertinenti all'urbanistica ed indicando alcuni *input* per altri tipi di azioni che potrebbero essere messe in campo per raggiungere gli obiettivi individuati.

Il presente preliminare è dunque un documento che cerca di chiarire le dimensioni di una “politica urbana” che nei Piani troverà una delle sue principali rappresentazioni, ma che non si esaurirà nei soli Piani. Tale documento, pur se delineati in prima approssimazione ed in modo ancora non esaustivo, tratta, affronta ed esplora i seguenti temi:

- recuperare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente
- valorizzare il centro storico
- gestire la mobilità
- gestire, tutelare e valorizzare il territorio rurale e le attività agricole e forestali
- aggiornare il modello perequativo
- implementare uno studio di fattibilità economico e finanziaria del Piano

### 3. Recuperare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente

In termini di edificazione, occupazione del suolo ed infrastrutture, tutto ciò che è stato realizzato, non solo a Montevarchi, negli ultimi decenni è superiore a quanto fatto nei secoli precedenti. Tali considerazioni impongono ai piani urbanistici la necessità di affrontare il tema dello sviluppo non più nei termini espansivi dell'incremento di consumo di suolo, quanto in quelli più “creativi” della riqualificazione urbana e territoriale.

Attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente si consente il miglioramento funzionale dell'edificato, attraverso interventi di edilizia sostenibile, di riqualificazione energetica e di miglioramento delle condizioni di sicurezza antisismica, anche attraverso meccanismi di tipo premiale. Agire sul patrimonio edilizio esistente risulta indispensabile per perseguire l'obiettivo comunitario di riduzione dei consumi del 20%, oltre a contribuire all'obiettivo del 20% di produzione energetica da fonti rinnovabili.

Il 73% degli edifici che costituiscono il patrimonio edilizio italiano è stato costruito prima del 1980 e pertanto ha più di 40 anni ed oltre. Il 57% è stato costruito in data anteriore al 1970 e pertanto di anni ha addirittura 50 e più. Solo il 2% degli edifici sono stati realizzati dopo il 2000<sup>8</sup>. Anche nel territorio di Montevarchi una parte rilevante del patrimonio





edilizio abitativo è stato costruito prima che venissero varate le prime prescrizioni legislative che hanno cominciato ad imporre standard più moderni di efficienza impiantistica e presenta oggi condizioni di inadeguatezza anche dal punto di vista sismico.

Allo scopo di migliorare sia l'efficienza energetica che la sicurezza strutturale, sia all'interno del territorio rurale che di quello urbanizzato, andranno favorite politiche incentivanti di sostituzione e/o effettivo miglioramento delle prestazioni energetiche e sismiche. Conseguentemente le norme dovranno prevedere ed utilizzare strumenti innovativi oggi disponibili, con particolare riguardo alle cosiddette "premierità" sia in termini quantitativi che economici (contributi e/o riduzioni di oneri e tassazioni) e porsi il problema del raccordo con le ultime innovazioni legislative (i vari bonus energetici 110%, sisma bonus, legge 120 di semplificazione, ecc.). Nella definizione e individuazione dei possibili interventi cui sottoporre il patrimonio edilizio esistente sono necessari una serie complessa di valutazioni che non si limitano alla sola conformazione architettonico strutturale degli edifici o al loro valore intrinseco ed estrinseco (storico, ambientale, paesaggistico, documentale).

La strumentazione urbanistica oggi vigente a Montevarchi si basa sulla lettura dell'edificato per tessuti insediativi. Sulla base di tale lettura il Regolamento Urbanistico individua il tipo di intervento edilizio caratterizzante il tessuto, individuando, al

contempo, gli edifici sui quali sono consentiti tipi d'intervento diversi da quello caratterizzante. I tipi di intervento edilizio previsti sono, in linea di massima, quelli stabiliti dalle leggi nazionali e regionali, con particolare riferimento alle definizioni degli artt.134 e 135 della LR 65/2014, con una serie di precisazioni, per ciascun intervento che sono riportate non nel regolamento urbanistico ma in quello edilizio.

Una prima questione che si pone è quella della ormai evidente aleatorietà delle definizioni dei tipi di intervento e del non facile rapporto tra le definizioni del DPR 380/2001 e quelle della legge regionale, con la prevalenza, in caso di contenzioso, delle prime sulle seconde. La promulgazione di nuove norme nazionali rende infatti immediatamente obsoleta la relativa norma regionale, come già recentemente accaduto con l'entrata in vigore delle "misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale"<sup>9</sup> che hanno di fatto invalidato le definizioni regionali riferite agli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia, fino al nuovo adeguamento della legge regionale.

Risulta evidente che la serie di modifiche, tra l'altro molto consistenti, che si sono succedute ad esempio in merito alla definizione di ristrutturazione edilizia<sup>10</sup>, abbiano delineato un costante e progressivo stravolgimento della norma originaria. Questa infatti è passata da un concetto di riqualificazione, pur

consistente, dell'originario organismo edilizio stabilito dalla legge 457 del 1978, a quello di "sostituzione edilizia" de facto del vecchio organismo edilizio, introdotto a partire dall'entrata in vigore del testo unico dell'edilizia (DPR 380/2001) e poi via via incrementata dalle successive disposizioni del "Decreto del fare" fino all'attuale legge per la semplificazione, attraverso la quale sono stati introdotti nel concetto di ristrutturazione edilizia, anche gli interventi di ampliamento volumetrico, precedentemente compresi tra quelli definiti di nuova costruzione.

Diversamente non vi sono motivi sostanziali per modificare (se non puntualmente) i criteri di base e gli obiettivi che sono stati definiti dal RU per ogni singolo tessuto insediativo e che hanno stabilito le linee guida per orientare i singoli interventi ammissibili sui singoli edifici. Nel momento stesso in cui tali considerazioni progettuali del Piano vengono collegate in maniera acritica alle mutevoli definizioni della terminologia individuata dal testo unico (obbligatoriamente adottate anche dalla legge regionale) si produce una incontrollata frattura tra la volontà pianificatoria e gli esiti concreti della norma stessa.

L'errore in cui non si deve cadere è pertanto quello di confondere le definizioni stabilite dalle normative regionali e statali, funzionali all'individuazione delle corrette procedure e tipologie degli atti, con quelle

invece definite dal Piano e finalizzate ad assegnare il corretto tipo di intervento trasformativo per ciascun edificio e/o gruppo di edifici e/o area territoriale omogenea (tessuto, sistema, ecc.). Questa distinzione è di fondamentale importanza e risulta necessario chiarire tale questione fin da subito, fissando i principi generali che ci dovranno guidare nell'individuazione degli appropriati interventi sul patrimonio edilizio esistente di Montevarchi.

Da un'attenta analisi della documentazione sia del Piano Strutturale che, in particolare del PO, emerge come la suddivisione del tessuto insediativo urbano in diversi ambiti normativi (i tessuti del RU: T1, T2, T3, ecc.)<sup>11</sup>, individuati in relazione alle fasi evolutive di crescita della città consolidata, sia ancora attuale e condivisibile. Allo stesso tempo risultano ancora condivisibili gli obiettivi enunciati dal RU per ciascun tessuto ed esplicitati nelle NTA<sup>12</sup> dai quali occorre ripartire per ridefinire, in maniera corretta, il livello di trasformazione "sostenibile" per ciascun tessuto (fermo restando la necessità di mantenere il meccanismo che consente di individuare le cosiddette "eccezioni" alla norma standard del tessuto).

La proposta è pertanto quella di individuare un meccanismo che consenta di svincolarsi, per quanto riguarda l'indicazione normativa del livello di trasformazione "sostenibile", dalle definizioni del DPR 380/2001 e sue successive modifiche ed integrazioni

(così come dagli artt. 134 e 135 della LR 65/2014), rimandando a queste ultime per quanto riguarda l'individuazione delle corrette procedure autorizzative, attraverso una semplice tabella di conversione che potrebbe trovare, in questo caso, adeguata collocazione nel Regolamento Edilizio.

Allo stato attuale della riflessione in corso su tale questione, anche in risposta alle sollecitazioni verso una maggior apertura normativa avanzata da parte degli ordini e dei collegi professionali, si dovranno declinare alcuni interventi tipo riferiti alle caratteristiche morfo-tipologiche dei tessuti ed architettonico-tipologiche per ogni singolo edificio. Si possono in prima istanza individuare le seguenti fattispecie di intervento:

- un intervento complessivo che abbia quale obiettivo l'integrale conservazione del manufatto o la ricostituzione delle caratteristiche originarie (in questo caso facilmente assimilabile alla definizione di restauro e risanamento conservativo);
- un intervento complessivo che abbia quale obiettivo la conservazione dei caratteri architettonici principali del manufatto, riferito a tutti quegli edifici che, pur non presentando caratteristiche tali da richiedere un intervento di restauro o risanamento conservativo, possiedono comunque caratteri identitari valevoli di conservazione; nell'ambito di tale intervento potrebbero essere consentite anche consistenti operazioni sulle strutture (anche

portanti) dell'edificio, fino al completo svuotamento strutturale, senza però costituire sostanziali modifiche alla sagoma, all'impaginato dei prospetti ed all'architettura del fabbricato;

- un intervento che consenta anche la demolizione del fabbricato ma vincolato alla sua fedele ricostruzione, cioè quella realizzata nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro e con gli stessi materiali o con materiali anche diversi, ma in questo caso prescritti dalla norma;
- un intervento che consenta la completa demolizione del fabbricato con sua ricostruzione a parità di sagoma e con il mantenimento dell'originario sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche;
- un intervento anche di globale demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione anche con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche; a tale intervento, se attuato con criteri di efficientamento energetico, potrà accompagnarsi anche un incremento volumetrico da parametrare all'interno delle norme in relazione al livello di miglioramento delle caratteristiche del nuovo edificio rispetto a quello ordinario, quale intervento premiale.

#### 4. Valorizzare il centro storico

Sempre nell'ambito del tema relativo al recupero del patrimonio edilizio esistente un ruolo centrale è assunto dal tessuto del centro storico e degli spazi collettivi ad esso connessi. Tra le varie questioni pertinenti alla città antica, oltre alla promozione e rivitalizzazione del tessuto storico, del potenziamento delle funzioni residenziali, turistico-ricettive, di commercio al dettaglio e di ristorazione, vi è quella del miglioramento dell'attuale livello di accessibilità, sia da parte di chi vi abita, sia da parte di chi lo frequenta in modo saltuario per turismo, per svago,

per fare shopping o anche per necessità, in quanto nel centro antico sono ubicate funzioni primarie quali ad esempio uffici pubblici ed amministrativi.

A tal fine si rende necessario, non solo la ricognizione delle aree di sosta esistenti e la loro classificazione in termini di tipologia di offerta, ma anche l'individuazione di nuove eventuali opportunità di sosta in aree marginali al centro storico. Alcune ipotesi per nuove aree o per il potenziamento di quelle esistenti sono già in corso di approfondimento e verifica. Altro si potrebbe e dovrebbe fare su questo tema, anche al di là delle competenze effettive degli strumenti urbanistici in corso di revisione, come meglio



esplicitato al successivo paragrafo.

Dal punto di vista della corretta dislocazione delle funzioni, nei pressi del centro storico si nota la presenza di alcune aree e complessi la cui attività, attualmente in corso, non risulta ormai più coerente in relazione alla struttura ed alle dinamiche della nuova città. Sono aree molto importanti non solo perché il loro possibile e diverso utilizzo potrebbe contribuire in

modo straordinario a potenziare il livello di accessibilità ed appetibilità del centro storico, ma anche perché l'eventuale trasferimento di queste attività incongrue in altri contesti più idonei, risolverebbe una serie consistente di problematiche in particolare sulla viabilità e sulla abitabilità delle stesse. Su tali aree non sembrano al momento esserci particolari volontà in tal senso da parte delle proprietà

ma, in ogni caso, potrebbe essere utile attivare un tavolo di concertazione allo scopo di promuovere eventuali interventi di riqualificazione che potrebbero essere "compensati" attraverso varie ipotesi di premialità.

Per questi ed altri ambiti, in generale, il piano dovrà comunque valutarne la possibile riconversione funzionale, l'adeguamento delle infrastrutture quali viabilità e sottoservizi, la realizzazione di nuovi servizi per la collettività. Questa operazione si presta più di ogni altra all'impiego di dispositivi perequativi e compensativi che possono trovare una loro naturale collocazione all'interno di veri e propri accordi di rigenerazione che prevedano la compartecipazione pubblico/privata, anche nell'ottica illustrata al successivo paragrafo 7.

Intrinseco al tema della valorizzazione del centro storico e delle aree contermini è da trattare il tema della rivitalizzazione della rete micro-commerciale. L'obiettivo in tal caso è quello di fornire una visione strategica del ruolo e delle potenzialità del commercio e dei servizi urbani nelle diverse aree ai fini della costruzione di quella dimensione unitaria, fortemente innovativa, dell'assetto urbano che si ritiene possa contribuire sia al miglioramento della vita quotidiana dei residenti, sia al rilancio del commercio di vicinato configurando il suo ruolo di presidio territoriale in competizione con le medie e grandi strutture di vendita.



## 5. Gestire la mobilità

La città di Montevarchi è adagiata lungo uno dei fasci infrastrutturali più importante dell'Italia centrale: da un lato l'autostrada del sole che corre parallela al fiume Arno e l'alta velocità ferroviaria, dall'altro la ferrovia lenta Roma e Firenze con la presenza di una delle più importanti e frequentate stazioni del Valdarno. Il centro urbano è tagliato in direzione nord-sud dalla strada regionale 69 che assume in campo urbano la denominazione di viale Cadorna e che ha sostituito

l'antica centralità di via Roma, decumano storico, in cui fino agli anni '30 del Novecento viaggiava il tram del Val d'Arno che la collegava a Terranuova Bracciolini e a San Giovanni Valdarno.

Gli interventi sulla mobilità hanno caratterizzato in modo evidente e sostanziale tutte le precedenti fasi di pianificazione interessanti il territorio di Montevarchi. A partire dal Piano di ampliamento del 1924 nel quale l'asse portante "...è il nuovo viale di circonvallazione (viale Diaz) , che viene raccordato alla strada di 1° classe Roma Firenze, dopo aver sorpassato i borri del

Giglio e della Dogana<sup>13</sup>..." e successivamente anche dal Piano regolatore del 1955, pur mai approvato, che disegnava il nuovo by-pass stradale (circonvallazione esterna) di raccordo con la SS.69. Per questa nuova previsione sono avanzate due diverse ipotesi di tracciato, la prima risalente alla versione del Piano del 1955 pone la strada in posizione intermedia tra viale Diaz e il fiume Arno, la seconda invece, del 1961, la individua in posizione molto più prossima al Fiume. Obiettivo prioritario di tale proposta era la costituzione di una alternativa stradale per il traffico (veloce e pesante) disinteressato al centro urbano di Montevarchi, in transito tra Levane e San Giovanni Valdarno.

Anche nel Piano regolatore del 1969<sup>14</sup> uno degli assi portanti del Piano è la nuova variante alla SS69, prevista in posizione più esterna (verso il Fiume Arno) rispetto a quella ipotizzata già nel 1955. Anche in quell'occasione "Il sistema viabilità viene individuato ancora una volta come problema centrale per lo sviluppo economico e per l'eliminazione del traffico dai centri abitati, ma sarà destinato a rimanere sulla carta per gli eccessivi costi di realizzazione dell'infrastruttura<sup>15</sup>."

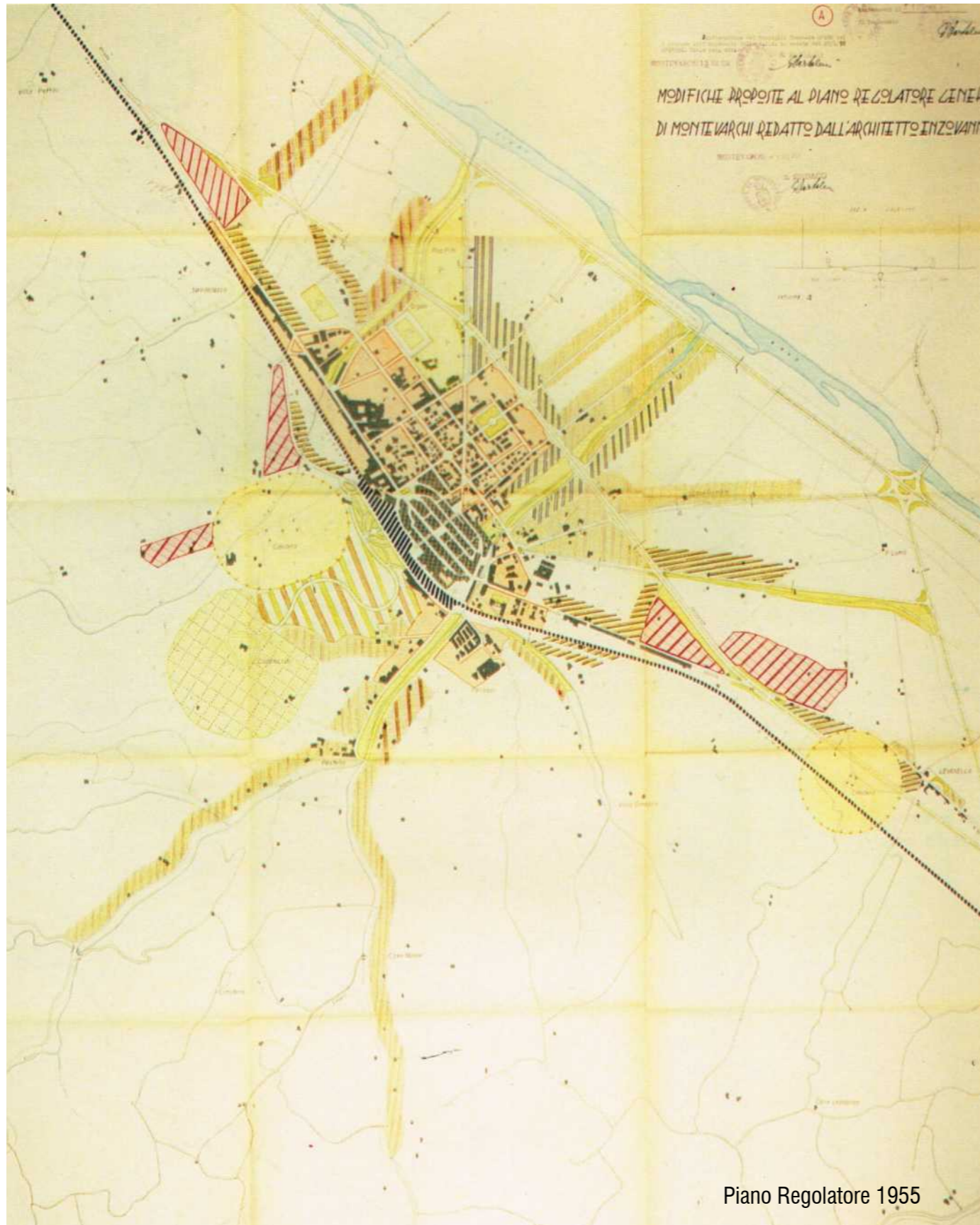
Quello dei costi elevati delle infrastrutture stradali è un problema che arriva immutato fino ai giorni nostri. Anche se è vero che una parte della variante alla SS69 è stata poi realizzata nel corso dell'ultimo

decennio, la realizzazione di nuove infrastrutture viarie non sempre risulta l'unica e percorribile soluzione ai problemi di congestionamento del traffico viario cittadino. Spesso anzi a fronte di notevoli investimenti economici e di notevoli condizionamenti del disegno urbanistico della città, non segue un corrispondente ed adeguato miglioramento delle precedenti condizioni di criticità. Altre volte si ottiene viceversa un miglioramento, lì dove lo si voleva, ma al tempo stesso si generano nuovi e pressanti problemi in altre parti della città, derivanti proprio dalla realizzazione della nuova infrastruttura.

Il Piano Operativo ed in parte il Piano Strutturale stanno già predisponendo una gerarchia viaria della rete urbana di Montevarchi finalizzata all'individuazione delle strade locali, dove è possibile intervenire sulle sezioni trasversali, ricreando quelle permeabilità perdute nel tempo. La strumentazione urbanistica (Piano Strutturale e Piano Operativo) oggi in fase di revisione e ripensamento, ha però evidenti limiti in merito alla capacità di poter intervenire con efficienza sul governo e sull'organizzazione del traffico, dovendosi solo limitare, per propri limiti endogeni, da un lato ad imporre condizionamenti su particolari destinazioni d'uso, o limitazioni su ampliamenti o nuove previsioni, in relazione alle diverse parti del sistema della mobilità, assecondando una corretta visione gerarchica del sistema stradale; dall'altro prevedendo nuove infrastrutture stradali il cui onere



Tram del Val d'Arno, anni 30



Piano Regolatore 1955



Piano Regolatore 1961

però difficilmente potrà essere assunto direttamente dal Comune ed andrà pertanto a ricadere sulle previsioni trasformatrici individuate dallo stesso Piano. Sarebbe pertanto auspicabile che realtà di dimensioni pari a quella di Montevarchi, si dotassero anche di altri strumenti di pianificazione settorialmente riferiti alle problematiche del traffico e della mobilità in generale.

Molti sono i temi oggetto di un possibile approfondimento attraverso ad esempio un piano della mobilità sostenibile da intraprendere in cascata o in affiancamento al nuovo piano urbanistico. Uno dei grandi temi che dovrebbe essere affrontato in questa nuova ottica, senza cioè necessariamente dover individuare una nuova infrastruttura risoltrice, riguarda la possibilità di dirottare parte del traffico improprio, cosiddetto di attraversamento, che attraverso la strada regionale 69 coinvolge gran parte del nucleo abitato. Questo potrebbe avvenire attraverso micro interventi di carattere infrastrutturale e con viabilità da ultimo miglio, affiancati da politiche di gestione ed indirizzamento della mobilità privata. Ad esempio con sistemi ITS (Intelligent Traffic System) sarebbe possibile sollevare la parte centrale di Montevarchi da questa componente che produce solo esternalità negative e pericolosità per gli utenti vulnerabili della strada. Quello della sicurezza è infatti oggi un tema molto sentito dalla popolazione residente. Dovrebbero pertanto essere individuati interventi di moderazione del traffico in un mix

strategico tra pianificazione della mobilità, interventi nella circolazione e urbanistica tattica, finalizzati alla riduzione dell'incidentalità in campo urbano. Allo stesso tempo al contorno delle scuole, elementari e medie, andrebbero definite le cosiddette strade scolastiche in grado di mettere in sicurezza gli ingressi e le uscite degli studenti, attraverso protezioni parziali che vengono realizzate in corrispondenza degli orari di afflusso e deflusso.

Anche il tema del ridisegno delle reti lente e dolci, non più confinate nel solo settore del turismo e del diletto, ma finalizzate al raggiungimento delle principali polarità e punti di interesse in campo urbano senza necessariamente utilizzare il veicolo privato, hanno acquisito un'importanza centrale, anche a seguito della recente emergenza sanitaria, ponendo in evidenza in modo ancora più forte il tema della "prossimità" e la possibilità/necessità di raggiungere a distanza pedonale ciclabile i principali punti di interesse, anche a Montevarchi.

Un altro tema di rilevante interesse è quello del rafforzamento del ruolo centrale del trasporto pubblico rispetto a quello privato tradizionale. A tal proposito è utile rimarcare l'importanza della stazione di Montevarchi, evidenziata dalla presenza di numerosi parcheggi per la sosta sistematica. Si tratta di parcheggi quasi sempre occupati e tra l'altro utilizzati anche per altri usi, quali ad esempio la frequentazione saltuaria del centro storico. La Stazione ferroviaria è

un luogo in cui non ci si dovrà limitare a ricercare solo nuove aree di sosta, ma andranno create attrezzature per la diffusione della mobilità sostenibile attraverso una serie di dotazioni riguardanti lo sharing, la mobilità elettrica e più in generale la cosiddetta mobilità dolce. Il nodo stazione deve infatti essere raggiunto da una serie di reti, ciclabili e pedonali, che favoriscano l'accesso ai cittadini di Montevarchi senza necessariamente l'utilizzo dell'auto.

Il tema della sosta, così come quello del traffico, evidenzia gli stessi limiti della pianificazione di livello urbanistico. Il PO potrà classificare i diversi parcheggi assegnandogli diversificati ruoli; indicare e prescrivere determinate attrezzature che potranno trovare luogo nelle aree di sosta; prevedere nuove aree di sosta. Ma è solo attraverso uno strumento specifico e settoriale, come ad esempio un Piano della Mobilità Sostenibile (PUMS) che sarà possibile ridisegnare l'intero comparto della sosta distinguendo i diversi soggetti e calibrando in modo ottimale il rapporto tra domanda ed offerta. In tal modo potranno essere trovate soluzioni mirate e puntuali per la sosta residenziale, la sosta di appoggio alle attività commerciali e ai pubblici servizi, la sosta per l'utenza sistematica e la sosta breve per gli utenti saltuari.

Lo studio attento dei flussi di traffico e degli schemi di circolazione può contribuire a creare delle aree di

protezione per la città dei residenti evitando la pericolosità del traffico e ricreando quelle condizioni per una vivibilità di pezzi di città, attraverso la creazione delle cosiddette isole ambientali, prodromiche alla costituzione di organiche e sistematiche zone 30.

### **Il nuovo polo di interscambio ferro-gomma nell'area del "Memorario"**

L'amministrazione ha colto l'opportunità di partecipare ad un bando nazionale promosso dal Ministero dell'Economia, Interno e Infrastrutture, per l'assegnazione di contributi sulla rigenerazione urbana con un progetto esecutivo approvato con Del.G.C. 143 del 12.05.2011. L'obiettivo è quello di realizzare la nuova autostazione di interscambio tra treno, bus e cicli, riqualificando tutta l'area urbana del Memorario, puntando a migliorare la vivibilità cittadina e dei pendolari promuovendo forme alternative di spostamento. Il progetto si colloca fuori dalle mura storiche fra via IV Novembre, la stazione ferroviaria, piazza Mazzini e Piazza V. Veneto, per un'estensione complessiva di 6.300 mq. L'intervento, vuole investire su forme alternative di mobilità attraverso un nodo di scambio fra trasporti multimodali ferro gomma-ciclo. Il nuovo sistema di mobilità utilizzerà la linea di cintura di Firenze, da Firenze Rifredi a Firenze Campo di Marte via Statuto, collegando il Valdarno con le realtà produttive di Sesto e Calenzano, la nuova Università di

Novoli, il Polo scientifico di Sesto e l'Ospedale di Careggi. L'accessibilità con le biciclette sarà inoltre facilitata dalla presenza della già esistente pista ciclabile che attraversa il centro storico di Montevarchi ed ha accesso direttamente a Piazza Mazzini.

## 6. Gestire, tutelare e valorizzare il territorio rurale e le attività agricole e forestali

Si è già argomentato in merito alla proposta progettuale per la gestione del patrimonio edilizio esistente e le riflessioni e le indicazioni fornite sono chiaramente valide anche per il sistema insediativo di tipo diffuso in territorio rurale. In ottemperanza alle disposizioni contenute nel PIT/PPR, nella legge regionale e nel collegato regolamento, sia il PS che il PO dovranno contenere, per le loro rispettive competenze, una disciplina del territorio rurale adeguata a tali strumenti sovraordinati. In particolare, si renderà necessaria, la corretta individuazione e perimetrazione dei nuclei rurali, ai sensi dell'art.65 della LR 65/2014

Più in generale e per quanto riguarda la tutela e la valorizzazione del territorio rurale nella sua interezza, attraverso il PS si dovranno evidenziare una serie di obiettivi e conseguenti azioni (da definire e precisare nel PO). Tra queste si possono già individuare, la necessità di garantire e semmai incentivare, in tali aree, la presenza e il lavoro dell'uomo, come presidio

attivo del territorio, individuando le regole per ricostituire un corretto processo ed opera di manutenzione delle sistemazioni rurali e delle regimazioni idrauliche, esteso anche a quelle di interesse storico, recuperando, ad esempio, strutture e opere realizzate a tutela e prevenzione dei rischi idrogeologici. In tal modo si potrà pervenire alla definizione delle azioni generali di tutela e valorizzazione del sistema della rete idrica superficiale (fiume Arno e sistema dei corsi d'acqua minori).

Tale processo manutentivo dovrà essere esteso anche al patrimonio boscato, favorendo azioni di rigenerazione del soprassuolo vegetazionale in particolare nelle aree boscate percorse da incendio e sostenendo il progetto regionale che ha costituito la prima comunità di bosco su entrambi i territori comunali. L'insieme di questi interventi dovrà mantenere e garantire, allo stesso tempo, un corretto equilibrio ambientale, la tutela dei livelli di biodiversità esistenti e l'identità paesistica nel suo complesso.

Dal punto di vista ambientale si sta procedendo con l'individuazione della cosiddetta "rete ecologica" costituita dalle riserve di naturalità, dai principali corridoi ecologici, dalle aree di transizione e da quelle puntuali di valore naturalistico. Attraverso l'individuazione, il mantenimento e lo sviluppo dei corridoi ecologici, si potrà costruire il sistema fondamentale di interconnessione ecologico ambientale, fino a spingersi ai limiti del territorio

urbanizzato, attraverso la corretta gestione e governo delle aree periurbane.

La disciplina relativa al territorio rurale non dovrà però essere vista come solo conservativa e protettiva, ma dovrà avere anche un'anima progettuale propositiva, ad esempio prevedendo le regole per la valorizzazione di percorsi turistici e/o di punti di interesse naturalistico e paesaggistico, da attrezzare adeguatamente. Oppure individuando altre formule di sfruttamento compatibile e sostenibile di aree ambientalmente pregiate. Si pensi ad esempio alla proposta di realizzare attività sportive e ricreative nelle aree golenali del Fiume Arno e di interventi finalizzati alla sua fruibilità e navigabilità.

Per quanto riguarda il territorio rurale e la componente agricolo produttiva, crediamo necessaria una completa revisione della zonizzazione stabilita dal vigente RU, in quanto basata prevalentemente sulla disciplina paesaggistica del PS, ormai superata dal nuovo Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e tuttora in corso di revisione da parte della Provincia di Arezzo. Tale revisione risulta inoltre indispensabile in quanto le discipline dei nuovi PO e PS dovranno essere armonizzate con le "disposizioni sul territorio rurale" della LR 65/2014 (artt. 64-84).

Sembra al contempo evidente che, ferma restando la necessità di una puntuale operazione di aggiornamento/revisione delle zone agricole in

generale, quelle di rilevante valore ambientale costituite dai boschi di pregio, dai geotopi, dai pascoli e dai fondovalle stretti, debbano essere confermate anche dal PO, almeno nella loro perimetrazione; salvo riconfigurare le relative prescrizioni anche alla luce delle nuove disposizioni del PIT cui è indispensabile uniformarsi.

Si prevede la necessità di una puntuale revisione del perimetro delle cosiddette "aree terrazzate", fermo restando la necessità di predisporre una loro tutela e salvaguardia in quanto costituiscono senza dubbio uno dei valori identitari più rilevanti che caratterizzano il paesaggio rurale di Montevarchi.

In attuazione dei disposti della legge regionale si rende necessaria, come già detto, l'individuazione degli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici procedendo all'individuazione degli aspetti di valenza paesaggistica da mantenere e di cui promuovere la riproduzione<sup>16</sup>. Allo stesso modo si rende necessaria l'individuazione degli ambiti periurbani, precedendo, anche per questi all'identificazione degli elementi del paesaggio rurale ancora presenti da salvaguardare e valorizzare, nonché delle connessioni ecologiche e fruibili di valenza territoriale da salvaguardare, valorizzare o creare<sup>17</sup>.

Questi ambiti saranno in gran parte diversi da quelli individuati dal RU come "aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico" così come completamente revisionate

dovranno essere le prescrizioni correlate, anche queste riferite a norme del PTCP ormai da considerarsi superate.

L'articolazione del territorio rurale troverà rappresentazione all'interno del sistema ambientale, nel quale saranno correlate tra loro le aree di valenza ambientale e naturalistica (le riserve di naturalità; i corridoi ecologici; le aree "buffer" di transizione o cuscinetto) con quelle più spiccatamente agricole produttive.

Dal punto di vista normativo si sta effettuando una estesa revisione della disciplina sulle aree agricole produttive, con l'intento di eliminare, nei limiti del possibile, le disomogeneità presenti tra diverse aree. Chiaramente non sarà possibile considerare il territorio rurale un continuum unico e indifferenziato, in quanto si dovrà necessariamente fare riferimento alle invarianti strutturali del PIT/PPR, in particolar modo a quella dei caratteri ecosistemici del paesaggio (invariante II) e dei caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali (INV IV) ed all'articolazione territoriale che ne deriva.

Oltre ai riferimenti al PIT/PPR e alla LR 65/2014, vi è un altro pacchetto di disposizioni che dovranno essere recepite dai nuovi Piani, contenute nel Regolamento di attuazione 63/R del 25 agosto 2016. In detto regolamento sono precisate, nel dettaglio, le disposizioni relative a:

- l'installazione di manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee
- l'individuazione delle fattispecie di manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo non soggetti al Programma Aziendale;
- le condizioni ulteriori per la realizzazione di nuove abitazioni rurali
- precisazioni sulle superfici fondiarie minime
- indicazioni e prescrizioni per la costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale
- indicazioni sui contenuti del Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale e per la sua gestione e procedimenti
- modalità per l'utilizzo di immobili industriali o commerciali per lo svolgimento dell'attività agricola
- condizioni per la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale
- condizioni per la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici

L'insieme di questi temi sarà trattato ed inserito nel Piano Operativo con contestuale collegamento con il relativo sistema funzionale di appartenenza. In particolare, si rende necessario un recepimento delle disposizioni relative ai cosiddetti manufatti amatoriali, allo scopo di stimolare la regolarizzazione urbanistica di tutta una serie consistente di manufatti precari e fatiscenti oggi presenti nelle aree rurali ed in

particolare in quelle più prossime al territorio urbanizzato.

## 7. Aggiornare il modello perequativo

La perequazione urbanistica, come noto, è un meccanismo finalizzato ad eliminare le disuguaglianze che la pianificazione tradizionale produce fra proprietari di aree aventi caratteristiche simili. Tali disuguaglianze si creano in quanto, accanto alle aree destinate ad ospitare la cosiddetta "città privata" (la parte di città di pertinenza privata destinata ad ospitare edifici funzionali al soddisfacimento degli interessi della proprietà), si colloca la "città pubblica", cioè l'insieme delle aree destinate ad ospitare le attrezzature di interesse collettivo (le cosiddette aree a standard).

Nel modello di pianificazione tradizionale le aree a standard sono generalmente prive di capacità edificatoria ed hanno, conseguentemente, un valore di mercato molto basso (se non nullo), a differenza di quelle che, appartenendo alla città privata, sono dotate di capacità edificatoria ed hanno, conseguentemente, valori di mercato molto più alti. Al fine di ovviare a tale sperequazione, attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica si attribuisce un indice di edificabilità virtuale alle aree destinate alla città pubblica, non utilizzabile direttamente su tali aree, ma trasferibile sui suoli

soggetti a possibile sfruttamento edificatorio. In tal modo si assicura la valorizzazione delle aree della città pubblica facendogli assumere un valore commerciabile derivato dal valore dei diritti edificatori che queste esprimono.

Il vigente Regolamento Urbanistico di Montevarchi, sia nella sua originaria configurazione che nelle successive versioni, è impostato su tali principi. La declinazione di tali principi, però, può portare a differenti e diversificati meccanismi operativi ed attuativi. Dopo quasi due decenni di applicazione del meccanismo della perequazione e della compensazione, possono essere valutate le cose che hanno funzionato e quelle invece che necessitano di miglioramenti e razionalizzazioni. I contributi sia dei cittadini che, in particolar modo, delle categorie professionali, hanno fatto emergere alcune criticità che dovranno essere affrontate e risolte.

Si dovranno evitare rigide contrapposizioni tra interesse privato e pubblico, cercando viceversa di porre le basi per un'attiva sinergia tra i "due mondi" e facendo in modo che i diversi progetti si possano intersecare e sovrapporre secondo un disegno unitario e coordinato.

Se vogliamo dare corpo e concretezza al concetto di "città pubblica", non possiamo eludere il tema del delicato rapporto tra interesse pubblico ed interesse privato e non possiamo al contempo tralasciare il tema ancora più ampio della equiparazione degli oneri



e degli onori derivanti dalle scelte urbanistiche che i nuovi Piani dovranno effettuare.

Il Comune di Montevarchi vanta un'esperienza più che decennale su entrambi questi temi, affrontati inizialmente in modo pressoché sperimentale e poi via via affinando e modificando il meccanismo di ripartizione dei diritti edificatori e dei conseguenti oneri relativi al contributo alla costruzione della città pubblica. Questi temi sono stati affrontati attraverso il meccanismo della perequazione e della compensazione urbanistica.

## 8. Implementare uno studio di fattibilità economico finanziaria del Piano

Con la nuova strumentazione urbanistica si vuole puntare al rafforzamento della dimensione pubblica del progetto di Piano attraverso la corretta definizione dell'immagine fisica e concreta dell'insieme di spazi aperti e costruiti che costituiscono la cosiddetta "città pubblica". Per raggiungere tale obiettivo è necessario valutare, comparto per comparto, l'entità delle opere a standard necessarie all'attuazione di tale progetto. Per applicare correttamente i principi ed i meccanismi attuativi sopra descritti, dopo aver definito in maniera chiara ed esaustiva, il progetto di città pubblica ed avergli assegnato il ruolo di "quadro di riferimento" per la costruzione del Piano, occorre effettuare un'attenta verifica della sostenibilità economico finanziaria di tale

insieme di interventi. In pratica si tratta di predisporre uno studio di fattibilità economica e finanziaria per ciascuna area di trasformazione che preveda una quota parte della costruzione della città pubblica. Obiettivo particolare dovrà infatti essere la costruzione di un progetto fattibile non solo dal punto di vista tecnico ma anche economico e finanziario. A tal scopo risulta fondamentale disporre di un modello di simulazione in grado di verificare il livello di fattibilità di ogni singolo intervento.

Tale modello è impostato in modo tale da poter evidenziare gli eventuali squilibri economici ed essere utilizzato per valutare le possibili alternative e individuare i necessari correttivi e, in conclusione, pervenire alla scelta di realizzare o meno quel determinato intervento ed a quali condizioni. L'obiettivo finale è quello di costruire un progetto economicamente fattibile ed a "consumo zero" di risorse pubbliche (salvo le opere straordinarie imputabili ad altro tipo di entrate statali o europee).

Il modello di simulazione dovrà essere opportunamente calibrato in relazione alle peculiarità del territorio in esame ed alle condizioni di base poste dall'Amministrazione. La calibrazione avviene sulla base di una serie di elementi quali: la stima del valore delle aree, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, del contributo al costo di costruzione e delle spese generali per la realizzazione degli interventi (spese tecniche, oneri finanziari, spese di

commercializzazione, imprevisti e spese varie); la stima, su base parametrica, dei costi di realizzazione delle opere pubbliche a carico dell'intervento e dei costi di costruzione in relazione ai diversi usi; la stima, sulla base dei valori OMI (o altro dato eventualmente disponibile) del valore di mercato degli immobili suddivisi per funzioni.

Effettuata la calibrazione il modello potrà entrare in funzione una volta implementato con i dati derivanti dalle scelte tecniche e riferiti in primo luogo alle quantità di progetto stabilite, alle tipologie edilizie, alle aree da cedere e/o alle eventuali opere pubbliche da realizzare, compresi gli eventuali standard aggiuntivi.

<sup>1</sup>Piano di Indirizzo Territoriale da parte della Regione Toscana, il quale ha acquisito valenza di piano paesaggistico regionale

<sup>2</sup>vedi preambolo della LR del 10 novembre 2014 n.65, punto n.3

<sup>3</sup>vedi art.25 della citata LR

<sup>4</sup>Pubblicato nel B.U.R.T. n.28 del 20.05.2015

<sup>5</sup>Approvato in data 30.09.2002

<sup>6</sup>Approvato in data 09.01.2004

<sup>7</sup>Art.1 della LR 65/2014

<sup>8</sup>Dati Cresme

<sup>9</sup>legge di conversione 11 settembre 2020, n. 120 del D.L. 16 luglio 2020, n. 76

<sup>10</sup>Compiendo un breve e sintetico excursus delle modifiche intervenute nel tempo sulla definizione di ristrutturazione edilizia, va infatti rilevato che il testo dell'art.31 della L 547/1978 recitava che tali interventi erano "quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti". Successivamente, il testo originario del DPR 380/2001 faceva rientrare nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli di demolizione e ricostruzione ma solo nel caso in cui si prevedesse la **"successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente (...)"**. Con il Decreto Legislativo del 27 dicembre 2002, n. 301 la frase sopra riportata in grassetto e tra virgolette viene sostituita con la seguente: **"ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente"**. Con tale intervento legislativo viene perciò eliminato sia il riferimento alla "fedele ricostruzione" ed alle "caratteristiche dei materiali" sia, in particolare, alla necessità di mantenere la stessa **area di sedime** lasciando, di fatto, il solo riferimento alla sagoma ed alla volumetria preesistente. Con successiva Legge 9 agosto 2013, n. 98, conversione con modificazioni del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69: Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia (Decreto del fare) vengono eliminate le parole: **"e sagoma"**, lasciando il solo riferimento al mantenimento della stessa volumetria: "demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente (...)". Infine, con la nuova legge semplificazioni all'interno della ristrutturazione vengono compresi anche gli interventi di ampliamento volumetrico. Inoltre si modifica la definizione anche dell'intervento di manutenzione straordinaria, facendo rientrare all'interno di questo anche le modifiche sostanziali ai

prospetti.

<sup>11</sup>T1: il tessuto di impianto medioevale; T2: Il tessuto storico consolidato lungo l'allineamento stradale; T3: Il tessuto generato dal disegno del Prg 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra; T4: Il tessuto generato dal disegno del Prg 1969; T5: Il tessuto produttivo non ordinato; T6: Il tessuto produttivo generato dai piani per gli insediamenti produttivi;

<sup>12</sup>T1: favorire la conservazione e la valorizzazione degli edifici e degli elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, e di promuoverne la valorizzazione attraverso l'insediamento di tutte le destinazioni d'uso compatibili con il valore storico architettonico del tessuto; T2: favorire la conservazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici meritevoli di tutela e di permettere la trasformazione degli edifici, o delle parti del tessuto che nel tempo sono stati modificati, con interventi di recupero mirati alla riqualificazione dello stato dei luoghi e alla realizzazione di spazi pubblici; T3: conservare le caratteristiche morfologiche del tessuto, anche attraverso interventi di recupero di consistenti parti urbane, e di consentire interventi di sostituzione e di completamento dei singoli edifici; T4: ricomporre il tessuto attraverso interventi consistenti di trasformazione mirati soprattutto alla realizzazione di una maglia viaria ordinata secondo le principali direttrici di espansione della città, e di un sistema di spazi pubblici attrezzati; T5: progressiva trasformazione del tessuto in una parte urbana integrata con le aree limitrofe, prevedendo l'esclusione delle funzioni produttive incompatibili con le vicine aree residenziali, e limitando la possibilità di frazionamenti degli edifici esistenti, per non gravare ulteriormente sulla già limitata dotazione di standard e di accessibilità del tessuto; T6: consolidare la funzione produttiva, anche localizzando altre funzioni compatibili (commerciale, direzionale, ecc.), e di escludere, pertanto, la residenza, in modo da circoscrivere le aree "produttive" del comune di Montevarchi.

<sup>13</sup>Archivio Ufficio Tecnico del Comune di Montevarchi: relazione ing. Frosali

<sup>14</sup>Piano Regolatore Generale redatto dagli architetti Paolo Sica, Sergio Sozzi e Rivo Vanzi nel 1969

<sup>15</sup>AA.VV. Montevarchi. Costruzione di una città tra architettura e storia (secc. XIX-XX), "La pianificazione urbanistica dal Piano d'ampliamento (1924) al P.R.G. del 1969, di Massimo Gregorini, Città di Castello )PG), Tipografia Socrate s.r.l., 1995.

<sup>16</sup> Art. 66 della LR 65/2014

<sup>17</sup> Art. 67 della LR 65/2014



# **1 La strumentazione urbanistica vigente**

# 1. II PIT/PPR

## 1.1 La scheda d'ambito

Con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015 la Regione Toscana ha approvato la "Variante di implementazione ed integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) vigente con valenza di Piano Paesaggistico (PPR)", scegliendo dunque di non separare la questione e le tematiche paesistiche da quelle strutturali e strategiche, ovvero il piano territoriale da quello paesaggistico.

Le elaborazioni del quadro conoscitivo del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo dovranno essere orientate a dettagliare quanto predisposto dal PIT/PPR definendo, altresì, un quadro di informazioni che non dimentichi le complesse relazioni paesaggistiche e ambientali riferibili alla "Scheda d'Ambito 11 – Valdarno Superiore" dello stesso PIT/PPR; del medesimo ambito di paesaggio fanno parte infatti anche i comuni di Castiglion Fibocchi, Bucine, Cavriglia, Laterina Pergine Valdarno, San Giovanni Valdarno, Terranuova Bracciolini, Loro Ciuffenna, Castelfranco Piana (provincia di Arezzo), Figline e Incisa Valdarno, Rignano sull'Arno, Reggello, Pelago (provincia di Firenze).

Vista la maggiore importanza e i contenuti che la LR 65/2014 assegna alla parte statutaria del PS– in particolare con la ricognizione del "patrimonio territoriale" – importantissima sarà la possibilità di poter lavorare e interagire con tutti gli esperti chiamati all'elaborazio-

ne degli studi di supporto ai piani.

Oltre agli aspetti urbanistici assumeranno in questo caso particolare rilevanza le indicazioni provenienti dagli studi agronomici, forestali, naturalistici e paesaggistici, per il valore multifunzionale riconosciuto al territorio rurale dalla LR 65/2014 e dal PIT/PPR (la stessa Legge Regionale deve essere infatti letta in modo integrato al Piano Paesaggistico).

### Criticità e valori

Da una prima e necessariamente sommaria analisi del territorio emergono gli **elementi di criticità** di seguito evidenziati.

*Nella zona di pianura:*

- la barriera causata dalla presenza di infrastrutture di grande comunicazione (Autostrada A1 e linea ferroviaria);
- l'elevato traffico veicolare nelle viabilità, di raccordo con l'autostrada e di connessione con le aree produttive;
- la tendenza alla conurbazione e alla saldatura di varchi inedificati (lo stesso presidio ospedaliero è condiviso con San Giovanni Valdarno);
- il degrado dei sistemi periurbani;
- l'alterazione dell'ecosistema fluviale dell'Arno, con

interruzione del continuum ecologico;

- il rischio strutturale di esondazione.

Nel Valdarno Superiore particolarmente rilevante è la criticità rappresentata dalle zone industriali realizzate nelle aree di pertinenza fluviale a diretto contatto con la

vegetazione ripariale e dove entrambe le sponde sono state urbanizzate; tale criticità si rileva nella zona produttiva di Montevarchi Nord.



*Nella zona pedecollinare:*

- il rischio di impoverimento e inquinamento degli acquiferi.

*Nella zona collinare:*

- l'abbandono dei coltivi con fenomeni di colonizzazione arbustiva e arborea nei terreni ubicati a Sud-Ovest, al confine con Gaiole in Chianti;
- la generale scarsa manutenzione dei tessuti agricoli tradizionali.

Con i nuovi strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica si dovrà approfondire l'analisi del territorio e le singole criticità emerse in modo da reperire possibili soluzioni per un loro superamento.

I nuovi strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica dovranno, altresì, **fare emergere e potenziare l'insieme dei valori presenti sul territorio**, valori che in prima istanza possono essere così riassunti:

- il paesaggio fluviale urbano dell'Arno, di rilevante qualità estetica sebbene bisognoso di un intervento di riqualificazione;
- l'impianto medievale del Capoluogo, il classico "mercatale" di pianura luogo del mercato dei vicini insediamenti di collina;

- i borghi del sistema reticolare collinare dei Monti del Chianti e della valle dell'Ambra, facenti capo ai nuclei medievali di Moncioni e Montegonzi;
- la rete della viabilità storica principale e minore: dal fascio di percorsi paralleli all'Arno costituito dalla SR Val d'Arno e dalle sue varianti, su entrambe le sponde, ai percorsi trasversali secondari verso occidente attraverso i Monti del Chianti e la Val d'Ambra, alla viabilità minore che segna il paesaggio peri-fluviale con i manufatti che ne costituiscono annessi ed elementi di arredo, quali muri a retta e di cinta, ponti, cippi miliari, edicole votive, filari alberati;
- il fenomeno erosivo delle "Smotte", i pinnacoli di origine argillosa presenti in località Pestello, sul colle dei Cappuccini;
- la Riserva naturale Valle dell'Inferno e Bandella e la vicina area archeologica.

## Obiettivi di qualità e direttive

Nel seguito sono riportati gli obiettivi di qualità e le direttive pertinenti con il territorio comunale di Montevarchi.

### Obiettivo 1

**Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale.**

**1.1 - mantenere i varchi inedificati e le direttrici di connettività ecologica trasversali** tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, **tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi.** [...];

**1.2 - contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale;**

**1.3 - evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione;**

**1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne**

la qualità morfologica e percettiva;

**1.5 - riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica;**

**1.6 - tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica**, in particolare dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, e **dall'Autostrada A1/E35, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici.**

### Obiettivo 2

**Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno**

**2.1 - mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali, ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume**

*Orientamenti:*

- mantenere gli spazi agricoli residui come varchi inedificati, salvaguardando le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari.

**2.2 - razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche** contenendo l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola di Laterina e con priorità nelle aree contigue delle Riserve Naturali;

(2.3 – Non pertinente)

**2.4 - riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati**

*Orientamenti:*

- mitigare e compensare l'impatto dell'Autostrada e della ferrovia sul paesaggio fluviale, nei tratti in cui attraversano o costeggiano l'Arno;
- riqualificare il sistema insediativo storico legato al fiume, **water-front urbani degradati**, in particolare a San Giovanni, Incisa e Rignano, la viabilità rivierasca, **gli spazi pubblici e migliorare l'accessibilità al fiume, nonché incentivare il recupero dei manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica e promuovere forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere;**
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità

ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare".

**2.5 - assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei planiziali e ripariali.**

### **Obiettivo 3**

Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle

**3.1 - prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti;**

**3.2 - contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati**

*Orientamenti:*

- favorire il mantenimento delle attività agricole e pascolive;
- favorire il riuso del patrimonio abitativo degli insediamenti montani e collinari, il miglioramento della viabilità esistente e dei servizi di trasporto, l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole.

**3.3 - tutelare l'integrità visiva dello scenario paesaggistico costituito dalle balze e i calanchi del Valdarno**

*Orientamenti:*

- escludere interventi antropici suscettibili di alterare le caratteristiche geomorfologiche;
- promuovere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione.

**3.4 - tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi**, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, **dei centri minori e piccoli borghi**, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, **del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica**

e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori;

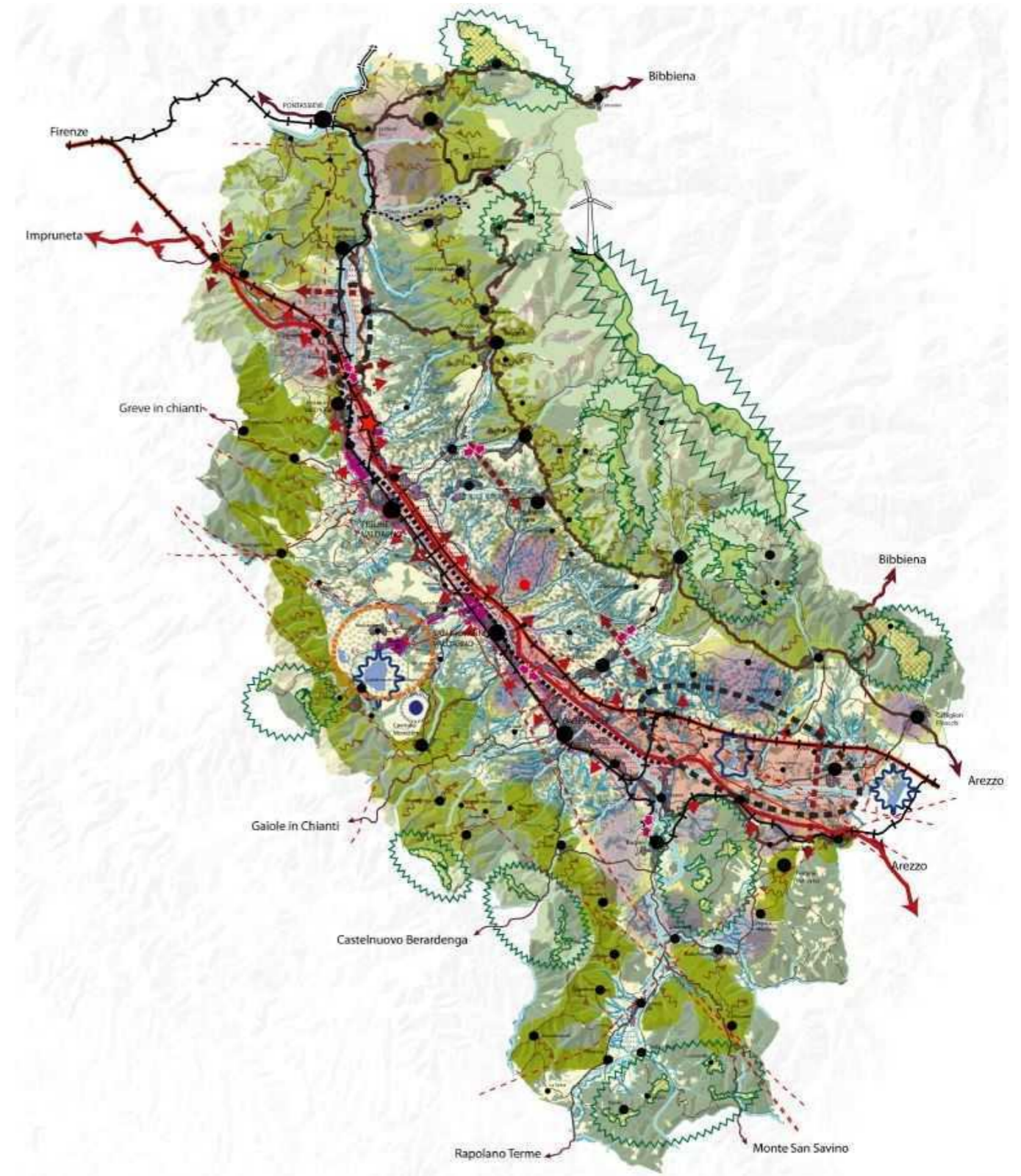
**3.5 - tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico**, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, **alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti**, fra le colline di Pelago verso la Consuma e **nelle colline della Val d'Ambra.**

**Criticità potenziali**

- Alta produzione di deflussi, rischio di erosione del suolo
- Rischio di impoverimento e inquinamento degli acquiferi
- Rischio strutturale di esondazione
- Alterazione degli ecosistemi fluviali con interruzioni del continuum ecologico
- Alterazione degli ecosistemi lacustri e palustri e isolamento e frammentazione delle zone umide
- Direttrici di connettività ecologica interrotte o critiche
- Ridotta qualità ecologica delle formazioni forestali
- Consumo di suolo relativo all'urbanizzazione successiva agli anni '50 con margini prevalentemente di bassa qualità
- Conurbazione lineare con chiusura dei varchi residui
- Conurbazione lineare con saldatura di varchi residui che crea barriera fra sistemi territoriali (pianure, rilievi, sistemi vallivi)
- Tendenza alla conurbazione e alla saldatura di varchi ineditati
- Processi di urbanizzazione e dispersione insediativa in ambito agricolo
- Barriera e frammentazione territoriale ed ecologica causata dal corridoio infrastrutturale di grande comunicazione
- Barriera causata da infrastrutture di grande comunicazione
- Sottoutilizzazione della linea ferroviaria con ridotta capacità di fruizione territoriale
- Linea ferroviaria dismessa con perdita di potenzialità di fruizione territoriale
- Piattaforme produttive
- Insediamenti produttivi
- Abbandono dei coltivi con fenomeni di colonizzazione arbustiva e arborea
- Abbandono dei pascoli con fenomeni di colonizzazione arbustiva e arborea

**Strutture e elementi di contesto**

- Corsi d'acqua
- Aree boscate
- Aree agricole
- Aree rocciose
- Viabilità storica di grande comunicazione
- Infrastruttura stradale di grande comunicazione
- Ferrovia
- Strade principali
- Strade locali
- Espansione urbana fino agli anni '50
- Centri urbani storici
- Nuclei e borghi storici
- Scarsa manutenzione, potenziale o in atto, dei tessuti agricoli tradizionali
- Processi di intensificazione delle attività agricole
- Siti di discarica pubblica, industriale e di miniere
- Bacini estrattivi e cave
- Ex-bacino minerario con presenza di aree industriali, centrale termoelettrica e aree degradate
- Impianti eolici realizzati
- Impianti fotovoltaici a terra
- Elettrodotti ad alta tensione
- Termo valorizzatori




Ambito 11: Val d'Arno superiore (Fonte: PIT /PPR Regione Toscana)



## 1.2 Le invarianti


**Invariante I:** I caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

 geositi poligonali


### Morfotipi

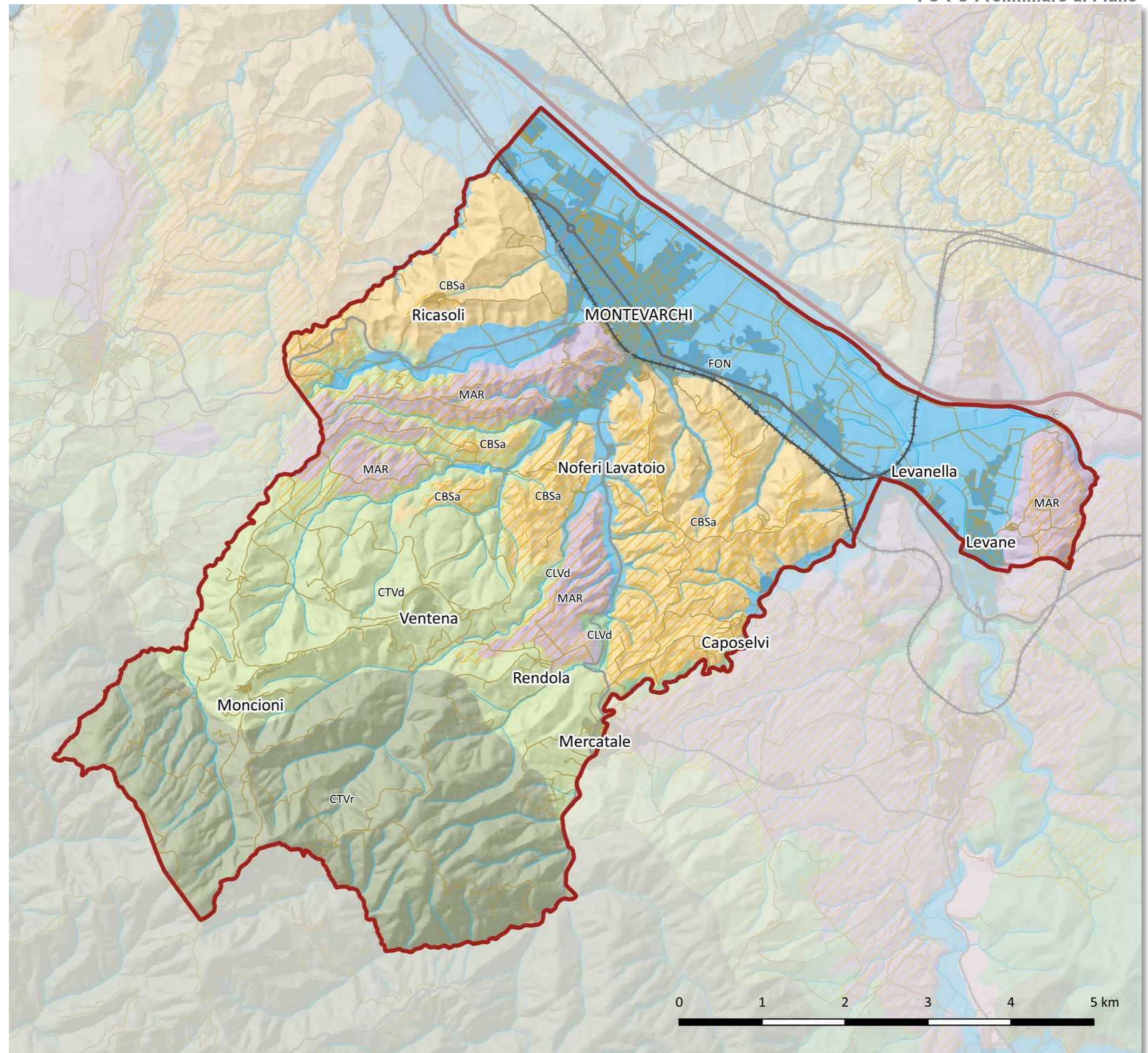
-  FON Fondovalle
-  MAR Margine
-  CBSa Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti
-  CTvd Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane
-  CTvr Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane
-  CLVd Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri

### Rete infrastrutturale

-  Autostrada
-  Viabilità principale
-  Viabilità secondaria
-  Ferrovia

### Reticolo idrografico







-  Reticolo superficiale (agg. DCR 28/2020)










**Invariante II:** I caratteri ecosistemici del paesaggio

**ELEMENTI STRUTTURALI DELLA RETE ECOLOGICA**



**Rete degli ecosistemi forestali**

-  Nodo forestale primario
-  Nodo forestale secondario
-  Matrice forestale ad elevata connettività
-  Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
-  Aree forestali in evoluzione a bassa connettività
-  Corridoio ripariale


**Rete degli ecosistemi agropastorali**

-  Nodo degli agroecosistemi
-  Matrice agroecosistemica collinare
-  Matrice agroecosistemica di pianura
-  Agroecosistema frammentato attivo
-  Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
-  Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
-  Agroecosistema intensivo

**Ecosistemi palustri e fluviali**

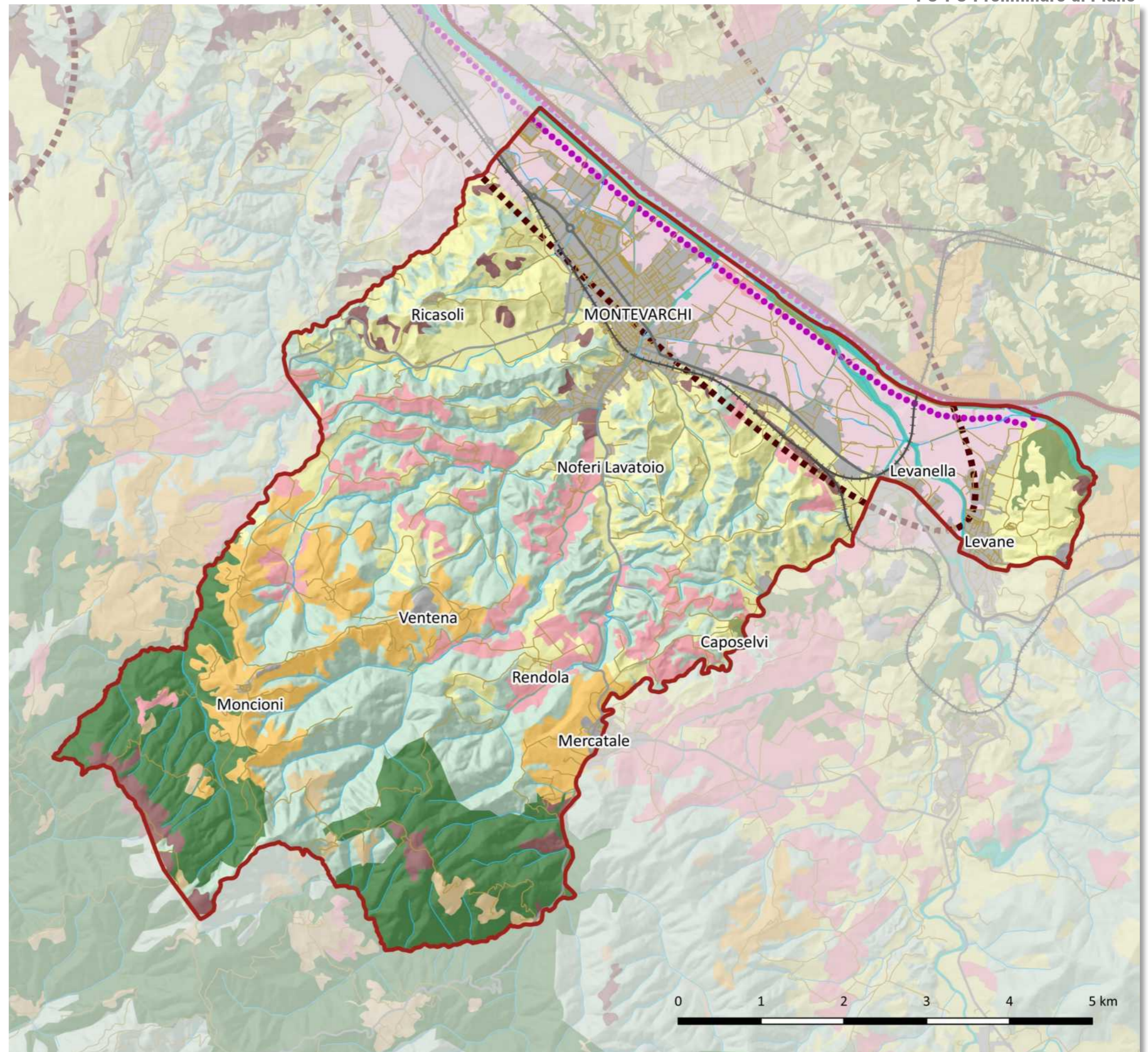
-  Zone umide
-  Corridoi fluviali

**Superficie artificiale**

-  Area urbanizzata

**ELEMENTI FUNZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA**

-  Diretrice di connettività extraregionale da mantenere
-  Diretrice di connettività da ricostruire
-  Diretrici di connettività da riqualificare
-  Corridoio ecologico costiero da riqualificare
-  Corridoio ecologico fluviale da riqualificare
-  Barriera infrastrutturale da mitigare
-  Aree ad elevata urbanizzazione con funzione di barriera da mitigare
-  Aree critiche per processi di artificializzazione
-  Aree critiche per processi di abbandono e di artificializzazione
-  Aree critiche per processi di abbandono culturale e dinamiche naturali



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

**Carta del Territorio Urbanizzato**

**edifici**

- edifici presenti al 1830
- edifici presenti al 1954
- edifici presenti al 2012

**confini dell'urbanizzato**

- aree ad edificato continuo al 1830
- aree ad edificato continuo al 1954
- aree ad edificato continuo al 2012

**infrastrutture viarie**

- viabilità al 1954 di prima classe (> 8 m)
- viabilità al 1954 di seconda classe (< 8 m, > 6 m)
- viabilità al 1954 di terza classe (< 6 m)
- tracciati viari fondativi (sec. XIX)
- ferrovia
- ferrovia dismessa
- Autostrade - Strade a Grande Comunicazione
- viabilità principale al 2012

**Classificazione dei morfotipi urbani: i tessuti della città contemporanea**

**TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA**

- T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5. Tessuto puntiforme
- T.R.6. Tessuto a tipologie miste
- T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine

**TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frangie periurbane e città diffusa**

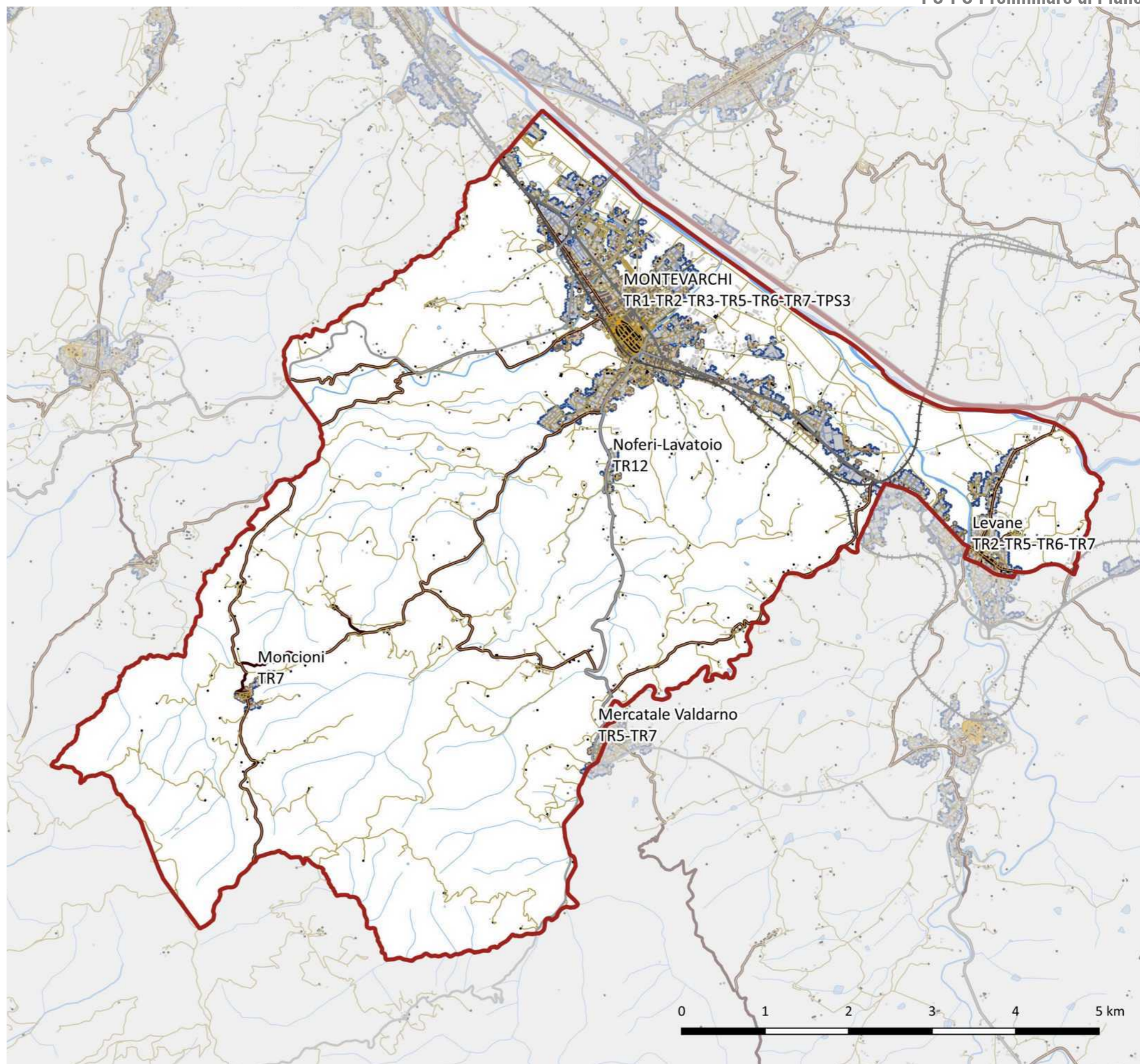
- T.R.8. Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni
- T.R.9. Tessuto reticolare o diffuso

**TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA**

- T.R.10. Campagna abitata
- T.R.11. Campagna urbanizzata
- T.R.12. Piccoli agglomerati extraurbani

**TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA**

- T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.2. Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
- T.P.S.3. Insule specializzate
- T.P.S.4. Tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva



**Invariante IV:** I caratteri morfotopologici dei paesaggi rurali

**morfotipi delle colture erbacee**

- 1. morfotipo delle praterie e dei pascoli di alta montagna e di crinale
- 2. morfotipo delle praterie e dei pascoli di media montagna
- 3. morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali
- 4. morfotipo dei seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa
- 5. morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale
- 6. morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
- 7. morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle
- 8. morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica
- 9. morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna
- 10. morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari

**morfotipi specializzati delle colture arboree**

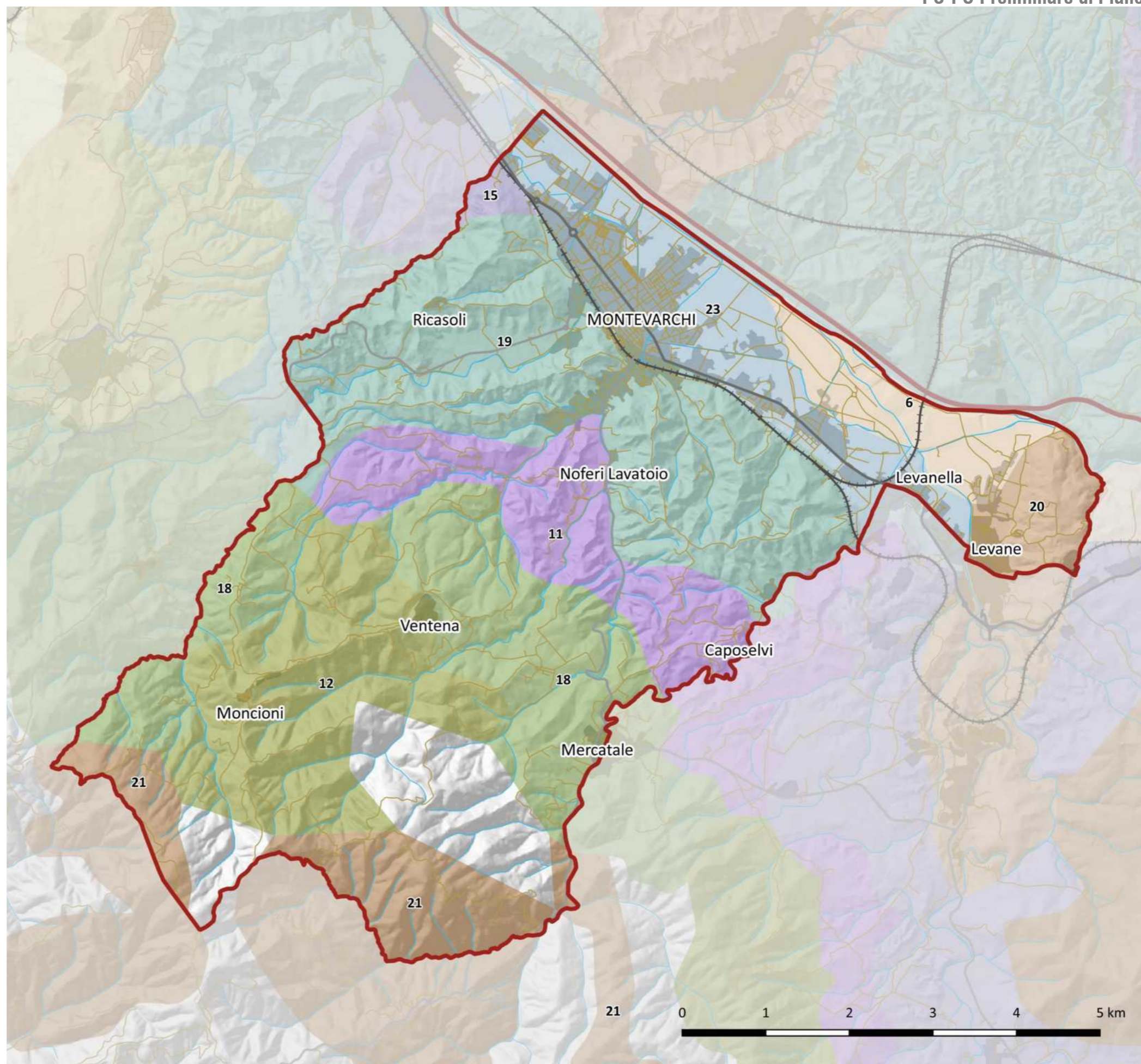
- 11. morfotipo della viticoltura
- 12. morfotipo dell'olivicoltura

**morfotipi complessi delle associazioni culturali**

- 13. morfotipo dell'associazione tra seminativi e monoculture arboree
- 14. morfotipo dei seminativi arborati
- 15. morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto
- 16. morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina
- 17. morfotipo complesso del seminativo, oliveto e vigneto specializzato di pianura e delle prime pendici collinari
- 18. morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti
- 19. morfotipo del mosaico culturale boscato
- 20. morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari
- 21. morfotipo del mosaico culturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna

**morfotipi frammentati della diffusione insediativa**

- 22. morfotipo dell'ortoflorovivaismo
- 23. morfotipo delle aree agricole intercluse



## 1.3 I beni paesaggistici

Per la tutela del paesaggio il Piano recepirà ed attuerà la disciplina definita dal PIT/PPR riconoscendo i valori paesaggistici e gli obiettivi di qualità in essi individuati. In conformità al PIT /PPR vigente, il Piano conterrà:

- la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e dell'Art. 136 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione, recepisce le prescrizioni dettate dal PIT/PPR;
- la ricognizione delle aree tutelate per Legge, di cui all'art. 142, comma 1, del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione, recepisce le prescrizioni dettate dal PIT/PPR.

L'area dichiarata di notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale 29/01/1969 G.U. 50 del 1969 presente nel territorio comunale è:

- "Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo"

Le aree tutelate per legge presenti sono:

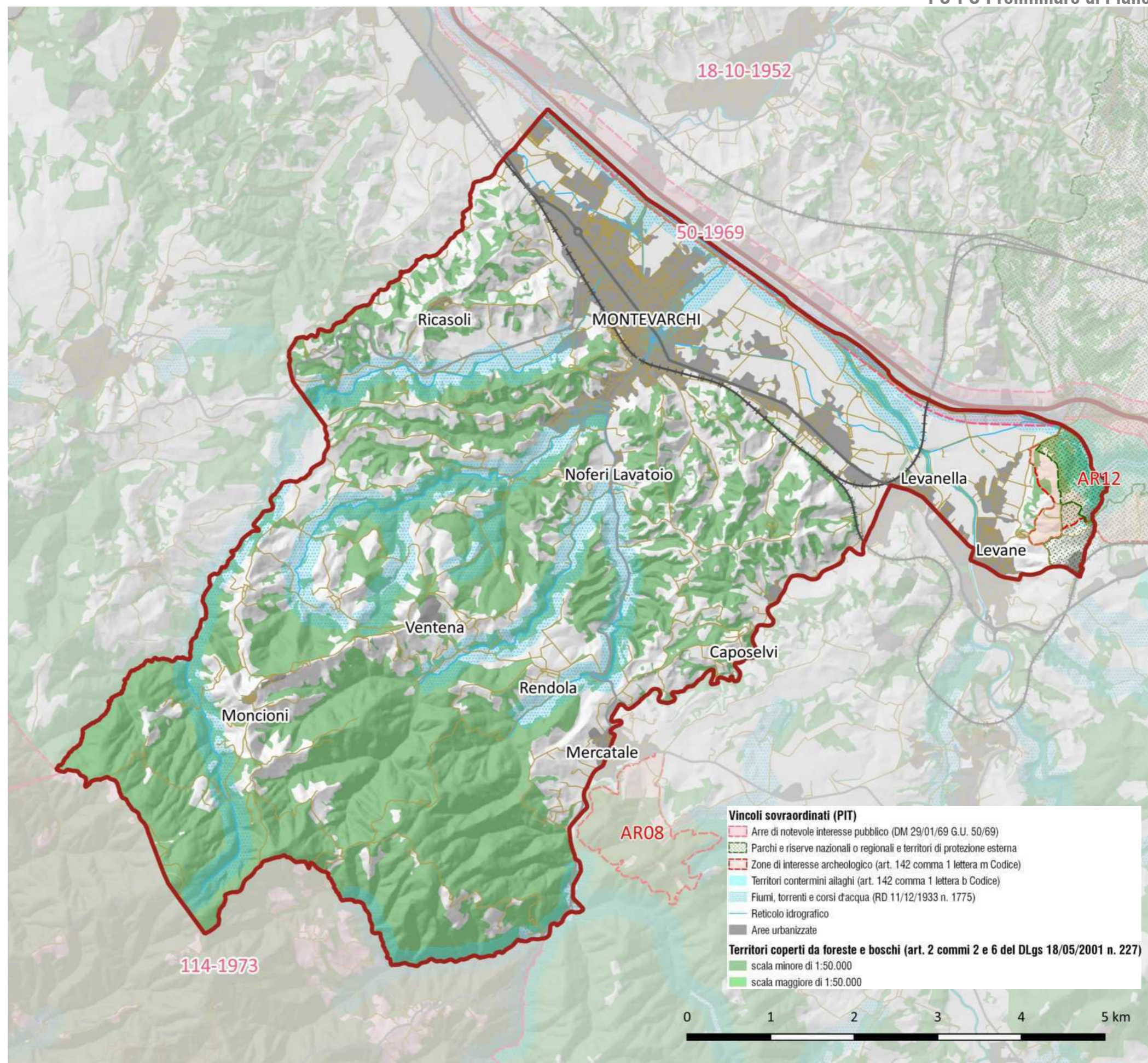
Let. b) I territori contermini ai laghi di cui all'art. 142 comma 1 lettera b) del Codice:

Let. c) I fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del Codice

Let. f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi di cui all'art. 142 comma 1 lettera f) del Codice, "Valle dell'inferno e bandella",

Let. g) I territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'art. 2 commi 2 e 6 del DLgs 18.05.2001 n. 227

Let. m) Le zone di interesse archeologico di cui all'art. 142 comma 1 lettera m) del Codice. "Zona comprendente insediamenti preistorici, infrastrutture e aree culturali".



## 2. II PTCP

La Provincia di Arezzo è da lungo tempo dotata di Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) **approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 72 del 16.05.2000**, secondo le disposizioni e i contenuti disciplinati dalla ex LR 5/1995 . Come per le altre province toscane, anche per Arezzo, il rinnovamento dei principali riferimenti legislativi e regolamentari (ad esempio quelli relativi alla tutela del territorio e la difesa del suolo, alla tutela dell'ambiente e del paesaggio), come il radicale riordino delle funzioni e competenze degli enti locali, unitamente al rapido evolversi degli assetti sociali, economici e territoriali, delineano l'esigenza di aggiornamento del PTC.

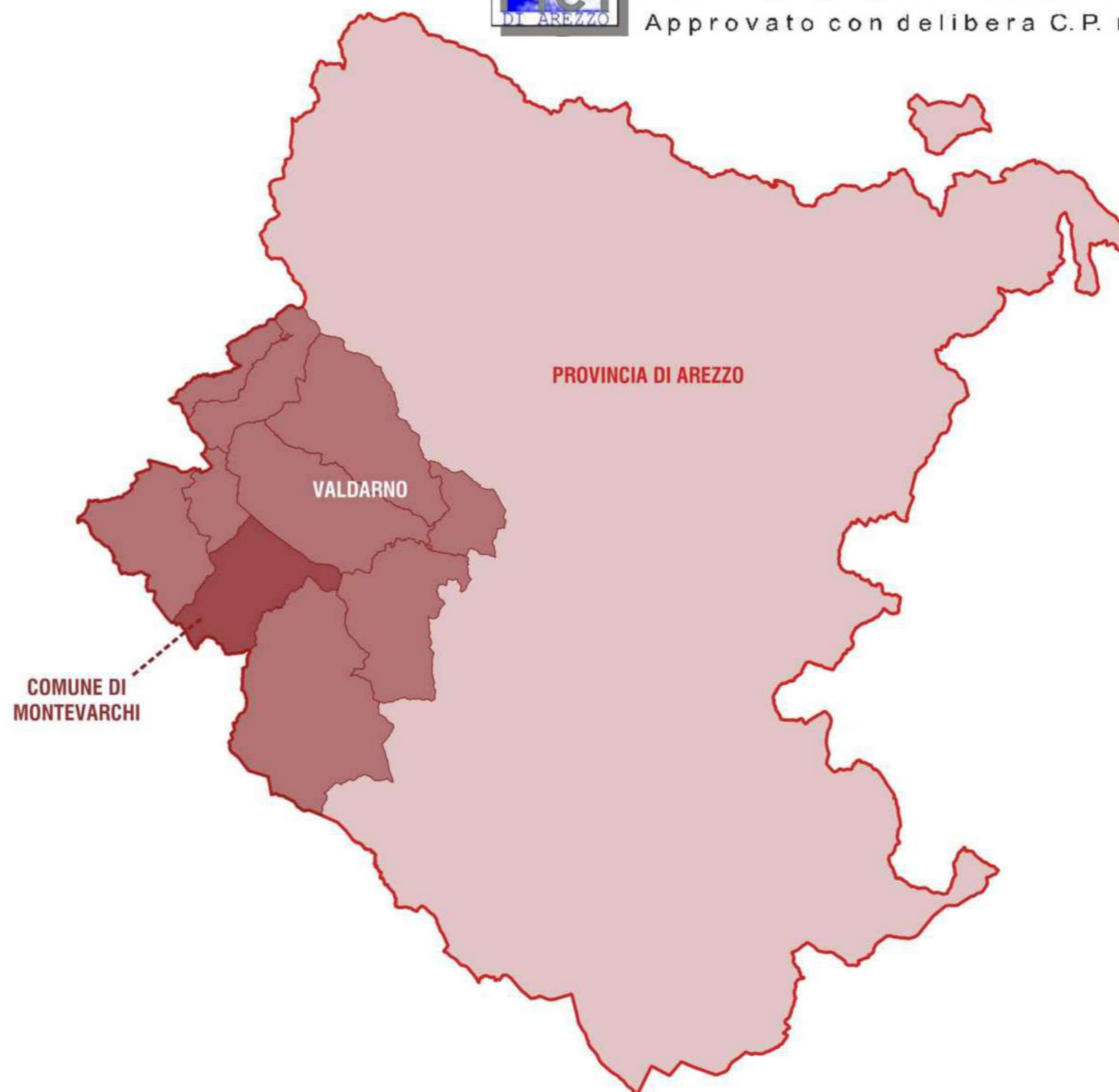
Al contempo si pone l'obbligo di adeguamento e conformazione del piano provinciale alla nuova legge regionale per il Governo del Territorio (LR 65/2014 e smi) e al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico regionale (PPR). A tali necessità si aggiungono, inoltre, inevitabili adeguamenti e correttivi dimostratisi necessari in ragione dell'esperienza maturata in questi anni di attuazione e gestione amministrativa, in ragione dell'evoluzione degli assetti territoriali e del conseguente sistema di conoscenze (informazioni, dati, ecc.) afferenti al quadro conoscitivo di riferimento, nel frattempo inevitabilmente mutato.

Al contempo si riscontra l'esigenza, sotto il profilo istituzionale e amministrativo, di "ragionare" intorno agli originari obiettivi di governo del territorio del vigente



## PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO

Approvato con delibera C.P. n. 72 del 16.05.2000



PTC, alla luce del mutato quadro istituzionale, dell'evolversi degli scenari economici e sociali e sulla base dei diversi compiti e del ruolo oggi assegnato all'ente intermedio provinciale, in modo comunque da garantire, nei limiti delle specifiche competenze e secondo quanto indicato dai principi fondamentali della nuova legge regionale.

Al di là del riordino istituzionale compiuto, tra le funzioni fondamentali previste per l'ente intermedio è comunque confermata la pianificazione territoriale di coordinamento che attende quindi di essere rimodulata e ripensata in funzione dei nuovi assetti e delle ridotte competenze. In tale contesto istituzionale inoltre, i drastici tagli di bilancio ma soprattutto il trasferimento di numerose figure professionali (con relative competenze) a livello regionale, hanno conseguentemente e profondamente modificato sia gli assetti organizzativi che gli organi della provincia, che richiedono di ripensare il "disegno" e la struttura dello strumento della pianificazione territoriale provinciale, per molti e significativi aspetti diverso rispetto a quello sviluppato prima della L. 56/2014 e della LR 22/2015.

Al contempo occorre tuttavia accogliere anche le opportunità offerte dalla riforma, in cui le province sono trasformate in enti d'area vasta con funzioni proprie e che, nel caso toscano, si intersecano con gli specifici compiti assegnati al PTC dalla LR 65/2014 e smi.

Si delinea in sostanza uno strumento di pianificazione

territoriale, di livello d'area vasta, con specifici e commisurati contenuti statutari e strategici (elaborati nel rispetto e in declinazione del PIT e in conformità con i suoi contenuti di PPR) cui devono necessariamente ed obbligatoriamente conformarsi - oltre alle politiche provinciali, i piani e i programmi di settore provinciali - gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica comunali.

Il PTC vigente attende quindi di essere adeguato e conformato alla LR 65/2014 e smi, partendo dalla specificazione del quadro conoscitivo del patrimonio territoriale, procedendo con la definizione della parte Statutaria e di quella Strategica, recependo e declinando alla scala e al livello provinciale i contenuti statutari del PIT con valenza di PPR. E' con questi presupposti che la Regione Toscana ha recentemente avviato uno stretto rapporto di collaborazione con le diverse province finalizzato alla formazione di specifiche varianti di adeguamento e conformazione, assegnando specifiche risorse finanziarie, sulla base di un "Accordo di programma", approvato con Delibera GR N. 424 del 01.04.2019 e sottoscritto da tutte le province toscane.

**La provincia di Arezzo ha avviato il procedimento per la formazione della variante generale al PTCP con DPP n. 1777 del 30/12.2019**

### **Rinnovare il PTC: continuità di valori, riordino delle competenze**

A distanza di oltre 20 anni dalla sua elaborazione il vigente PTC di Arezzo tiene ancora il confronto con le interpretazioni e le analisi più recenti ed evolute offerte dal PIT/PPR, presentando forme, contenuti e sintesi di sostanziale complementarietà e congruenza con lo strumento regionale di valenza paesaggistica, in ragione della raffinata produzione analitica ed interpretativa e di una conseguente formulazione dell'apparato propositivo che offre all'osservatore, come al pianificatore, sotto il profilo tecnico - disciplinare, solidi strumenti di lavoro che attendono, in sostanza, di essere aggiornati ed al contempo ulteriormente valorizzati.

Proprio in forza della "specifica considerazione dei valori paesaggistici" perseguita e quindi attribuita al PTC vigente, che il processo di conformazione del PTC ai principi della legge regionale e alla disciplina al PIT/PPR, può dunque contare su materiali e contenuti di assoluto valore e ancora sostanzialmente utilizzabili, seppure con un diverso glossario e differenti definizioni che attendono di essere riordinati, eventualmente integrati, e quindi nuovamente reimpiegati ai fini della definizione dei rinnovati contenuti assegnati allo strumento di pianificazione territoriale provinciale. (A seguire si riportano alcuni estratti del PTC vigente ).

Per la parte Strategica occorre procedere con l'attenta considerazione delle competenze e delle funzioni asse-

gnate alla provincia e al PTC dalla rinnovata legislazione nazionale e regionale, che ne riduce significativamente il campo e gli ambiti di azione, definendo la parte strategica attraverso l'attualizzazione della disciplina vigente, verificando le localizzazioni e previsioni di natura prescrittiva che permangono di esclusiva competenza provinciale, da quelle che devono necessariamente essere rimodulate in termini di linee di indirizzo ed orientamento per gli altri strumenti di pianificazione provinciale settoriale e per quelli di pianificazione comunale, al fine dello sviluppo socio economico e culturale della comunità provinciale.

### **Obiettivi generali della Variante al PTC**

Secondo l'Accordo di programma recentemente sottoscritto tra Regione e Province Toscane (si veda la riguardo il precedente la **finalità principale** della Variante generale al PTC è quello di dotare l'Amministrazione Provinciale di Arezzo di uno atto di governo territoriale e di programmazione socio-economica, adeguato all'Ente di Area Vasta, commisurato al livello territoriale che rappresenta, coerente con il mutato quadro legislativo e normativo ed al contempo adeguato - e reso conforme - per quanto di competenza ai contenuti di valenza paesaggistica del PIT/PPR.

In particolare sono **obiettivi generali** della Variante

paesaggistica del PIT/PPR.

a) Salvaguardare, promuovere e valorizzare, anche eventualmente riformulandone le definizioni e le articolazioni, le analisi, le indagini e gli studi scientifico - disciplinari che qualificano l'attuale PTC con specifica considerazione dei valori paesistici ed ambientali;

b) integrare il quadro conoscitivo del PTC vigente, in ragione dei principi fondamentali contenuti nelle LR 65/2014 (patrimonio territoriale, tutela del territorio e condizioni alle trasformazioni, statuto del territorio), adattando e definendo al contempo l'attuale articolazione del quadro propositivo di una parte statutaria e di una parte strategica secondo i contenuti, i livelli e le competenze attribuite allo strumento di pianificazione territoriale provinciale;

c) recepire e declinare i contenuti dello Statuto del Territorio del PIT/PPR, proponendo il quadro conoscitivo del Patrimonio territoriale provinciale, con particolare riferimento al territorio rurale, e alla conseguente definizione di una parte statutaria volta alla ricognizione dei Beni paesaggistici formalmente riconosciuti, al recepimento e declinazione della disciplina d'uso degli ambiti di paesaggio e alla definizione delle direttive d'uso e trasformazione del Patrimonio territoriale (Invarianti strutturali);

d) rimodulare e proporre rinnovati contenuti della parte strategica, volta a definire obiettivi ed indirizzi in riferimento all'evoluzione dei sistemi territoriali e all'orga-

nizzazione del territorio, indicando al contempo le previsioni e prescrizioni di esclusiva competenza provinciale.

I suddetti obiettivi generali si orientano precedendo con politiche ed azioni di governo del territorio che devono in via prioritaria tenere a riferimento la finalità più complessiva di **sviluppo sostenibile del territorio regionale** volto in particolare a :

a) la conservazione e la gestione del patrimonio territoriale, promuovendone la valorizzazione in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole;

b) la riduzione dei fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio in funzione di maggiore sicurezza e qualità di vita delle persone;

c) la valorizzazione di un sistema di città e insediamenti equilibrato e policentrico, promuovendo altresì a massima sinergia e integrazione tra i diversi territori della Regione;

d) lo sviluppo delle potenzialità multifunzionali delle aree agricole e forestali, della montagna e della fascia costiera, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico;

e) lo sviluppo di politiche territoriali attente all'innovazione di prodotto e di processo privilegiando le opportunità economiche e l'innovazione delle attività così da consentirne lo sviluppo nel tempo;

f) una qualità insediativa ed edilizia sostenibile che

garantisca: la salute ed il benessere degli abitanti e dei lavoratori; la piena accessibilità degli spazi pubblici; la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi agricoli periurbani; la produzione locale di energia e la riduzione dei consumi energetici; il risparmio idrico;

g) l'organizzazione delle infrastrutture per la mobilità che garantisca l'accessibilità all'intero sistema insediativo e all'intermodalità;



h) l'effettiva ed adeguata connettività della rete di trasferimento dati su tutto il territorio regionale.






## 2.1 I sottosistemi di paesaggio



- AP09 Pratomagno e versante occidentale del Falterona
- AP10 Alpe di Catenaia, Alpe di Serra e Foresta di Camaldoli
- AP11 Alpe della Luna e zona di Sestino
- AP12 Isola amministrativa di Badia Tedalda
- AP13 Alpe di Poti e Alpe di S. Egidio
- AP14 Collina di Terentola
- AP17 Monti del Chianti, versante valdarnese
- AP19 Monti tra Arezzo e le Crete senesi (parte)
- CI04 Casentino, da Pratovecchio a Bibbiena
- CI05 Valtiberina, Sansepolcro, Anghiari, Monterchi
- CI06 Valdarno superiore
- CI07 Piana di Arezzo
- CI08 Valdichiana

-  Strada di grande scorrimento
-  Ferrovia
-  Strada Statale
-  Strada Provinciale
-  Strada carreggiabile
-  Strada in costruzione

-  Limite comunale
-  Limiti provinciali

 Aree Urbane (fonte ISTAT)

-  Capoluogo
-  Località
-  Montagna elevata
-  Montagna
-  Poggio

-  Corso d'acqua principale
-  Acque superficiali



Estratto Carta dei sottosistemi di Paesaggio (PTCP) in scala 1:100.000

## 2.2 I tipi e le varianti del paesaggio agrario e delle zone agronomiche

### Tipo Ambientale: alluvioni antiche e recenti

#### Tipo di paesaggio: 1. fondovalle stretti

Varianti:

- a. molto stretti e scarsamente differenziati rispetto al pedecolle
- b. molto stretti e fortemente differenziati rispetto al pedecolle
- c. molto stretti e con alluvioni terrazzate
- d. più ampi e differenziati

#### Tipo di paesaggio: 2. fondovalle larghi



#### Tipo di paesaggio: 3. pianure

Varianti:

- a. piana del Tevere non riordinata
- b. piana del Tevere sottoposta a riordino fondiario
- c. piana di Arezzo e media valle dell'Arno tra Castelnuovo e Giovi
- d. sistema dei "piani" di Cafaggio e Meliciano
- e. fattorie granducali della Val di Chiana
- f. piana dell'Esse di Cortona e del Mucchia
- g. tessuti agricolo-residenziali
- h. pianura carsica di San Cassiano

### Tipo Ambientale: colline fluvio-lacustri

#### Tipo di paesaggio: 4. pianalti

Varianti:

- a. sotto la Setteponti da Pian di Scò a Loro e del Borro
- b. altri piani del fronte est tra Castiglion Ubertini e la Setteponti e del fronte ovest di Ponticino
- c. altipiani di Cavriglia e Montevarchi e del fronte occidentale di Mercatale e Valdambra
- d. piani rimodellati di Santa Barbara

#### Tipo di paesaggio: 5. colline argillose del Valdarno



#### Tipo di paesaggio: 6. colline a struttura mista

Varianti:

- a. collina d'Anghiari, di Mercatale e di Monterchi
- b. pedecolle di Monte San Savino e Lucignano
- c. sistema della Val di Chiana occidentale e colline di Brolio
- d. sistema della collina Cortonese
- e. pedecolle di Rigutino e Policiano
- f. conca centrale Casentinese

### Tipo Ambientale: rilievi della struttura appenninica

#### Tipo di paesaggio: 7. sistema territoriale dell'oliveto terrazzato

Varianti:

- a. fronte nord-est dal Valdarno alla Valdichiana
- b. speroni dei monti del Chianti
- c. per isole interne al bosco tra Ambr e Chiana
- d. a corona intorno ai centri storici

### Tipo di paesaggio: 8. coltivi appoderati

Varianti:

- a. densi e continui
- a1. densi e continui dell'alto Casentino ed alta Valtiberina
- a2. densi e continui della piccola proprietà contadina
- b. a macchia di leopardo interni al bosco

### Tipo di paesaggio: 9. rilievi insulari all'interno della pianura



### Tipo di paesaggio: 10. coltivi della montagna

Varianti:

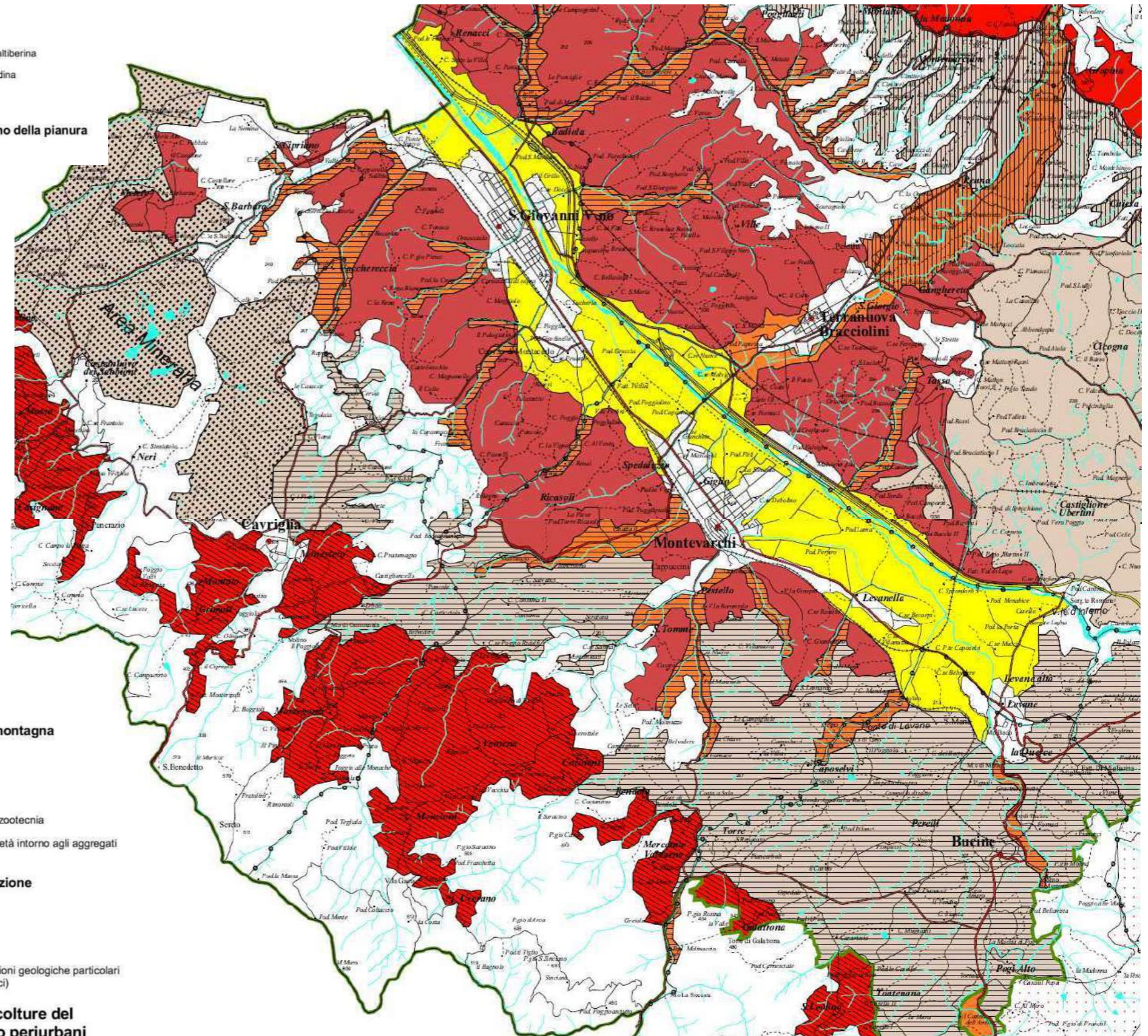
- a1. a campi chiusi
- a2. ristrutturati a querce fitte o rade
- a3. coltivi abbandonati in origine della zootecnia
- b. sistemi di coltivi della piccola proprietà intorno agli aggregati

### Tipo di paesaggio: 11. aree di transizione

Varianti:

- a. pascoli naturali
- b. arbusteti
- c. arbusteti arborati connessi a formazioni geologiche particolari (ofioliti, alberese con fenomeni carsici)

### Tipo Ambientale: ambito delle colture del frazionamento periurbani



Estratto Carta dei tipi e varianti del paesaggio agrario e delle zone agronomiche (PTCP) in scala 1:50.000

## 2.3 La disciplina urbanistico territoriale

### Ambiti di tutela del sistema insediativo

- Area di tutela paesistica delle ville
- Area di tutela paesistica degli edifici specialistici
- Area di tutela paesistica delle strutture urbane
- Area di tutela paesistica degli aggregati
- Tratti stradali di interesse paesistico eccezionale
- Tratti stradali di interesse paesistico rilevante
- Aree con sistemazioni a terrazzi o cigliani

### Emergenze geologiche ed aree di interesse ambientale

#### Geotopi di valore monumentale

- Areale
- ★ Puntuale

#### Geotopi di valore rilevante

- Areale
- ★ Puntuale

- Aree di interesse ambientale comprendente le zone b,c,d (D.C.R. 296/88)

### Aree di degrado ambientale

- Cave
- Discariche

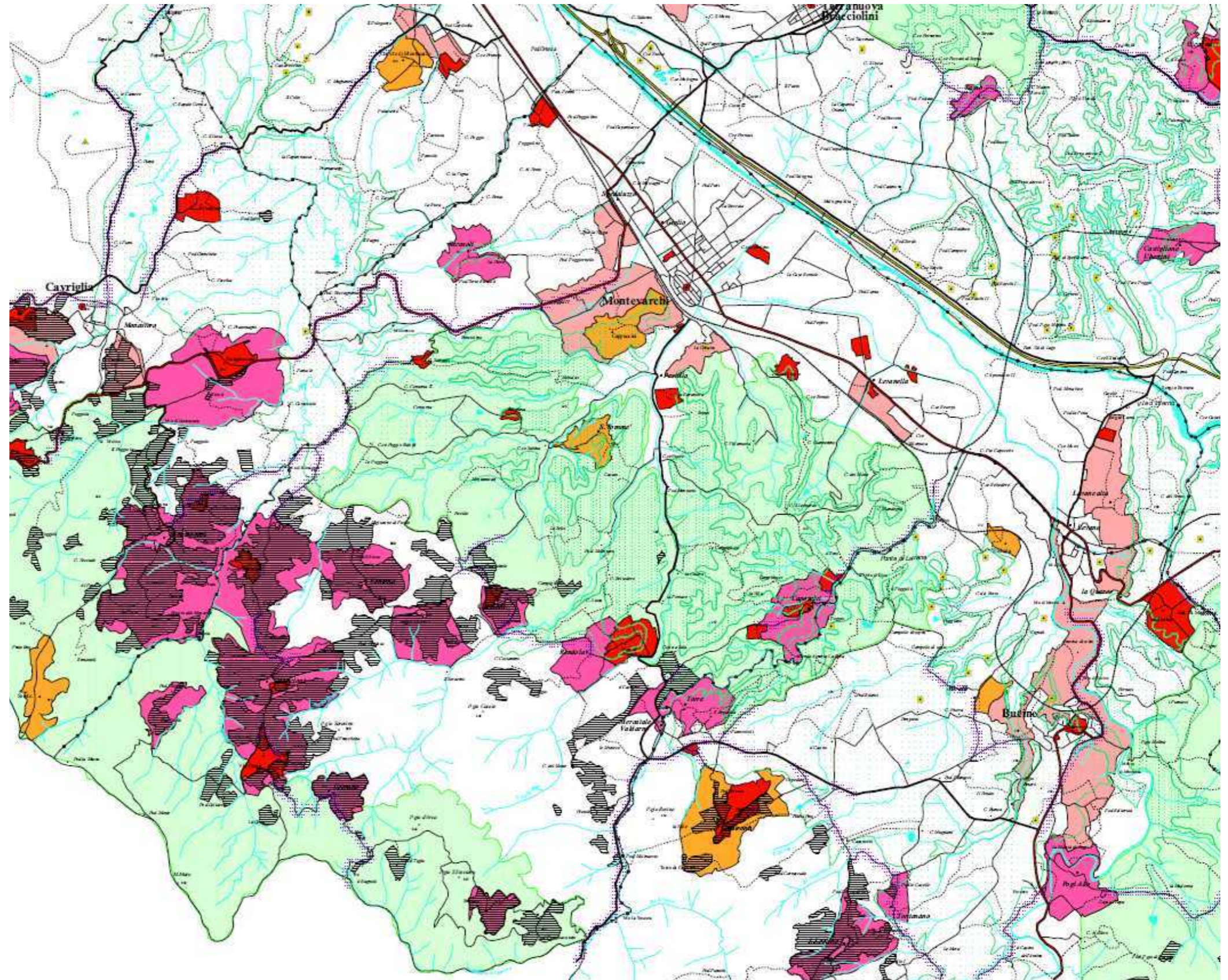


Tabella 1. PTCP vigente

Estratto della disciplina di tutela paesistica del sistema insediativo)

Toponimo	Tessuto urbano inalterato	Valore arch. urb. intrinseco	Valore paesistico
Moncioni		buono	eccezionale
Poggio S. Marco	si	buono	eccezionale
Sinciano	si	buono	eccezionale
Ventena		buono	eccezionale
Caposelvi		buono	eccezionale
Ucerano	si	buono	buono
Villole	Si	buono	buono
Il Poggiolo	si	buono	buono
Rendola		buono	buono
Cocconi	si	medio	eccezionale
Poggio lucente		medio	eccezionale
Ricasoli		medio	buono
Levanella		medio	medio
Mercatale		medio	medio

Estratto Carta della Disciplina urbanistico territoriale con valenza paesistica (PTCP) in scala 1:25.000

### 3. Gli strumenti urbanistici comunali

Il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico del Comune di Montevarchi sono stati avviati come progetto di città a seguito dell'emanazione della nuova Legge Regionale per il governo del territorio, LR 5/1995, e del naturale esaurirsi della pianificazione effettuata con il Piano Regolatore Generale (PRG) approvato all'inizio degli anni '70.

Con l'entrata in vigore della LR 5/1995 anche a Montevarchi si è iniziato a ragionare in termini diversi da quelli propri del superato PRG andando a definire i progetti delle trasformazioni urbane e facendo attenzione ad aspetti quali la qualità degli spazi urbani, la previsione degli standard non più come meri obblighi quantitativi da soddisfare ma come elementi funzionali ad uno sviluppo armonico del sistema urbano.

In questa logica di aggiornamento e di sviluppo si collocano i primi strumenti di governo del territorio del Comune di Montevarchi: il **Piano Strutturale, approvato con Del.C.C. n. 95 del 30.09.2002, il Regolamento Urbanistico, approvato con Del.C.C. n. 6 del 09.01.2004**

Detti strumenti, per la cui redazione è stata sottoscritta nel Giugno 1999 apposita convenzione con il Prof. Bruno Gabrielli, sono basati su due concetti fondamentali: operare una previsione di più ampio respiro temporale che abbia come obiettivo centrale **l'evoluzione del progetto città**; pervenire, attraverso l'analisi del territorio,

alla progettazione strategica delle trasformazioni in modo da creare compatibilità e coerenza tra nuovo ed esistente, operando una riqualificazione delle aree consolidate, prevedendo il progressivo adeguamento degli standard, migliorando la qualità morfologica e promuovendo l'unitarietà del disegno urbano.

Il fil rouge che sta alla base di tutto il percorso pianificatorio del Comune di Montevarchi, e che ha inciso in maniera determinante sulla configurazione complessiva degli strumenti di pianificazione e governo del territorio, dalla loro origine alle successive **Varianti del 2010**, affinandosi sempre di più può essere sintetizzato nei principi di promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole attraverso la limitazione del consumo di nuovo suolo, nell'incentivazione delle tecniche di riqualificazione del contesto urbanistico-edilizio esistente; e dunque nel perseguimento del recupero degli insediamenti esistenti. Ciò è in sostanza quello che la normativa regionale ha delineato a partire dalla L.R.5/1995 e ribadito con la L.R.1/2005 e con la vigente 65/2014.

Dunque nella pianificazione montevarchina, fin dalle origini, si è cercato di coniugare lo sviluppo urbano della città, privilegiando soprattutto la ricucitura dei tessuti urbani esistenti e incrementando la dotazione infrastrutturale e di standard, con il recupero e la riqualificazione delle aree degradate concentrate nel centro storico e nei pressi di esso, per migliorarne

complessivamente l'assetto e quindi anche "la vivibilità". L'obiettivo di razionalizzazione del **"consumo" del suolo**, quale risorsa essenziale, finita e non riproducibile, a favore di un uso più oculato di quello adottato negli anni passati è stato perseguito anche attraverso la progettazione di ogni area di trasformazione in modo da tener conto della morfologia e della tipologia insediativa dei tessuti urbani circostanti, e stabilendo un rapporto organico e sostenibile con le opere di urbanizzazione e gli spazi pubblici.

Il Regolamento Urbanistico, in attuazione degli obiettivi e delle strategie del Piano Strutturale, ha posto particolare attenzione alle aree nelle quali erano previste le principali operazioni di trasformazione della città, identificando tutti i possibili "luoghi del progetto", cioè tutti i "vuoti" presenti ai margini degli ambiti insediativi del Piano Strutturale. L'impostazione metodologica adottata, per individuare e definire le "aree di intervento", è stata quella di analizzare ed interpretare la morfologia del tessuto costruito e del sistema degli spazi aperti e, successivamente, quella di elaborare dei progetti in scala 1:2000 su ognuna delle **"aree di intervento"** individuate. I progetti hanno costituito un momento di verifica delle potenzialità dei luoghi, e sono serviti per la costruzione della normativa specifica delle varie "aree di trasformazione".

L'importanza della pianificazione attraverso la previsione di **schede norma** ha consentito di "progettare"

direttamente nello strumento urbanistico generale tutte le parti di nuova edificazione del territorio, con l'obiettivo di realizzare un disegno urbanistico compiuto, nel quale fosse chiaro il rapporto tra spazi pubblici e aree private, e nel quale le parti pubbliche fossero individuate unicamente con lo scopo di realizzare un "sistema" di servizi che è l'elemento indispensabile per la ricucitura del tessuto urbano esistente con quello di nuova previsione. In questo modo ciascun intervento è stato inquadrato in uno schema generale ed ha concorso alla realizzazione di un preciso obiettivo.

Ad ogni "area di trasformazione" era stato affidato il compito, non solo di realizzare la viabilità ed i servizi necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dall'area stessa, ma anche di contribuire al fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti. Se si considera che il dimensionamento complessivo degli interventi e delle trasformazioni delle U.T.O.E di fondovalle non ha subito incrementi nel corso degli anni, la principale novità delle varianti del 2010 è stata quella di affidare alle "aree di trasformazione" anche un ulteriore compito, ovvero quello di contribuire a riqualificare il "centro storico" instaurando un rapporto diretto tra la previsione di "nuovi impegni di suolo a fini insediativi" e il "recupero dei tessuti storici".

## 3.1 Il Piano Strutturale

Il tema principale del piano consiste nella ricerca di un equilibrio fra la città “durable” e la città produttiva.

Il Piano Strutturale è stato redatto in una fase in cui Montevarchi non poteva perdere la grande occasione storica di un possibile radicamento di attività produttive “rare”, capaci di risolvere le angustie di una disoccupazione, soprattutto giovanile.

Il Piano Strutturale, come previsto dalla L.R. 5/ 1995 innova la costruzione stessa del piano costringendolo ad esprimere giudizi di valore sulle diverse parti di cui si compone il territorio :

### **Le invarianti, gli ambiti, lo statuto dei luoghi;**

per individuare in modo univoco i binari entro i quali possono essere formulate le scelte del piano.

Dagli obiettivi alle scelte: in questo consiste l'operazione redazionale del nuovo Piano Urbanistico.

### **GLI OBIETTIVI**

#### **Qualità contro quantità**

Un ridisegno capace di garantire, processi di riqualificazione, in particolare dello spazio pubblico.

Un ridisegno inteso anche alla creazione di nuove polarità urbane, ponendo in relazione il Centro Storico, con il “resto” del territorio urbanizzato, e creando, all'interno dello stesso, poli attrattivi di servizi pubblici e privati, con capacità di aggregazione sociale e di riqualificazione commerciale (centri di via in opposizione al modello supermercato).

In questo ridisegno un ruolo fondamentale è da attribuirsi al Centro Storico, un tempo l'unica realtà urbana nel contesto territoriale. Un “nocciolo” che per quanto esiguo ha conservato un ruolo preminente nel territorio, ma rappresenta ancora oggi l'identità urbana di Montevarchi.

### **Salvaguardia e miglioramento ambientale**

La valorizzazione delle risorse ambientali del territorio Il Piano Strutturale riconosce ed identifica tali valori ed il suo obiettivo è il controllo, la conservazione ed il miglioramento di tali valori.

### **Governo del tempo e dello spazio urbano**

ricerca di una maggiore qualità della vita, riguarda la razionalizzazione e la regolazione dei tempi e degli orari della città.

### **Salvaguardia dei valori storici del territorio**

la salvaguardia e valorizzazione del Centro Storico e dei borghi storici frazionali, i casolari rurali, le architetture caratterizzanti i diversi periodi della storia urbana di Montevarchi (le ville “liberty”), l'archeologia industriale ed in generale tutti i luoghi e manufatti che appartengono all'identità storica di Montevarchi.

### **Il verde come sistema**

Verde pubblico e verde privato sono presenti nel Comune come un insieme di “isole”. Il Piano Strutturale individua tale sistema del verde, facendone un caposaldo lineare lungo l'Arno (Parco dell'Arno) ed utilizzando i corsi d'acqua anche come canali verdi perpendicolari al Parco.

### **Lo sviluppo del sistema produttivo**

evidente che l'Amministrazione Comunale può porre condizioni relative a garanzie qualitative dei modi insediativi delle aziende interessate. Va da sé, d'altronde, che in questi casi è raggiungibile una intesa fra Comune ed operatore privato data la coincidenza degli interessi in gioco per entrambi.

### **L'obiettivo della gestione**

#### **L'ufficio del piano**

La formazione e permanenza dell'Ufficio del Piano, condizione essenziale non solo per la formazione, ma soprattutto per la gestione del piano.

#### **L'informatizzazione del piano**

L'utilizzo di tecniche GIS esteso alla produzione degli elaborati di progetto (tavole e normative) per consentire di definire procedure automatizzate di consultazione del piano e di produzione di cartografie specifiche (estratti di piano, certificati urbanistici, etc.)

#### **Le tecniche di piano e gestione**

L'intero assetto normativo del piano, al livello del Regolamento Urbanistico, in accordo con le norme del presente Piano Strutturale, è stato volto a semplificare le procedure approvative soprattutto attraverso chiare e precise disposizioni prescrittive.

#### **La gestione e la flessibilità**

Flessibilità nelle destinazioni d'uso. Il Regolamento Urbanistico ha assunto per quanto riguarda il tema delle destinazioni d'uso, un criterio di flessibilità atto a

garantire un mix di destinazioni d'uso compatibili nelle varie parti del territorio interessate da interventi.

### **La struttura del piano**

#### **Le infrastrutture**

#### **Le invarianti**

#### **Lo statuto dei luoghi**

#### **I modi di intervento**

#### **I criteri funzionali**

### **Dai sistemi agli ambiti**

Il Piano Strutturale individua due fondamentali sistemi: fondovalle e collina.

Il sistema di fondovalle è caratterizzato dalla sezione tra sversale ampia lungo l'Arno e originata da operazioni di bonifica idraulica, che hanno consentito la formazione del sistema podereale a maglia larga.

La parte a maggiore urbanizzazione. Il sistema di collina è caratterizzato dalla connessione tra valori ambientali, naturalistici e forme peculiari di acculturazione, ed ha al suo interno differenti tipi di paesaggio che vanno dalle prime superfici lievemente ondulate fino alla parte alta del versante montevarchino dei monti del Chianti.

L'articolazione morfologica e l'evoluzione della trama agricola ed insediativa quali i terrazzamenti, le siepi, le alberature sono ancora evidenti nel sistema di nuclei storici e dei poderi, nonché negli elementi di antropizzazione del paesaggio. Questi elementi si susseguono

e si articolano in modi differenti in relazione alle altimetrie e alle morfologie del sistema. Nel sistema di fondovalle rientrano ambiti più specifici, e che si riferiscono principalmente al territorio urbanizzato; nel sistema di collina rientrano altrettanti specifici ambiti il cui principale riferimento sono le caratteristiche del paesaggio. La classificazione del territorio in sistemi è articolato in sottosistemi (insediativo, ambientale, della rete delle connessioni, degli speroni del chianti, dei pianali, delle colline argillose) che si articolano ulteriormente in specifici ambiti. Sono questi ultimi ad avere carattere normativo nel Piano Strutturale, nel senso che il riconoscimento delle differenziazioni del

paesaggio in aree dotate di specifica identità consente di precisare e definire, per ogni ambito, gli obiettivi e le regole del piano. Il riconoscimento dei sistemi, sottosistemi ed ambiti non può essere considerato come un'operazione riduttiva, come una zonizzazione del paesaggio che suddivide il territorio in parti separabili: al contrario, rappresenta la ricchezza e la sua diversificazione interna, un modo di mettere ordine per meglio comprendere la complessità del paesaggio.

Gli ambiti costituiscono dunque un insieme di lettura unitaria fondata sull'incrocio delle diversificazioni del paesaggio e devono essere soprattutto considerati descrizioni orientate al progetto del piano.

Di seguito l'articolazione degli ambiti

- L'ambito della città storica
- L'ambito della città consolidata
- L'ambito della città da consolidare
- L'ambito della città della produzione
- L'ambito del Parco dei Cappuccini
- L'ambito dell'area agricola di fondovalle
- L'ambito dell'ortoflorovivaismo
- L'ambito del Parco fluviale dell'Arno
- L'ambito della rete di connessione lungo l'Arno
- L'ambito della rete di connessione con la collina
- L'ambito dei nuclei storici di collina
- L'ambito dell'edificato da consolidare
- L'ambito dell'oliveto terrazzato Moncioni e Ventena
- L'ambito dell'oliveto di Mercatale e Rendola
- L'ambito del bosco di Sinciano e Ucerano
- L'ambito degli altopiani stretti a vigneto specializzato
- L'ambito degli altopiani larghi
- L'ambito del promontorio di Levane
- L'ambito delle colline prospicienti il fondovalle
- L'ambito della rete di connessione con il Chianti

#### **Elenco elaborati**

#### **Quadro Conoscitivo**

- Tav. 4: Ricostruzione dell'uso del suolo al 1821: il Catasto Leopoldino (n. 2 tavole in scala 1:10.000)
- Tav. 5: Uso del suolo (n. 2 tavole in scala 1:10.000)

- Tav. 6: Morfologia e uso del territorio (n. 1 tavola in scala 1:20.000)
- Tav. 7: Morfologia e copertura vegetale del suolo: (n. 1 tavola in scala 1:20.000)
- Tav. 8: Il sistema boschivo (n. 1 tavola in scala 1:20.000)
- Tav.9: Il sistema idrografico su base altimetrica (n. 1 tavola in scala 1:20.000)
- Tav. 10: Semiologia del paesaggio (n. 1 tavola in scala 1:20.000)
- Tav. 11: Carta geologica (n. 2 tavole in scala 1:10.000)
- Tav. 12: Carta litotecnica (n. 2 tavole in scala 1:10.000)
- Tav. 13: Carta geomorfologica (n. 2 tavole in scala 1:10.000)
- Tav. 14: Carta idrogeologica (n. 2 tavole in scala 1:10.000)
- Tav. 15: Le pendenze dei versanti (n. 2 tavole in scala 1:10.000)
- Tav. 16: Carta dei sondaggi e dei dati di base (n. 2 tavole in scala 1:10.000)
- Tav. 17: Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL) (n. 2 tavole in scala 1:10.000)
- Tav. 18a: Carta della pericolosità geomorfologica (n. 2 tavole in scala 1:10.000)
- Tav. 18b: Carta della pericolosità idraulica (n. 2 tavole in scala 1:10.000)
- Tav. 18c: Carta della pericolosità sismica (n. 2 tavole in scala 1:10.000)

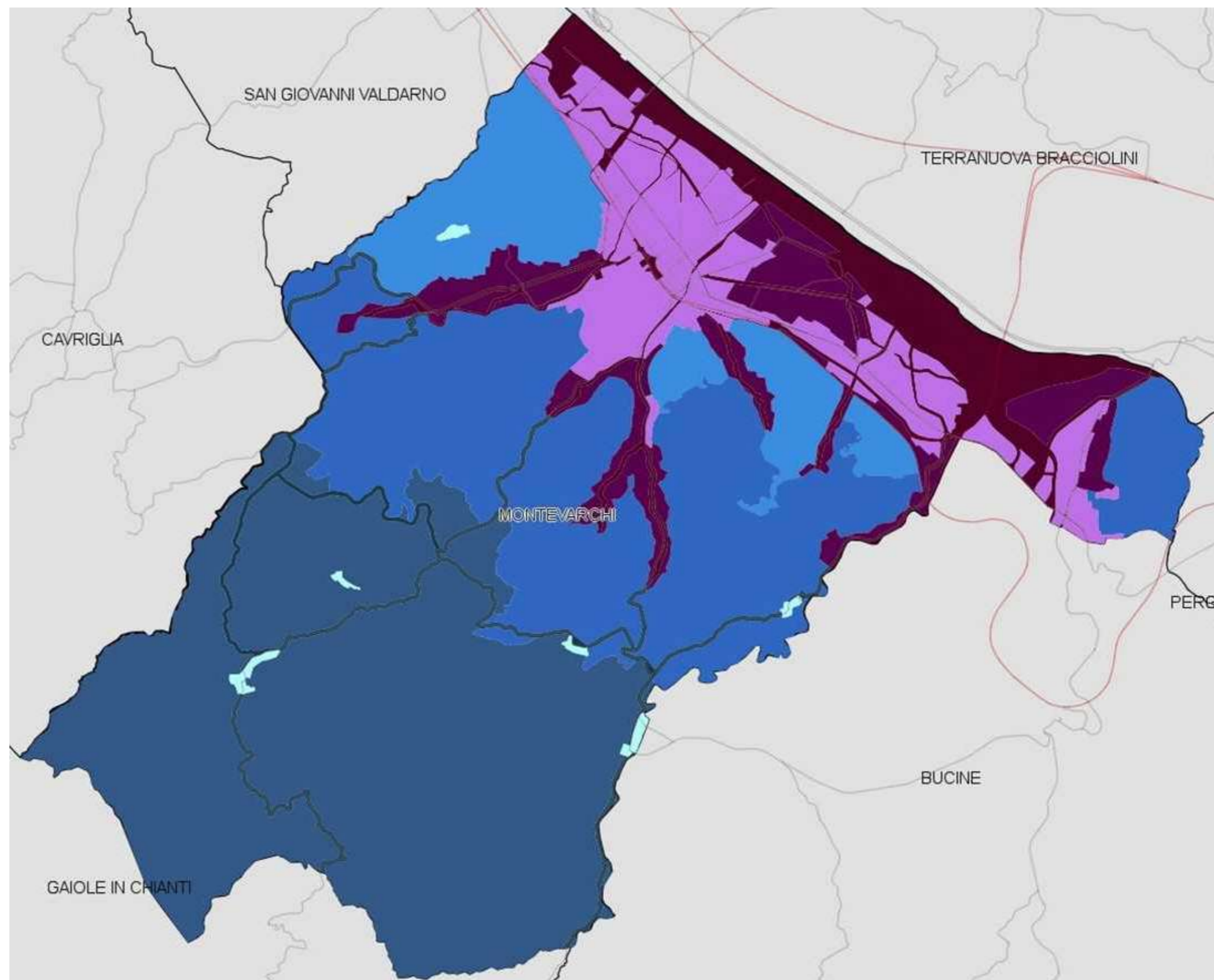
- Tav. 18d: Carta della pericolosità geomorfologica PAI (n. 2 tavole in scala 1:10.000)
- Tav. 18e: Carta della pericolosità idraulica PAI (n. 2 tavole in scala 1:10.000)
- Tav. 19: Morfologia della struttura insediativa (n. 1 tavola in scala 1:20.000)
- Tav. 20: Evoluzione degli insediamenti e della viabilità (n. 2 tavole in scala 1:10.000)
- Tav. 21: Carta della viabilità (n. 1 tavola in scala 1:20.000)
- Tav. 22: Gli attrattori di traffico (n. 1 tavola in scala 1:20.000)
- Tav. 23: Montevarchi e Comuni contermini (n. 2 tavole in scala 1:10.000)
- Tav. 24: Attuazione del Regolamento Urbanistico 2004/2009 (n. 2 tavole in scala 1:5.000)
- Tav. 25: I vincoli sovraordinati (n. 2 tavole in scala 1:10.000)

#### **Progetto**

- Relazione
- Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. 1: Sistemi, Sottosistemi, Ambiti, UTOE, Statuto (n. 2 tavole in scala 1:10.000)
- Tav. 2: Statuto dei Luoghi (n. 2 tavole in scala 1:10.000)
- Tav. 3: U.T.O.E. (n. 1 tavola in scala 1:20.000)
- Tav. 26: Le invarianti strutturali (n. 2 tavole in scala 1:10.000)

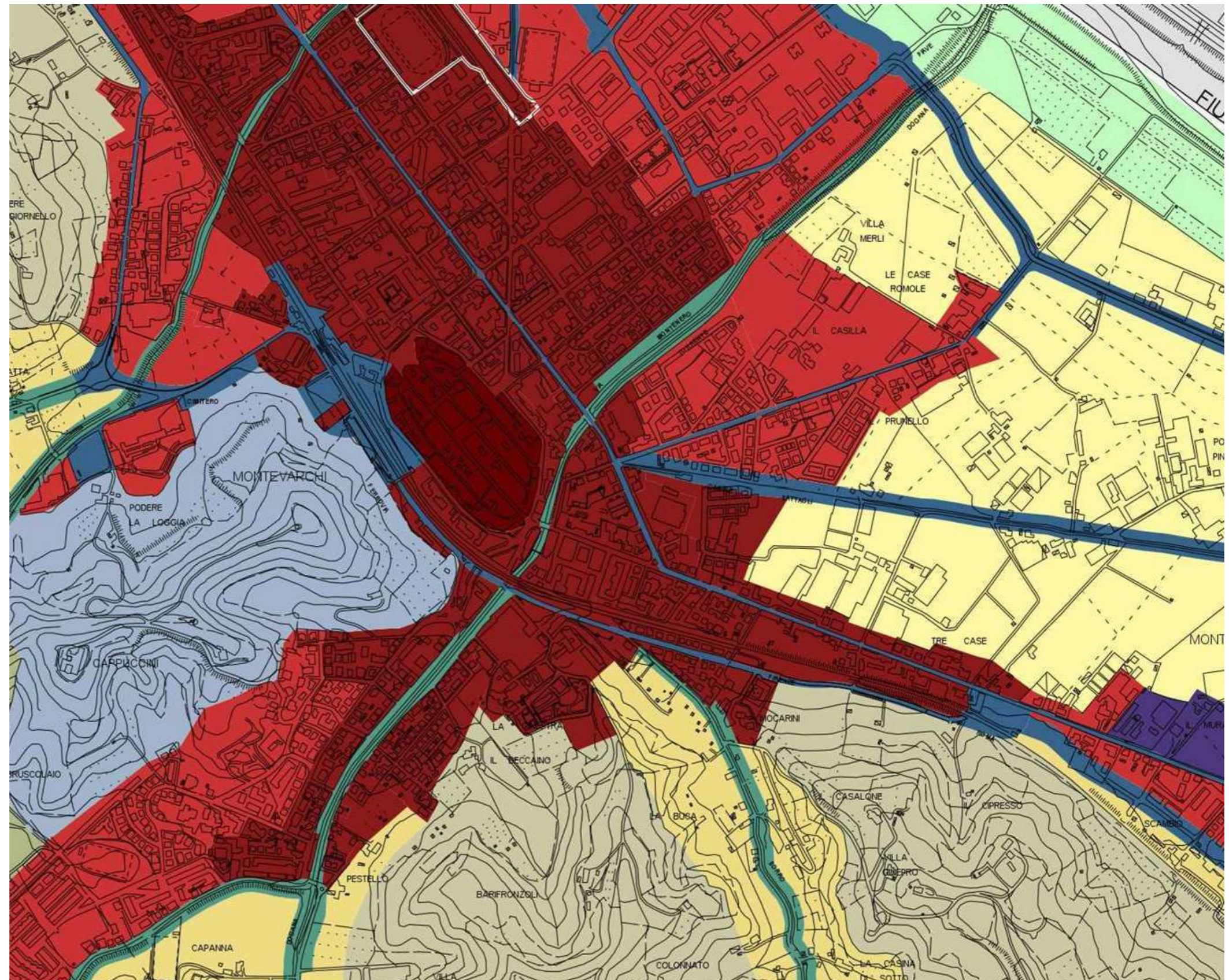
## Individuazione dei sottosistemi

- sottosistema ambientale degli speroni del Chianti
- sottosistema ambientale dei pianalti
- sottosistema ambientale delle colline argillose
- sottosistema ambientale di fondovalle
- sottosistema delle connessioni di collina
- sottosistema delle connessioni di fondovalle
- sottosistema insediativo di collina
- sottosistema insediativo di fondovalle














# Tav. 1 - Sistemi, sottosistemi, ambiti, UTOE (estratto)

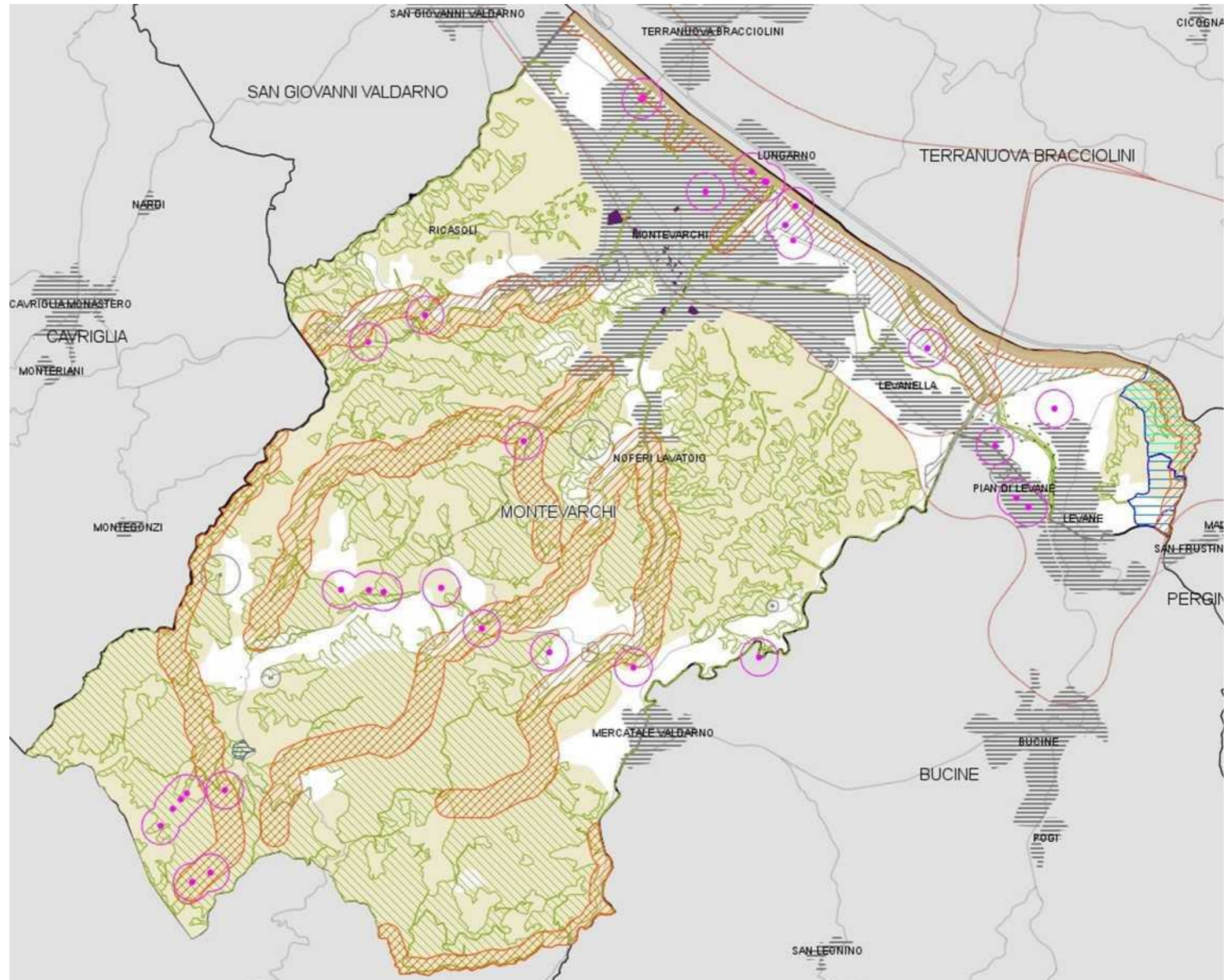
- il sistema di fondovalle**
- l'ambito della città storica
- l'ambito della città consolidata
- l'ambito della città da consolidare
- l'ambito della città della produzione
- l'ambito del parco dei Cappuccini
- il sottosistema ambientale di fondovalle**
- l'ambito dell'area agricola di fondovalle
- l'ambito dell'ortoflorovivismo
- il sottosistema delle connessioni di fondovalle**
- l'ambito del parco fluviale dell'Arno
- l'ambito delle reti di connessione lungo l'Arno
- l'ambito della rete di connessione con la collina
- UTOE:**
- Montevarchi, Levane, Levanella, Aree agricole di pianura e Ortoflorovivismo
  
- il sistema della collina**
- il sottosistema insediativo di collina*
- l'ambito dei nuclei storici
- l'ambito dell'edificato da consolidare
- il sottosistema ambientale degli speroni del Chianti*
- l'ambito dell'oliveto terrazzato di Moncioni e Ventena
- l'ambito dell'oliveto di Mercatale e Rendola
- l'ambito del bosco di Sinciano e Ucerano
- il sottosistema ambientale dei pianalti*
- l'ambito degli altopiani stretti a vigneto specializzato
- l'ambito degli altopiani larghi
- l'ambito del promontorio di Levane
- il sottosistema ambientale delle colline argillose*
- l'ambito delle colline prospicienti il fondovalle
- il sottosistema delle connessioni di collina*
- l'ambito della rete di connessioni con il Chianti
- UTOE:**
- Ricasoli, Caposelvi, Ventena, Rendola, Mercatale, Moncioni, Aree agricole di collina
- Obiettivi particolari – p.to 3 art. 27 NTA





## I vincoli sovraordinati

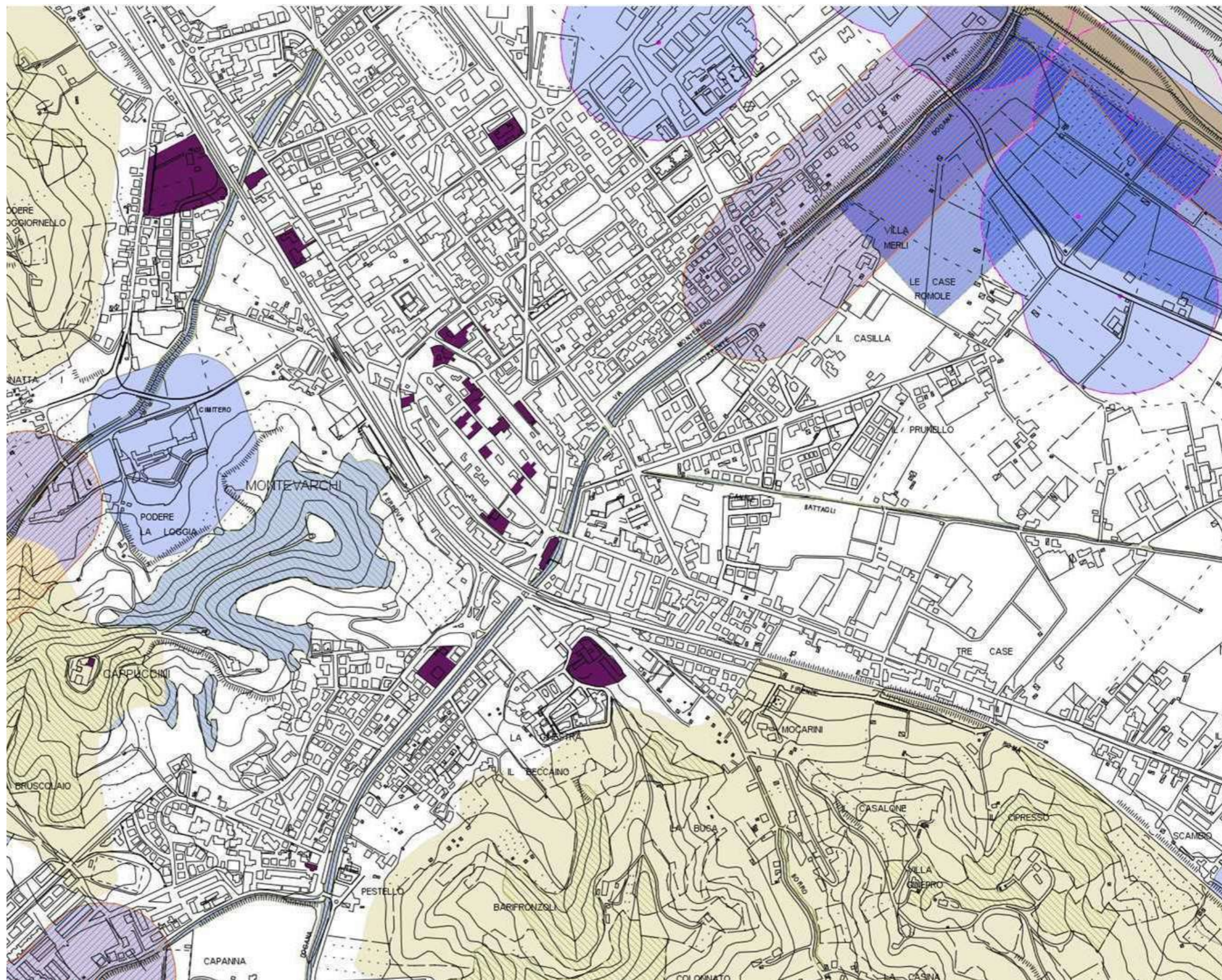
-  Pozzi
-  salvaguardia delle acque destinate al consumo umano
-  rispetto cimiteriale
-  interesse storico ed artistico
-  bellezze panoramiche
-  pertinenze fluviali
-  SIR – ZPS
-  ANPIL
-  AdB Arno piano stralcio riduzione rischio idraulico
-  aree boscate
-  vincolo idrogeologico



## Tav. 25 – I vincoli sovraordinati (estratto)

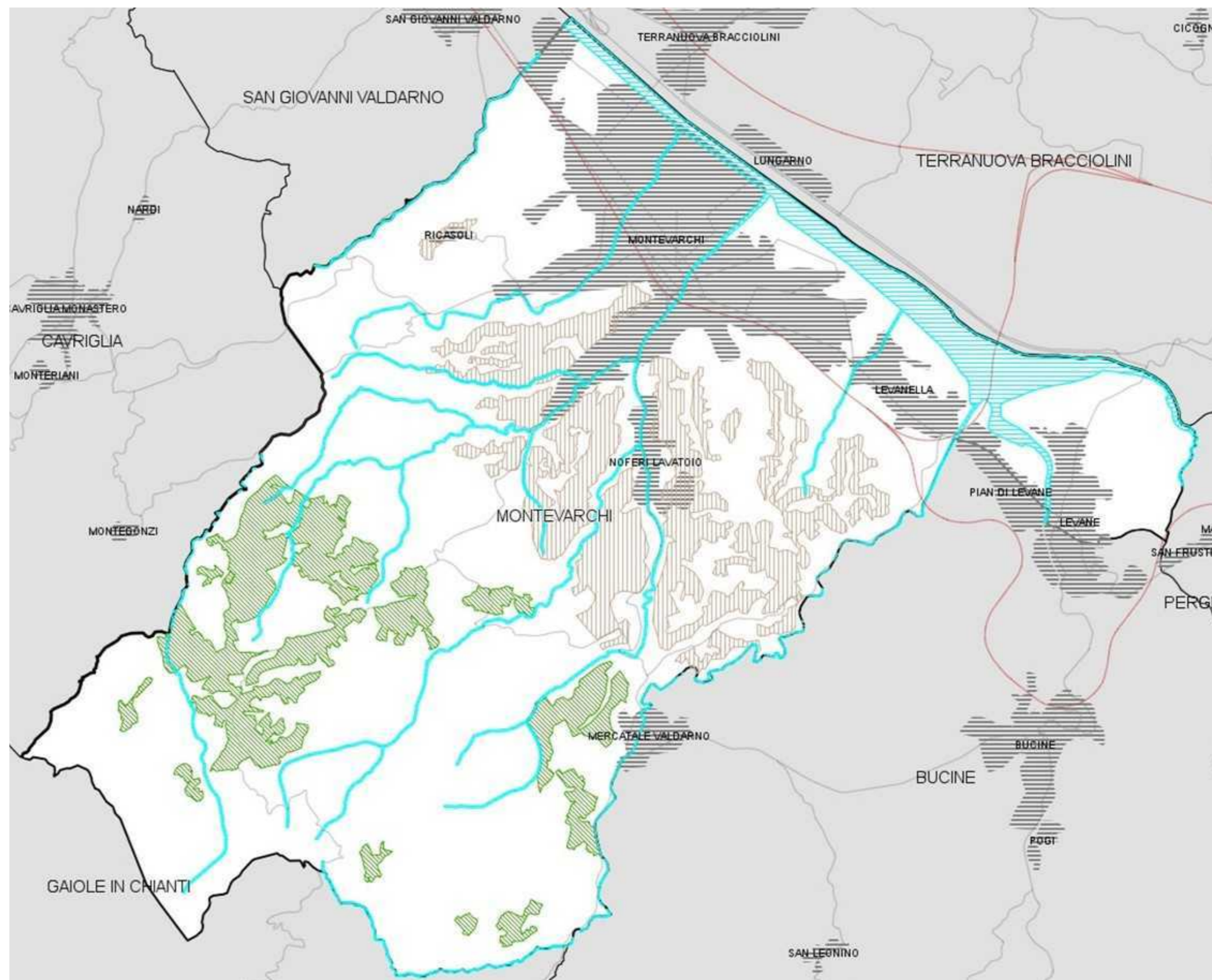
Vincolo paesistico – D.Lgs. 22.01.2004, n. 42

-  beni di interesse storico ed artistico
-  bellezze panoramiche
-  aree di pertinenza fluviale
-  aree boscate
-  sito di interesse regionale "Valle dell'Inferno e Bandella"
-  riserva naturale provinciale "Valle dell'Inferno e Bandella"
-  area naturale protetta "Pinetum di Moncioni" (ANPIL)
-  vincolo idrogeologico
-  area di rispetto cimiteriale
-  area di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano
-  autorità di bacino del fiume Arno, piano stralcio riduzione rischio idraulico *interventi strutturali di tipo "A"*
-  proposta di integrazione aree di tipo "A"

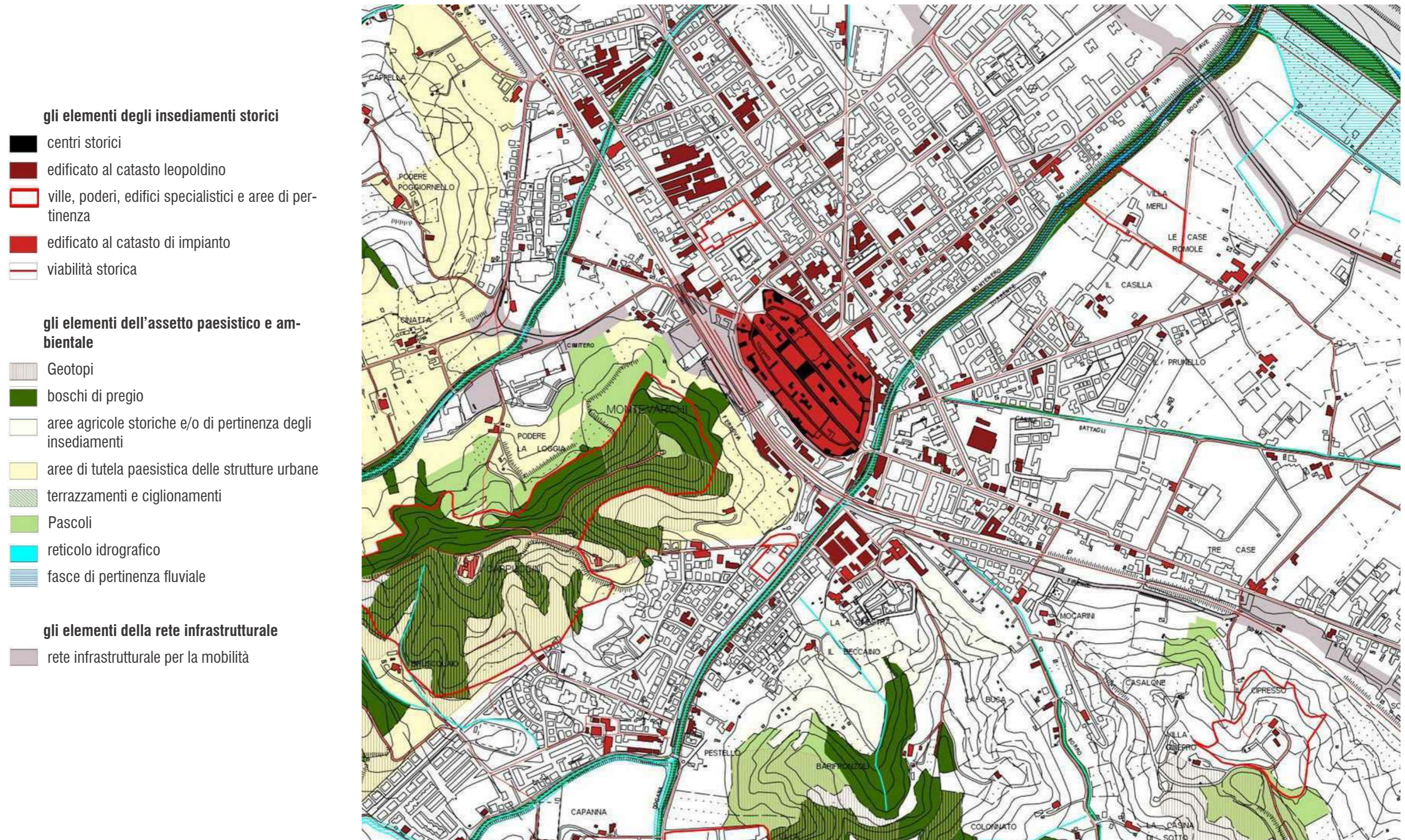


## Invarianti strutturali

-  Geotopi
-  geotopi, pertinenza fluviale
-  pertinenza fluviale
-  terrazzamenti e ciglionamenti
-  terrazzamenti e ciglionamenti, pertinenza fluviale



## Tav. 26 – Invarianti strutturali (estratto)



## 3.2 Il Regolamento Urbanistico

### Il Regolamento Urbanistico 2004

Rispetto agli strumenti di pianificazione urbanistica che lo hanno preceduto Il primo Regolamento Urbanistico del Comune di Montevarchi contiene molte novità; quelle principali sono di seguito riportate.

### Il Regolamento Urbanistico come piano disegnato

Tutte le “aree di trasformazione” individuate sono state oggetto di progetti norma, in modo da analizzare sul posto le potenzialità morfologiche delle trasformazioni rispetto al contesto in cui si trovano. Questa modalità ha permesso di “progettare” l’intera città perseguendo l’obiettivo fondamentale di ricucire il tessuto urbano, di rianneggiare la rete viaria e di realizzare un vero e proprio sistema di aree per spazi pubblici e per servizi, sia nelle parti di espansione che nelle aree di recupero interne alla città. Gli interventi di trasformazione interessano tutte le aree libere residue, interne e esterne alle parti già urbanizzate; come tale, **il piano rappresenta l’occasione per realizzare una città dal disegno ordinato e razionale**. In tale ottica si inserisce anche il superamento dello zoning tradizionale (inteso come mera individuazione delle zone omogenee indicate dal DM 1444/1968), non più idoneo per interpretare la complessità della città contemporanea e per guidare le azioni di trasformazione.

**La perequazione urbanistica** Attraverso la modalità della perequazione urbanistica le diverse aree “libere” oggetto di trasformazione sono state trattate con criteri

omogenei e perequati, senza distinzione tra le aree destinate a servizi e spazi pubblici e aree soggette alla edificazione. La capacità edificatoria delle aree di trasformazione è stata espressa, infatti, attraverso l’attribuzione di un indice territoriale che, essendo esteso indistintamente a tutte le parti interessate dall’intervento, non utilizza i mc/mq come principale parametro urbanistico bensì i mq/mq, ossia la SLU (Superficie Utile Lorda).

**Un Piano informatizzato e partecipato** L’Ufficio di Piano, oltre ad essere stato impegnato nella redazione del nuovo strumento urbanistico del comune di Montevarchi, ha svolto la funzione di centro di raccolta e di elaborazione di tutti i dati, necessari alla formazione del nuovo Piano, che costituiscono il Quadro conoscitivo di riferimento delle risorse del territorio e il progetto del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, secondo quanto disciplinato dalla LR 5/1995. L’Ufficio di Piano, inoltre, ha tenuto aperto uno “sportello” per accogliere le istanze e i suggerimenti che i cittadini hanno ritenuto opportuno presentare.

**La struttura normativa del Piano** L’apparato normativo predisposto per il Regolamento Urbanistico si caratterizza per la particolare metodologia che è stata utilizzata nell’operare la divisione del territorio comunale. Questa impostazione, mutuata sostanzialmente dall’art.2, co.2 della L.R.5/1995, ha permesso di suddividere il territorio in tre grandi aree normative omo-

genee.

Tali aree normative sono:

- la città e il sistema degli insediamenti;
  - il territorio rurale;
  - i parchi, le attrezzature per servizi e le infrastrutture.
- All’interno di queste aree omogenee sono stati ulteriormente approfonditi alcuni aspetti specifici riguardanti:
- gli interventi sugli edifici di valore storico architettonico;
  - gli interventi sulle aree di trasformazione della città;
  - gli interventi sulle strade e sugli spazi pubblici.

Tali aree normative prendono forma nelle norme tecniche di attuazione e negli elaborati grafici prescrittivi.

### La variante generale 2010









La proposta di variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico non modifica la struttura e la suddivisione degli ambiti e dei tessuti urbani sopra riportata, ma opera invece alcuni aggiustamenti nelle perimetrazioni degli stessi.

Per quanto concerne la disciplina degli interventi sui tessuti e sugli edifici esistenti le modifiche apportate nella variante al Regolamento Urbanistico muovono da due esigenze di natura differente. La prima, riguarda la richiesta di modesti ampliamenti da parte dei cittadini per far fronte a bisogni per lo più contingenti e non programmati. La seconda esigenza, nasce dalla





constatazione che la maggior parte del patrimonio edilizio esistente è stato realizzato con tecniche costruttive dove l’efficienza energetica degli edifici non faceva parte della pratica urbanistico edilizia corrente. Infatti, solo successivamente la maggior parte dei cittadini e gli operatori del settore hanno avvertito l’importanza della “sostenibilità” energetica degli edifici. Il proposito, pertanto, è stato quello di incentivare il rinnovo di questo patrimonio in termini di efficienza energetica, ed in particolare sono stati previsti una serie di incentivi. Tenendo fermi tali principi e sottolineando il fatto che il dato quantitativo relativo al dimensionamento complessivo degli interventi e delle trasformazioni delle U.T.O.E di fondovalle non ha subito incrementi, la principale novità è rappresentata dal fatto che alle “aree di trasformazione” viene affidato un ulteriore compito, ovvero quello di contribuire a riqualificare il “centro storico”. Dunque, il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico si pongono l’obiettivo di stabilire un rapporto diretto tra la previsione di “nuovi impegni di suolo a fini insediativi” e il “recupero dei tessuti storici”. Infine per facilitare il trasferimento di capacità edificatoria dalle aree connotate da condizioni di degrado ai fini della loro riqualificazione, è stato istituito il **registro dei crediti edilizi** quale ulteriore metodo nella gestione delle demolizioni e dei conseguenti trasferimenti. L’efficacia del riconoscimento del credito edilizio è subordinata alla realizzazione degli interventi di riqualificazione urbanistica o ambientale del sito.

## La disciplina del suolo. La città e il sistema degli insediamenti








### il territorio rurale

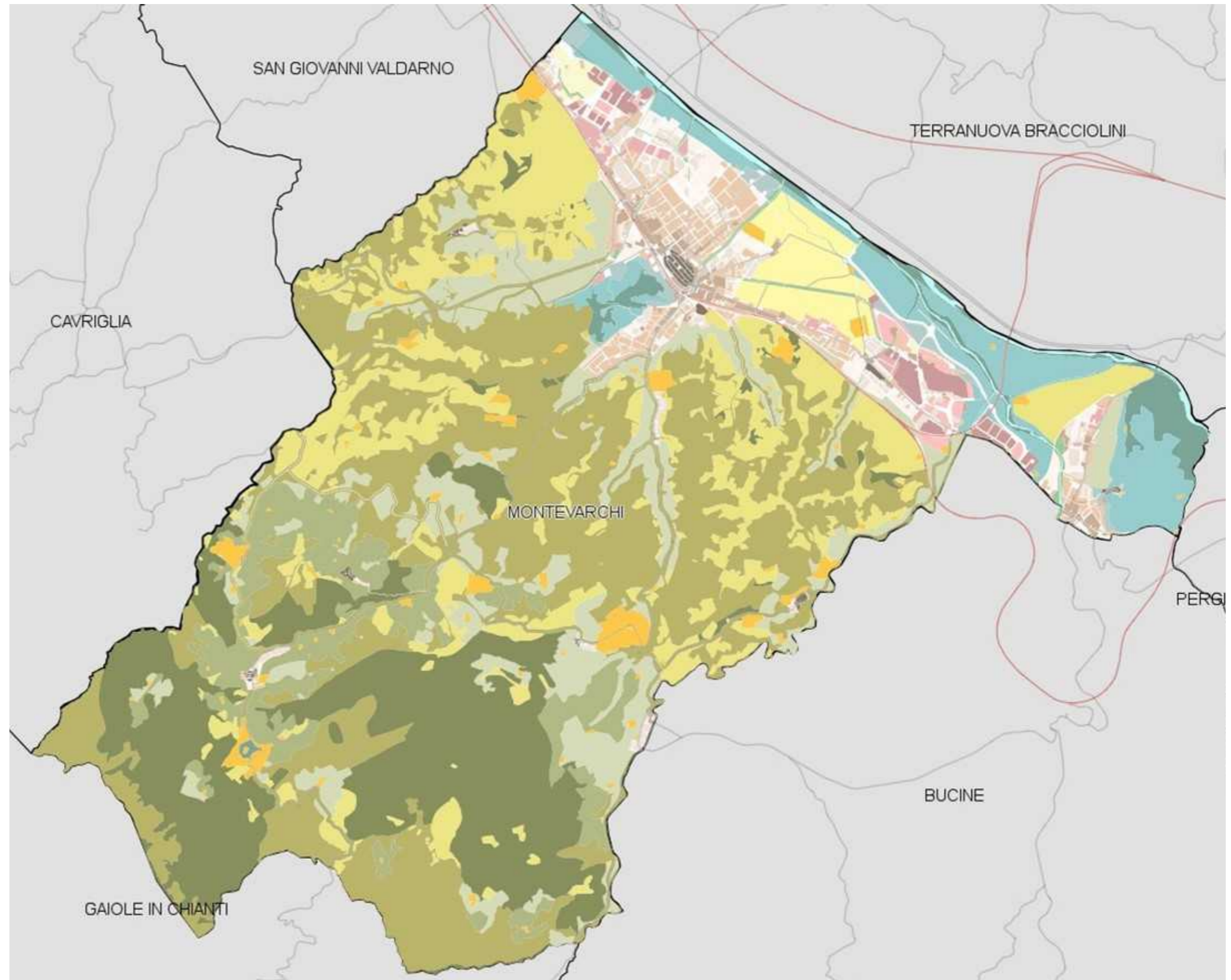
-  aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
-  aree agricole terrazzate storiche di particolare valore ambientale e paesistico (A2)
-  aree agricole, di pertinenza degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
-  aree agricole boscate (A4)
-  aree agricole primarie (A5)
-  aree agricole ortoflorovivaistiche (A6)
-  aree di pertinenza degli edifici storici (A7)
-  aree agricole interne al perimetro dei centri urbani (A8)

### i parchi, le attrezzature per servizi e le infrastrutture *parco dei Cappuccini, parco fluviale dell'Arno, parco del promontorio di Levane, parco del Pinetum*

-  aree di rilevante valore naturalistico e ambientale (P1)
-  aree agricole interne al parco (P2)
-  aree per il verde pubblico attrezzato interne al parco (P3)
-  verde fluviale (corridoi di naturalità)









### la città e il sistema degli insediamenti

-  il tessuto di impianto medioevale (T1)
-  Il tessuto storico consolidato sull'allineamento stradale (T2)
-  Il tessuto generato dal disegno del Prg 1924 e da espansione del secondo dopoguerra (T3)
-  il tessuto generato dal disegno del Prg 1969 (T4)
-  il tessuto produttivo non ordinato (T5)
-  il tessuto produttivo generato dai piani per gli insediamenti produttivi (T6)
-  i nuclei isolati residenziali del territorio aperto (NIR)







## La disciplina del suolo. La città e il sistema degli insediamenti. (estratto del centro storico di Montevarchi)

### il territorio rurale








-  aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
-  aree agricole terrazzate storiche di particolare valore ambientale e paesistico (A2)
-  aree agricole, di pertinenza degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
-  aree agricole boscate (A4)
-  aree agricole primarie (A5)
-  aree agricole ortoflorovivaistiche (A6)
-  aree di pertinenza degli edifici storici (A7)
-  aree agricole interne al perimetro dei centri urbani (A8)

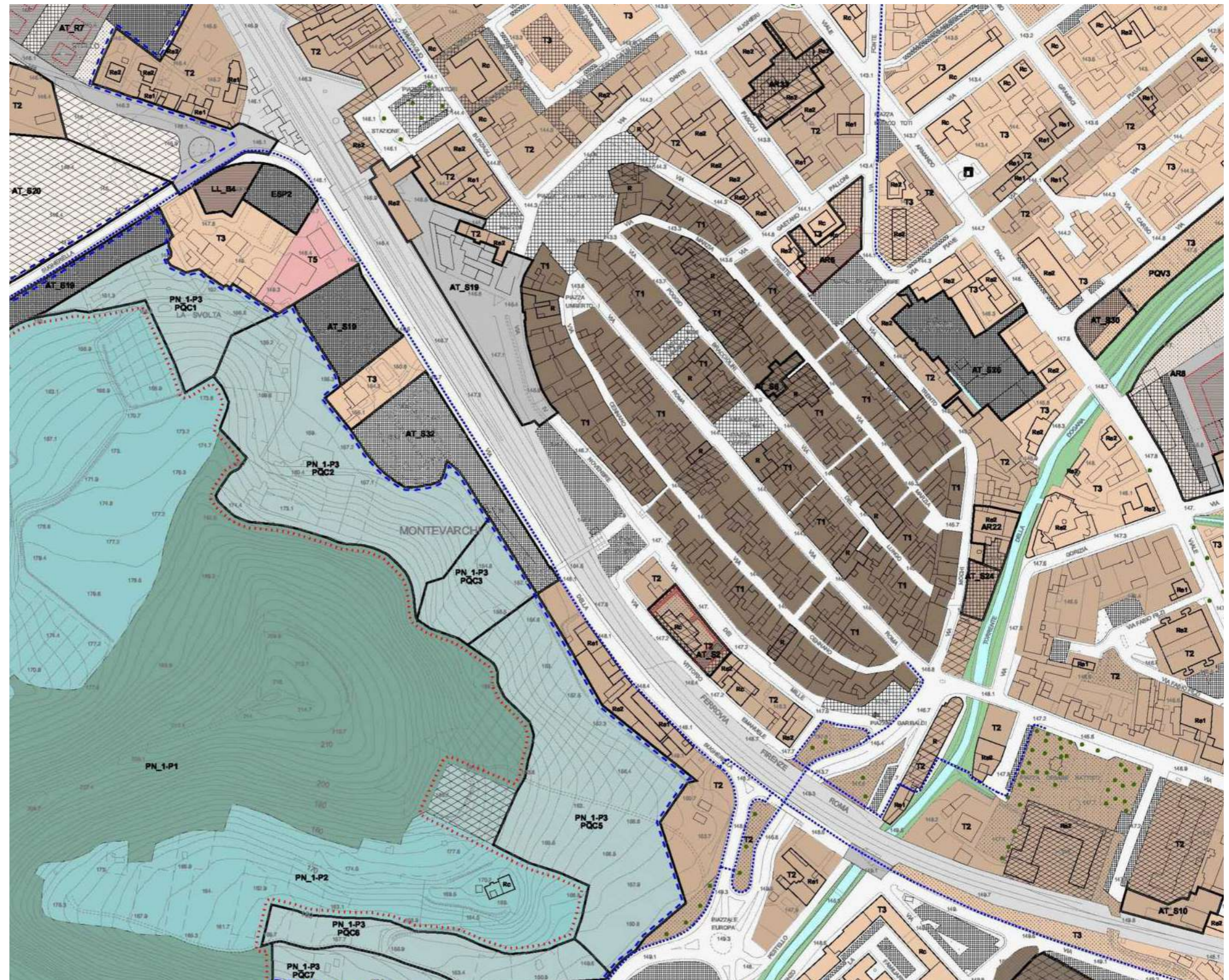
### i parchi, le attrezzature per servizi e le infrastrutture

*parco dei Cappuccini, parco fluviale dell'Arno, parco del promontorio di Levane, parco del Pine-tum*

-  aree di rilevante valore naturalistico e ambientale (P1)
-  aree agricole interne al parco (P2)
-  aree per il verde pubblico attrezzato interne al parco (P3)
-  verde fluviale (corridoi di naturalità)

### la città e il sistema degli insediamenti

-  il tessuto di impianto medioevale (T1)
-  Il tessuto storico consolidato sull'allineamento stradale (T2)
-  Il tessuto generato dal disegno del Prg 1924 e da espansione del secondo dopoguerra (T3)
-  il tessuto generato dal disegno del Prg 1969 (T4)
-  il tessuto produttivo non ordinato (T5)
-  il tessuto produttivo generato dai piani per gli insediamenti produttivi (T6)
-  i nuclei isolati residenziali del territorio aperto (NIR)



## Capacità edificatoria (estratto del centro storico di Montevarchi)

### aree con indice territoriale (it) pari a 0,03 mq/mq

- aree interne al parco dei Cappuccini (PQC ...)
- aree interne al parco fluviale dell'Arno (PQA ...)
- verde pubblico attrezzato (PQV...)
- parcheggi pubblici (PQP ...)
- viabilità di progetto (PQS)

### aree con indice territoriale (it) pari a 0,05 mq/mq

- aree interne al parco dei Cappuccini (PQC ...)
- verde pubblico attrezzato (PQV...)
- parcheggi pubblici (PQP ...)

### aree con indice territoriale (it) pari a 0,10 mq/mq

- lotti liberi di completamento del TRU (LL\_A e LL\_B)
- aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT\_R)
- aree di trasformazione per servizi (AT\_S)

### aree con indice territoriale (it) pari a 0,35 mq/mq

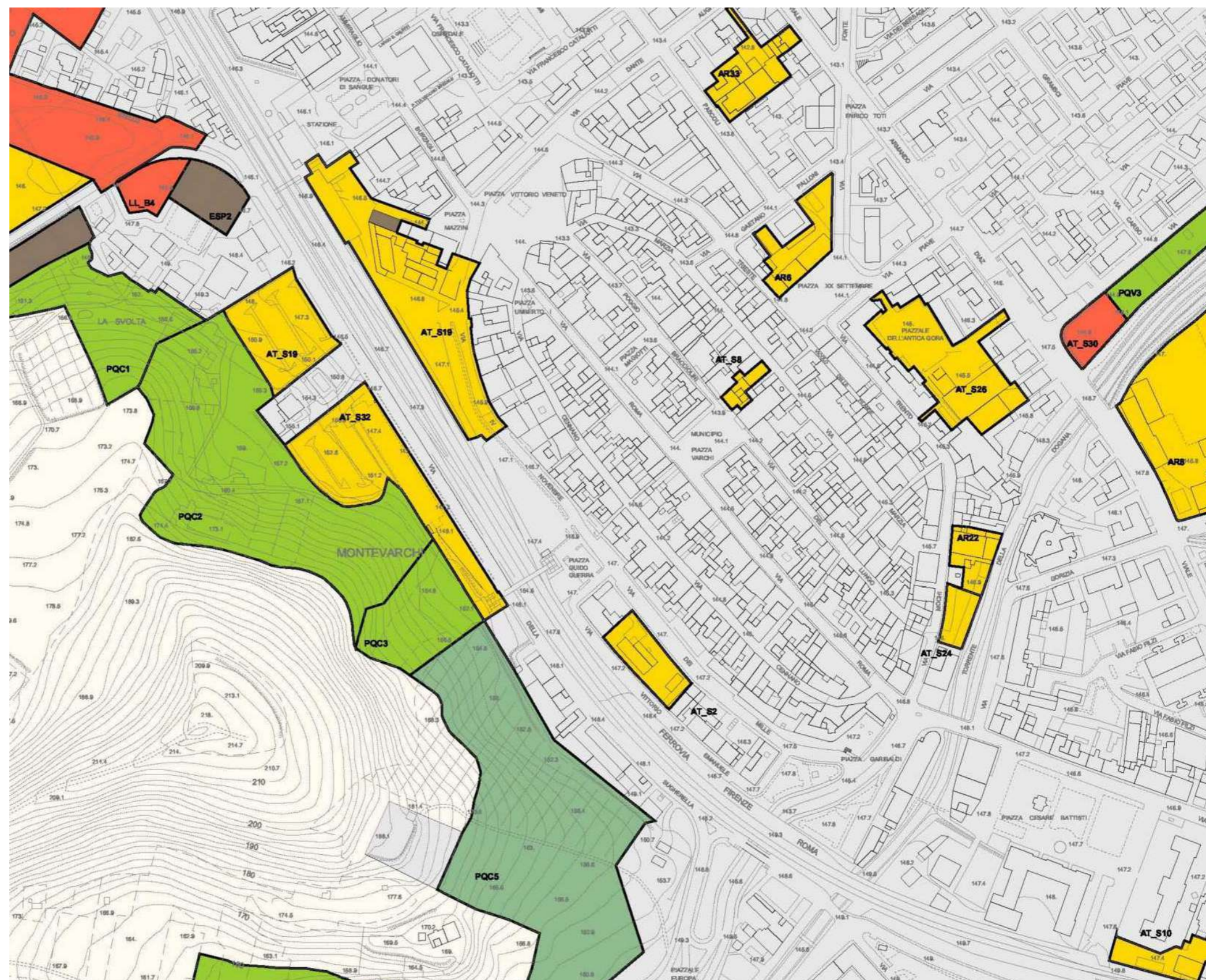
- aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva (AT\_P)

### aree con capacità edificatoria definita nella scheda norma

- aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT\_R)
- aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva (AT\_P)
- aree di trasformazione per servizi (AT\_S)
- aree sottoposte a piano di recupero (AR)

### aree sottoposte ad esproprio

- verde fluviale (ESF ...)
- parcheggi pubblici (ESP ...)
- viabilità di progetto (ESS ...)





# La fattibilità degli interventi (estratto del centro storico di Montevarchi)

### fattibilità in relazione agli aspetti GEOMORFOLOGICI

- classe G1 - fattibilità senza particolari limitazioni
- classe G2 - fattibilità con normali vincoli
- classe G3 - fattibilità condizionata
- classe G4 - fattibilità limitata

### fattibilità in relazione agli aspetti IDRAULICI

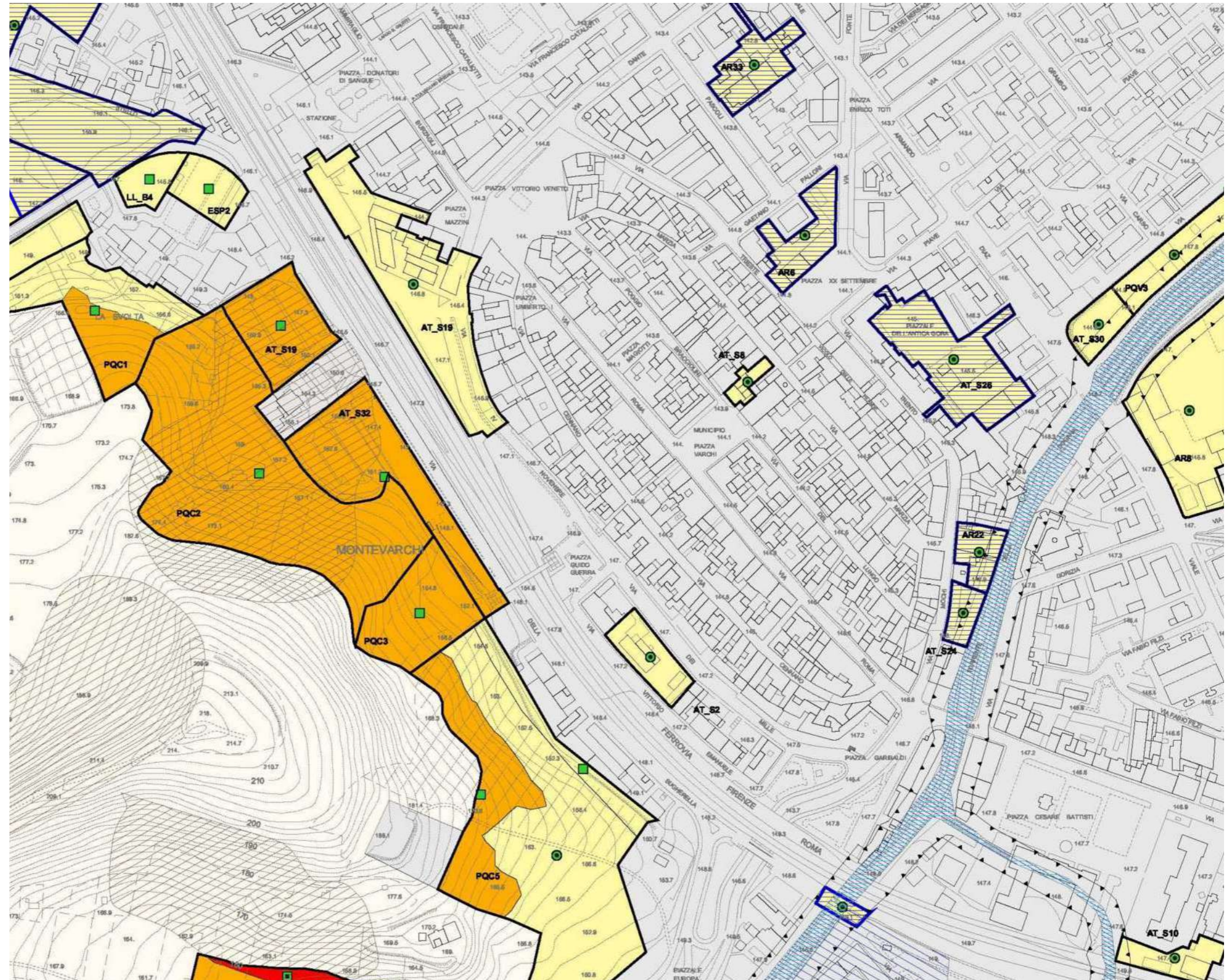
- classe I1 - fattibilità senza particolari limitazioni
- classe I2 - fattibilità con normali vincoli
- classe I3 - fattibilità condizionata
- classe I4 - fattibilità limitata
- ambito A1
- aree interessate da esondazione con tempi di ritorno inferiori a 2 anni ( $Tr=20$ )

### fattibilità in relazione agli aspetti IDRAULICI

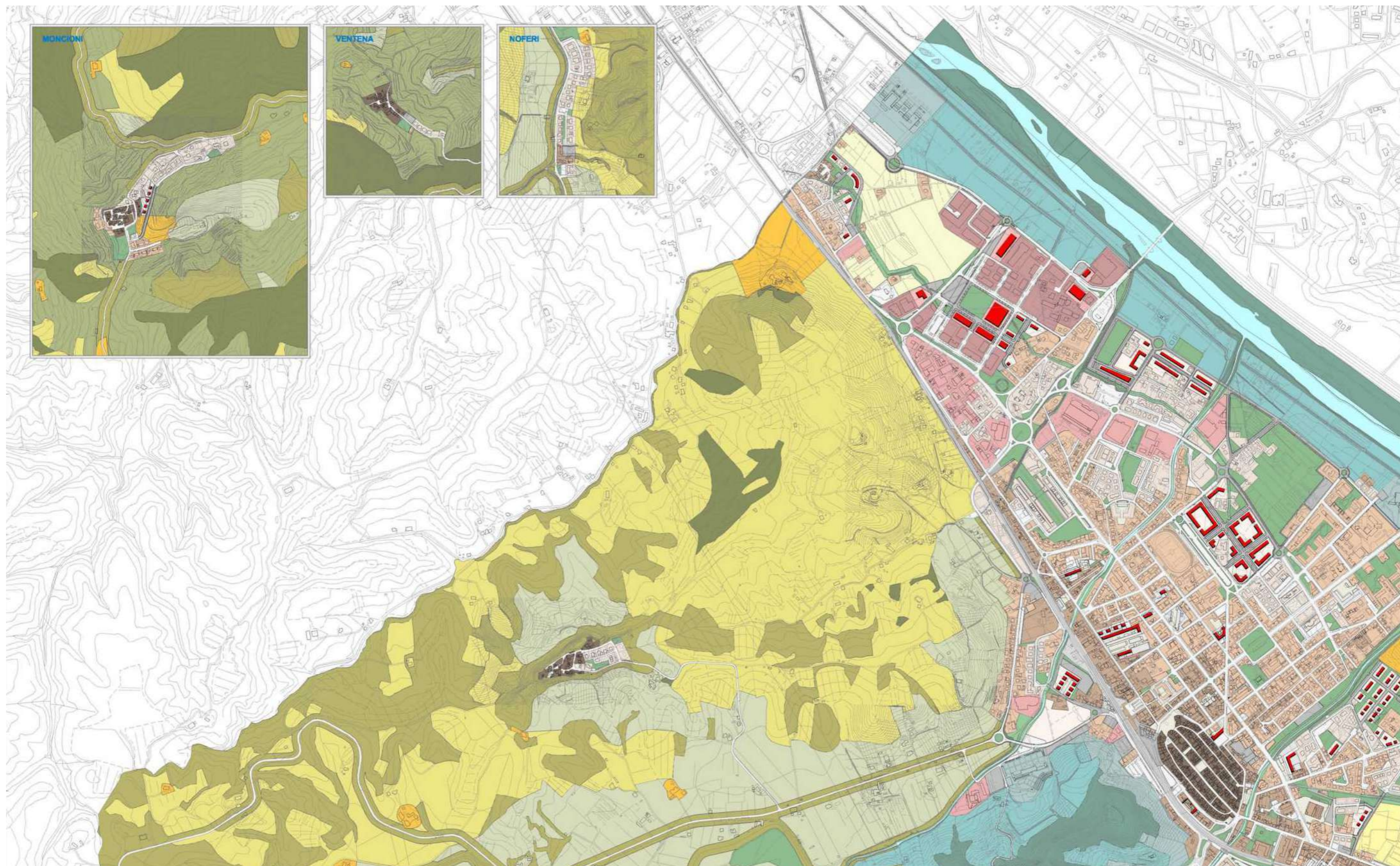
- classe S1 – fattibilità senza particolari limitazioni
- classe S2 – fattibilità con normali limitazioni
- classe S3 – fattibilità condizionata
- classe S4 – fattibilità limitata
- fattibilità non attribuita – zona non compresa nella ZMPSL

### Piano di Bacino del fiume Arno – Piano Stralcio Assetto idrogeologico

- perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica
  - P.I.3 – aree a pericolosità elevata
  - P.I.4 – aree a pericolosità molto elevata
- perimetrazione delle aree con pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante
  - P.F.3 – aree a pericolosità elevata
  - P.F.4 – aree a pericolosità molto elevata
- Interventi strutturali di tipo “A”



## Il progetto della città e del territorio



# **2 La costruzione condivisa dei piani**

Comunicazione e partecipazione

# 1. Il percorso di partecipazione

La redazione dei nuovi atti di governo del territorio deve essere letta come una grande opportunità per mobilitare tutto il tessuto sociale alla costruzione di un futuro condiviso per il comune di Montevarchi.

Sotto questa prospettiva gli esiti del processo partecipativo dovrebbero/potrebbero andare ben oltre la costruzione dello strumento arrivando a definire una struttura di coinvolgimento stabile del tessuto sociale e produttivo del territorio per dare efficacia al piano stesso e attivare nuovi processi di governance basati sulla cooperazione e su forme interattive di produzione e gestione del bene pubblico. In tal senso ci si prefigge di fare emergere, attraverso la partecipazione e l'inclusione degli attori, tutte le cosiddette potenzialità soggettive utili ad assumere un quadro di responsabilità condivisa cui attingere anche per accelerare i processi di attuazione di progettualità strategiche che si delineeranno nel piano degli interventi.

Dopo l'avvio del procedimento per la redazione del nuovo Piano Strutturale e nuovo Piano Operativo di Montevarchi, il percorso partecipativo è entrato nel vivo determinato oltre che dalla fase tecnica, da occasioni di incontro e di confronto tra l'Amministrazione comunale, associazioni, ordini professionali e cittadini interessati al tema della nuova pianificazione territoriale e urbanistica. Nella fase che precede l'adozione dei nuovi piani, è previsto uno spazio di partecipazione e di informazione, secondo la normativa regionale di

riferimento (l. 65/2014) in materia di governo del territorio.

È possibile seguire gli eventi della partecipazione attraverso i profili social di seguito riportati

 **Montevarchi su Facebook**

 **Montevarchi su Instagram**

## L'avviso pubblico

### 1 fase - novembre /dicembre 2019

A seguito dell'avvio del procedimento approvato con Delibera di Giunta n. 209 del 24.10.2019, l'Amministrazione Comunale ha emanato, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della LR 65/2014 un apposito Avviso Pubblico, aperto a tutti, per raccogliere proposte scritte finalizzate all'attuazione degli obiettivi e degli indirizzi strategici del Piano Strutturale e del Piano Operativo e per definire le trasformazioni esterne al territorio urbanizzato.

Il periodo per la formulazione dei contributi relativi alla formazione dei nuovi atti di governo del territorio è andato dal **21 novembre al 21 dicembre 2019**.

Pertanto a fine anno 2019 sono scaduti i termini per la presentazione dei contributi oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale, che rivestono carattere propositivo e non vincolante.

### 2 fase - gennaio/ febbraio 2021

Data la particolare situazione di emergenza sanitaria da Covid-19 non potendo organizzare incontri partecipati in presenza, incontri con la cittadinanza che fondamentali per la stesura dei nuovi piani, l'amministrazione comunale ha proposto soluzioni alternative idonee alla situazione, così è stato predisposto un questionario rivolto a tutti i cittadini articolato nelle pagine che seguono.

Inoltre è stato deciso di riaprire la finestra per i contributi fino dal **20 gennaio fino al 21 febbraio 2021**. Questa forma di "partecipazione digitale" ha l'obiettivo di consentire e di agevolare, pur nelle difficoltà causate dalle restrizioni anti-covid, il coinvolgimento e l'informazione puntuale a tutti gli interessati fino all'adozione dei nuovi atti di governo del territorio.

LA SINTESI DEI CONTRIBUTI PERVENUTI NELLE DUE FASI SOPRA CITATE E' RIPORTATA IN UN'APPOSITA APPENDICE AL PRESENTE DOCUMENTO PRELIMINARE DI PIANO.

PER OGNI CONTRIBUTO E' STATA PREDISPOSTA UNA SINGOLA SCHEDA CHE INDIVIDUA SIA SU BASE ORTOFOTO CHE SU ESTRATTO DEL RU VIGENTE L'AREA OGGETTO DI RICHIESTA, ACCOMPAGNATA DA UN SINTESI DESCRITTIVA DEL CONTENUTO.

## Incontro con le associazioni di categoria

### 13 Gennaio 2021

Con l'avvio del percorso partecipativo è stata aperta la **fase di concertazione con i referenti delle Associazioni di categoria economiche del territorio**.

Al primo incontro hanno partecipato i rappresentanti delle seguenti Associazioni di categoria:

- Confcommercio
- CNA
- Confindustria
- Confartigianato
- Coldiretti
- Confesercenti
- Confapi.

A conclusione dell'incontro è stata concordata: la necessità di un ulteriore momento di confronto, online; l'opportunità di redigere un documento, contenente le richieste ed i contributi al Piano provenienti dalle suddette realtà economiche, su cui argomentare in occasione di tale incontro.

Il secondo incontro con le Associazioni di categoria economiche del territorio è stato quindi fissato per il giorno 03.02.2021.

### 03 Febbraio 2021

In seguito agli accordi intrapresi durante l'incontro del 13.01.2021, in data 29.01.2021 sono pervenuti

all'Amministrazione Comunale di Montevarchi i contributi scritti di:

- Coldiretti Arezzo, Ufficio Zona di Montevarchi;
- Confartigianato CNA Arezzo;
- ConfCommercio Imprese per l'Italia, Provincia di Arezzo (n. 2 contributi);
- Confindustria Toscana Sud, Delegazione di Arezzo.

Le richieste e le osservazioni riportate nei contributi sono state oggetto dell'incontro, on line, che si è tenuto in data 03.02.2021 e al quale hanno partecipato i rappresentanti delle suddette Associazioni.

### Incontro con gli ordini professionali

**20 Gennaio 2021**

In seguito alla presentazione effettuata in data 20.01.2021, i rappresentanti degli Ordini e dei Collegi sotto indicati:

- Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali;
- Ordine degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti Conservatori;
- Ordine degli Ingegneri;
- Collegio dei Geometri e Geometri Laureati;
- Periti Agrari e Periti Agrari Laureati;
- Collegio degli Agrotecnici e Agrotecnici Laureati

Il confronto ha consentito di individuare come necessario il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- favorire la semplificazione;
- ampliare le possibilità di intervento sul patrimonio edilizio esistente;

- ridurre l'impegno di suolo.

A conclusione dell'incontro è stata concordata la necessità di un ulteriore momento di confronto, in presenza; l'opportunità di redigere un documento, contenente le richieste ed i contributi al Piano provenienti dai suddetti Ordini professionali, su cui argomentare in occasione di tale incontro.

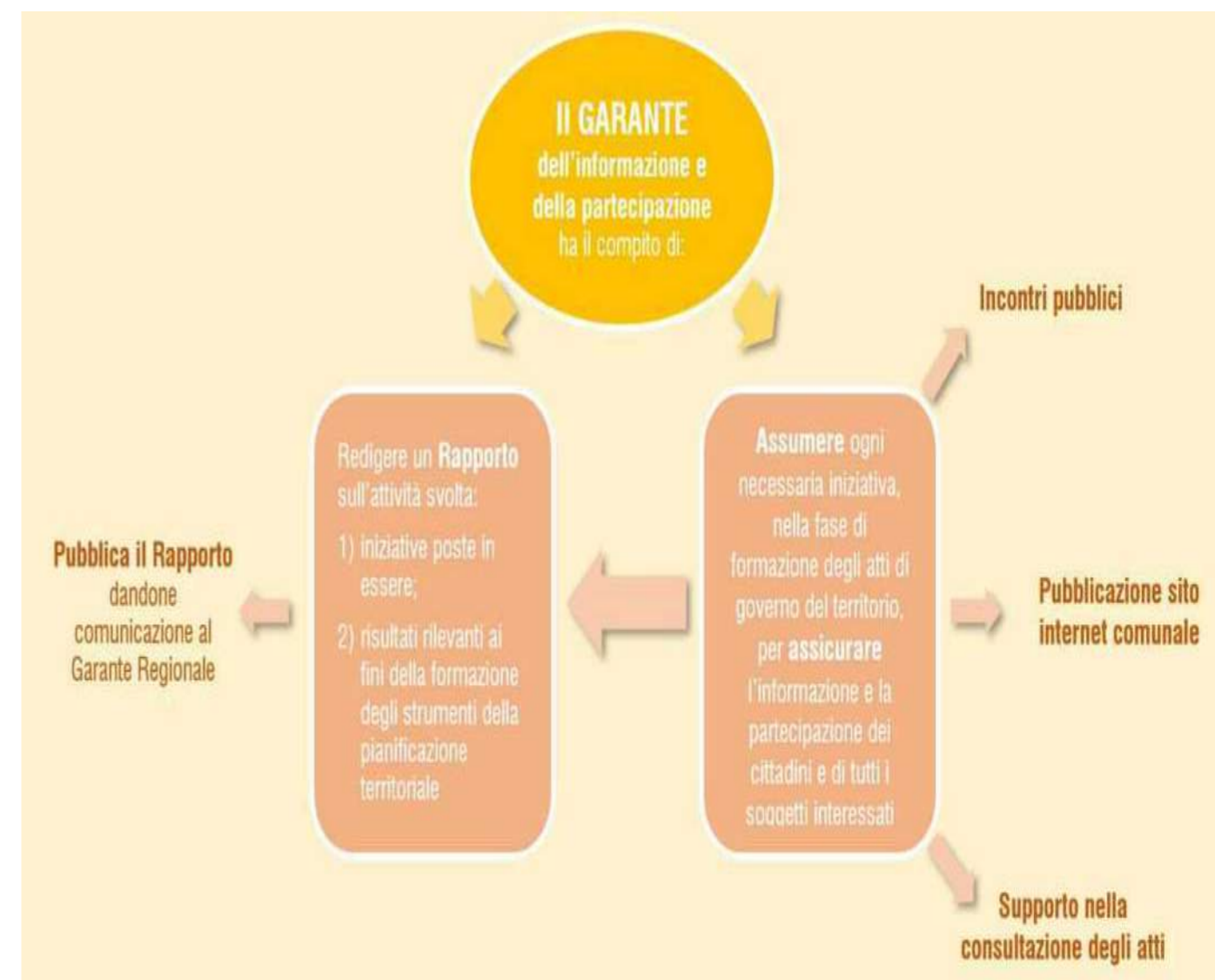
Il secondo incontro con gli Ordini professionali è stato quindi fissato per il giorno 02.03.2021.

**02 Marzo 2021**

Le richieste e le osservazioni riportate nei contributi sono state oggetto dell'incontro, in presenza, che si è tenuto nella Sala del Consiglio di Palazzo del Podestà il giorno 02.03.2021 e al quale hanno partecipato:

- Ordine degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti Conservatori;
- Ordine degli Ingegneri;
- Collegio dei Geometri e Geometri Laureati;
- Perito Agrari e Periti Agrari Laureati;
- Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali;
- Collegio degli Agrotecnici e Agrotecnici Laureati

Rimandando per ogni dettaglio al successivo par. 4 "Il contributo degli Ordini professionali", si puntualizza che detto contributo scritto è stato protocollato e recepito come contributo al Piano.



## 2. Il contributo dei cittadini

### QUESTIONARIO ON LINE

Dal momento che la particolare situazione di emergenza sanitaria da Covid-19 non permette l'organizzazione di incontri partecipati in presenza è stata data la possibilità, a tutti i soggetti interessati, di inviare contributi compilando il questionario pubblicato nel sito web del Comune:

[https://www.sitmontevarchi.it/?q=po\\_ps\\_processo\\_partecipativo](https://www.sitmontevarchi.it/?q=po_ps_processo_partecipativo)

#### 1. DATI GENERALI SU CHI COMPILA:

- \* Nome e Cognome
- \* Sesso
- \* Età
- \* Cittadinanza (italiana; straniera europea; straniera extracomunitaria)
- \* Titolo di studio (elementare; media, superiore; laurea)
- \* Posizione (studente; casalinga; pensionato; disoccupato; occupato)
- \* Attualmente abiti (affitto; proprietà; uso o comodato)
- \* Attualmente vivi (da solo; con genitori; coniuge/convivente; con figli; con altri coinquilini)
- \* Sei residente nel Comune di Montevarchi?

### SEZIONE 1 – IL NUOVO PIANO STRUTTURALE

#### 2. QUALI SONO I PUNTI DI FORZA DEL NOSTRO TERRITORIO? (max 3 risposte)

- \* Qualità dello spazio pubblico
- \* Qualità degli edifici storici
- \* Qualità del paesaggio e della campagna
- \* Qualità del cibo e dei prodotti locali
- \* Qualità della vita in generale (clima, sicurezza, salubrità, socialità, cultura...)
- \* Qualità dei servizi (scuole, trasporti, sanità...)
- \* Qualità dell'aria e delle acque
- \* Qualità dell'offerta turistico-ricettiva
- \* Altro..... (testo libero max. 250 caratteri)

#### 3. QUALI SONO I PUNTI DI DEBOLEZZA DEL NOSTRO TERRITORIO? (max 3 risposte)

- \* Scarsa presenza di opportunità di lavoro nelle vicinanze
- \* Scarsa qualità o carenza dello spazio pubblico, del verde e dei luoghi di ritrovo
- \* Mancanza di servizi
- \* Scarsa valorizzazione del patrimonio storico, paesaggistico e ambientale
- \* Scarsa qualità offerta turistico ricettiva
- \* Scarse occasioni di vita culturale
- \* Cattiva gestione delle risorse idriche, dei rifiuti e delle fognature
- \* Erosione e dissesto idrogeologico del territorio

- \* Inadeguatezza dei collegamenti stradali e/o ferroviari e del trasporto pubblico
- \* Altro..... (testo libero max. 250 caratteri)

#### 4. QUALI SONO LE PRINCIPALI OPPORTUNITA' E OCCASIONI DA COGLIERE PER IL FUTURO DEL NOSTRO TERRITORIO? (max 3 risposte)

- \* Sviluppo dell'agricoltura
- \* Sviluppo del turismo
- \* Sviluppo dell'edilizia
- \* Sviluppo di attività economiche e produttive
- \* Sviluppo di attività culturali, associative e ricreative
- \* Tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, ambientale, della biodiversità e del paesaggio
- \* Sviluppo della produzione di energia da fonti rinnovabili
- \* Ripopolamento delle aree rurali e sostegno al presidio umano delle aree ad elevata naturalità
- \* Altro..... (testo libero max. 250 caratteri)

#### 5. QUALI SONO GLI OSTACOLI E LE PRINCIPALI MINACCE PER IL FUTURO DEL NOSTRO TERRITORIO? (max 3 risposte)

- \* Abbandono dei centri storici
- \* Abbandono delle aree rurali
- \* Invecchiamento della popolazione
- \* Diffusione di forme di inquinamento
- \* Diffusione di modelli agricoli inadeguati e minaccia del paesaggio rurale

- \* Aumento del rischio idrogeologico
- \* Declino di alcuni settori economici specifici
- \* Altro..... (testo libero max. 250 caratteri)

### SEZIONE 2 – IL NUOVO PIANO OPERATIVO

#### 6. QUALI TEMATICHE DOVREBBERO ESSERE AFFRONTATE CON PARTICOLARE ATTENZIONE NEL NUOVO PIANO OPERATIVO? (max. tre risposte?)

- \* Paesaggio
- \* Ambiente
- \* Energia e fonti rinnovabili
- \* Sicurezza (rischio idraulico, geologico, sismico)
- \* Beni storici (centri e nuclei storici; edifici di valore)
- \* Servizi (attrezzature di interesse collettivo; servizi pubblici)
- \* Aree verdi (giardini, parchi)
- \* Impianti sportivi
- \* Agricoltura
- \* Turismo
- \* Impianti produttivi
- \* Infrastrutture viarie (strade; parcheggi)
- \* Trasporto pubblico
- \* Aree pedonali (piazze, zone 30; ZTL)
- \* Mobilità dolce (percorsi ciclabili, percorsi pedonali, sentieristica)

**7. QUALI TRA I SEGUENTI SERVIZI RITIENI PRIORITARI NEL TUO COMUNE? (max. tre risposte?)**

- \* Verde pubblico
- \* Parcheggi
- \* Strade
- \* Marciapiedi e percorsi ciclopedonali
- \* Piazze
- \* Scuole
- \* Aree per attività culturali
- \* Aree per servizi religiosi
- \* Aree per servizi di assistenza socio-sanitaria
- \* Aree per attrezzature sociali
- \* Aree Sportive
- \* Servizi di raccolta rifiuti
- \* Altro..... (testo libero max. 250 caratteri)

**8. QUALI ELEMENTI DEL CENTRO URBANO NECESSITANO DI MAGGIORE ATTENZIONE?**

- \* Gli edifici
- \* Gli spazi aperti pubblici
- \* Le attrezzature pubbliche
- \* La viabilità

**9. COME VALUTI L'ATTUALE RETE STRADALE?**

- \* Adeguata
- \* Sufficiente
- \* Insufficiente

**10. RITIENI CHE LE AREE A PARCHEGGIO ESISTENTI SIANO SUFFICIENTI?**

- \* Sì
- \* Sì, ma non ben distribuite
- \* No

**11. (in caso di risposta b) o c) alla precedente domanda) POTRESTI INDICARE QUALI SONO SECONDO TE LE ZONE MENO SERVITE**

- \* Testo libero (max. 250 caratteri)

**12. COME VALUTI L'ATTUALE LIVELLO DI QUALITÀ DEGLI SPAZI E DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE DEL TUO COMUNE?**

- \* Scarsa
- \* Media
- \* Buona
- \* Ottima

**13. (in caso di risposta a) o b) alla precedente domanda) POTRESTI INDICARE QUALI SONO SECONDO TE LE ZONE MENO DOTATE DI SERVIZI?**

- \* Testo libero (max. 250 caratteri)

**14. COME VALUTI L'ATTUALE LIVELLO DI QUALITÀ URBANA DEL TUO COMUNE?**

- \* Scarsa
- \* Media

- \* Buona
- \* Ottima

**15. POTRESTI ARGOMENTARE LA VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ URBANA CHE HAI DATO ALLA PRECEDENTE DOMANDA?**

- \* Testo libero (max. 250 caratteri)

**16. COME VALUTI L'ATTUALE LIVELLO DI QUALITÀ ARCHITETTONICA DEL CENTRO URBANO DEL TUO COMUNE?**

- \* Scarsa
- \* Media
- \* Buona
- \* Ottima

**17. COME VALUTI LE ATTUALI NORME, PROCEDURE E VINCOLI SUL CENTRO STORICO?**

- \* Da mantenere
- \* Da eliminare in parte
- \* Da eliminare totalmente

**18. (in caso di risposta b) alla precedente domanda) POTRESTI INDICARE QUALI NORME PROCEDURE O VINCOLI VORRESTI ELIMINARE NEL DETTAGLIO?**

- \* Testo libero (max. 950 caratteri)

**19. RITIENI NECESSARIO PREVEDERE NUOVE AREE EDIFICABILI?**

- \* Sì
- \* No
- \* Non so

**20. (in caso di risposta affermativa alla precedente domanda) PER QUALI FUNZIONI E DOVE?**

- \* Residenza (indicare le zone...)
- \* Produttivo (indicare le zone...)
- \* Turistico Ricettivo (indicare le zone...)
- \* Direzionale (indicare le zone...)
- \* Commerciale (indicare le zone...)

**21. CONOSCI IL REGOLAMENTO URBANISTICO ATTUALMENTE VIGENTE?**

- \* Sì
- \* No
- \* Un po'

**22. HAI AVUTO LA NECESSITÀ IN PASSATO DI DOVERLO CONSULTARE?**

- \* Sì
- \* No
- \* Un po'

**23. HAI AVUTO DIFFICOLTA' NEL COMPRENDERE LE NORME?**

- \* Si
- \* No
- \* Un po'

**24. HAI AVUTO DIFFICOLTA' NEL COMPRENDERE LE CARTE ED I DISEGNI?**

- \* Si
- \* No
- \* Un po'

**25. IL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO HA UTILIZZATO LO STRUMENTO DELLA PEREQUAZIONE E DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA (cercando di contrastare la sostanziale ingiustizia esistente nella diversità di valore fra i terreni edificabili e quelli soggetti a vincoli di inedificabilità perché destinati a fini pubblici o a previsioni comportanti limiti edificatori). SAI IN CONCRETO DI COSA SI TRATTA?**

- \* Si, conosco bene il meccanismo
- \* Si, ma non conosco il meccanismo nel dettaglio
- \* Ne ho solo sentito parlare
- \* No

**26. (in caso di risposta affermativa alla precedente domanda) RITIENI UTILE CHE ANCHE IL NUOVO PIANO OPERATIVO UTILIZZI TALE STRUMENTO?**

- \* Si
- \* Si, ma con modalità diverse da quelle utilizzate dal RU
- \* No
- \* Non so

**27. (in caso di risposta negativa alla precedente domanda) POTRESTI IN BREVE MOTIVARE IL TUO GIUDIZIO NEGATIVO SUL MECCANISMO DELLA PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA?**

- \* Testo libero (max. 950 caratteri)

**28. VORRESTI INFINE DARE ALCUNI SUGGERIMENTI UTILI ALLA REDAZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO?**

- \* Testo libero (max. 950 caratteri)



## 3. Il contributo degli ordini professionali

### 3.1 Proposte per il territorio urbanizzato

#### Area vasta

Coordinamento tra i Comuni del Valdarno per un progetto unitario della viabilità su gomma e su ferro;

- per il potenziamento della rete ciclopedonale;
- per la creazione di un parco naturalistico ed agricolo, anche provinciale che, valorizzando l'Arno ed i suoi affluenti, sia volano di sviluppo per il turismo eco-sostenibile.

#### Aree urbane storiche

- Disciplina più libera delle aree storiche di Monteverchi che, salvo poche emergenze monumentali esistenti, non presentano elementi architettonici e tipologici di elevato valore.
- Revisione dei tipi di intervento che consenta l'esecuzione di opere di ristrutturazione finalizzate al pieno utilizzo degli edifici.

#### Centro storico

- Assumere tutto il centro storico come ambito di rigenerazione urbana a cui associare un piano specifico di approccio multidisciplinare che, a partire dall'analisi dell'attuale condizione socio-economica,

proponga una serie coordinata di interventi sociali, culturali, economici, edilizi e di arredo urbano tali da innestare un meccanismo virtuoso di medio-lungo termine finalizzato al miglioramento delle condizioni attuali.

- Possibilità di realizzare interventi più liberi e radicali laddove non presenti elementi architettonici e tipologici di elevato valore,

#### Aree urbane consolidate

- Semplificazione della disciplina di tali aree, anche nell'ottica di favorire gli elementi di recupero e di trasformazione degli edifici esistenti mediante il Superbonus 110% (Ecobonus e Sismabonus).
- Fusione dei tessuti edilizi "T3" e "T4".
- Superamento della divisione tra "Re1" e "Re2".
- Individuazione del maggior numero possibile di "lotti liberi" di saturazione, anche convenzionati, per realizzare piccole aree per OO.UU. funzionali all'intervento.
- Applicazione dell'indice fondiario alle saturazioni, distinguendolo dall'indice territoriale delle aree di trasformazione.
- Escludere la necessità, ai fini del Superbonus 110%, dell'accertamento di conformità per gli interventi le

cui difformità dal titolo originario siano state realizzate durante il periodo di costruzione del fabbricato per il quale è comunque stata rilasciata l'abitabilità e che ne ha legittimato l'uso.

#### Aree produttive

- Disciplinare le aree produttive permettendo un maggiore sviluppo degli edifici esistenti, consentendo interventi di ampliamento, realizzazione di opere accessorie e pertinenziali, opere interne (soppalchi) che non siano soggette ad altri limiti se non a quelli edilizi derivanti da norme statali (permeabilità, distanze minime).
- Chiarire in modo univoco la differenza tra attività compatibili ed incompatibili con la residenza.
- Individuare le nuove aree destinate ad insediamenti produttivi in prossimità delle principali reti di collegamento, al fine di ridurre al massimo la realizzazione di opere pubbliche a carico degli attuatori; su tali aree consentire la riduzione del verde pubblico a favore di un maggiore numero di parcheggi.

#### Aree di espansione

- Rivedere la disciplina dello sviluppo residenziale eliminando gli obblighi relativi alla riqualificazione dei centri storici e all'insediamento di edilizia sociale, dal momento che dette previsioni si sono rivelate

essere un freno alla realizzazione degli interventi.

- Rivedere il meccanismo della perequazione urbanistica, eliminando la sua obbligatorietà e la sua monetizzazione quale "onere aggiuntivo" nel caso in cui tale meccanismo non venga attivato.
- Consentire la realizzazione, nelle aree di espansione, della sola Superficie Edificabile derivante dall'indice di edificabilità attribuito all'area in esame.
- Individuare aree di nuova espansione che abbiano dimensione ridotta, siano ubicate in prossimità di infrastrutture esistenti ed abbiano una quota di opere di urbanizzazione direttamente commisurata agli oneri concessori in modo da renderle economicamente appetibili.
- Eliminare dalle previsioni le aree che necessitano di interventi di urbanizzazione o di opere di mitigazione del rischio idraulico e geologico non sostenibili.
- Indicare in modo preciso le aree destinate all'insediamento di edilizia sociale la cui attuazione sia in qualche modo "governata" dall'Amministrazione.
- Rivedere, in considerazione della definizione di Superficie Edificabile del Regolamento Edilizio regionale, gli indici di edificabilità; rispetto alla definizione di SUL del Regolamento Urbanistico si rileva infatti una riduzione della capacità edificatoria e di realizzazione di opere pertinenziali e accessorie.

- Ripristinare l'originario indice di 0,15 mq/mq in luogo di quello vigente pari a 0,10 mq/mq, anche per incentivare la ripresa del mercato immobiliare.
- Predisporre una norma premiante (tipo maggiore capacità edificatoria) per l'affidamento degli incarichi professionali per la progettazione delle nuove aree mediante concorsi di progettazione aperti, in modo da favorire l'inserimento di giovani professionisti nel più importante mercato immobiliare.

### Rigenerazione urbana

- Oltre che al centro storico, approfondire la tematica attraverso la precisa indicazione delle aree e/o degli immobili pubblici e privati destinati in via prioritaria, ancorché non esclusiva, ad interventi di rigenerazione urbana.
- Prendere come riferimento alcune zone della prima periferia di Montevarchi, lungo via Ammiraglio Burzagli e via Marconi, un tempo sede di attività artigianali di eccellenza ed oggi in condizioni di degrado.

### Censimento e valutazione del patrimonio arboreo, incremento del verde urbano

- Predisporre lo studio di un modello di previsione urbanistica incentrato sulla valorizzazione e sull'incremento del verde urbano pubblico e privato.

### Mobilità

- Sistemare i percorsi ciclopedonali esistenti ed operare la loro implementazione in modo da permettere la realizzazione di una vera e propria rete di collegamento tra le varie zone della città, destinata solo a ciclisti e pedoni.
- Per i veicoli a motore individuare su carta le aree attrezzate per la ricarica dei veicoli elettrici.

## 3.2 Proposte per il territorio aperto

### Aree extraurbane

- Sviluppare le potenzialità attrattive del territorio montevarchino, soprattutto collinare, incentivandone il turismo *“sempre e comunque in relazione all'attività agricola e zootecnica”* auspicando anche la diversificazione delle produzioni.

### Promozione del territorio, mappa delle strutture ricettive e delle aziende agricole

- Mancanza di un'adeguata mappatura delle aziende agricole e delle strutture turistico ricettive presenti sul territorio, nonché di una mappa dei percorsi gastronomici e culturali che colleghi dette aziende e

strutture a quelle dei comuni limitrofi.

- Attribuire al Comune il ruolo di principale promotore del territorio, delle sue peculiarità e dei diversi borghi collinari su cui gravitano numerose attività ricettive (Rendola, Caposelvi, Mercatale, Sinciano, Moncioni, Ventena, Coccoioni, Poggio Cuccule, Ricasoli, San Marco).

### Disciplina del territorio rurale

- Redigere, all'interno del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, il funzionale inquadramento del Territorio Rurale individuando numero, tipologia, dimensione, attuale indirizzo produttivo degli insediamenti agricoli nonché qualità e consistenza della popolazione relazionata sia direttamente che indirettamente con il settore primario.
- Incentivare, nell'ottica di attivare appropriati Bandi con il Piano di Sviluppo Rurale regionale, il “presidio” di determinate e particolari zone rurali concedendo la possibilità di costruzioni ad uso abitativo in zona “E” (art. 73, comma 2 e art. 71 comma 3) della LR 65/2014 e s.m.i. ai soggetti aventi titolo di Coltivatore Diretto e/o di Imprenditore Agricolo Professionale prestando particolare attenzione ai nuovi insediamenti di giovani under 40, discretamente aumentati negli ultimi anni.
- Redigere una carta dell'uso del suolo che sia attua-

le, soprattutto in materia di aree boscate.

- Suddividere il Territorio Agricolo-Forestale in Macro Aree Agronomiche, ed eventuali sotto classi, al fine da rappresentarne in modo funzionale esigenze di salvaguardia, tutela, sviluppo, fabbisogno strutturale e infrastrutturale.
- Semplificare la disciplina delle aree agricole accorpando alcune delle attuali n. 8 zone come di seguito indicato:
  - 1) zona rurale perimetrale al territorio urbano (prima periferia);
  - 2) zona rurale di fondovalle;
  - 3) zona rurale di media collina;
  - 4) zona rurale di alta collina
- consentire, sia a coloro che hanno i requisiti per il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) che a coloro che ne restano esclusi, la medesima possibilità di realizzare annessi, manufatti e strutture per le attività ordinarie e straordinarie di coltivazione dei terreni e per l'attività zootecnica.

### Regolamentazione edilizia in aree agricole

- Rivedere i contenuti dell'Art. 28 "Aree agricole di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico - A3" delle NTA del vigente RU. Al par. 2.2 è riportato, in particolare: "è consentita la realizzazione di annessi agricoli esclusivamente nelle aree di pertinenza ed in contiguità, ma non in aderenza, agli edifici principali delle Aziende agricole esistenti". Detta norma, spesso non applicabile nei casi di presentazione di PAPMAA, ha creato una vera e propria disparità di trattamento favorendo le aziende già proprietarie di fabbricati o proprietarie di terreni censiti in zona agricola A5, in cui è possibile realizzare fabbricati agricoli senza limitazioni di tale genere. La stragrande maggioranza delle aree A3 non ha al suo interno un fabbricato che consenta l'applicazione di tale norma.

### Dimensionamento dei manufatti stabili o precari costruiti con materiali leggeri

- Possibilità di realizzare ricoveri temporanei, sia per imprenditori agricoli che per soggetti diversi, le cui dimensioni siano commisurate alle effettive esigenze del fondo e di chi lo coltiva stabilendo, eventualmente, un rapporto tra superfici effettivamente coltivate e superfici massime realizzabili. La proposta in esame è finalizzata al conseguimento di due obiettivi:

- superare il limite di 18 mq imposto dal RU alla superficie di tali manufatti se riconducibili a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli;
- incentivare la regolarizzazione, la sostituzione e lo smaltimento dei tanti manufatti precari per le attività agricole cosiddette "amatoriali" (capanne, baracche, tettoie o ripari arrangiati), spesso realizzati con materiali inadeguati, disseminati nel territorio aperto montevarchino.
- Attribuire le competenze in materia di verde pubblico e territorio rurale in carico al Comune a personale qualificato e preparato, sia che si tratti di un incarico esterno affidato a professionisti regolarmente iscritti che di una commissione permanente in grado di valutare oggettivamente le istanze.

### Schede potere

- Aggiornare le Schede Potere aventi per oggetto gli edifici che nel tempo non sono stati oggetto di interventi edilizi, rivedendo le categorie di intervento nell'ottica di una più ampia possibilità di recupero strutturale e funzionale degli immobili, consentendo anche la realizzazione di opere pertinenziali.
- Eliminare, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, la limitazione della ricostruzione a pari superficie coperta (detta limitazione ha infatti portato alla realizzazione di tipologie non sempre congrue con

l'ambiente circostante).

- Introdurre, per l'importante settore dell'orto-florovivaismo, una norma che permetta lo sviluppo delle aziende esistenti e ne favorisca la realizzazione di nuove.

### Legittimità degli immobili costruiti in zona agricola prima del 1967

- Operando in linea con gli altri Comuni toscani, assumere come dimostrazione della legittimità degli immobili ricadenti in zona agricola la Legge n. 765 del 06.08.1967 (cosiddetta Legge Ponte).

### Regolamento per la raccolta delle acque meteoriche

- Introdurre una disciplina che favorisca la realizzazione di appositi serbatoi o invasi per la scorta e la raccolta delle acque piovane in modo da ridurre il rischio di ruscellamento, erosione, inondazione.

### Regolamento per il riutilizzo delle acque reflue

- Introdurre una disciplina che individui le tipologie di aziende per cui sia necessario smaltire le acque reflue e provvedere al loro recupero, trattamento e riutilizzo in ambito agricolo in modo da limitare l'attingimento di acque sotterranee e favorire il ricircolo

di quelle superficiali.

### Conversione delle aziende al metodo integrato e biologico

- Promuovere scelte di gestione finalizzate all'applicazione della difesa integrata, dell'agricoltura biologica e di approcci alternativi volti a proteggere gli utilizzatori dei prodotti fitosanitari e la popolazione interessata per la vicinanza alle coltivazioni o per il consumo diretto dei prodotti dell'agricoltura.
- Ricorrere alla costituzione di distretti agroalimentari, in cui il territorio comunale è disciplinato con appositi regolamenti.

### Realizzazione di recinzioni

- In attesa che la gestione faunistica regionale individui le strategie per il contenimento dei danni prodotti dalla popolazione degli ungulati, introdurre una disciplina che consenta di realizzare, nell'immediato e senza alcuna autorizzazione, recinzioni finalizzate alla protezione delle colture.

### 3.3 Proposte per tutto il territorio comunale

#### Commissione tecnica permanente

- Insediamento di una Commissione Tecnica permanente, rappresentativa delle Aziende, dei Professionisti e dei Residenti che operano e vivono nel territorio di Montevarchi, che accompagni la formazione del Piano Operativo; una Commissione che raccolga le conoscenze, che evidenzii i problemi e che definisca le proposte inerenti sia al territorio urbanizzato che al territorio aperto.



## 4. Il contributo delle associazioni di categoria

### 4.1 Coldiretti Arezzo

Semplificare la classificazione del territorio agricolo da sette classi a quattro:

- 1) zona rurale perimetrale al territorio urbano (prima periferia);
  - 2) zona rurale di fondovalle;
  - 3) zona rurale di media collina;
  - 4) zona rurale di alta collina.
- Consentire la realizzazione di strutture, manufatti e annessi strumentali necessari allo svolgimento dell'attività ordinaria sia alle aziende agricole che hanno i requisiti per il PAPMAA sia alle aziende agricole prive di tali requisiti, in modo da permettere il mantenimento ed il presidio dei territori in modo equo e sostenibile.
  - Facilitare la realizzazione di recinzioni per proteggere le colture agricole dagli ungulati.

### 4.2 Confartigianato e CNA

- Limitare le grandi superfici di vendita a vantaggio del piccolo commercio al dettaglio e degli esercizi del vicinato.
- Ampliare gli spazi a verde e/o riqualificare quelli esistenti.
- Perseguire la politica di agevolazione per il miglioramento dell'edilizia urbana del centro storico e di incentivazione per le imprese che nel centro storico intendono avviare un'attività commerciale e/o artigianale.
- Promuovere le opere finalizzate al miglioramento del traffico veicolare incentivando mobilità sostenibili.
- Al fine di alleviare il traffico sulla SR69 realizzare quanto prima la rotatoria nell'area industriale di Levane e la bretellina di collegamento dal Ponte Leonardo a via Vespucci.
- Incentivare il settore turistico sostenendo le azioni promosse dall'Ambito di Territorio e potenziando i percorsi cicloturistici, i sentieri e le aree di sosta camper.
- Avviare un percorso congiunto con le altre Amministrazioni Comunali per promuovere la reale condivisione e lo sviluppo sistemico del territorio valdarnese.

### 4.3 Confcommercio

*Sono state presentati due documenti , uno dei quai ha gli stessi contenuti di quello di Confesercenti al quale si rimanda , pertanto si riassume solo il secondo*

- Redigere nuovi strumenti urbanistici comunali che non siano caratterizzati da enormi apparati di indagini e da sovrastimati quadri conoscitivi ai quali non segua uno specifico "progetto di città".
- Valorizzare il commercio ad opera di soggetti medio piccoli.
- Riequilibrare l'insediamento di media e grande distribuzione a favore degli esercizi di vicinato.
- Promuovere l'idea di città polifunzionale con presenza diffusa di servizi e forte commistione di funzioni (anche produttive, fatta eccezione per le insalubri).
- Valorizzare il centro storico come "salotto buono della città" nell'ambito però di una visione di "sistema" costituito dai centri storici minori e dal paesaggio toscano.
- Valorizzare la maglia dei percorsi lenti a partire dalla ciclopista dell'Arno.
- Conseguire nel territorio comunale una qualità della vita che sia fonte di attrazione turistica.

### 4.4 Confesercenti

- Nell'individuare aree da destinare ad attività produttive e/o commerciali privilegiare la riqualificazione delle aree soggette a degrado e in disuso.
- Evitare ulteriori grandi superfici di vendita, già ampiamente presenti sul territorio comunale, impedendo sia nuove edificazioni sia il cambio di destinazione d'uso di edifici produttivi in commerciali.
- Ampliare gli spazi a verde e/o riqualificare quelli esistenti.
- Perseguire la politica di agevolazione per il miglioramento dell'edilizia urbana del centro storico e di incentivazione per le imprese che nel centro storico intendono avviare un'attività commerciale e/o artigianale.
- Al fine di alleviare il traffico sulla SR69 realizzare quanto prima la rotatoria nell'area industriale di Levane e la bretellina di collegamento dal Ponte Leonardo a via Vespucci.
- Potenziare le infrastrutture digitali, implementando l'accesso alla rete alle imprese ma anche alle famiglie, vista l'attuale situazione di emergenza da Covid-19.
- Incentivare il settore turistico sostenendo le azioni promosse dall'Ambito di Territorio e potenziando i

percorsi cicloturistici, i sentieri e le aree di sosta camper.

- Avviare un percorso congiunto con le altre Amministrazioni Comunali al fine di promuovere la reale condivisione e lo sviluppo sistemico dell'intero territorio valdarnese.

## 4.5 Confindustria Toscana sud,

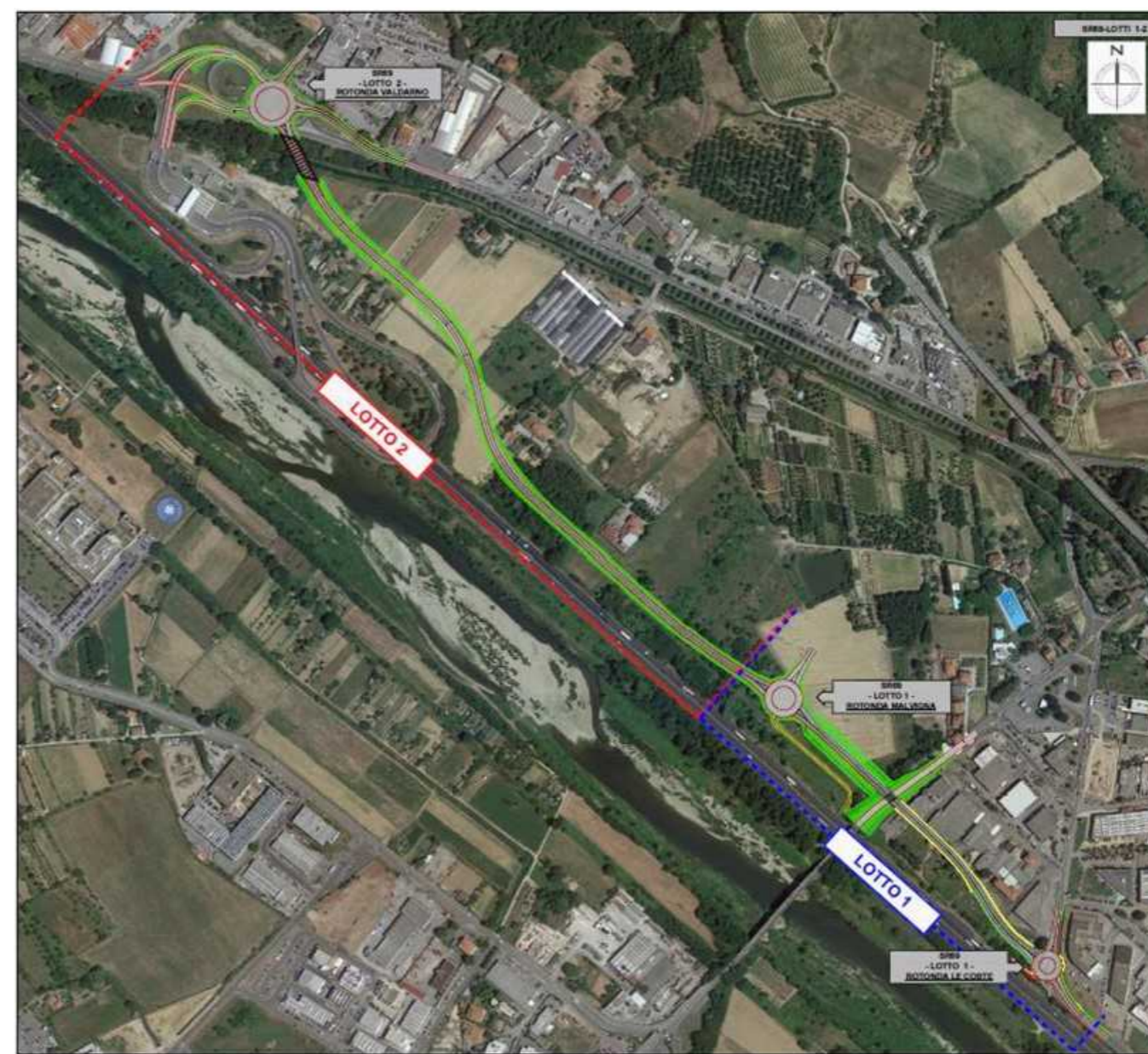
- Migliorare l'assetto viario principale.
- Confermare l'intesa con Autostrade SpA, Regione Toscana e Comuni Valdarnesi per la costruzione della terza corsia nel tratto Firenze Sud-Valdarno. Nel territorio di Montevarchi si tratta di confermare, in particolare, la realizzazione, in riva destra dell'Arno, del collegamento dallo svincolo attuale al casello Valdarno fino alla rotonda in località Case Malvigna, con un tratto verso la località Le Coste e un tratto verso un nuovo ponte a valle dell'attuale ponte sull'Arno "di Terranuova" (schema grafico allegato).
- Confermare, aggiornandola, la previsione dell'asse viario di collegamento che, in riva sinistra dell'Arno, interessa la zona urbana di Montevarchi fino a collegarsi con la rotonda di accesso al ponte Leonardo della SR 69, con nuovi ponti sul torrente Giglio e sul torrente Dogana. "Armonizzare" detta viabilità con il tracciato della "ciclovìa dell'Arno".
- Prevedere il raccordo con la viabilità di accesso

all'area PIP di Montevarchi Nord attraverso il "rifasamento" dell'assetto viario e dei parcheggi, quest'ultimi per dipendenti, clienti e fornitori, alla luce di come il piano si è realizzato nel corso degli anni. Nella zona tra viale G. Leopardi e viale Cadorna detto "rifasamento" deve tenere conto del mancato completamento della rete viaria e della contemporanea presenza di insediamenti commerciali e industriali, in un contesto di disomogeneità delle destinazioni d'uso.

- Rivedere l'assetto viario all'interno del PIP che oggi vede strade senza uscita e problemi alla circolazione soprattutto per i mezzi commerciali pesanti adibiti al trasporto merci.
- Rivedere la prescrizione del PIP riferite ai vari parametri edilizi prevedendo una flessibilità in rapporto delle varie esigenze e richieste delle aziende
- Rivalutare problematiche sul traffico e la sosta all'interno dell'area PIP conseguenti la presenza di attività commerciali.
- Rivedere l'assetto viario nell'area collocata a valle della ex SR69, compresa fra la rotonda nei pressi del cimitero di Levane e il ponte sul torrente Caposelvi; si tratta di problematiche inerenti alla circolazione ed alla sosta le cui soluzioni sono da concertare con il Comune di Bucine, che evidenziano la necessità di realizzare la rotonda davanti all'area

industriale di Levane.

- Nell'area industriale di Levane ampliare l'area urbanizzata in modo da poter realizzare ampliamenti di insediamenti produttivi e nuove aree di sosta (come già deciso per l'area Prada).



Estratto del progetto redatto dagli uffici della Regione Toscana, in collaborazione di Autostrade per l'Italia Spa, con evidenza del tratto della nuova SR69 dalla località Le Coste al Casello Valdarno. La rotonda in località Case Malvigna prevede un braccio di collegamento con il Comune di Montevarchi

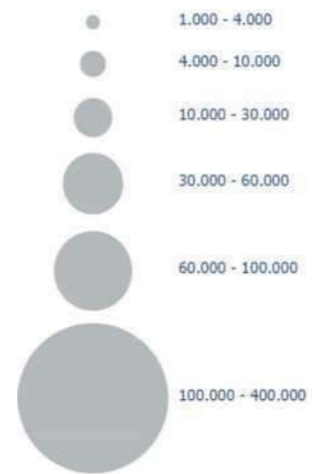
# **3 Il territorio di Montevarchi**

Temi strutturanti

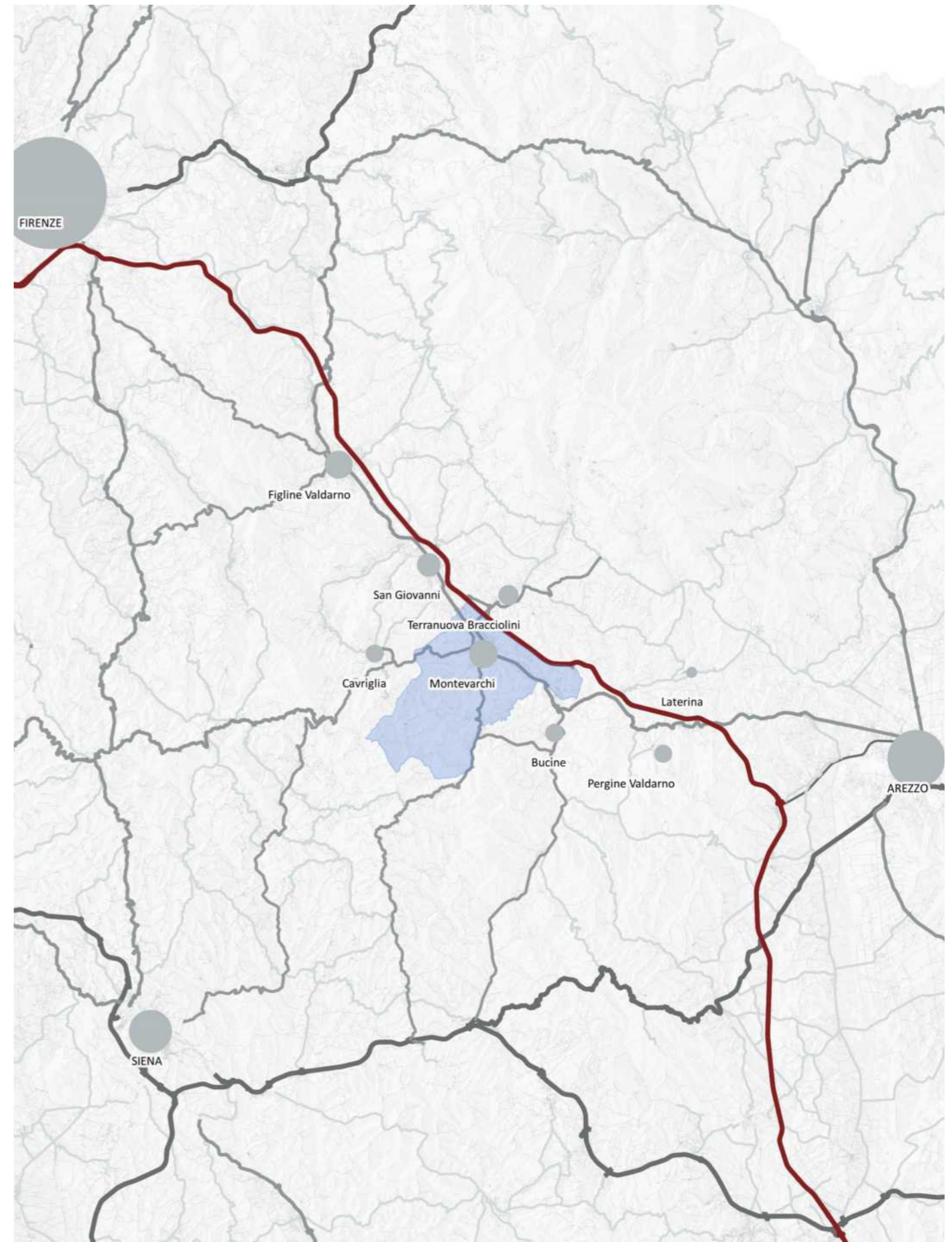




# 1. La Mobilità



Dimensione dei nuclei abitati per popolazione

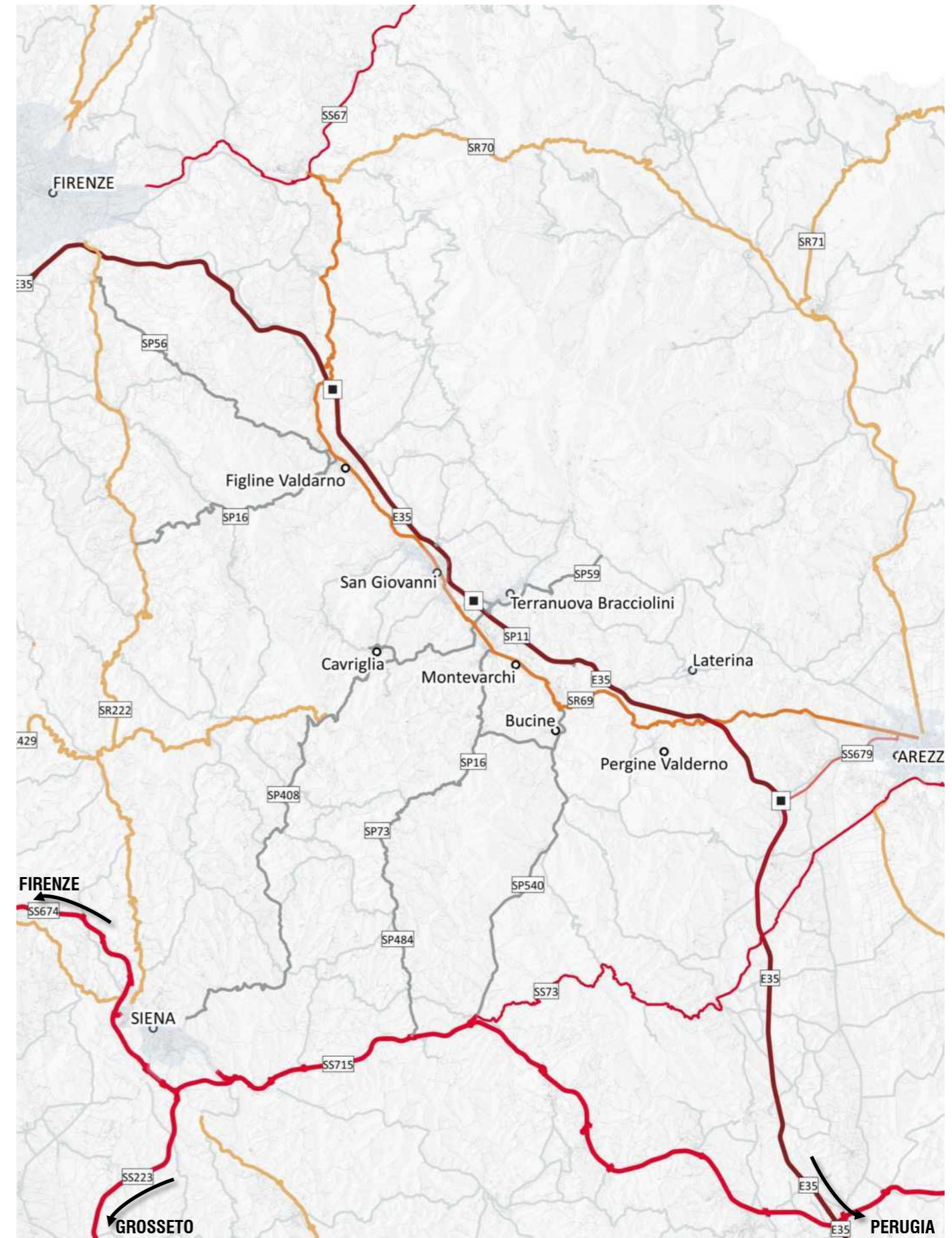


# 1.1 La situazione attuale

## 1.1.1 Trasporto privato



- Reti stradali esistenti**
- Autostrada
  - Strade Statali principali
  - Strade Statali secondarie
  - Strada Regionale principale
  - Strade Regionali secondarie
  - Strade Provinciali principali
  - Strade Provinciali secondarie
  - Caselli Autostradali

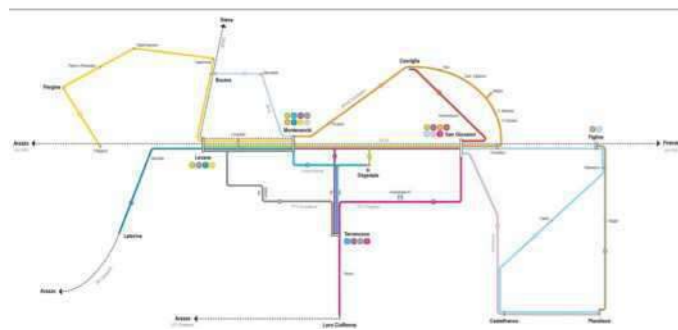


### 1.1.2 Trasporto pubblico

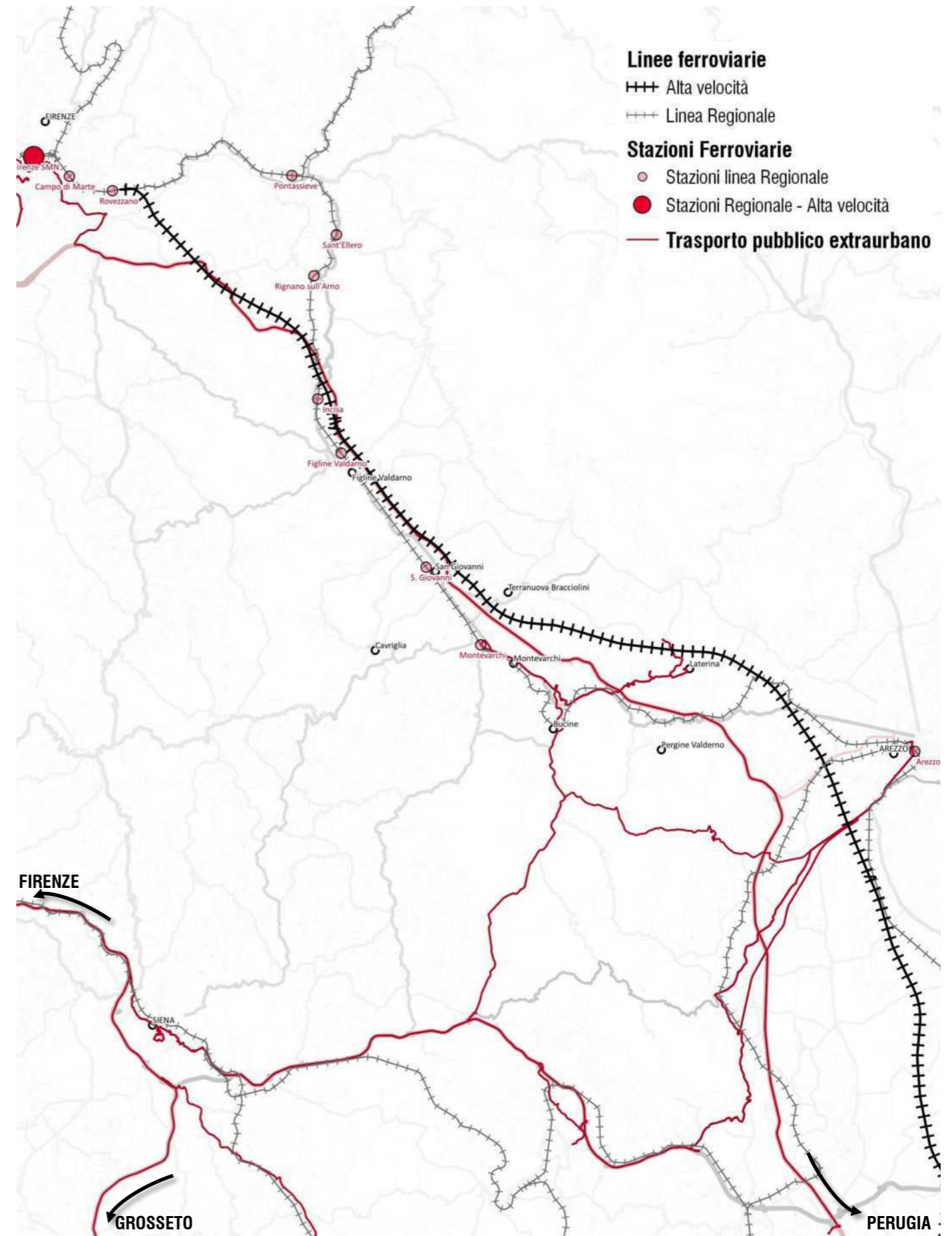
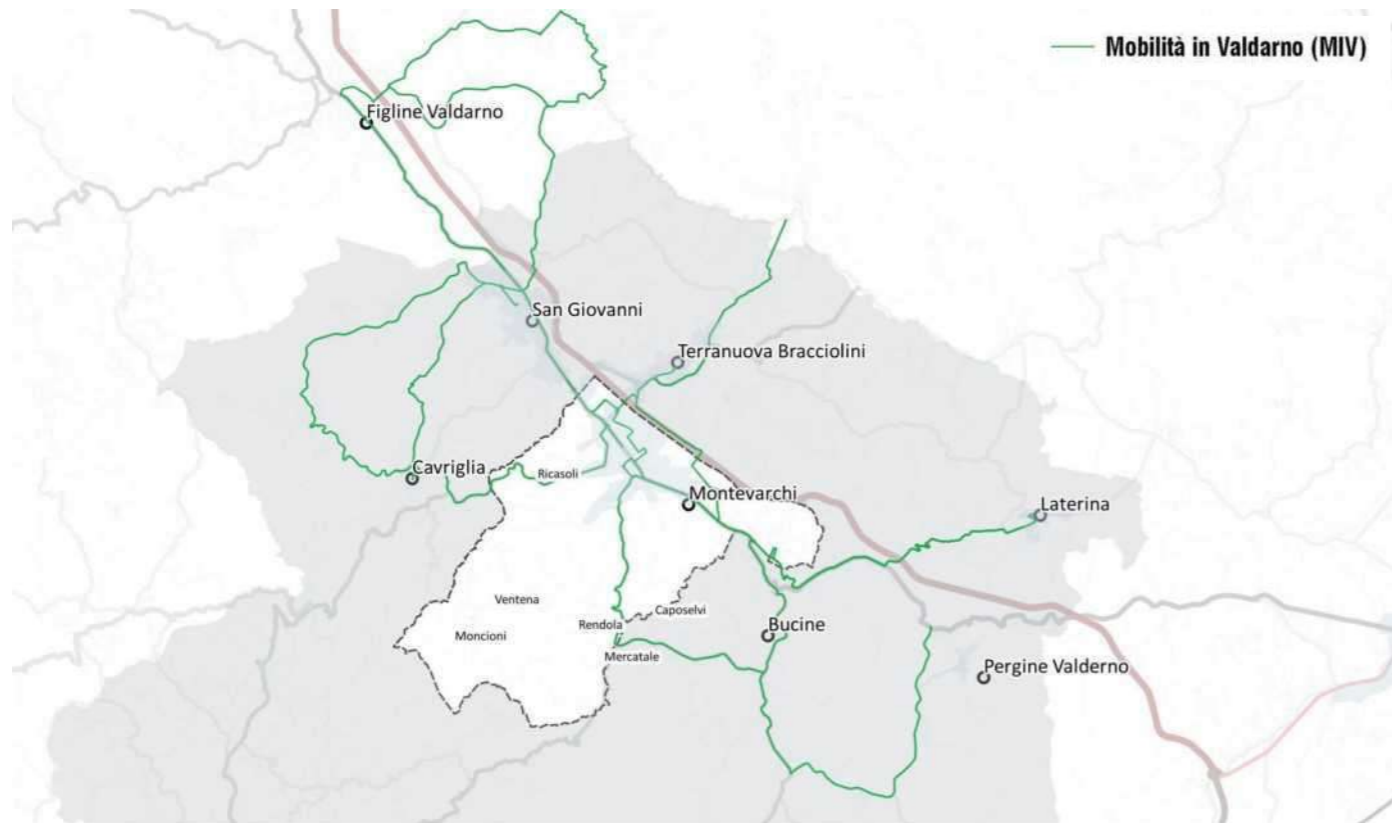
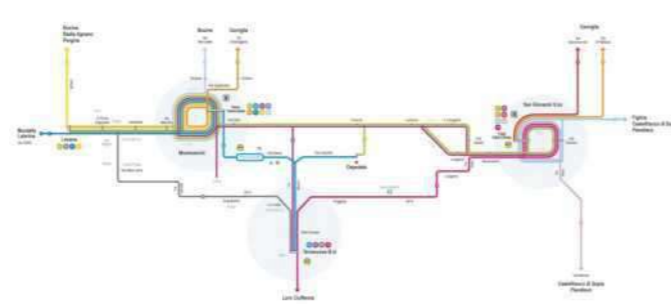
La MIV è un sistema di mobilità nel Valdarno che integra l'area urbana ed extraurbana con l'intento aumentare la frequenza delle corse e ridurre i tempi di percorrenza. In particolare, Montevarchi insieme a San Giovanni costituiscono i principali centri di interscambio, tra le linee di fondovalle e la collina e altri sistemi di trasporto, quale quello ferroviario. La MIV propone anche una maggiore accessibilità in termini di offerta economica, potendo combinare le tipologie di biglietti e abbonamenti anche con altre

linee, con integrazioni singole o abbonamenti combinati. Per la redazione degli strumenti di pianificazione è importante conoscere la struttura del sistema di mobilità locale e del trasporto pubblico, per valutare l'accessibilità degli spazi e dei servizi pubblici, individuare criticità del sistema e progettare uno spazio urbano di alta qualità, oltre a fornire indicazioni per il miglioramento del sistema mobilità, dal punto di vista urbanistico

#### La linea MIV della collina

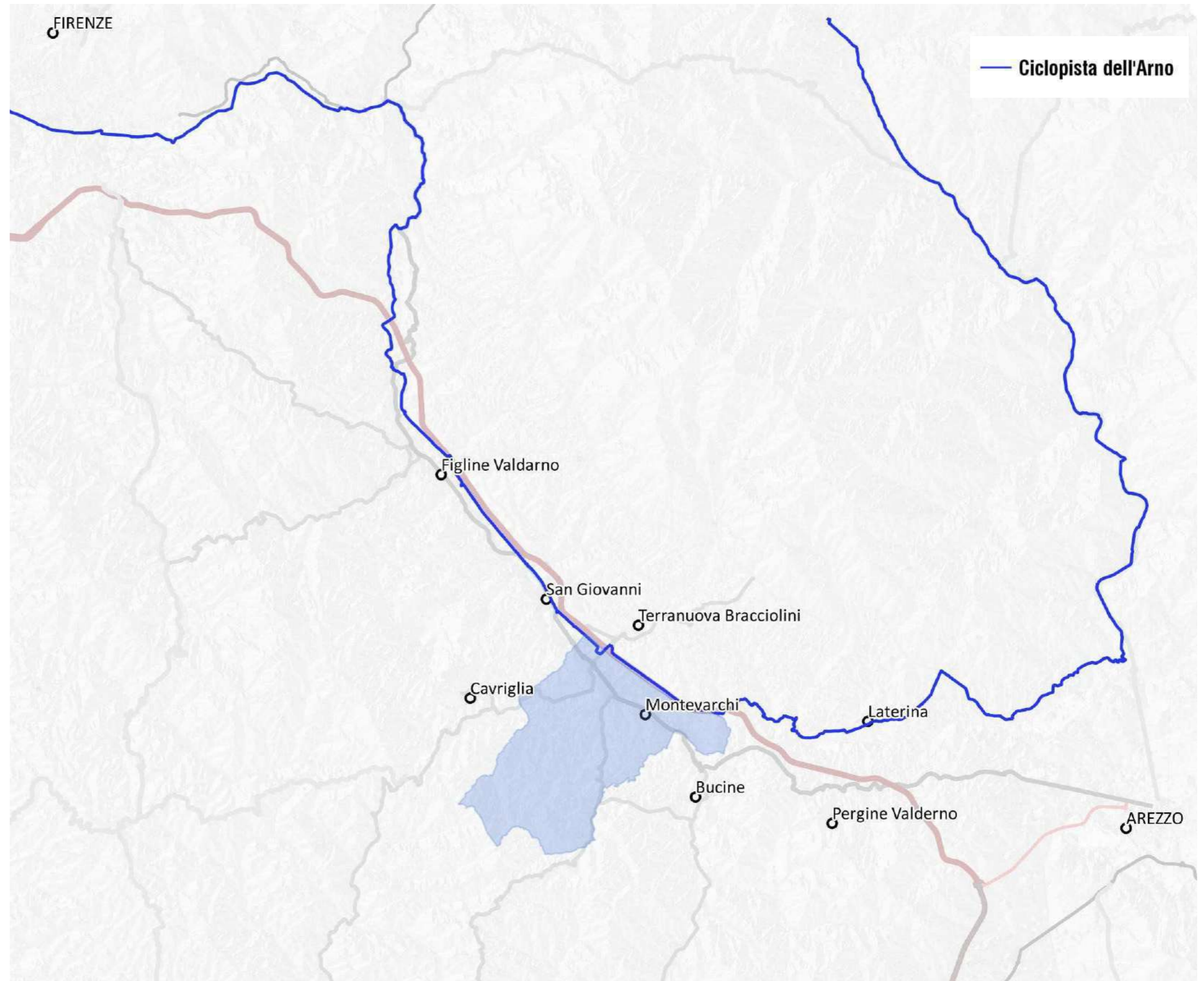
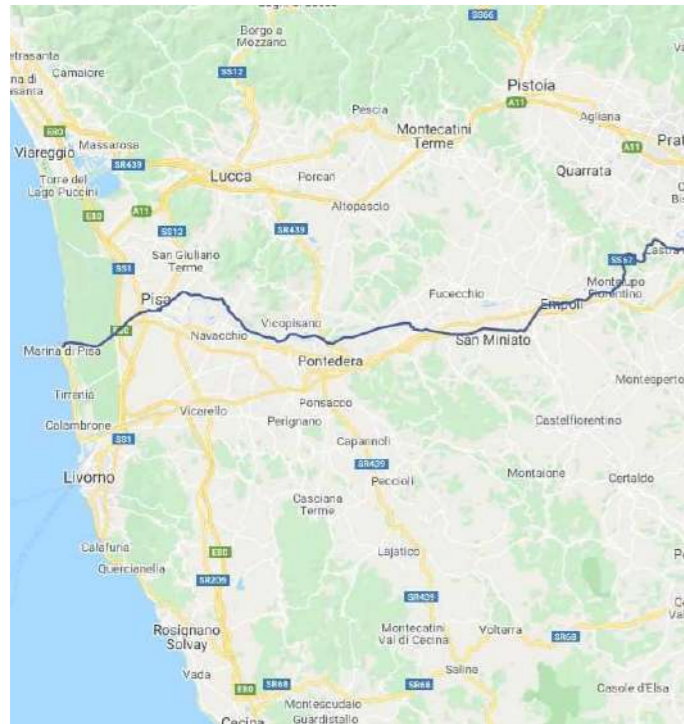


#### La linea MIV del fondovalle





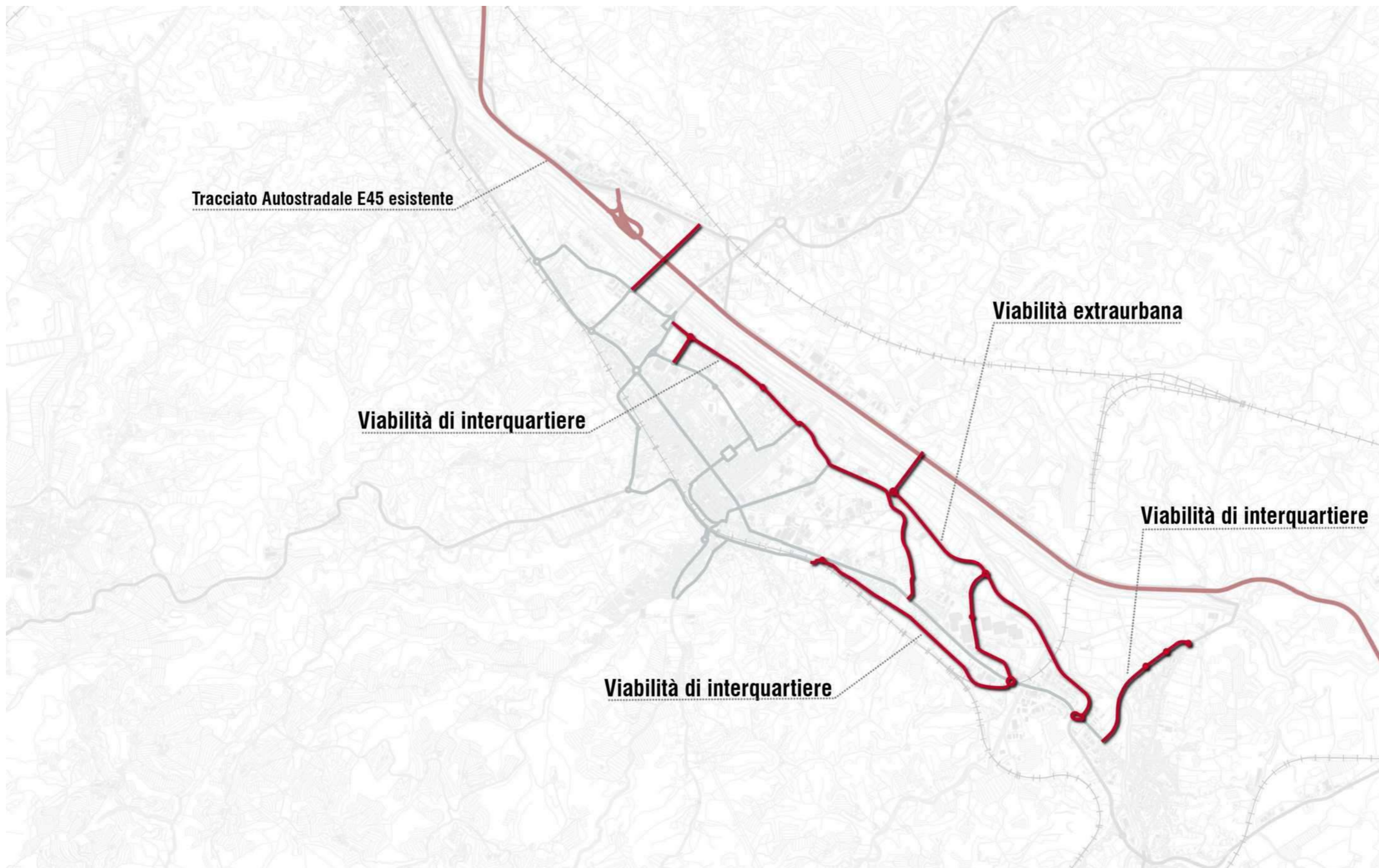
### 1.1.3 La mobilità dolce: le piste ciclabili





## 1.2 Le previsioni sulla viabilità nella strumentazione urbanistica vigente

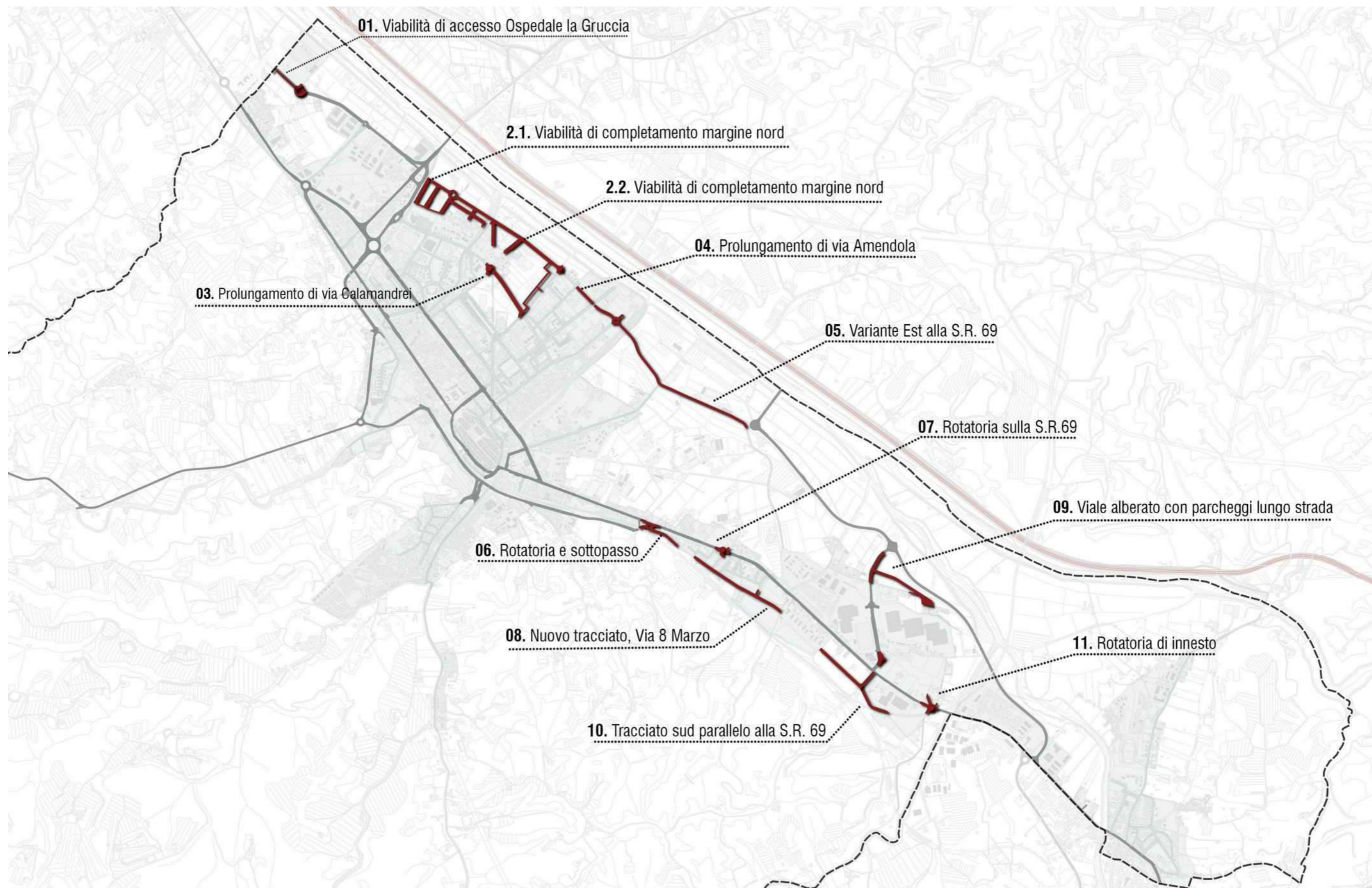
### 1.2.1 Il Piano Strutturale



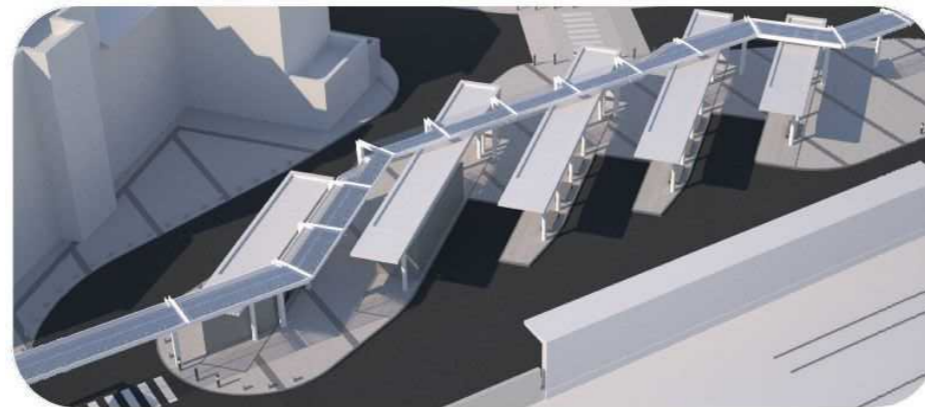
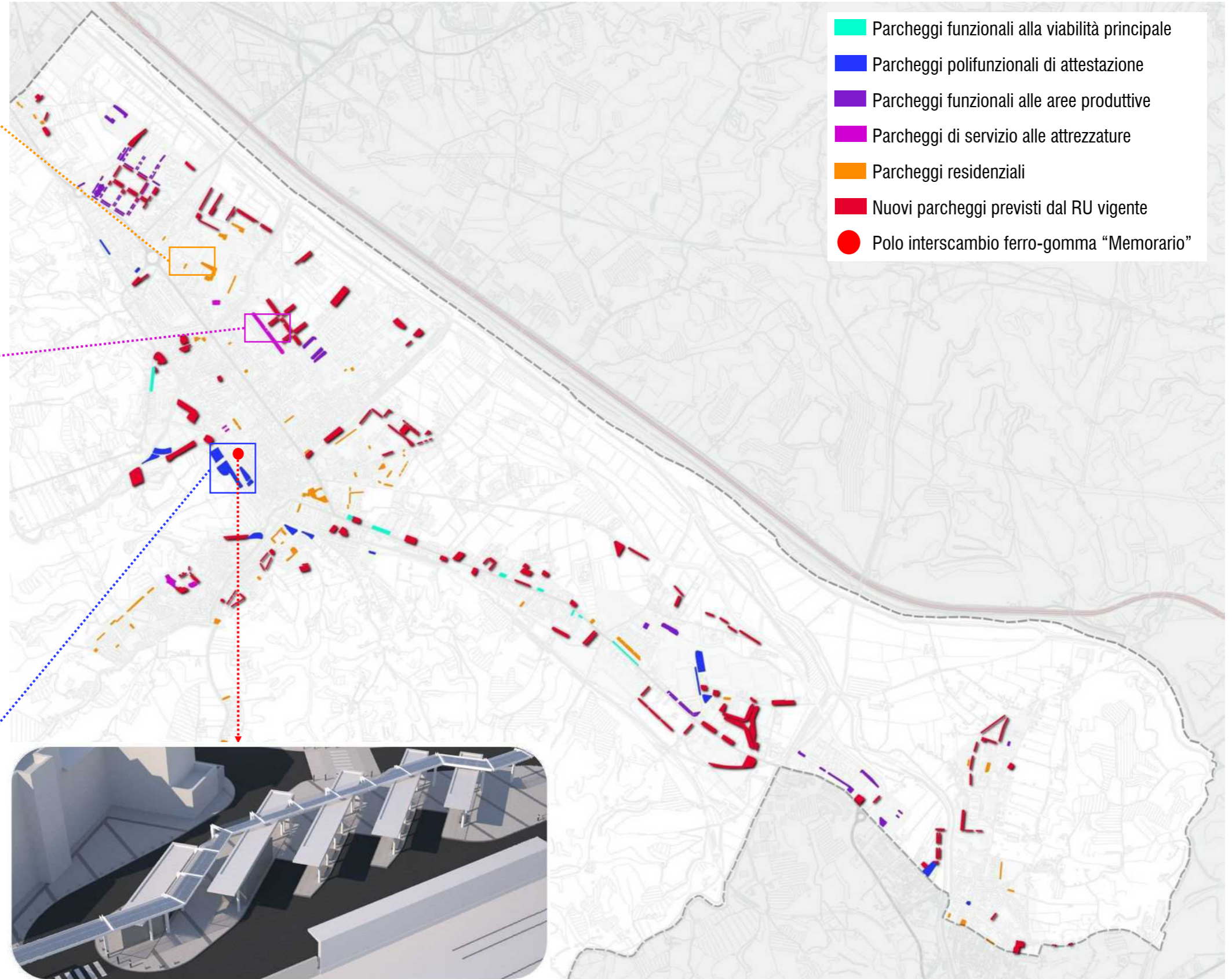
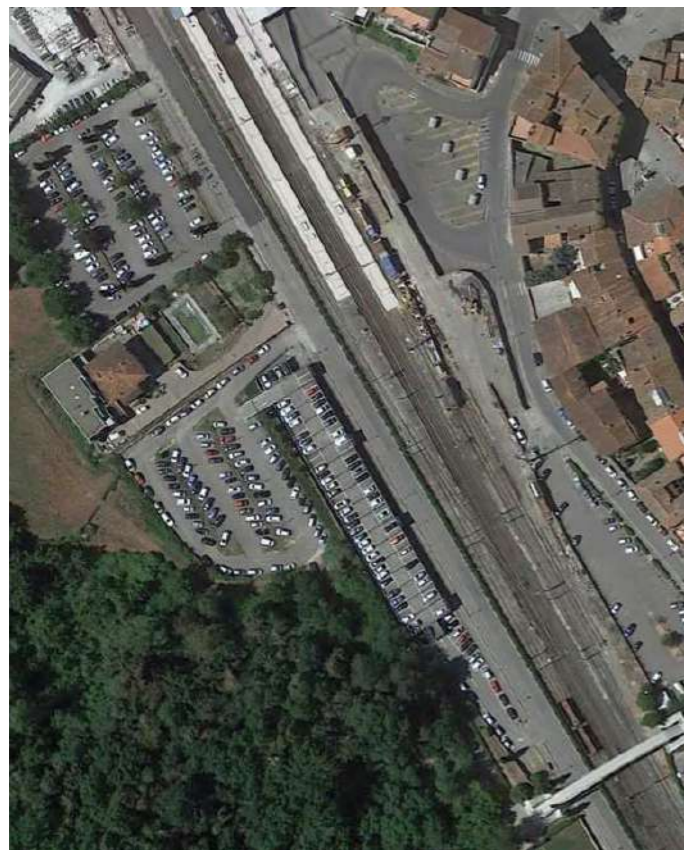




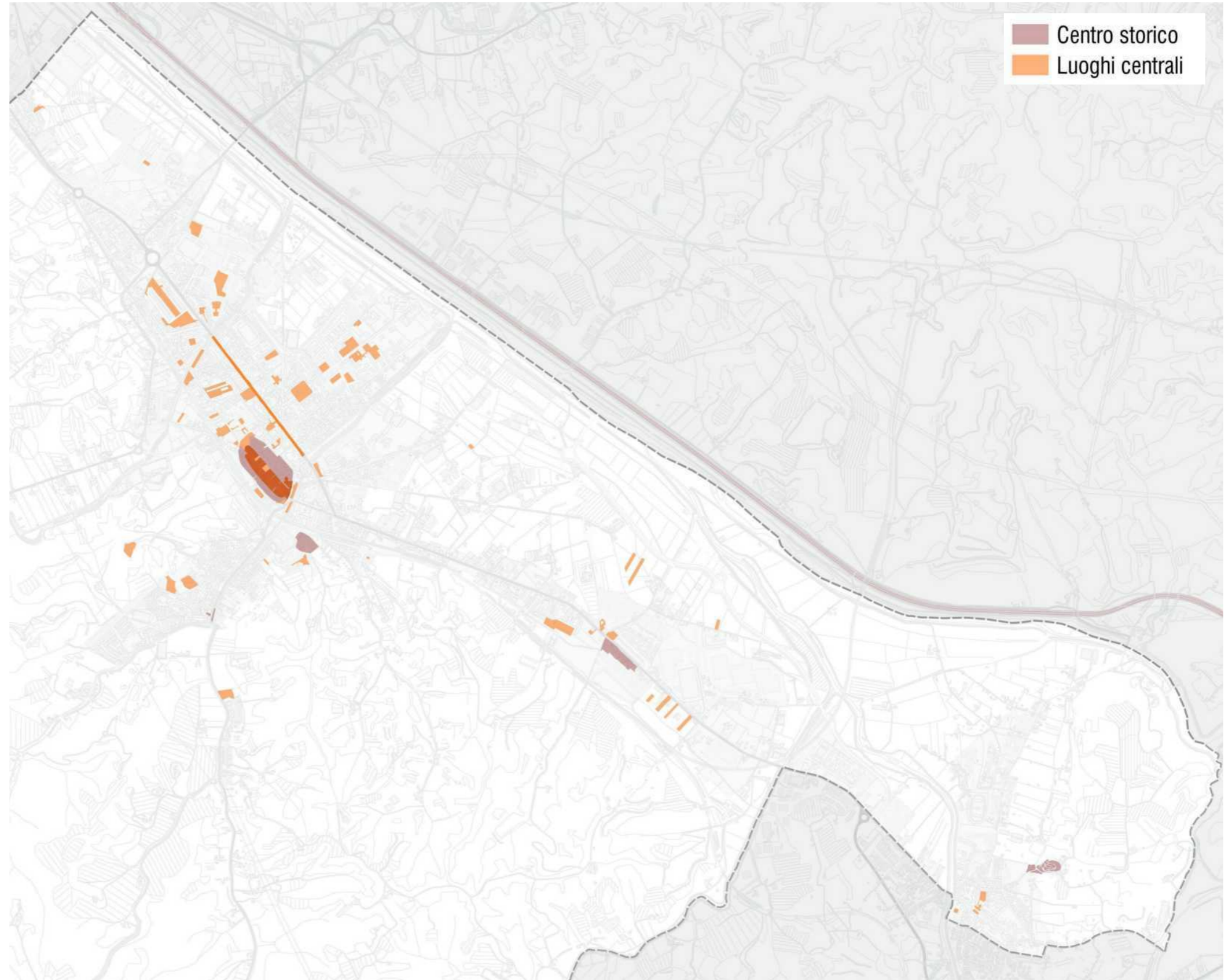
## 1.2.2 Il Regolamento Urbanistico



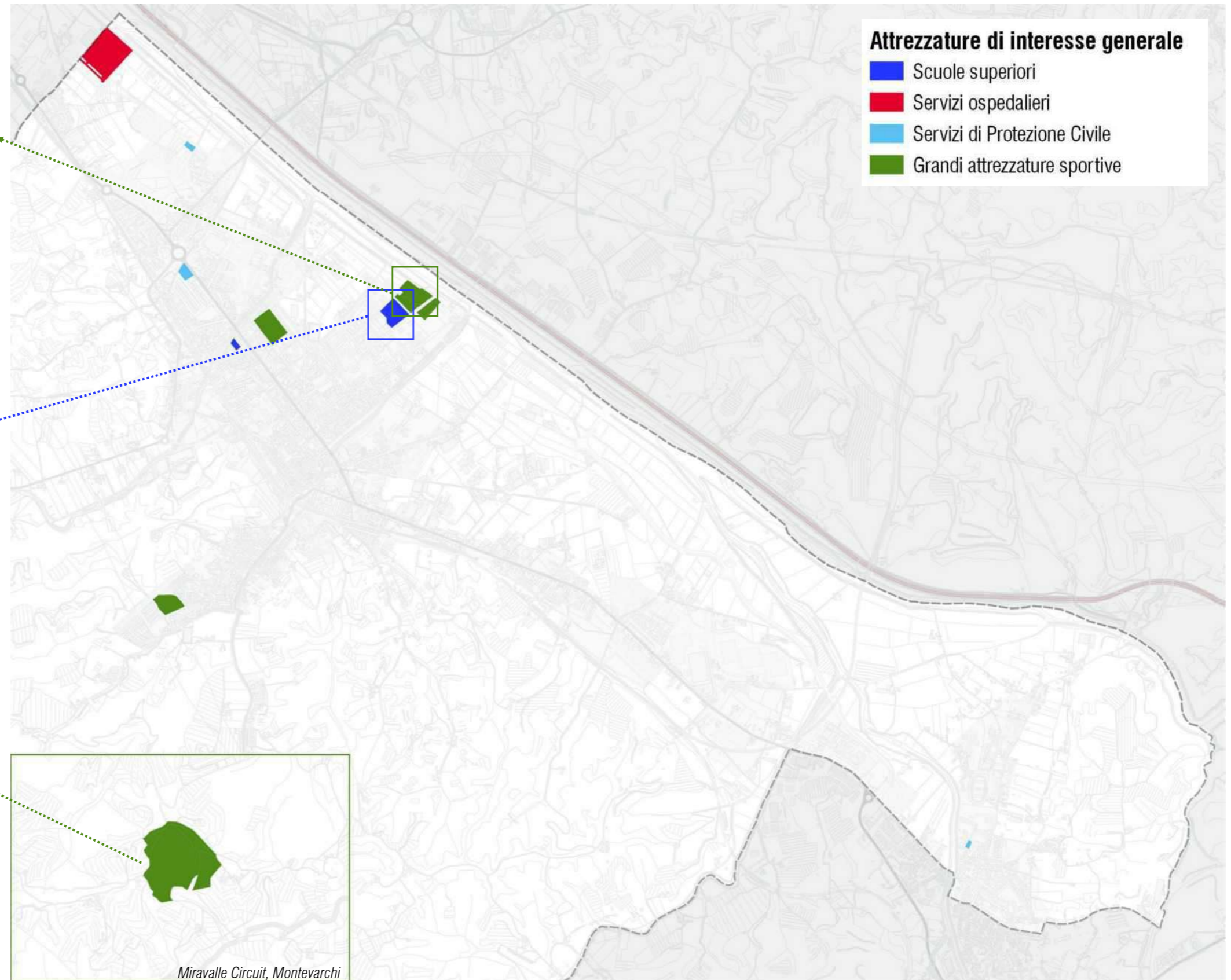
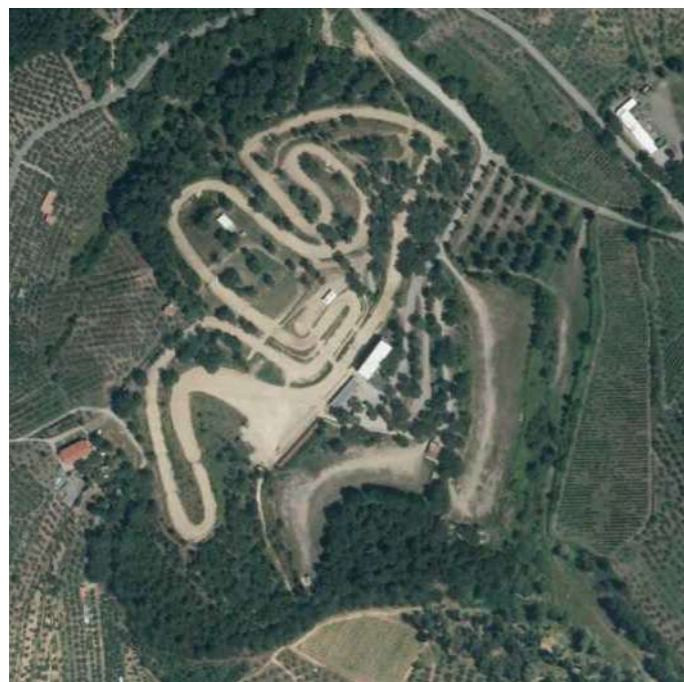
### 1.3 Il sistema dei parcheggi



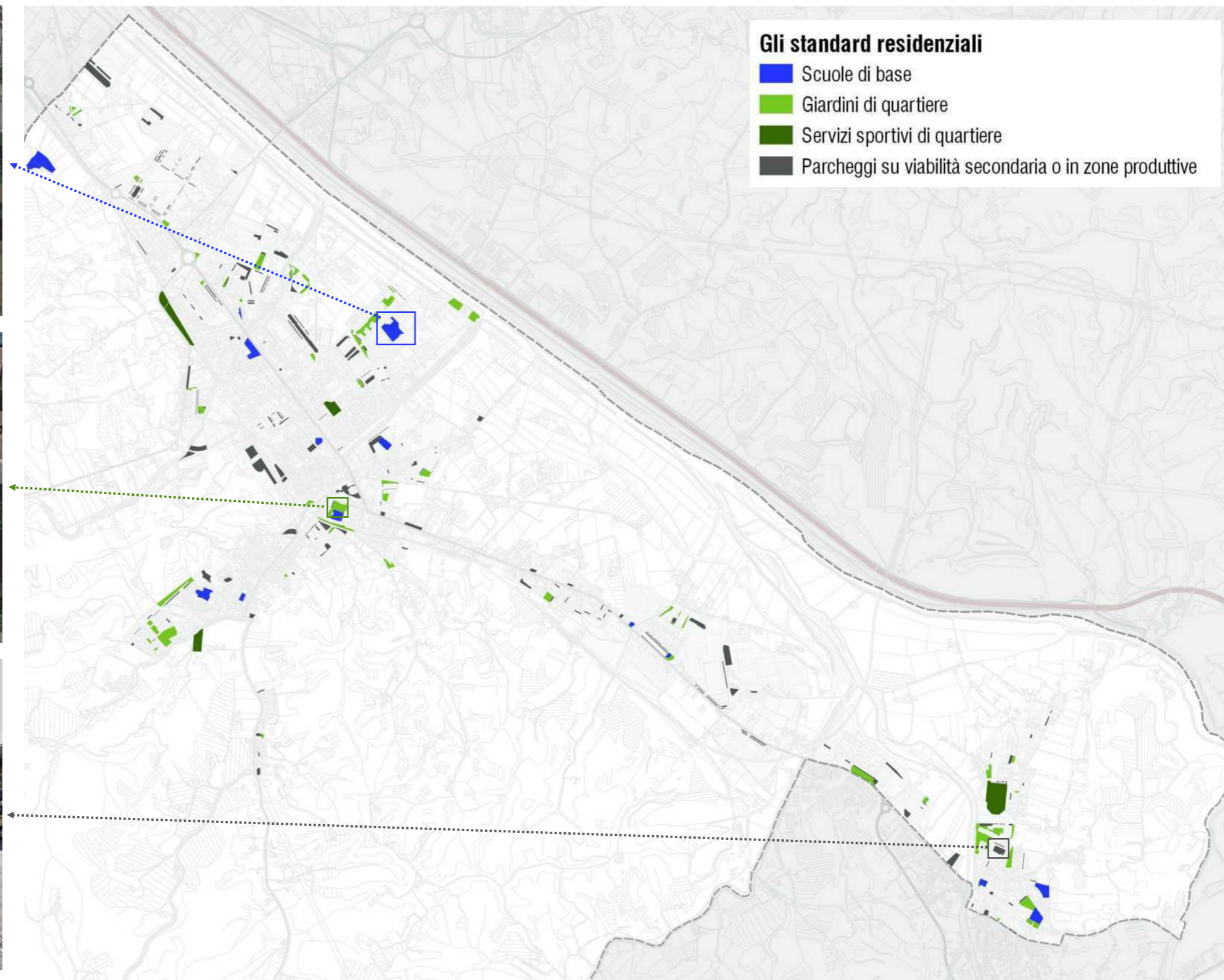
## 2. La città pubblica



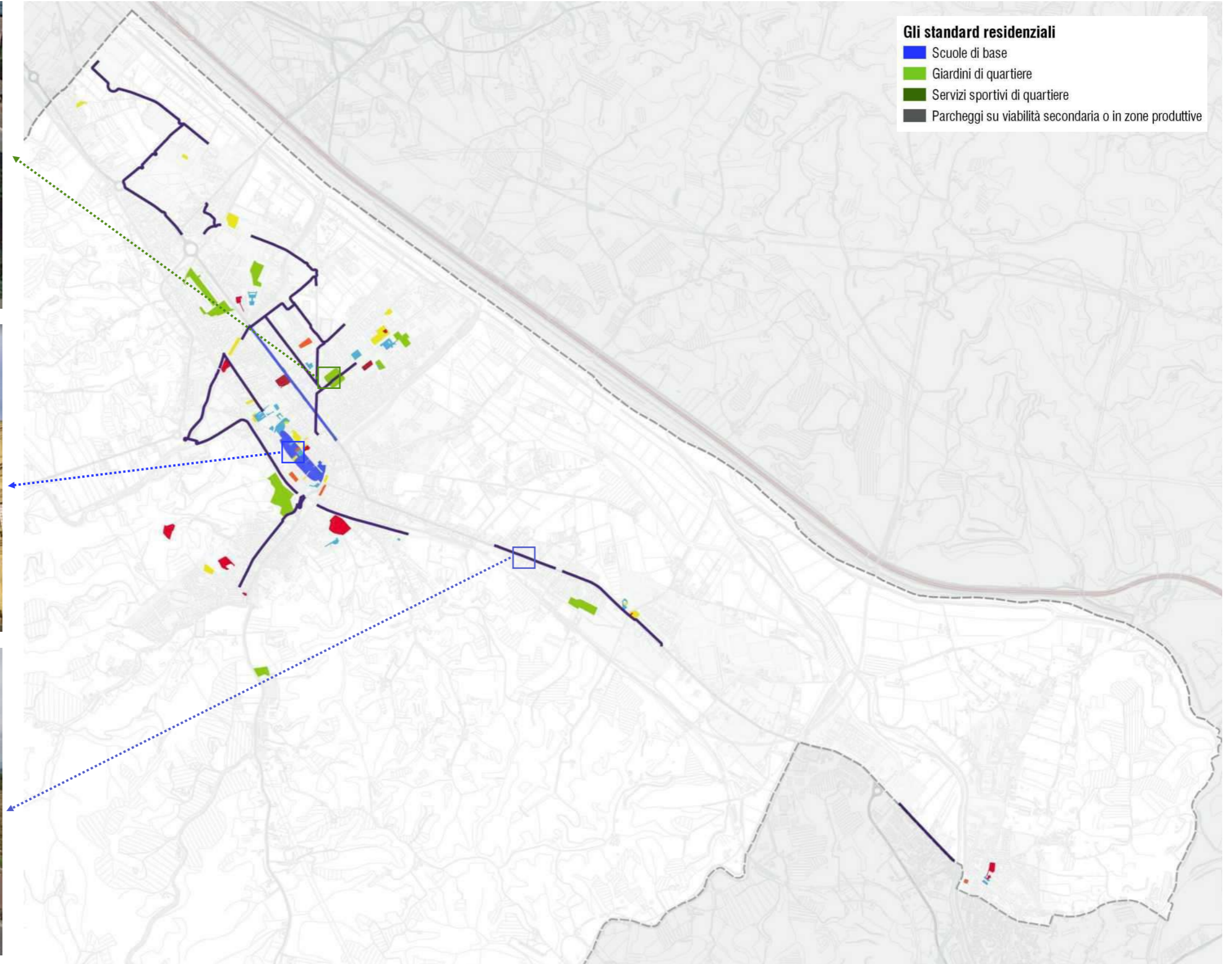
## 2.1 Le attrezzature di interesse generale



## 2.2 Gli standard residenziali



## 2.3 I luoghi centrali

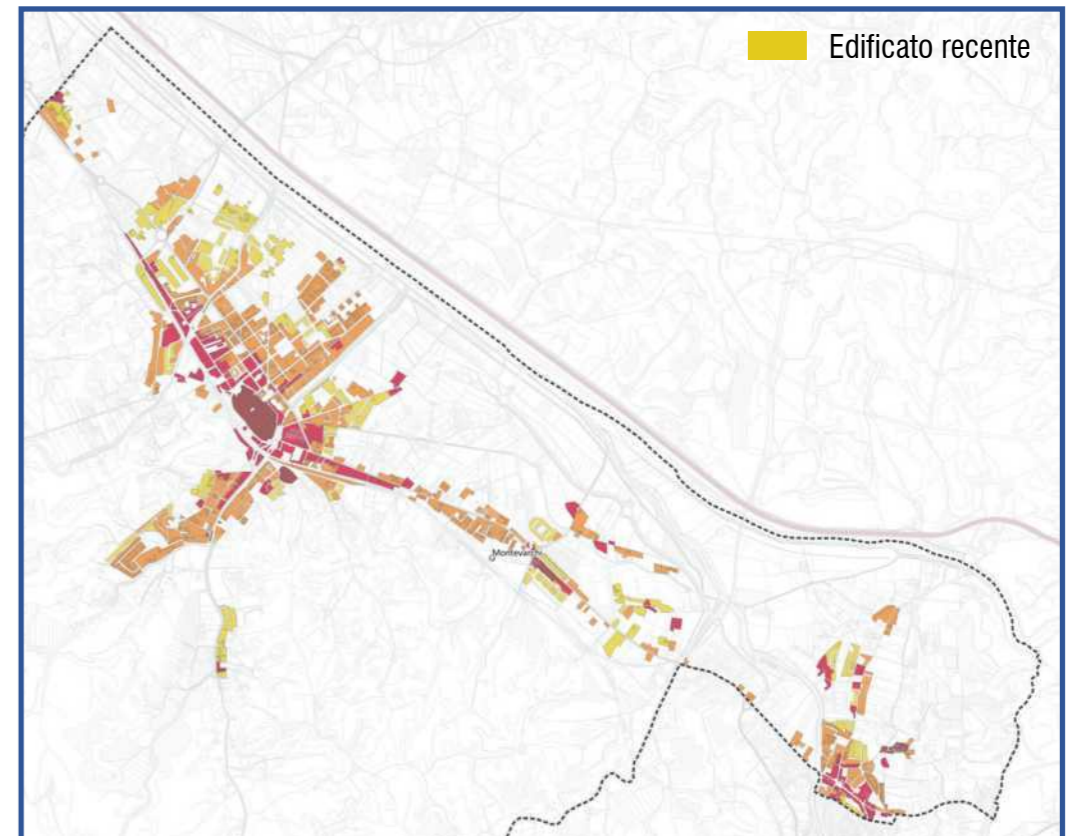
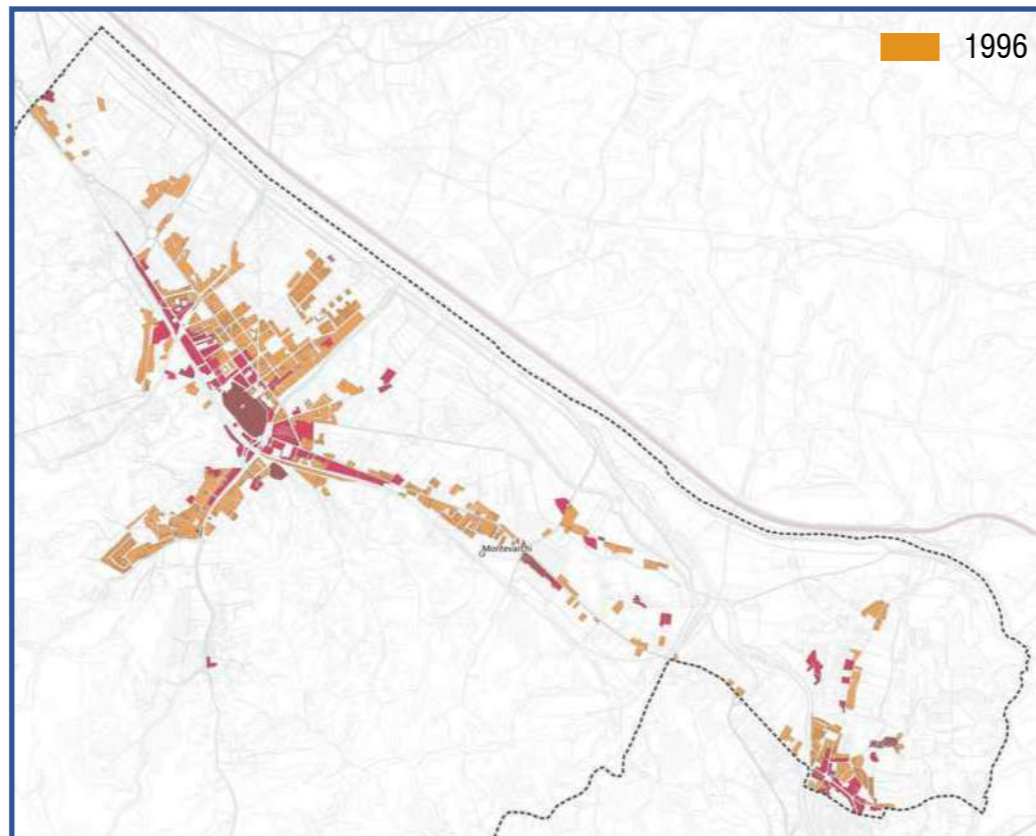
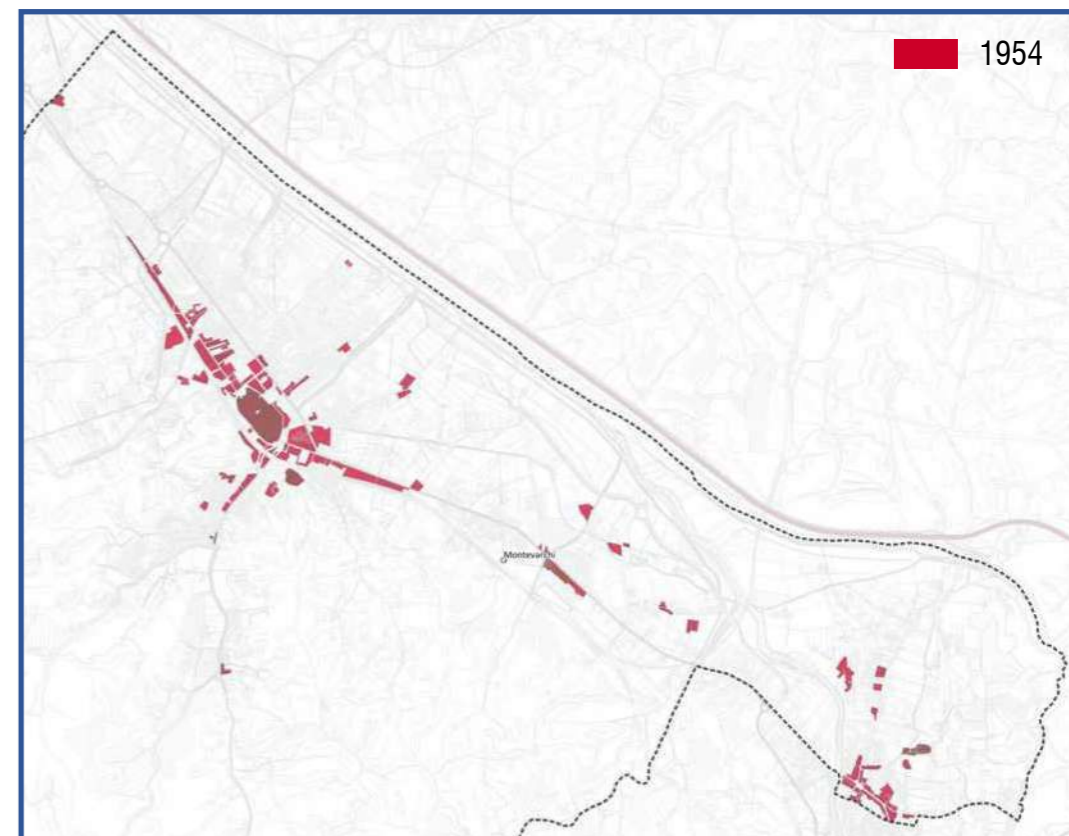
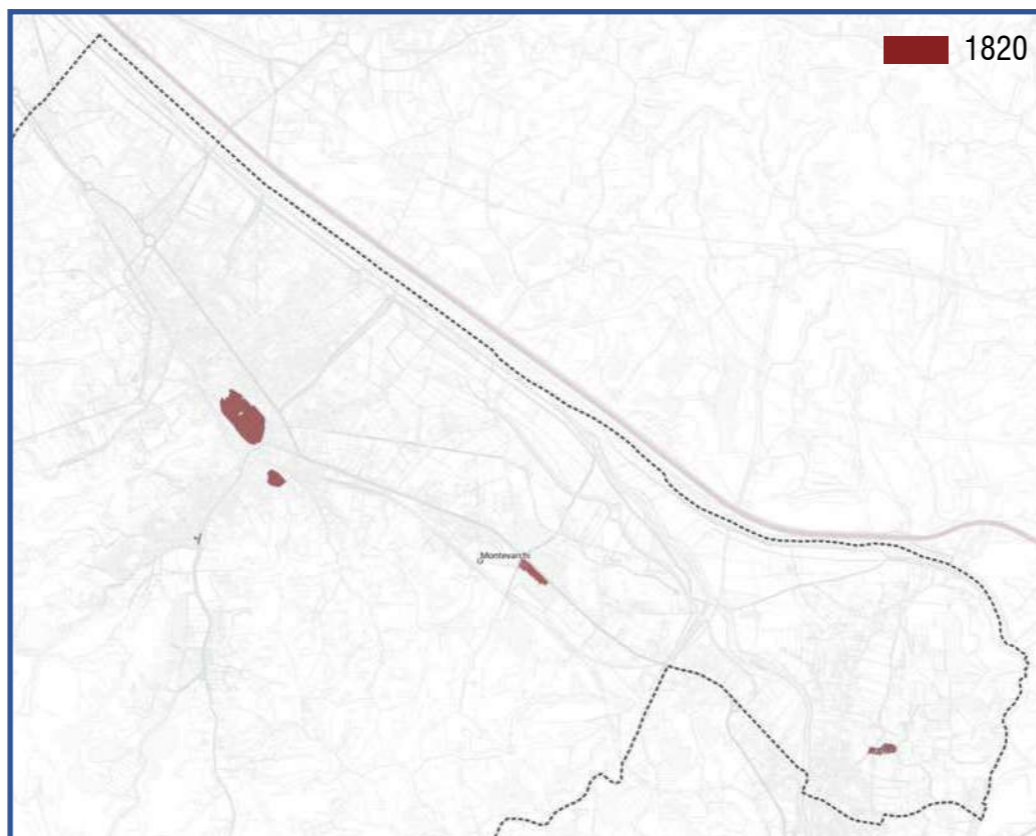


## 2.4 Gli impianti e le attrezzature tecnologiche



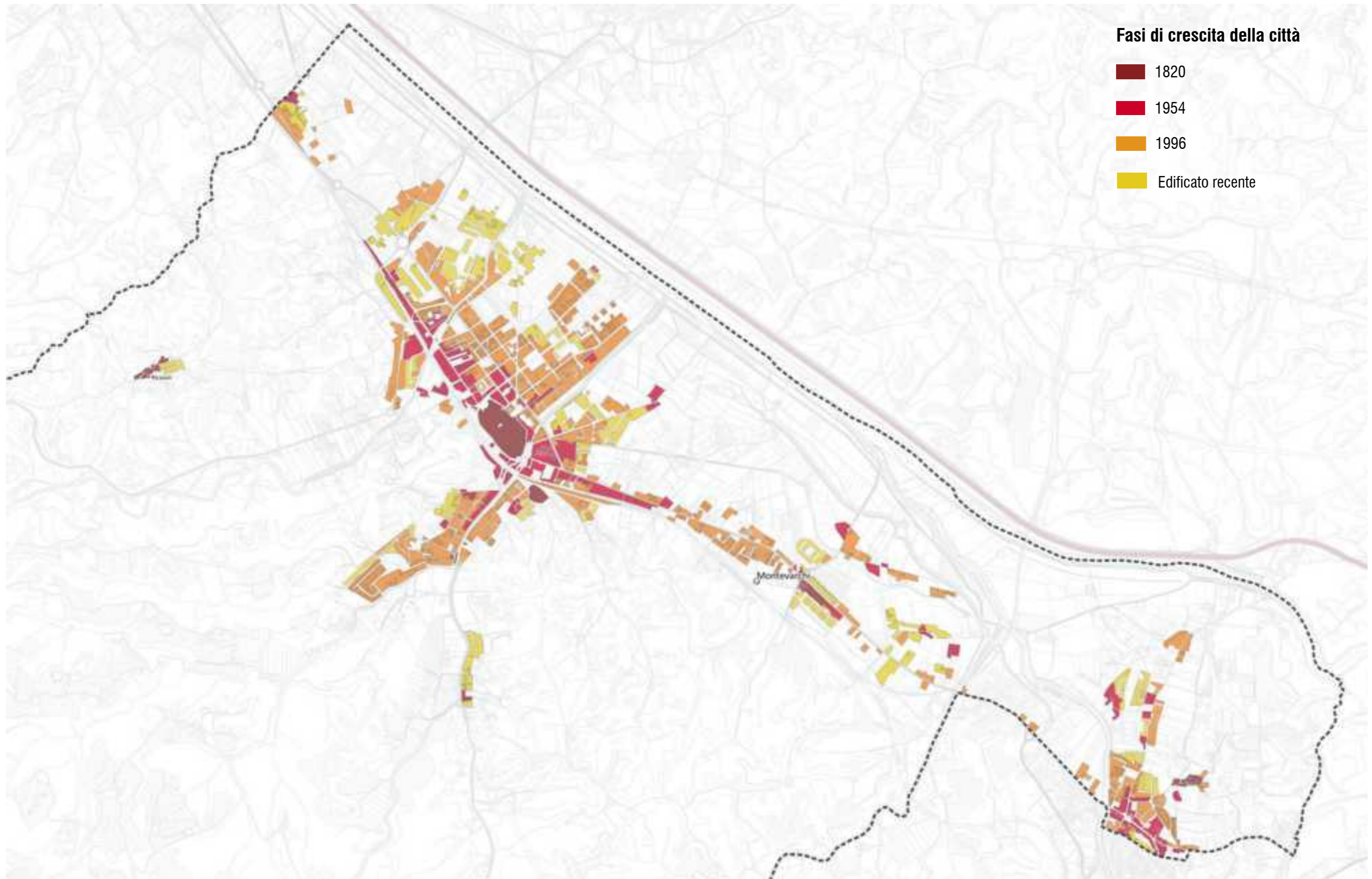
# 3. L'abitare

## 3.1 Il sistema della residenza



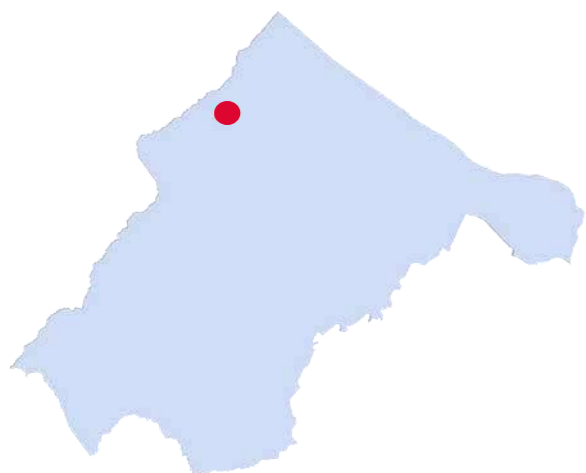


### 3.1.1 Abitare il centro urbano e le periferie

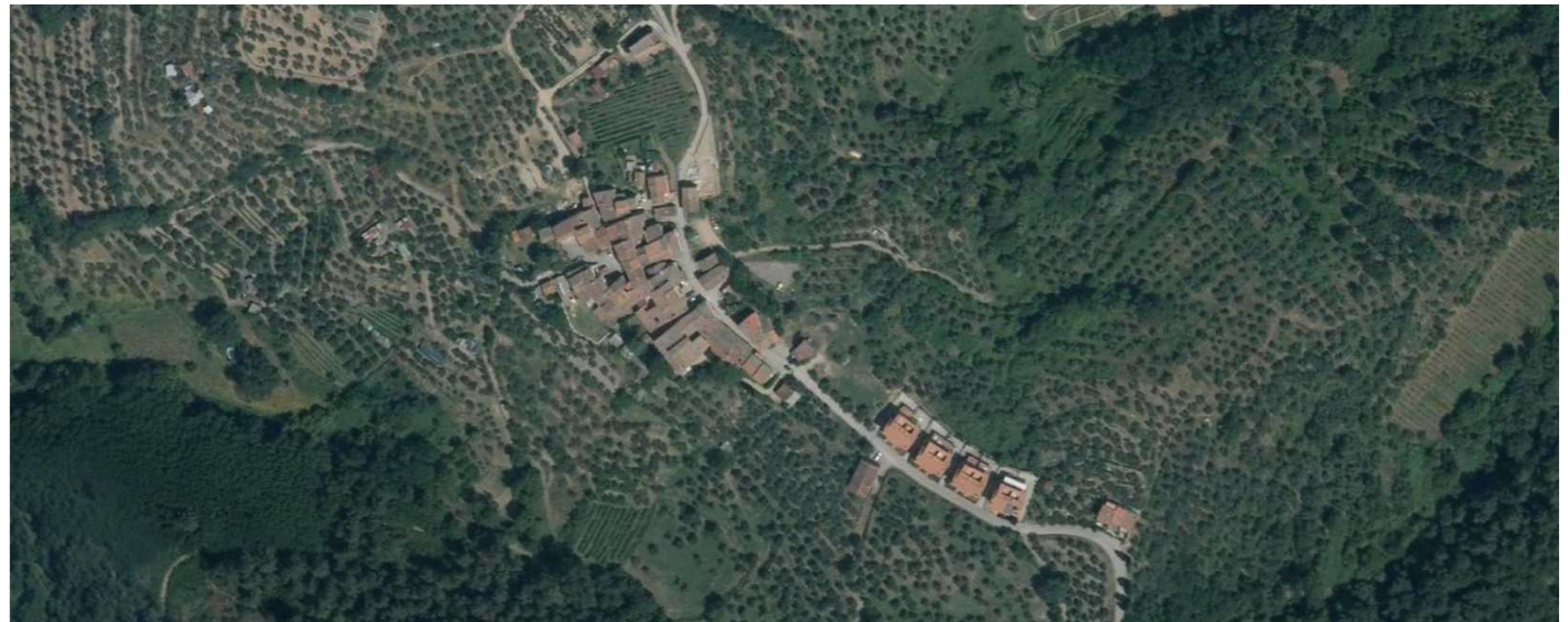
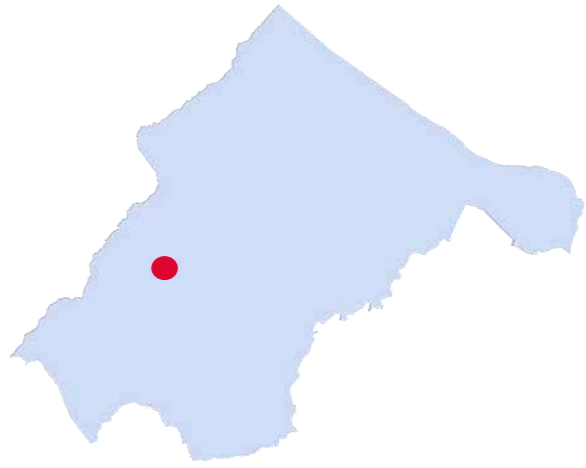


### 3.1.2 Abitare le Frazioni

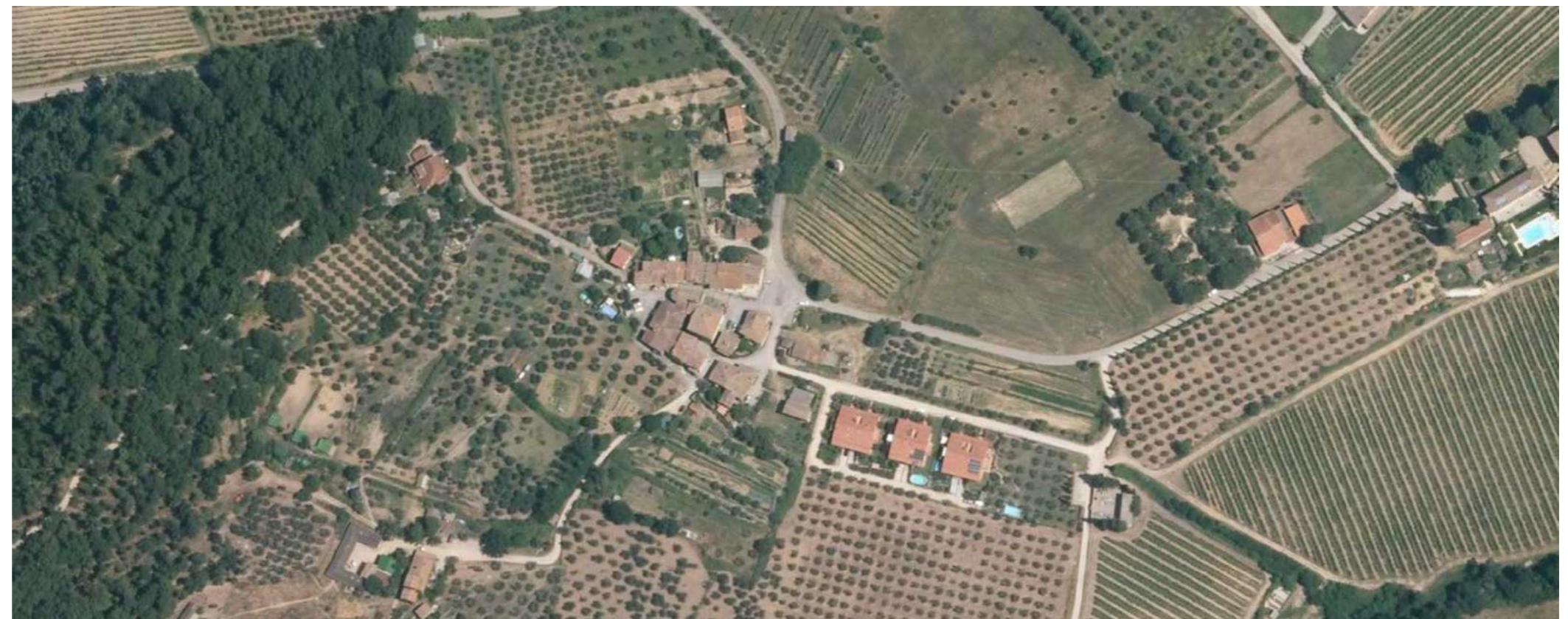
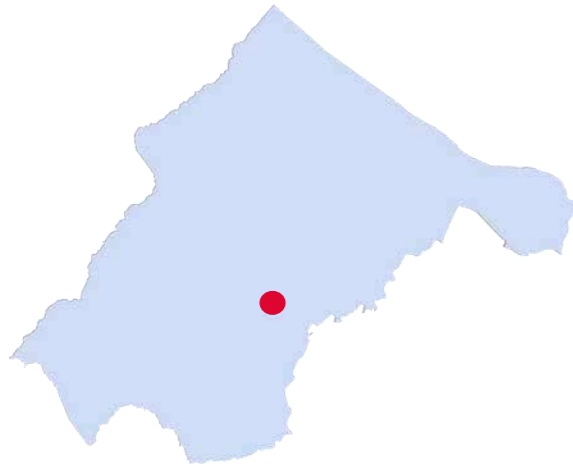
#### Frazione di Ricasoli



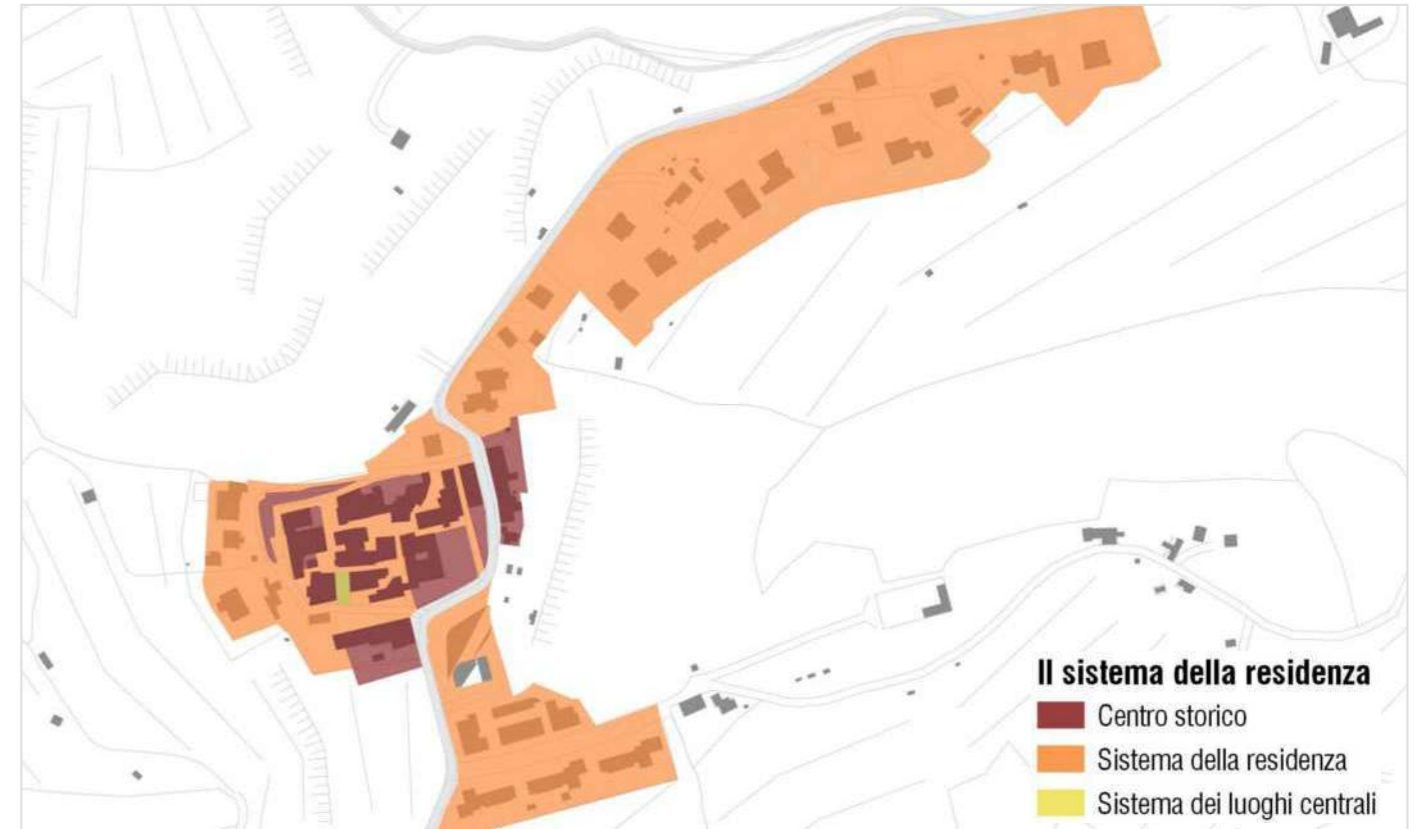
### Frazione di Ventena



### Frazione di Rendola



## Frazione di Moncioni



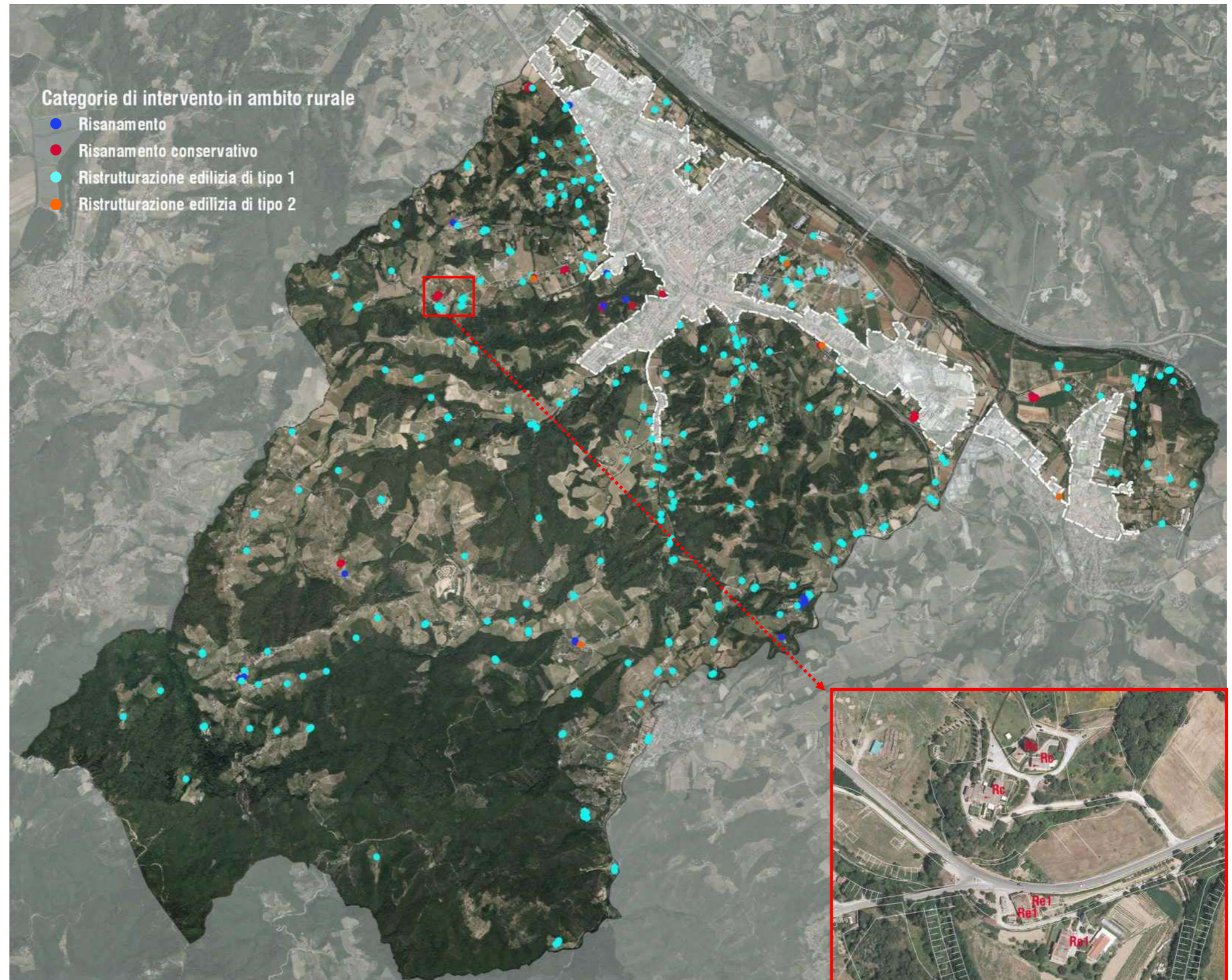
### Frazione di Caposelvi



## Frazione di Mercatale

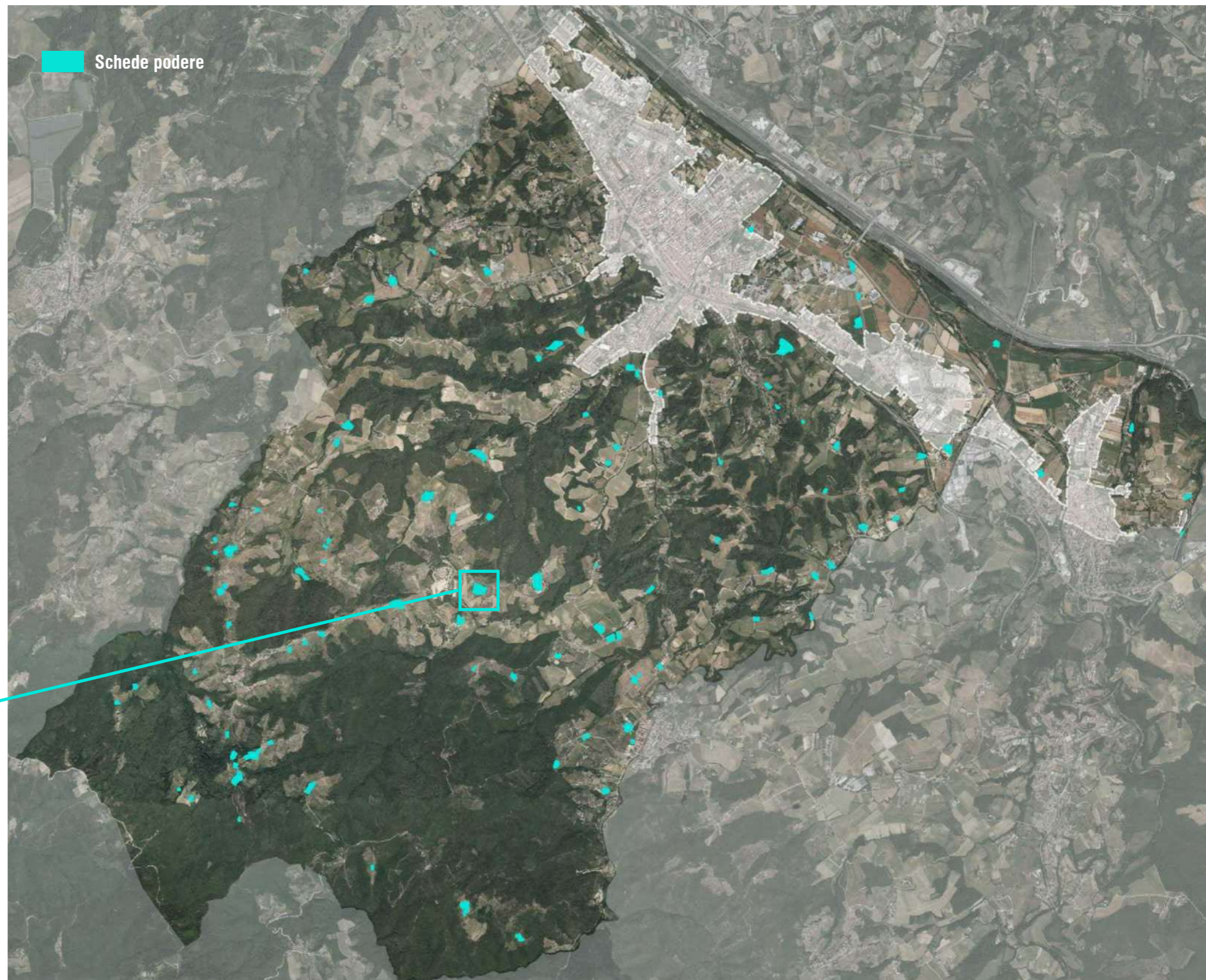
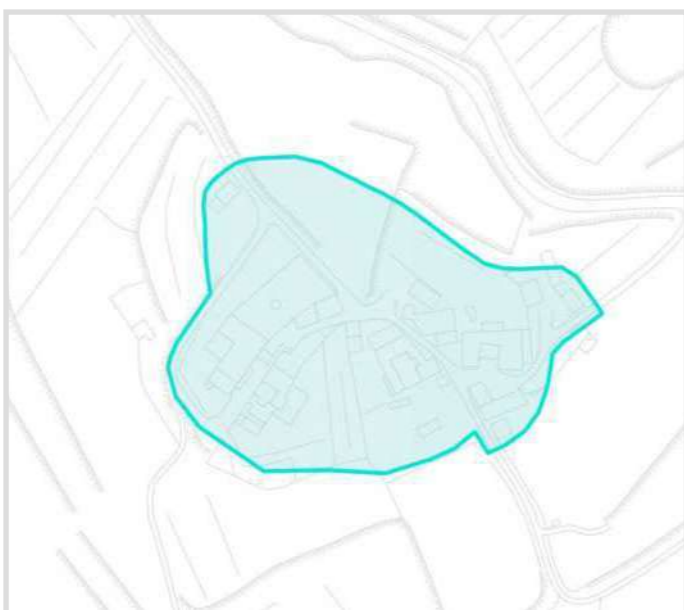


### 3.1.3 Abitare la campagna





### 3.1.4 Schede podere

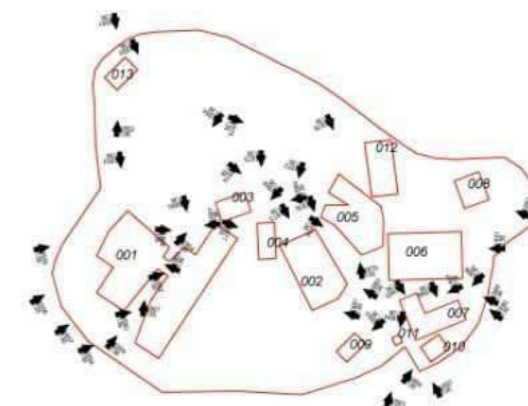


## SP\_136 (esempio scheda podere)

Data rilievo e foto: 26/10/2000



ZONE EDIFICATE	PERTINENZA	
Edificio residenziale	Prato	Recinzione
Casa rurale	Orto	Scarpata
Industria/artigianato	Macchia	Acqua
Ricettivo	Alberature isolate	Asfalto/cemento
Annesso	Stipe	Ghiaia
Edificio dismesso	Muro	Area pavimentata
Manufatto	Muro di contenimento	



## SEZIONE 1 - DESCRIZIONE MORFOLOGICA E TIPOLOGICA

1.1 Accessibilità: Si accede al paesino di Coccoioni da una strada asfaltata in ottime condizioni.

1.2 Pertinenza: La pertinenza è formata principalmente da prato incolto e da ghiaia nelle vicinanze dei fabbricati. Nella parte nord dell'area pertinenziale rileviamo un oliveto, mentre a sud troviamo alberature varie. Attorno agli edifici si trovano muretti che servono talvolta a delimitare le varie proprietà.

1.3 Articolazione volumetrica: Il paese è formato da diversi edifici che si trovano lungo la strada di accesso che da asfaltata diventa sterrata in direzione sud-est. In particolare rileviamo il complesso (1) ubicato nella zona più elevata e formato da una casa colonica tozza e da una serie di edifici addossati l'uno all'altro. Proseguendo lungo la strada sterrata verso la valle in direzione sud-est rileviamo inoltre i complessi (2) e (5) fino a giungere in una piazzetta nella parte sud-est della pertinenza ove troviamo la casa colonica (6). Oltre a questi edifici più importanti rileviamo diversi altri annessi, fienili e tettoie più o meno precarie.

1.4 Uso attuale: Il complesso (1) risulta in gran parte abitato, così come la casa colonica (6). Gli edifici (2) e (5) sono abbandonati e i vari annessi sparsi nella pertinenza sono o abbandonati o utilizzati come rimessa attrezzi e autoveicoli.

## SEZIONE 2 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FISICHE

2.1 Stato di conservazione: In generale il complesso (1) è in discreto stato di conservazione essendo stato rimesso di recente almeno in alcune sue parti. Il complesso (2) si trova in precarie condizioni, con tetto localmente pericolante, mentre l'edificio (5) è in uno stato ancora peggiore visto che è stato interessato da alcuni crolli. La casa colonica (6) invece si presenta in condizioni molto buone.

2.2 Scatola muraria: Nella maggior parte degli edifici rileviamo muratura mista di pietrame e mattoni a vista tranne che per il complesso (1) che presenta invece la maggior parte delle pareti intonacate.

2.3 Copertura: Rileviamo coperture di tutti i tipi con manti in prevalenza in coppi ed embrici, solo localmente in tegole marsigliesi. Sono presenti alcune tettoie coperte con eternit.

2.4 Aperture ed infissi: Le aperture sono in generale tradizionali con infissi in legno. Nella parte più compromessa del complesso (1) troviamo alcune aperture ingrandite con bandoni e chiusure in ferro. Da segnalare le doppie arcate della casa colonica (6) (foto 1889).

## SEZIONE 3 - DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI RILEVANTI E DELLE COMPATIBILITA'

3.1 Elementi di pregio: Si tratta di un complesso di pregio in generale.

3.2 Modifiche e manomissioni: Il complesso (1) è stato compromesso in diverse sue parti. Rileviamo sparse in tutta l'area pertinenziale diverse tettoie che sono esse stesse delle manomissioni, in particolare quella a nord dell'edificio (5) è veramente invasiva (12).

3.3 Note aggiuntive

## SEZIONE 4 - PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

4.1 Tipi di interventi sugli edifici: il complesso presenta edifici con caratteristiche disomogenee, alcuni risultanti da recenti lavori di ristrutturazione, altri non recuperati ed altri ancora realizzati recentemente. Pertanto l'intervento dovrà essere mirato alla ricerca di una unitarietà del complesso, anche attraverso l'eliminazione delle parti e dei fabbricati incongrui. Edificio (1) tipo di intervento: Risanamento conservativo (Rc), con eliminazione degli elementi incongrui. Edificio (2) tipo di intervento: Risanamento conservativo (Rc). Edificio (3) tipo di intervento: Risanamento conservativo (Rc). Edificio (4) tipo di intervento: Risanamento conservativo (Rc). Edificio (5) tipo di intervento: Risanamento conservativo (Rc). Edificio (6) tipo di intervento: Restauro (R), con eliminazione degli elementi incongrui. Edificio (7) tipo di intervento: Risanamento conservativo (Rc). Edificio (8) tipo di intervento: Risanamento conservativo (Rc). Edificio (9) tipo di intervento: Demolizione senza ricostruzione (D). Edificio (10) tipo di intervento: Demolizione senza ricostruzione (D). Edificio (11) tipo di intervento: Demolizione senza ricostruzione (D). Edificio (12) tipo di intervento: Demolizione senza ricostruzione (D). Edificio (13) tipo di intervento: Risanamento conservativo (Rc).

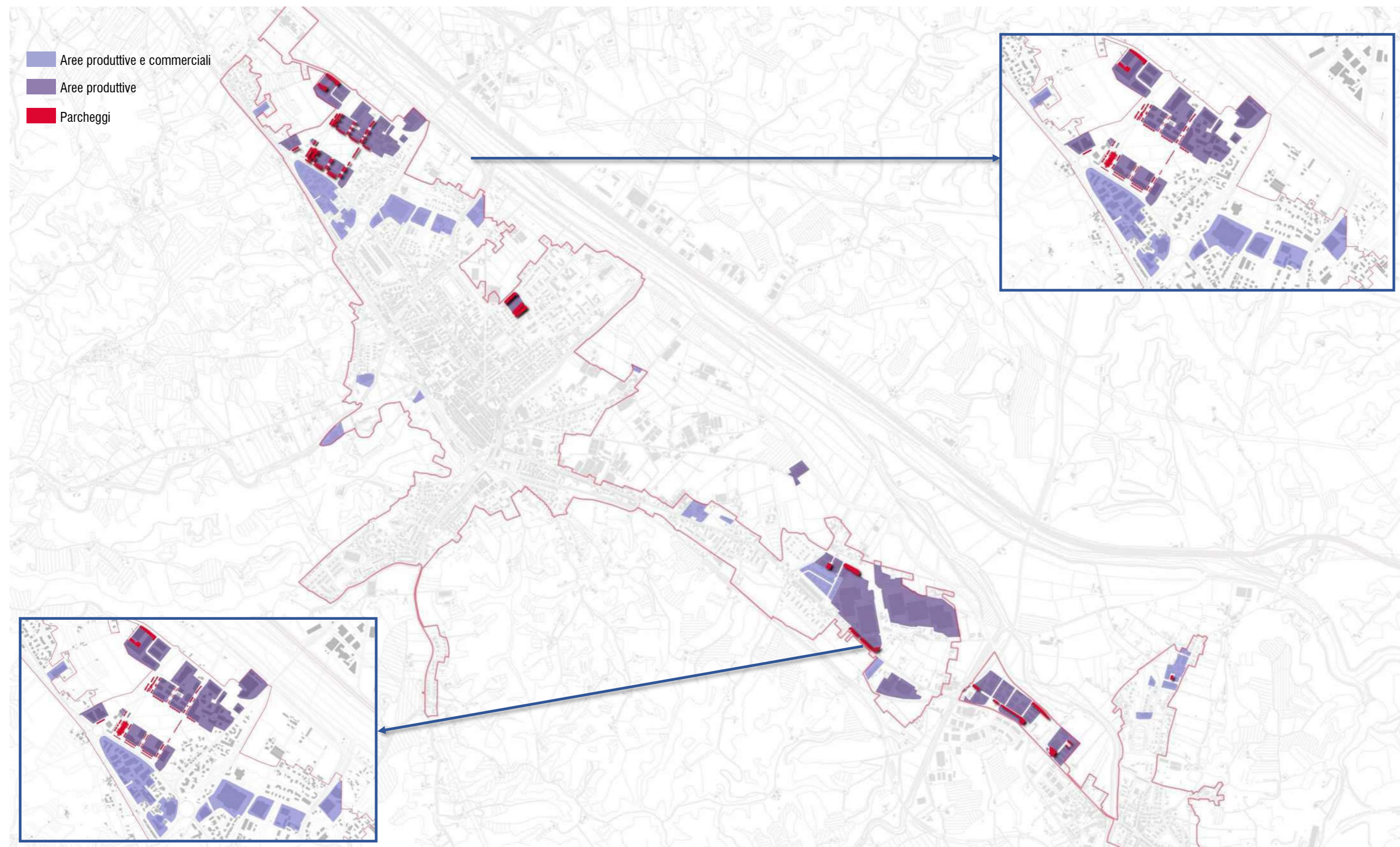
4.2 Tipi di interventi sull'area di pertinenza: la pertinenza degli edifici dovrà essere sottoposta ad interventi di risistemazione, nel rispetto degli elementi di pregio esistenti, e pertanto è prescritto il mantenimento della viabilità e delle alberature esistenti. E' consentita la risistemazione degli spazi aperti circostanti gli edifici per la realizzazione di percorsi e piazzali, utilizzando materiali lapidei tradizionali e/o ghiaia sciolta. Non sono ammesse opere pertinenziali, così come definite nel Regolamento edilizio.

4.3 Note aggiuntive: gli interventi previsti nella scheda sono ammissibili a condizione che gli edifici siano regolarmente assentiti. Gli interventi di Restauro (R) e Risanamento conservativo (Rc) dovranno essere effettuati secondo le disposizioni della "Guida degli interventi sugli edifici storici" del presente Regolamento.  
Punti di vista delle fotografie



## 4. Il produrre

### 4.1 Le due aree industriali e i grandi contenitori commerciali



## 4.2 La conferenza di copianificazione

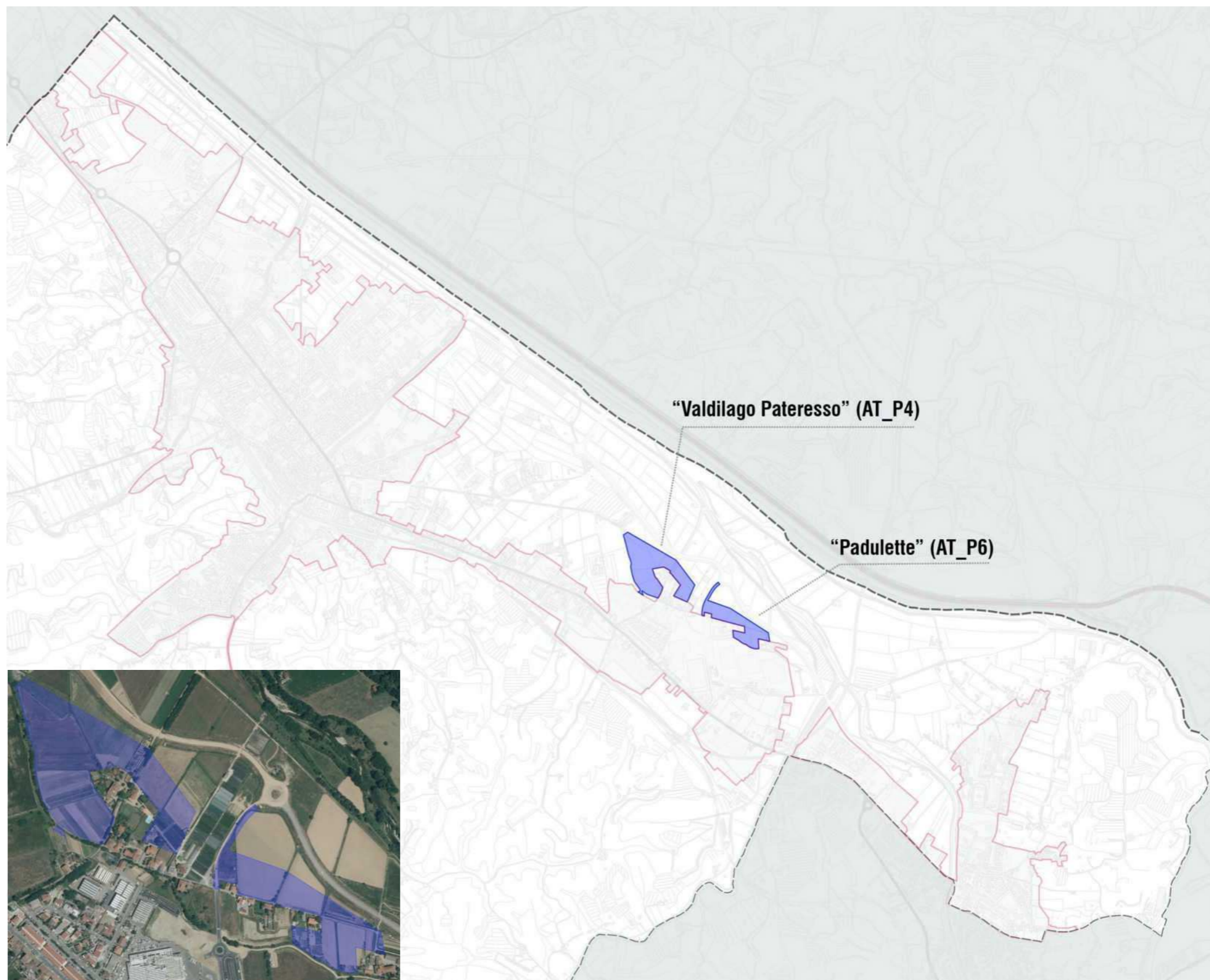
Con nota del 29/11/2019, il comune di Montevarchi ha richiesto la convocazione della **conferenza di copianificazione** ai sensi dell'articolo 25 della LR 65/2014 relativamente alle previsioni di occupazione di suolo non edificato poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato; la conferenza si è svolta in data 17/03/2020. Le previsioni che riguardano gli insediamenti produttivi sono le seguenti:

P1 "VALDILAGO PATERESSO" (AT\_P4)

P2 "PADULETTE" (AT\_P6)

La Conferenza ritiene le previsioni produttive AT\_P4 e AT\_P6 coerenti alla specifica disciplina del PIT/PPR.

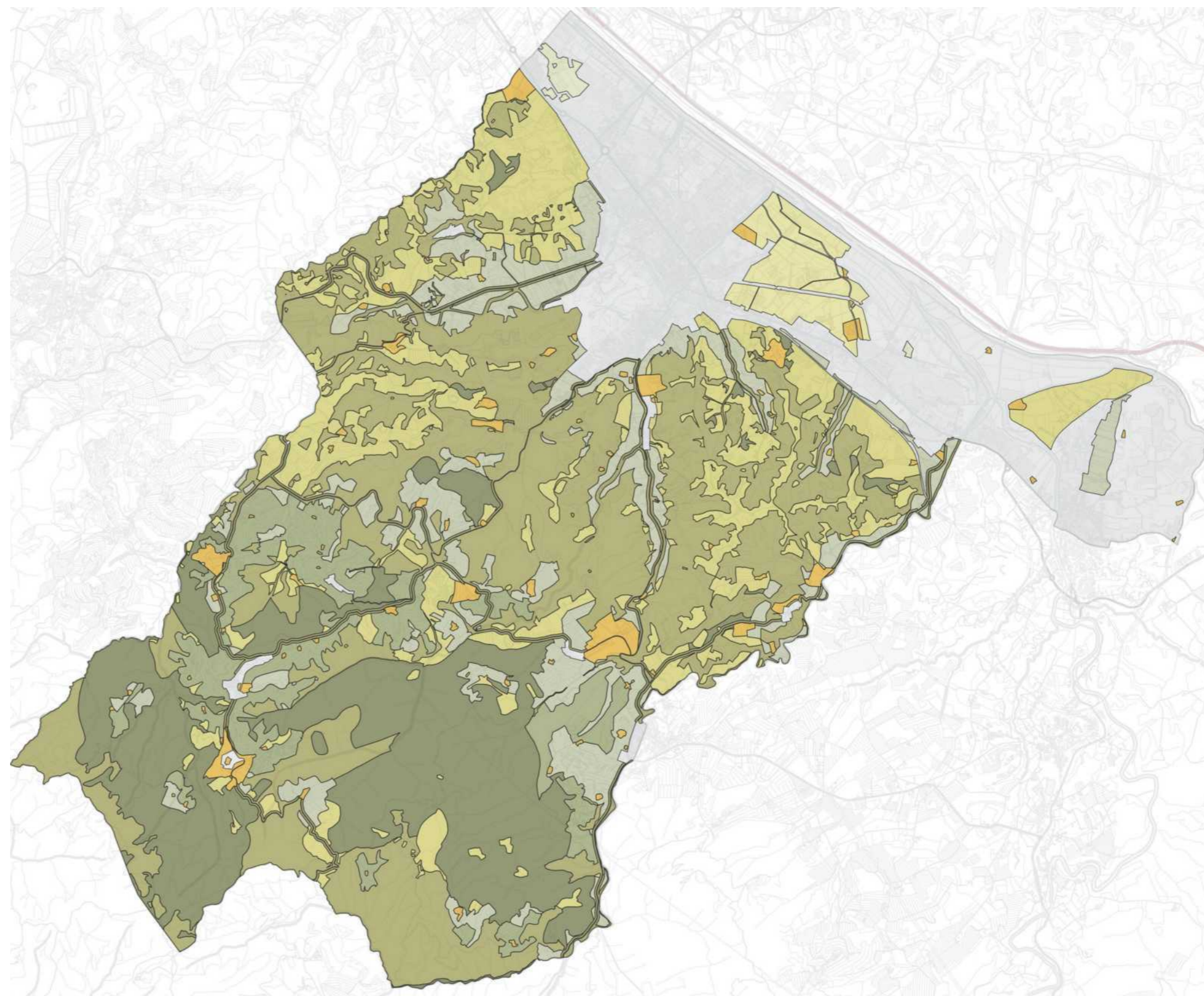
Il parere della Conferenza è espresso fermo restando le verifiche di conformità al PIT/PPR, che dovranno essere attestate formalmente con il successivo iter procedurale di cui all'accordo tra il MIBACT e la Regione Toscana sottoscritto il 17 maggio 2018, che, in recepimento dei contenuti espressi dal D.Lgs 42/2004 ed in particolare dall'art. 145, in materia di conformazione ed adeguamento degli Strumenti di Pianificazione ai Piani Paesaggistici, introduce la nuova procedura della Conferenza Paesaggistica con lo scopo di attestare formalmente la conformazione o l'adeguamento di uno Strumento di Pianificazione attraverso valutazioni condotte in forma congiunta con gli organi ministeriali competenti, per le parti di territorio che riguardano beni paesaggistici formalmente riconosciuti ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004.



## 5. Il territorio rurale

### 5.1 Analisi degli interventi ammessi

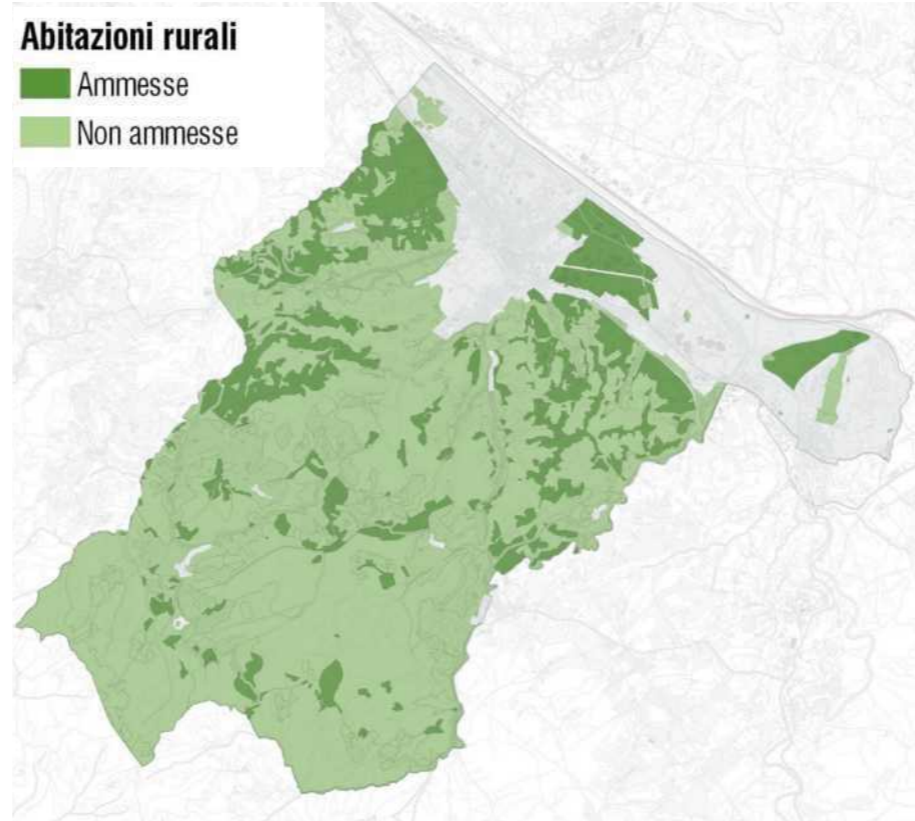
- A1** aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico
- A2** aree agricole terrazzate storiche di particolare valore ambientale e paesistico
- A3** aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico
- A4** aree agricole boscate
- A5** aree agricole primarie
- A6** aree agricole ortoflorovivaistiche
- A7** aree di pertinenza degli edifici storici
- A8** aree agricole interne al perimetro dei centri urbani
- Aree urbanizzate





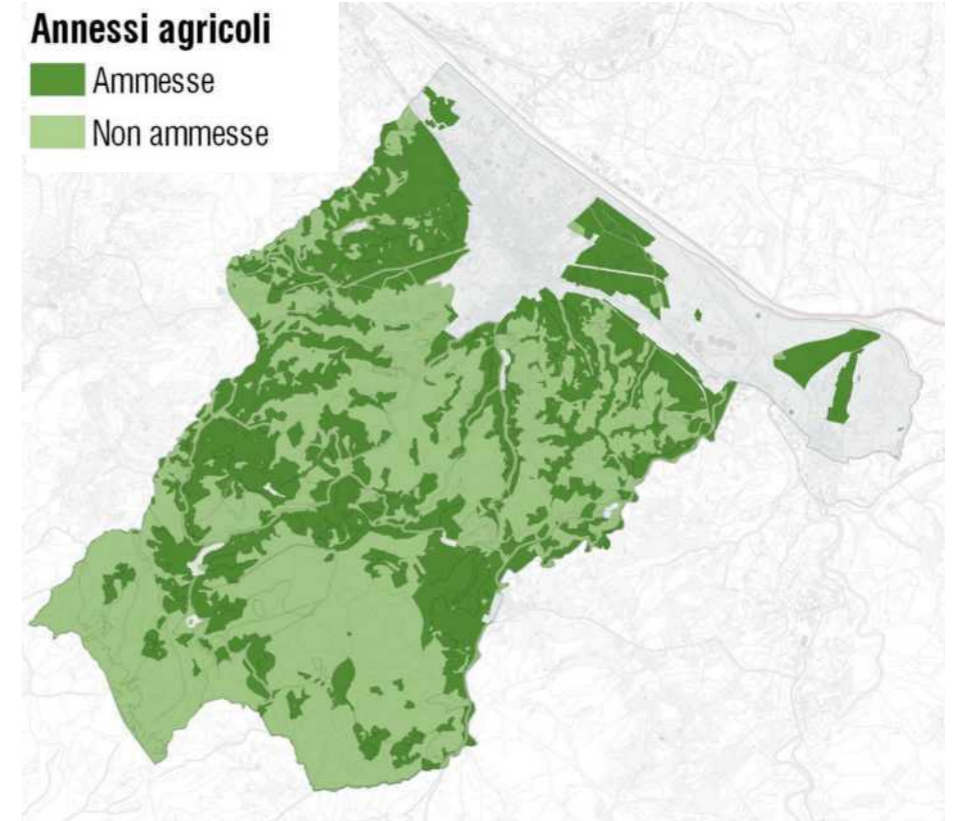
**Abitazioni rurali**

- Ammesse
- Non ammesse



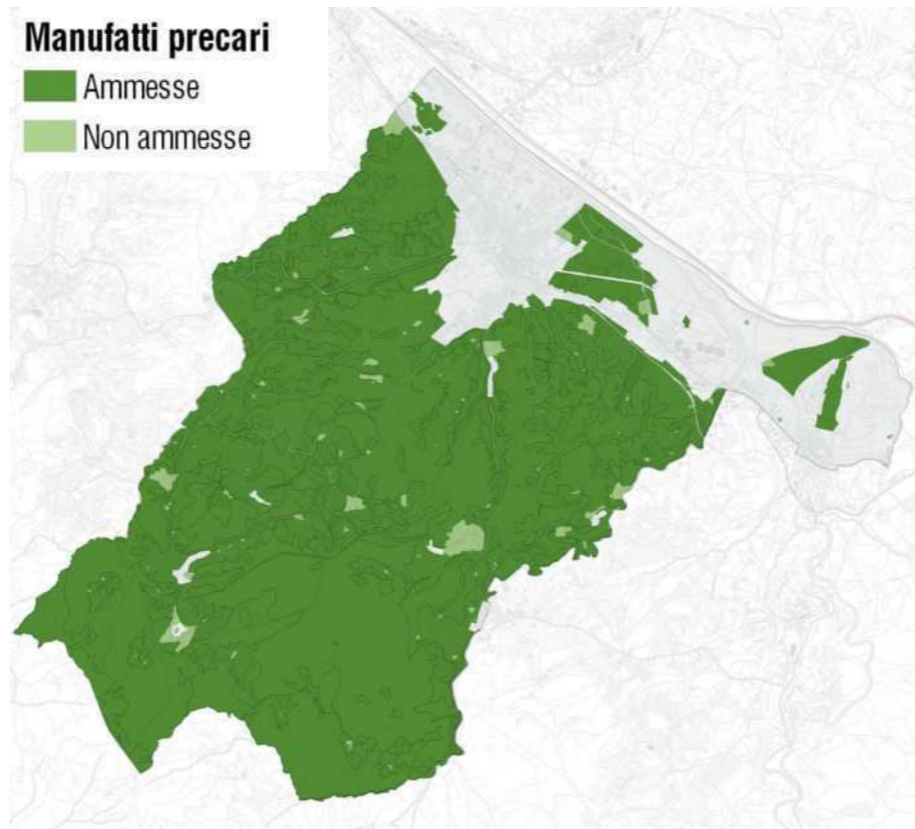
**Annessi agricoli**

- Ammesse
- Non ammesse



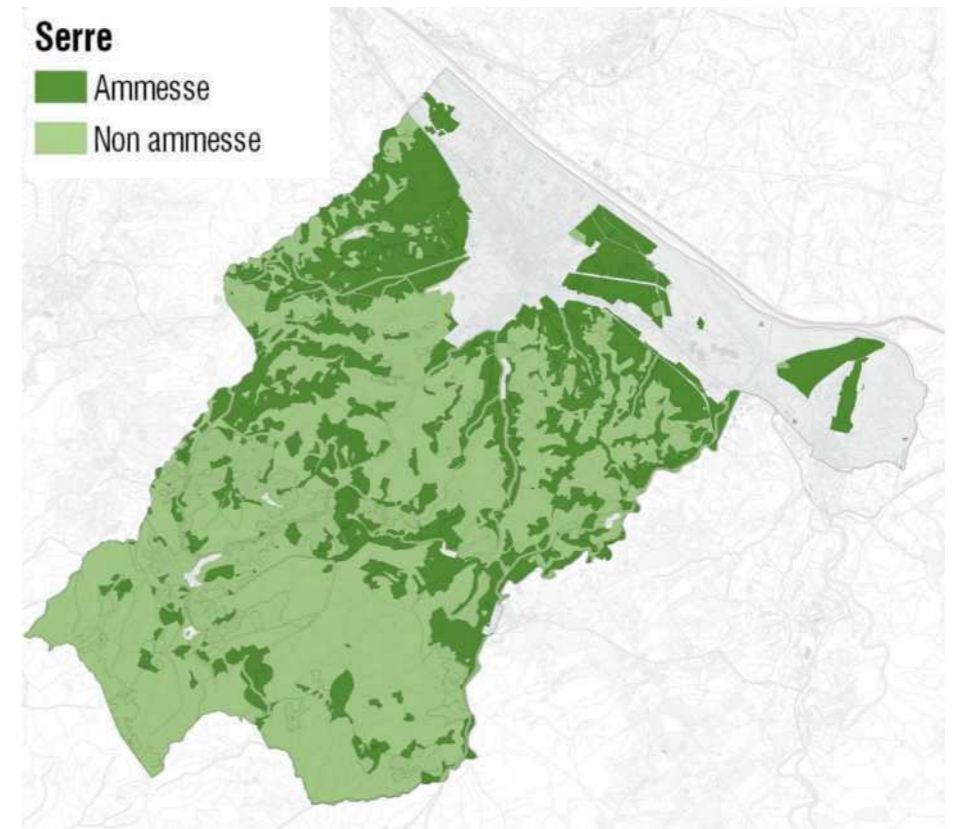
**Manufatti precari**

- Ammesse
- Non ammesse



**Serre**

- Ammesse
- Non ammesse



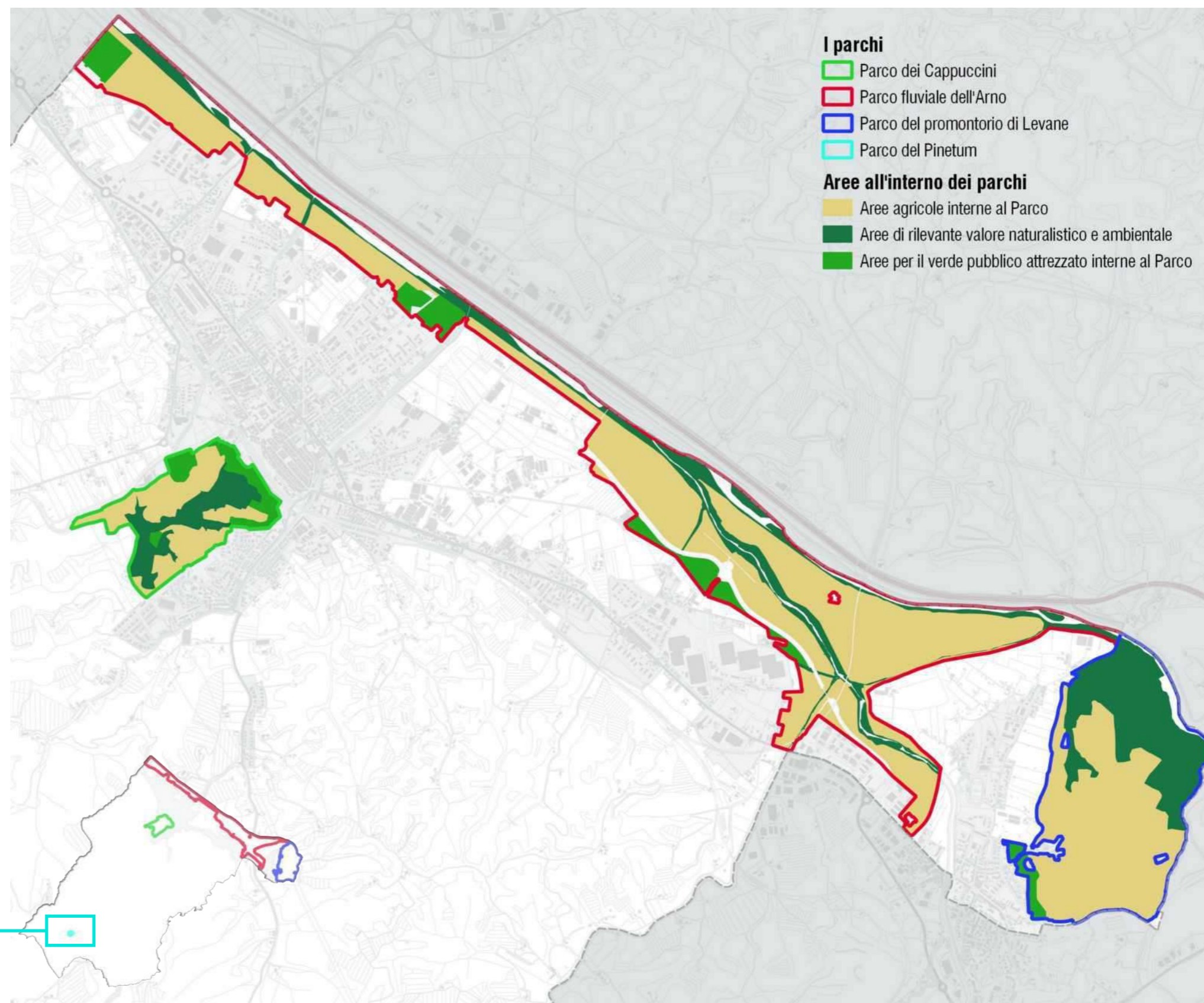
## 5.2 Parchi territoriali

Il **parco dei Cappuccini** comprende l'area collinare ubicata nelle immediate vicinanze del centro storico di Montevarchi, in posizione dominante e panoramica. All'interno del perimetro del parco dei Cappuccini sono comprese aree boscate, aree agricole e aree destinate alla localizzazione di attrezzature pubbliche.

Il **parco fluviale dell'Arno** comprende le aree limitrofe al corso dell'Arno che definiscono il limite del fondovalle. All'interno del perimetro del parco fluviale dell'Arno sono comprese aree ad elevata naturalità, costituite da una ricca vegetazione riparia, aree agricole e aree destinate alla localizzazione di attrezzature pubbliche.

Il **parco del promontorio di Levane** comprende l'area collinare ubicata nelle immediate vicinanze del centro urbano di Levane, in posizione dominante e panoramica, ed ingloba il nucleo storico di Levane Alta. All'interno del perimetro del parco del promontorio di Levane sono comprese aree boscate, aree agricole e aree destinate alla localizzazione di attrezzature pubbliche.

Il **parco del Pinetum** comprende l'omonima area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) che è costituita dal giardino botanico storico presente intorno a "villa Gaeta" nei pressi di Moncioni.



# 4 Il progetto



# 1. Una proposta metodologica

La costruzione della nuova strumentazione urbanistica non potrà chiaramente che passare dai contenuti e dalle forme (grafiche e testuali) di quella precedente, tuttora vigente. Allo stesso tempo e come già più volte evidenziato in precedenza, si rende necessaria un'operazione di forte rinnovo di tale strumentazione, per i motivi esplicitati già nel paragrafo: "perché un nuovo piano".

La proposta muove pertanto dalla necessità di inserire anche nuovi approcci al modo in cui il PS ed il RU vigente sono stati costruiti, a partire da una modalità di lettura ed analisi del territorio, caratterizzata da una più marcata attenzione verso il riconoscimento dei principali sistemi funzionali. Tale approccio muove dalla necessità di riflettere sul tema delle "appartenenze" e delle "identità territoriali", di analizzare e studiare i diversi luoghi del territorio dal punto di vista della loro specifica identità, integrazione ed interdipendenza, individuando e classificando in base a ciò, i luoghi, gli spazi e gli edifici attraverso l'individuazione di sistemi funzionali riconoscibili nella città e nel territorio.

L'individuazione dei sistemi non risulta, così facendo, una mera operazione ricognitiva e descrittiva del territorio, ma una forte e potente "operazione strategico progettuale". Essa non si limita infatti alla semplice riproposizione (disegno) di come oggi appare il complesso meccanismo territoriale, ma

procede viceversa a definire una rappresentazione (disegno futuro e futuribile) del possibile processo di rinnovamento della struttura territoriale.

Il territorio letto attraverso i sistemi funzionali da luogo ad una visione diversa da quella derivante dalla loro semplice sommatoria. Ciascun sistema infatti risulta intrecciato ed intersecato con uno o più degli altri sistemi ed il suo funzionamento sarà condizionato e determinato non solo dalle proprie intrinseche caratteristiche ma soprattutto dalle reciproche relazioni con gli altri sistemi territoriali.

Tale approccio diventa così un potente strumento organizzativo e di riferimento per l'individuazione, progettazione e strutturazione delle regole fondative del Piano.

I piani saranno pertanto impostati con particolare riferimento alla seguente operazioni:

1. lettura e progettazione della città e del territorio per Sistemi per individuare temi e criticità ai fini della definizione del progetto strutturale e delle regole per la parte operativa;
2. definizione nel Piano Strutturale di Schemi direttori, quale rappresentazione delle riflessioni strategiche e strutturali e per mettere in connessione le aree di trasformazione e rigenerazione;

3. definizione della "città pubblica" e del progetto di suolo, quale specifici strumenti per affiancare alla riqualificazione del patrimonio edilizio anche quella dello spazio pubblico e delle infrastrutture (strumenti cioè che definiscono il disegno degli spazi aperti sia per i tessuti consolidati che per le aree di trasformazione);
4. ridefinizione dell'apparato normativo.

## 1.1 I sistemi funzionali

Attraverso l'individuazione dei sistemi si perviene alla definizione dei caratteri essenziali e peculiari di ciascuna parte del territorio stabilendone con precisione i diversi ruoli all'interno del meccanismo funzionale del territorio. In poche parole, questo significa delineare un quadro generale costituito da un insieme di dati, conoscenze ed interpretazioni che acquistano significato in virtù delle reciproche correlazioni presenti tra le diverse aree, classificate attraverso il riconoscimento e l'individuazione dei diversi sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali. Attraverso i sistemi funzionali si precisano l'insieme delle funzioni urbane e le loro connessioni con il sistema fisico della città.

Sia il PS che il PO, con modalità e dettaglio diverso, si baseranno sul riconoscimento e sull'individuazione dei seguenti sistemi:

1. il sistema dei luoghi centrali
2. il sistema della residenza
3. il sistema della produzione
4. il sistema della mobilità
5. il sistema ambientale

Attraverso la lettura incrociata delle Tavole e delle Norme Tecniche di Attuazione, i Piani forniranno così tutte le necessarie informazioni utili alla piena comprensione del "progetto di piano" in termini di disciplina e regole per la gestione degli insediamenti esistenti, da un lato, e di disciplina per la trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio dall'altro.

## 1.2 Schemi direttori e progetti norma

Gli obiettivi sui quali dovrà basarsi la costruzione della nuova strumentazione urbanistica dovranno essere necessariamente tradotti in un adeguato numero di "azioni" ed "interventi", più o meno puntuali. Tali azioni ed interventi hanno però la necessità di essere strutturati, tematizzati e coordinati, attraverso lo sviluppo di una fase meta progettuale. Questa, dal punto di vista strategico, dovrà essere definita nell'ambito della componente strutturale (PS), per poi essere dettagliata e sviluppata successivamente in

quella operativa (PO). Il legame tra queste due componenti (strutturale ed operativa) potrà essere costruito a partire dalla definizione di alcuni schemi metaprogettuali che definiremo “Schemi Direttori”.

Con gli Schemi Direttori il PS potrà esplicitare i criteri e le azioni necessarie al raggiungimento degli obiettivi generali; gli eventuali ambiti di studio e/o approfondimento da rimandare al PO; le indicazioni in merito alle priorità di attuazione ed agli eventuali condizionamenti e modalità di attuazione. I singoli interventi progettuali, collegati agli obiettivi principali del Piano Strutturale e quindi ai suddetti schemi direttori, saranno sviluppati dettagliatamente nel PO, attraverso l’elaborazione di specifici elaborati di indirizzo progettuale: i Progetti Norma.

### 1.3 La città pubblica

Il sistema insediativo è incardinato sulla trama degli spazi e degli edifici pubblici, cioè sul disegno dei luoghi di primario interesse della collettività. La corretta progettazione degli spazi di interesse collettivo contribuisce al rafforzamento della dimensione pubblica di un territorio ed alla definizione dell’immagine fisica e concreta di quella che potremmo chiamare la “città pubblica”. Per tentare una definizione di quello che intendiamo per “città pubblica”, prendiamo in prestito la definizione della “carta dello spazio pubblico” del 2013: “*Lo spazio*

*pubblico è ogni luogo di proprietà pubblica o di uso pubblico accessibile e fruibile a tutti gratuitamente o senza scopi di lucro. Ciascun spazio pubblico ha proprie caratteristiche spaziali, storiche, ambientali, sociali ed economiche.*”

Con il disegno del sistema dei luoghi centrali si intende rappresentare proprio la struttura di questa “città pubblica” intesa come rete continua degli spazi pubblici. Un corretto disegno degli spazi pubblici deve infatti essere basato su un sistema continuo, articolato e integrato di connessioni, prevalentemente pedonali, tra gli spazi aperti (piazze, parchi e giardini, strade e marciapiedi, ecc.) e spazi coperti e costruiti (chiese, musei, biblioteche, centri sociali, luoghi della memoria individuale e collettiva, teatri, ecc.). Tutti questi spazi, oltre ad essere accessibili a tutti, devono anche possedere un chiaro riferimento identitario; devono costituirsi come “luoghi centrali”, cioè spazi dove diventi naturale svolgere le principali attività e gli scambi sociali da parte della comunità, per far sì che essa possa riconoscersi in tali luoghi, i quali, nel loro insieme, costituiranno l’espressione delle diversità e delle identità locali.

Secondo tali principi dovrebbe risultare facile comprendere perché la carta della “città pubblica” costituisce un elaborato fondamentale del nuovo Piano, assumendo la capacità di evidenziare il livello strategico di ciascuna azione ed il livello qualitativo di

ciascun intervento, privato o pubblico, di trasformazione. Con la “carta della città pubblica” ed il collegato “Quaderno dei Servizi”, si passerà così da un disegno astratto e onnicomprensivo della rete dei servizi, alla redazione di un vero e proprio “progetto” coerente ed integrato di offerta, valutato nella sua fattibilità e con una funzione effettiva di qualificazione del territorio.

### 1.4 Le norme tecniche di attuazione

Tutte le operazioni necessarie alla costruzione dei Piani ed il processo di formazione delle scelte devono essere improntate alla massima trasparenza, stimolando, nei limiti del possibile, la partecipazione di tutti i soggetti portatori di interessi e facilitando a questi la comprensione di tutti gli elaborati. Per raggiungere tale obiettivo occorre semplificare e snellire la mole di documenti del Piano riducendola, nei limiti del possibile, a quella indispensabile ed evitando ridondanze cartografiche e la prolissità dei testi, in particolare quello normativo.

Le Norme Tecniche (NTA) devono assolvere al precipuo compito di tradurre in termini tecnico-giuridici le scelte politiche operate nel Piano dai soggetti istituzionali che lo hanno promosso. Per le NTA sia del PS che del PO, si propone la redazione di un testo che contenga norme concettualmente precise sotto il profilo semantico, della chiarezza e

intelligibilità dei termini impiegati; in poche parole, il testo deve rendere comprensibile ed inequivocabile l’enunciato normativo. Il destinatario delle norme tecniche, sia esso un professionista esperto della materia, che un semplice cittadino non abituato a confrontarsi con tali argomenti, deve poter trovare agevolmente nel testo cosa gli è consentito, cosa gli è vietato e cosa è tenuto a fare. Per ottenere ciò è necessario che le norme siano precise, chiare e uniformi, ossia non contraddittorie. Ottengono tale risultato le disposizioni brevi, chiare, non involute, caratterizzate dalla forma precettiva e soprattutto, prive di premesse che si propongano di darne una motivazione.

Dobbiamo pervenire a norme che rispondano il più possibile a criteri di brevità, chiarezza, sinteticità, precisione, univocità, evitando in particolare la ripetizione di norme già vigenti e/o la sovrapposizione di norme quasi identiche. Le attuali norme tecniche di Montevarchi, in tal senso, necessitano di un lavoro di “ripulitura” e “semplificazione”. L’obiettivo è quello di trasformarle in un testo “asciutto” e “prosciugato” di tutte le premesse e delle spiegazioni e/o motivazioni della norma.

Queste ultime potranno trovare agevolmente e più diffusamente spazio all’interno delle relazioni illustrative oppure riportate quale premessa al testo normativo vero e proprio.

## 2. Verso il nuovo Piano Strutturale

La componente strutturale del Piano è strumento che dovrà essere elaborato con una costante disponibilità alla modifica delle consolidate procedure di studio, al fine di poterle meglio adattare alle specificità del contesto. In prima istanza si può immaginare una struttura complessiva del Piano basata da un lato sulla definizione di direttive e vincoli ambientali e dall'altro sulla definizione di indirizzi di tipo operativo, orientativi per la successiva redazione della componente operativa.

Le direttive e vincoli ambientali saranno rappresentati in tale ipotesi dalla disciplina di salvaguardia ecologica per essere poi specificate e dettagliate nella parte operativa. Gli indirizzi di tipo operativo definiranno invece un quadro di regole e norme di riferimento oltre a specificare indicazioni e criteri per lo sviluppo di progetti destinati ad aree e contesti la cui complessità richiede un maggiore grado di definizione normativa.

Il nuovo Piano Strutturale di Montevarchi, redatto in conformità all'art. 92 della LR 65/2014, sarà articolato in:

- Quadro Conoscitivo;
- Statuto del Territorio;
- Strategia dello sviluppo sostenibile.

**Il Quadro conoscitivo** comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e a supportare la strategia dello sviluppo sostenibile.

Lo Statuto del territorio contiene:

- il patrimonio territoriale comunale e le relative invarianti strutturali dell'art. 5 della LR 65/2014;
- la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014;
- la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza di cui all'art. 66 della LR 65/2014;
- la ricognizione delle prescrizioni del PIT/PPR e del PTC della Provincia di Arezzo;
- le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT/PPR;
- i riferimenti statuari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.

La strategia dello sviluppo sostenibile definisce:

- l'individuazione delle UTOE;
- gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli obiettivi specifici per le diverse UTOE;
- le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana previste

all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE e per categorie funzionali;

- i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al DM 1444/1968, articolati per UTOE;
- gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, compresi quelli diretti a migliorare il grado di accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale, o per azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado.

Il nuovo Piano Strutturale dovrà contenere, altresì:

- le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del Piano;
- la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale;
- l'individuazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado;
- la mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane;

- le misure di salvaguardia che saranno immediatamente efficaci dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione del Piano Strutturale, fino all'approvazione del Piano Operativo e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del Piano Strutturale.

### 2.1 Il perimetro del territorio urbanizzato

Il Piano Strutturale individuerà, nell'ambito dello Statuto del Territorio, il perimetro del territorio urbanizzato come indicato all'art. 92, comma 3, lettera b) della LR 65/2014, in particolare ai sensi dell'art 4 della medesima legge:

“3. Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria”.

4. L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia

residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

5. Non costituiscono territorio urbanizzato:

- a) le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT/PPR;
- b) l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza.

Il perimetro del territorio urbanizzato dovrà tenere conto anche delle previsioni dei vigenti strumenti urbanistici comunali; la sua delimitazione includerà, infatti, anche le aree interessate da interventi di trasformazione in corso di attuazione o previsti sulla base di piani ed altri strumenti attuativi convenzionati e tuttora in vigore.

## 2.2 Lo statuto del territorio

Lo Statuto del territorio, riconoscendo il patrimonio territoriale, stabilisce le regole per la tutela, la sua riproduzione, la sua trasformazione e costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le azioni del Piano Strutturale e degli altri atti di governo del territorio di cui alla LR 65/2014.

Il Piano Strutturale, individuando quali obiettivi statuari la tutela delle aree di pregio paesaggistico, delle zone panoramiche, degli edifici di interesse paesaggistico, degli edifici di valore classificati dal presente Piano nonché delle emergenze puntuali di pregio ed il recupero delle aree degradate, dovrà includere nello Statuto del territorio:

- il patrimonio territoriale e le relative invarianti strutturali;
- l'individuazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza;
- la ricognizione delle prescrizioni del PIT/PPR e del PTC della Provincia di Arezzo e le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale conformate alla disciplina paesaggistica del PIT;
- i riferimenti statuari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.

Lo Statuto del territorio, in riferimento al PIT/PPR, dovrà assumere e perseguire gli obiettivi generali della Disciplina del Piano, gli obiettivi di qualità della disciplina d'uso dell'Ambito di paesaggio 11 "Valdarno Superiore", gli obiettivi della disciplina dei beni paesaggistici e gli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee.

## 2.3 Il patrimonio territoriale

Il patrimonio territoriale comprende gli elementi naturali, storici, culturali, economici e sociali che, nel

loro insieme, concorrono a definire l'identità e la peculiarità del territorio comunale di Montevarchi; si tratta dei beni comuni da consegnare alle generazioni future dei quali devono essere assicurate le condizioni di riproduzione, sostenibilità degli usi e durevolezza.

Il patrimonio territoriale sarà costituito da:

- 1) la **struttura idro-geomorfologica**, comprendente i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici:
  - reticolo idrografico;
  - scoline e canalette irrigue;
  - aree ad elevata disponibilità idrica;
  - captazioni di acqua ad uso potabile;
  - opere di regimazione idraulica esistenti;
  - cave inattive;
  - i caratteri idro-geomorfologici individuati negli studi geologici ed idraulici;
- 2) la **struttura ecosistemica**, comprendente le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora:
  - ecosistemi umidi;
  - corridoi ecologici fluviali e vegetazione ripariale;
  - aree boscate e forestali;
  - siepi campestri;
  - parchi urbani e territoriali;
  - altre aree a verde urbano;

- emergenze vegetazionali;
  - rete Natura 2000 (ZSC-ZPS);
- 3) la **struttura insediativa**, comprendente città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici, manufatti stradali minori, elementi puntuali di rilevanza storica o documentale:
    - gli insediamenti storici: centri e nuclei storici, tessuti storicizzati costituiti da aggregati edilizi e formazioni lineari di origine storica;
    - il patrimonio edilizio esistente al 1954;
    - beni architettonici e beni archeologici notificati ai sensi della Parte II del Dlgs 42/2004;
    - immobili di interesse culturale e sociale, incluse testimonianze significative dell'architettura contemporanea;
    - ville/fattorie e giardini storici;
    - siti ed aree a rischio archeologico;
    - insediamenti di recente formazione: insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale e mista, insediamenti a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale;
    - il sistema infrastrutturale per la mobilità costituito dai percorsi fondativi della rete viaria, dalle linee ferroviarie e dalle stazioni, dalla rete viaria principale e dalla rete della mobilità lenta;

- i servizi a rete;
  - la rete della mobilità ed i servizi di interesse pubblico;
- 4) la **struttura agro-forestale**, comprendente boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale:
- permanenze di sistemazioni agrarie storiche;
  - arboricoltura;
  - oliveti, vigneti e frutteti;
  - seminativi;
  - prati stabili;
  - colture agrarie con presenza di spazi naturali importanti;
  - colture temporanee associate a colture permanenti;
  - sistemi colturali e particellari complessi;
  - altri usi e coperture forestali;
- 5) i **beni culturali e paesaggistici** così come definiti dall'art. 2 del DLgs 42/2004:
- immobili ed aree di notevole interesse pubblico;
  - aree tutelate per legge;
  - beni architettonici tutelati.

Le componenti del patrimonio territoriale, e le relative risorse, non possono e non devono essere ridotte in modo irreversibile; a tal proposito le azioni di trasformazione previste sul territorio dovranno essere

considerate in base ad un bilancio complessivo degli effetti su tutti i componenti. Il Piano Strutturale provvederà a tutelare e valorizzare tali risorse mediante la disciplina delle Invarianti strutturali.

## 2.4 Le invarianti strutturali

Le invarianti strutturali identificano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie che qualificano il patrimonio territoriale di Montevarchi.

All'interno del territorio comunale, in conformità alle indicazioni del PIT/PPR, il Piano Strutturale andrà ad individuare le seguenti quattro Invarianti strutturali:

- I caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;
- I caratteri ecosistemici del paesaggio;
- Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali;
- I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali;

verificando e precisando ad una scala di maggior dettaglio le rappresentazioni contenute negli elaborati del PIT/PPR, secondo le indicazioni degli Abachi delle Invarianti e, ove necessario, implementandole sulla base delle analisi e delle indagini contenute nel quadro conoscitivo.

L'individuazione delle Invarianti strutturali sarà effettuata sull'intero territorio comunale; fatte salve

diverse disposizioni, le Invarianti strutturali non andranno considerate come un vincolo di non modificabilità del bene ma come un riferimento per definire le condizioni di trasformabilità.

Per ciascuna Invariante il Piano Strutturale perseguirà gli obiettivi generali indicati negli artt. 7, 8, 9, 11 della Disciplina del PIT/PPR e ne recepirà sia gli obiettivi specifici che le azioni, da declinare nel successivo Piano Operativo.

## 2.5 La disciplina paesaggistica

Per la tutela del paesaggio il Piano Strutturale dovrà recepire ed attuare la disciplina regionale definita dal PIT/PPR e quella provinciale definita dal PTCP di Arezzo, riconoscendo i valori paesaggistici e gli obiettivi di qualità in essi individuati.

Il Piano Strutturale dovrà contenere, in particolare:

- 1) la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e dell'art. 136 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione, recependo le prescrizioni dettate dal PIT/PPR per il seguente vincolo:
  - DM 29/01/1969 – GU 50 del 25/02/1969 “Zone godibili dall'Autostrada del Sole in provincia di Arezzo”
- 2) la ricognizione delle aree tutelate per legge, di cui

all'art. 142, comma 1, del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione, recependo le prescrizioni dettate dal PIT/PPR per le seguenti aree:

- i **territori contermini ai laghi** compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lett. b del Codice);
  - i **fiumi, torrenti, corsi d'acqua** iscritti negli elenchi previsti dal RD 11 dicembre 1933, n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (lett. c del Codice);
  - i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna<sup>1</sup> dei parchi (lett. f del Codice);
  - i territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento (lett. g del Codice);
  - le zone di interesse archeologico (lett. m del Codice);
- 3) la ricognizione dei **Siti Natura 2000**, individuati dalla LR n. 30 del 29/03/2015 in attuazione delle Direttive europee e della normativa nazionale di recepimento, sottoposti a specifica disciplina di tutela della biodiversità;
  - 4) la ricognizione degli **Alberi Monumentali**, individuati ai sensi del DCR n. 8 del 12/02/2019 - DM 757 del 19/04/2019, del DM n. 5450 del

19/12/2017, della LR n. 30 del 29/03/2015, del DM 23/10/2014 e della Legge n. 10 del 14/01/2013, dettando per tali esemplari arborei apposite misure di conservazione e prescrizioni volte alla loro tutela e valorizzazione.

## 2.6 Centri e nuclei storici

Operando in conformità alla LR 65/2014 ed alla Disciplina del PIT/PPR, il Piano Strutturale dovrà individuare nell'ambito dello Statuto del territorio il perimetro dei centri e dei nuclei storici.

L'individuazione dei centri e dei nuclei storici rappresenterà il riferimento per la definizione dei tessuti urbani di valore storico. Il Piano Operativo provvederà, poi, a verificare e precisare la perimetrazione dei tessuti storici estendendola, ove necessario, ad aree aventi analoghe caratteristiche e a definire una disciplina di tutela e di valorizzazione, coerente con le indicazioni dell'art. 10 della Disciplina del PIT/PPR:

- tutelare e valorizzare l'identità materiale e multifunzionale dei centri, dei nuclei e degli aggregati storici;
- assicurare, anche attraverso iniziative di valorizzazione, la permanenza dei valori storico-testimoniali e dei caratteri architettonici degli insiemi territoriali definiti dalla presenza di pievi, borghi e fortificazioni, sistemi di ville-fattoria, e la

persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze.

Nell'ambito di tale verifica il Piano Operativo andrà a definire, inoltre, il perimetro e la disciplina degli immobili privi di valore storico-architettonico ubicati all'interno dei tessuti storici nonché gli edifici e i complessi edilizi di particolare valore storico, ancorché non vincolati, posti sia in ambito urbano che nel territorio rurale, con particolare attenzione al sistema delle ville-fattorie.

In modo analogo, al Piano Operativo sarà demandata anche la perimetrazione degli ambiti di pertinenza dei centri storici e delle emergenze storico architettoniche: la dettagliata perimetrazione dei suddetti ambiti sarà effettuata in coerenza con i criteri indicati nell'art. 66 della LR 65/2014 e nell'art. 8 del DPGR 32/R/2017 e sulla base dei seguenti indirizzi:

- individuazione degli ambiti di pertinenza dei centri storici al fine di salvaguardare le aree in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo storico che li caratterizza,
- individuazione di un significativo intorno territoriale delle emergenze storico architettoniche e archeologiche poste nel territorio rurale per salvaguardare l'insieme delle sistemazioni monumentali, pertinenziali ed agrarie ad esse connesse e le relazioni morfologiche e percettive con il contesto in cui sono inserite.

## 2.7 Le strategie di sviluppo sostenibile

Il Piano Strutturale, in quanto strumento urbanistico di carattere strategico e di lunga durata, dovrà contenere gli obiettivi e gli indirizzi per lo sviluppo sostenibile del territorio, individuati attraverso l'identificazione di vincoli e risorse naturali e culturali.

Al Piano strutturale viene infatti attribuita la valenza di carta fondativa del governo del territorio, valenza che dovrà essere basata:

- Sulla determinazione delle scelte strategiche per lo sviluppo del territorio comunale;
- Sulla individuazione delle macro-aggregazioni per aree o sistemi che presentino caratteristiche organiche o funzionali omogenee (Sistemi ed UTOE);
- Sulla definizione delle dimensioni massime ammissibili di insediamenti e funzioni.

Al fine di dare risposte adeguate a temi e problematiche che per natura e dimensione non possono trovare soluzione nei limiti comunali, il Comune di Montevarchi dovrà rapportarsi con gli enti e con le realtà locali mediante un confronto aperto impostato sulla partecipazione alle scelte, sulla condivisa definizione dei piani e dei progetti di comune interesse e sulla loro concreta messa in opera.

La nuova fase dello sviluppo non potrà infatti prescindere da una visione strategica capace di guardare al di là dei confini comunali, capace di

coniugare le scelte e le politiche di area vasta con le esigenze locali e di fare leva sulle economie di scala, sulle risorse e sui valori complessivi di un adeguato ambito territoriale.

Questi i temi che più di altri richiederanno una visione aperta e innovativa:

- l'organizzazione della mobilità;
- la salvaguardia di una vocazione produttiva che è il principale patrimonio economico e sociale dell'area;
- la ridefinizione dell'offerta commerciale, soggetta ad un profondo cambiamento dovuto all'affermazione di nuove abitudini e sensibilità sociali;
- la valorizzazione dell'offerta turistica, oltremodo penalizzata nel contesto di emergenza da Covid-19 che stiamo vivendo;
- la tutela del territorio e la mitigazione delle fragilità ambientali e idrogeologiche.

## 2.8 I sistemi funzionali

Con i sistemi funzionali, come già ampiamente definiti, il Piano Strutturale individua e stabilisce le condizioni qualitative di ogni singola parte del territorio comunale e individua per esse gli obiettivi prestazionali in modo da mantenere ed incrementare la qualità ambientale e la corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi.

I sistemi saranno articolati in sottosistemi; nel caso del sistema ambientale i sottosistemi saranno differenziati anche per ambiti, individuati in relazione ai caratteri della produzione agricola e alle specificità economiche, ambientali e paesaggistiche di ciascuno. Sistemi, sottosistemi e ambiti andranno a definire luoghi, edifici e, più in generale, parti del territorio distinte tra loro, non necessariamente contigue e mai sovrapposte.

Per ogni sistema, sottosistema o singolo ambito il Piano Strutturale dovrà definire le destinazioni d'uso principali, ovvero gli usi caratterizzanti e previsti, oltre a quelli eventualmente esclusi e incompatibili.

Il sistema insediativo corrisponde al territorio urbanizzato. Tale sistema sarà suddiviso in relazione ai diversi tessuti urbani riconosciuti dal Piano Strutturale per ogni centro abitato del comune di Montevarchi, riferiti a quelli individuati dall'abaco dei morfotipi delle

urbanizzazioni contemporanee per l'Invariante III del PIT/PPR "Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali".

Oltre ai tessuti delle urbanizzazioni contemporanee, il Piano Strutturale provvederà ad individuare anche i tessuti storici relativi ai centri, ai nuclei ed agli aggregati di antico impianto.

Il sistema insediativo è costituito dai seguenti sistemi:

- R: "Residenza"
- P: "Produzione"
- L: "Luoghi centrali".

Il sistema ambientale comprende le aree destinate al recupero ed alla salvaguardia ambientale, le aree agricole produttive e le aree a verde pubblico per lo svago e lo sport legate al sistema della residenza ed i grandi spazi aperti; è costituito dal territorio rurale e da tutto quanto è al di fuori del territorio urbanizzato, articolato in diverse componenti sia naturali che antropiche ai sensi dell'art. 64 della LR 65/2014.

Il Sistema ambientale sarà finalizzato a garantire la continuità ecologica dell'intero territorio intercomunale, coinvolgendo in tale strategia anche le parti urbanizzate.

Nel Piano strutturale tale sistema sarà articolato nei seguenti sottosistemi:

- le **riserve di Naturalità** (core areas) - aree naturali di grande dimensione, comprendenti anche le aree protette, che hanno caratteristiche

di "centralità" e di alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della diversità biologica del territorio;

- **le fasce esterne di protezione** (buffer zones o zone cuscinetto) - settori territoriali limitrofi alle core areas, individuati laddove le core areas sono a contatto diretto con fattori significativi di pressione antropica, aventi funzione protettiva nei confronti della matrice antropica;
- i **corridoi ecologici** - fasce continue di elevata naturalità che collegano differenti aree naturali tra loro separate e che hanno il compito di limitare gli effetti della frammentazione ecologica e di ridurre l'artificializzazione del territorio.
- le **aree naturali minori** (Stepping stones) - frammenti ambientali di habitat naturali utili a riconnettere eventuali interruzioni dei corridoi ecologici ricostituendone la continuità, una sorta di punti di appoggio o di sosta per gli organismi mobili.
- le **aree agricole produttive** - parti del territorio finalizzate a produrre beni soprattutto alimentari di prima necessità attraverso l'uso e la lavorazione delle risorse fisiche e vegetazionali dei luoghi; la loro esistenza costituisce la più efficace garanzia di governo del territorio in conseguenza della continua manutenzione del suolo, delle acque

superficiali e della sistematica lavorazione in funzione del tipo di suolo e di coltivazione.

- i **capisaldi del verde urbano e periurbano** – zone ubicate all'interno o in prossimità delle aree urbanizzate costituite da parchi e giardini storici, parchi urbani attrezzati, aree sportive e spazi aperti e scoperti (pubblici e privati) che si configurano come parti qualificate della rete ecologica, elementi di continuità tra le aree urbanizzate e il territorio aperto funzionali alla costruzione e all'organizzazione di connessioni utili al riequilibrio dell'ecosistema urbano e ambientale.

Fanno parte del sistema della mobilità le strutture a rete che garantiscono efficienza e qualità al tessuto insediativo, i tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana ed extraurbana: tracciati autostradali, stradali e ferroviari, di rilevanza urbana ed extra-urbana, comprese le isole ambientali costituite da strade, piazze e spazi pedonali tutelati.

Dal sistema della mobilità sono escluse le strade di distribuzione all'interno dei diversi sistemi.

Nell'ambito del sistema della mobilità il Piano Strutturale andrà a promuovere interventi capaci di migliorare l'efficienza dei collegamenti, disponendo una gerarchizzazione delle strade che tenda alla separazione tra il traffico pesante, il traffico veicolare normale e quello ciclo-pedonale e garantendo, al

tempo stesso, la presenza di adeguate aree di parcheggio.

Nel Piano Strutturale tale sistema sarà articolato nei seguenti sottosistemi:

- Sottosistema M1: "Strade di grande comunicazione"
- Sottosistema M2: "Strade di attraversamento"
- Sottosistema M3: "Strade di connessione tra la grande viabilità e la rete urbana"
- Sottosistema M4: "Strade di connessione territoriale "
- Sottosistema M5: "Ferrovie".

## 2.9 Le UTOE

Partendo dalla attuale individuazione delle UTOE verrà effettuata una verifica sulla base dei caratteri patrimoniali che distinguono i diversi ambiti del territorio comunale di Montevarchi (sintesi tra caratteristiche fisico-morfologiche dei luoghi e degli insediamenti, attività che vi si svolgono, percezione degli abitanti e connotazioni di paesaggio) e conseguentemente saranno, se del caso, effettuate le necessarie modifiche e integrazioni.

Le UTOE costituiscono strumenti di controllo e gestione delle trasformazioni territoriali e delle azioni

pubbliche e private attivabili; in riferimento a queste le politiche e le strategie di governo dovranno essere definite in modo complessivo ed unitario. La perimetrazione delle UTOE discende dalla necessità di coordinare le azioni di trasformazione entro ambiti organici e distinti, per i quali si attribuiscono specifici obiettivi e disposizioni.

## 2.10 Riqualificazione e rigenerazione: le aree degradate

Le aree degradate sono aree che, rispetto al contesto in cui sono inserite, sono connotate da condizioni di abbandono, impropria utilizzazione o incompatibilità dal punto di vista paesaggistico, ambientale, sociale o funzionale. Tali aree possono trovarsi sia all'interno del territorio urbanizzato che in territorio rurale.

Nel territorio comunale di Montevarchi saranno considerate come degradate:

- le aree industriali abbandonate e/o scarsamente utilizzate esistenti all'interno del TU, per le quali il Piano Operativo dovrà prevedere il dettaglio degli interventi di riqualificazione e recupero, anche mediante la possibile delocalizzazione di volumetrie esistenti non più congrue rispetto ai tessuti urbani di appartenenza;
- gli edifici esistenti abbandonati e/o non completati che necessitano di interventi di riqualificazione.

Di tali ambiti sarà data apposita restituzione grafica.

Il recupero e la rigenerazione delle aree dismesse e degradate dovranno essere perseguiti offrendo prioritaria attenzione alle aree ed agli insediamenti produttivi abbandonati e sottoutilizzati, agli ambiti urbani sfrangiati e privi di identità, ai tessuti misti ad elevata e disordinata compresenza di funzioni residenziali, produttive e terziarie.

Il Piano Operativo avrà il compito di estendere e precisare le indicazioni del Piano Strutturale e di disciplinare gli interventi in dette aree sulla base dei seguenti criteri:

- elevare la qualità degli insediamenti sia per le dotazioni di infrastrutture, di spazi di relazione e di servizi che sotto il profilo dell'assetto urbanistico e dell'immagine architettonica;
- prevedere, nei diversi casi, interventi di diradamento e/o di delocalizzazione dei volumi esistenti o interventi di densificazione connessi anche a progetti di trasformazione urbanistica;
- individuare percorsi e procedure semplificate per dare attuazione alle previsioni.

Le aree sulle quali concentrare l'attenzione saranno quelle della prima periferia di Montevarchi, le aree dismesse ubicate lungo via Ammiraglio Burzagli e via Marconi, un tempo sede di attività artigianali di eccellenza.



## 3. Verso il nuovo Piano Operativo

Il Piano Operativo del Comune Montevarchi deve costituirsi come lo strumento di pianificazione urbanistica che in attuazione dei principi, delle direttive e degli indirizzi del nuovo Piano Strutturale, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014.

Il PO sarà organizzato in quattro parti:

- disposizioni generali;
- disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti (valida a tempo indeterminato);
- disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio (con valenza quinquennale);
- norme finali e transitorie

### 3.1 Parte 1: disposizioni generali

Nella prima parte del PO saranno definiti i contenuti e gli elaborati che lo costituiscono, assieme al valore prescrittivo di ciascuno di loro. Verranno inoltre declinate le principali norme di carattere generale riferite ai sistemi funzionali, alla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ed ai servizi di interesse pubblico.

Il Piano Operativo infatti, oltre a declinare ed approfondire i sistemi funzionali così come riportati nel PS dovrà, con riferimento all'art. 98 della LR 65/2014,

disciplinare la "distribuzione e localizzazione delle funzioni" definendo per ogni sottosistema o ambito le percentuali massime e minime degli usi principali e di quelli ammessi o previsti; per alcuni singoli complessi immobiliari dovrà stabilire destinazioni d'uso esclusive. Le categorie funzionali individuate dal Piano Operativo, in coerenza con l'art. 99 della LR 65/2014 saranno le seguenti:

- residenziale: R
- attività industriali e artigianali: I
- attività commerciali al dettaglio: Tc
- attività turistico ricettive: Tr
- attività direzionali: Tu
- attività commerciali all'ingrosso e depositi: Tcd
- attività agricole e funzioni connesse ai sensi di legge: A
- servizi e attrezzature di interesse collettivo: S

I passaggi dall'una all'altra delle citate categorie funzionali saranno considerati mutamenti di destinazione d'uso nei limiti e con le precisazioni di cui all'art. 99 della LR 65/2014 e successive modifiche. Ogni categoria funzionale potrà essere ulteriormente articolata dal PO, specificando le singole funzioni di riferimento.

La categoria funzionale servizi e attrezzature di

interesse collettivo "S" sarà articolata in relazione alla ripartizione delineata dal DM 1444/68 e pertanto suddivise in:

- 1) Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi:
  - aree per l'istruzione
  - aree per le attrezzature d'interesse comune
  - aree per gli spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport
  - aree per parcheggi
- 2) Attrezzature pubbliche di interesse generale:
  - attrezzature per l'istruzione superiore
  - attrezzature sanitarie ed ospedaliere
  - parchi pubblici urbani e territoriali
- 3) servizi di interesse pubblico non costituiscono standard urbanistico e pertanto non rientrano tra quelli individuati dal DM 1444/68:
  - impianti tecnici e tecnologici
  - zone e servizi cimiteriali

Il PO dovrà ridefinire le modalità con cui potranno essere effettuati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con le modalità precedentemente proposte ed inoltre dovrà dare precisi riferimenti in merito alle definizioni edilizie ed urbanistiche riferite ai parametri, alle distanze ed alle dotazioni.

Anche lo promozione della qualità degli insediamenti e le norme per l'edilizia sostenibile, troveranno spazio all'interno delle disposizioni di carattere generale, valide su tutto il territorio comunale. In tale parte di norme vi sarà un puntuale richiamo alle seguenti azioni:

- riqualificazione del margine urbano con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane;
- dotazione e continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, dei percorsi pedonali e ciclabili e della connessione anche intermodale alle infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico;
- funzionalità, al decoro e al comfort delle opere di urbanizzazione e dell'arredo urbano;
- dotazione di attrezzature e servizi, con particolare attenzione alle attività commerciali di vicinato e ai servizi essenziali;
- qualità degli interventi realizzati per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;

- dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica e per il riutilizzo delle acque reflue;
- dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata;
- prestazioni di contenimento energetico degli edifici e degli isolati urbani in riferimento al contenimento energetico, alla resilienza ai cambiamenti climatici, alla fruibilità e sicurezza;
- eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche in conformità con quanto previsto dalla LR 47/1991 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche), e all'accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- qualità dell'architettura con particolare riferimento agli spazi d'uso collettivo ed alle opere pubbliche;
- prestazioni omogenee adeguate delle reti di trasferimento dati sull'intero territorio regionale.

Operando in conformità alle direttive regionali saranno inoltre promossi ed incentivati, sia nella realizzazione delle opere edilizie pubbliche e private, sia negli interventi di rigenerazione urbana, la sostenibilità ambientale, il risparmio e la produzione energetica.

Nel caso specifico dell'edilizia sostenibile si tratterà di adottare e promuovere soluzioni progettuali,

costruttive e impiantistiche in grado di contenere le dispersioni energetiche garantendo comunque alti standard di efficienza. Demandando ogni particolare al regolamento Edilizio, il Piano Operativo dovrà comunque considerare il ricorso all'utilizzo di materiali, tecnologie e requisiti delle costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente.

Al fine di favorire la qualità degli insediamenti il Piano Operativo potrà prevedere la definizione di incentivi di carattere urbanistico. Detti incentivi potranno riguardare, in particolare:

- gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione e di ristrutturazione edilizia che, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, si conformeranno alle specifiche dell'edilizia sostenibile;
- gli interventi che, privilegiando il recupero e la localizzazione di nuove unità insediative per attività collegate alla ricerca, siano rivolti all'insediamento di attività produttive di tipo manifatturiero che si impegnino nello sviluppo di attività connesse con la ricerca, la formazione, l'innovazione tecnologica e imprenditoriale.

Per quanto riguarda la disciplina paesaggistica, questa sarà articolata in:

1. disposizioni generali per i beni paesaggistici;
2. aree di notevole interesse pubblico;
3. aree tutelate per legge;
4. riferimenti alla disciplina del PTCP

i riferimenti puntuali saranno chiaramente gli stessi già evidenziati al paragrafo precedente sull'articolazione del PS.

Infine nella prima parte delle NTA troverà spazio il tema della tutela delle risorse e della integrità fisica del territorio, nella quale si dettano specifici criteri di utilizzo e limiti di trasformabilità delle componenti identitarie. La salvaguardia dei valori qualificanti e durevoli delle componenti identitarie e il mantenimento dei loro livelli prestazionali costituisce infatti obiettivo del Piano Operativo; attraverso l'apposita disciplina, saranno individuate le azioni che potranno essere svolte dai soggetti, pubblici e privati, in occasione di ogni intervento di manutenzione, modificazione e trasformazione dello stato di ogni singola porzione di territorio o di ogni singolo manufatto. Dette prescrizioni, aventi carattere generale, riguarderanno qualsivoglia intervento in qualsivoglia parte del territorio urbano ed extraurbano.

La disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio dovrà inoltre recepire la normativa nazionale e regionale, le disposizioni e le prescrizioni contenute

negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio dei diversi soggetti e delle autorità istituzionalmente competenti in materia geologica, idraulica e sismica. Costituiranno oggetto di tale disciplina:

- le prescrizioni finalizzate alla riduzione del rischio idraulico;
- le disposizioni finalizzate alla protezione e al governo della risorsa idrica;
- le disposizioni relative alla riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale
- le norme relative alla fattibilità degli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali nelle aree con pericolosità geologica, idraulica e sismica;
- la disciplina delle componenti identitarie del patrimonio territoriale, in particolare quelle di rilevanza paesaggistico ambientale;
- le disposizioni generali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale;
- le disposizioni del PIT/PPR recepite dal Piano Operativo finalizzate alla tutela della conformazione idro-geomorfologica del paesaggio, in particolare alla salvaguardia del sistema idrografico naturale e dei correlati ecosistemi ripariali, in quanto emergenze naturali di valore paesaggistico ivi compresa la disciplina dei beni paesaggistici.

### 3.2 Parte 2: disciplina per la gestione degli insediamenti

La parte seconda delle NTA rappresenta il pacchetto di norme e prescrizioni valide a tempo indeterminato.

Questa è suddivisa in:

- Disposizioni generali per la gestione degli insediamenti esistenti;
- Infrastrutture viarie, dove si declina il sistema della mobilità;
- Territorio urbanizzato dove si declina il sistema dei luoghi centrali, il sistema della residenza ed il sistema della produzione;
- Il territorio rurale, dove si declina il sistema ambientale.

Nella parte relativa al territorio rurale sono ricomprese anche le norme e prescrizioni riferite agli elementi di salvaguardia, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la disciplina delle aree di pertinenza e le disposizioni per la redazione dei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale.

### 3.3 Parte 3: disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio

La parte terza delle NTA rappresenta il pacchetto di norme e prescrizioni con valenza quinquennale e riferite in particolare alle cosiddette aree di trasformazione.

In tale parte delle norme trovano spazio anche le disposizioni riferite alla fattibilità geologica, sismica e da alluvione ed il programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.

Il Piano Operativo dovrà individuare le Aree di Trasformazione, confermando o meno quelle già previste dal vigente Regolamento Urbanistico, valutando eventuali nuovi inserimenti.

Ogni Area di Trasformazione sarà corredata di uno specifico Progetto Norma; nel Progetto Norma saranno contenuti sia le prescrizioni e i parametri urbanistici sia lo schema grafico di riferimento per l'attuazione degli interventi. Prescrizioni e parametri urbanistici saranno vincolanti.

Nel caso di Aree di Trasformazione ricadenti in aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004 e/o in aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del medesimo Decreto, ogni intervento di trasformazione dovrà essere definito in modo da risultare coerente con il contesto paesaggistico.

### 3.4 Parte 4: norme transitorie e finali

Nell'ultima parte delle NTA sono evidenziate le norme di salvaguardia ai sensi dell'art.103, del comma 4 dell'art. 133 e dell'art. 197 della L.R. 65/2014 ed altre ed eventuali prescrizioni di carattere temporaneo che si rendessero necessarie

## 4. Indagini geologiche, idrauliche e sismiche

### 4.1 La disciplina geologica, idraulica, idrogeologica e sismica

Con Decreto del presidente della Giunta Regionale del 30/01/2020 n. 5/R è stato emanato il regolamento di attuazione di cui all'articolo 104 della l.r. 65/20014 e dalla l.r. 41/2018, che disciplina sulle modalità di predisposizione delle indagini volte alla verifica della pericolosità del territorio sotto il profilo geologico, idraulico e sismico. L'art. 5 del decreto definisce i criteri per l'individuazione delle classi di pericolosità o di rischio sotto il profilo geologico, idraulico e sismico. Il piano strutturale evidenzia e tiene conto dei fattori di pericolosità connessi alle caratteristiche fisiche del territorio, al fine di: valutare gli elementi disponibili, nonché le criticità esistenti, desumibili dai piani di bacino, dalle banche dati regionali, nonché dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica già approvati, rispetto agli aspetti geologici, idraulici e sismici; valutare le condizioni ed i limiti di trasformabilità del territorio.

La predisposizione del piano strutturale si articola nelle seguenti fasi.

1. Una *sintesi delle conoscenze*, che comprende la raccolta della documentazione relativa al quadro conoscitivo esistente anche in relazione ai piani di bacino, al PIT, alle banche dati regionali, al piano territoriale di coordinamento provinciale ed è finalizzato ad inquadrare le problematiche ed i vincoli presenti sul territorio.
2. Una *fase di approfondimento* ove si individuano le indagini necessarie per dare completezza,

integrare ed aggiornare le conoscenze sugli aspetti geologici, geomorfologici, sismici, idraulici, caratterizzanti l'intero territorio comunale.

3. Una *caratterizzazione del territorio* in funzione della pericolosità geologica, da alluvione e sismica. Tali analisi e approfondimenti sono integrati rispetto a quelli già contenuti nei piani di bacino e nei quadri conoscitivi esistenti e certificati.

#### 4.1.1 Definizione aree a pericolosità geologica

Gli elementi per la valutazione degli *aspetti geologici* partono dalla cartografia geologica regionale (scala 1:10.000) assunta come base di riferimento, eventualmente approfondita con rilievi in sito nel territorio urbanizzato o in aree di trasformazioni di particolare rilevanza. Per la valutazione degli *aspetti geomorfologici* si parte dall'analisi dei dati di base rappresentati dalle banche dati regionali e comunali e, secondo gli standard regionali di rappresentazione approvati (DD 4505/2017), sono analizzate le forme ed i processi geomorfologici legati alla dinamica di versante, alla dinamica fluviale, valutandone il relativo stato di attività (forme attive, forme quiescenti e forme stabilizzate o inattive). Nelle zone di versante gli approfondimenti eseguiti sui fenomeni franosi devono essere finalizzati all'evidenziazione della zona di

distacco, della zona di scorrimento, della zona di evoluzione nonché, se presente, di quella di accumulo.

Per la corretta valutazione dell'area di evoluzione va ovviamente tenuto conto della tipologia di dissesto (crolli, scoscendimenti, colate, ecc.) della sua velocità e, più in generale, dei processi cinematici che ne hanno guidato la genesi e l'evoluzione.

Nelle aree di pianura sono approfonditi gli aspetti legati alle forme erosive e di accumulo fluviale, lagunare o eolico, le opere di difesa idraulica, ecc.

Per quanto concerne gli aspetti geologico-tecnici per il Comune di Montevarchi, non essendo ricompreso in zona 4, la caratterizzazione geologico-tecnica è svolta nell'ambito degli studi di Microzonazione Sismica.

Gli elementi per la valutazione degli *aspetti idrogeologici* riguardano il territorio urbanizzato e risultano finalizzati alla individuazione delle risorse idriche sotterranee, con specifico riferimento alla interconnessione coi corpi idrici superficiali, alle aree di esposizione con basso grado di protezione. La ricostruzione del modello idrogeologico risulta commisurato al grado di approfondimento ritenuto necessario.

Sulla base di tutti questi elementi il territorio viene caratterizzato con diversi gradi di **pericolosità geologica**. La caratterizzazione delle aree a pericolosità geologica, che ricomprende anche gli elementi geomorfologici conduce all'identificazione delle seguenti quattro classi: Le classi in ordine di

pericolosità decrescente sono definite nel seguente modo.

- **Pericolosità geologica molto elevata (G.4):** aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di evoluzione; aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo.
- **Pericolosità geologica elevata (G.3):** aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'inclinazione, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 15%.
- **Pericolosità geologica media (G.2):** aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 15%.
- **Pericolosità geologica bassa (G.1):** aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciturali non costituiscono fattori

predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

#### 4.1.2 Definizione aree a pericolosità per alluvioni

L'individuazione delle aree a pericolosità per alluvioni è effettuata ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettere d) ed e) della legge regionale 24 luglio 2018, n.41 (Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49).

Gli elementi conoscitivi per la valutazione degli aspetti idraulici si riferiscono al *reticolo idrografico individuato dalla Regione ai sensi dell'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r.79/2012*, interferente con il territorio urbanizzato e alle mappe di pericolosità da alluvione come definite dall'articolo 2 della l.r.41/2018 (da ora in poi definite "mappe di pericolosità da alluvione").

Al di fuori del territorio urbanizzato, in presenza di aree non riconducibili alle mappe di pericolosità da alluvione ed in assenza di studi idrologici idraulici, sono comunque definiti gli *ambiti territoriali di fondovalle* posti in situazione morfologicamente sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Sono, inoltre, definite le *aree presidiate da sistemi arginali* per il contenimento delle alluvioni, come

definite dall'articolo 2, comma 1, lettera s) della l.r.41/2018.

È utile quindi preliminarmente richiamare le definizioni delle aree a pericolosità idraulica di cui alla Legge Regionale 41/2018:

- **scenario per alluvioni frequenti:** lo scenario di cui all'articolo 6, comma 2, lettera c), del d.lgs. 49/2010, individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno non inferiore a trenta anni;
- **scenario per alluvioni poco frequenti:** lo scenario di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b), del d.lgs. 49/2010, individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno non inferiore a duecento anni;
- **pericolosità da alluvione:** la probabilità di accadimento di un evento alluvionale in un intervallo temporale prefissato;
- **battente:** l'altezza della lama d'acqua in una determinata area associata allo scenario relativo alle alluvioni poco frequenti;
- **gestione del rischio di alluvioni:** le azioni e le misure volte a ridurre le conseguenze negative, derivanti dalle alluvioni, per la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche;

• **magnitudo idraulica:** la combinazione del battente e della velocità della corrente in una determinata area, associata allo scenario relativo alle alluvioni poco frequenti:

- a. **magnitudo idraulica moderata:** valori di battente inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente uguale o inferiore a 0,3 metri;
- b. **magnitudo idraulica severa:** valori di battente inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente superiore a 0,3 metri e inferiore o uguale a 0,5 metri;
- c. **magnitudo idraulica molto severa:** battente superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 1 metro. Nei casi in cui la velocità non sia determinata battente superiore a 0.5 m.

La caratterizzazione delle aree a pericolosità da alluvioni è effettuata secondo la seguente

classificazione:

- **Aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3):** aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno non inferiore a 30 anni;
- **Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2):** aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno non inferiore a duecento anni;
- **Aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità (P1):** corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale.

I dati idraulici su cui si basa tale cartografia sono quelli derivanti dagli studi idraulici allegati alla Variante Generale al Piano Strutturale uniti a quelli del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

#### 4.1.3 Definizione aree a pericolosità sismica locale

Per quanto attiene agli elementi per la valutazione degli aspetti sismici, tenuto conto dello specifico grado di pericolosità sismica di base ai sensi OPCM 3274/2003 e di quanto disposto dal DM del 17/01/2018 nonché delle successive ordinanze e circolari ministeriali in materia di rischio sismico, questi devono essere finalizzati alla valutazione degli effetti locali in relazione all'obiettivo della riduzione

del rischio sismico.

Il processo metodologico parte dall'acquisizione e rielaborazione di ogni informazione di natura geologico-geotecnica e sismica, evidenziando in particolare le geometrie sepolte, gli spessori delle coperture e le loro caratteristiche litologiche ed eventualmente geotecniche, la parametrizzazione dinamica del terreno attraverso la misura diretta della velocità di propagazione delle onde di taglio (Vs) ed addivenendo alla ricostruzione del modello geologico-tecnico del terreno.

Gli elementi di conoscenza di cui sopra, integrati da una campagna di misure passive di rumore ambientale a stazione singola e da eventuali altre indagini geofisiche, permettono la realizzazione dello studio di microzonazione sismica (di seguito MS) secondo le specifiche tecniche definite dagli Indirizzi e Criteri per la Microzonazione Sismica (di seguito ICMS) di cui alla Del GR 261/2011, 971/2012 e s.m.i. fino ad arrivare alla Del GR 1162 del 22 Ottobre 2018.

Gli studi di MS hanno l'obiettivo di individuare le zone in cui le condizioni locali possono modificare le caratteristiche del moto sismico atteso al suolo producendo deformazioni permanenti. Gli ICMS individuano vari livelli di approfondimenti di tali studi. Gli studi di MS di livello 1 (realizzati all'interno dei territori urbanizzati) sono finalizzati alla redazione della carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (di seguito MOPS). In tale livello di indagine

vengono individuate le zone stabili (ove non si ipotizzano effetti locali), le zone suscettibili di amplificazione sismica locale (amplificazione stratigrafica, topografica) e le zone suscettibili di instabilità dove possono attivarsi fenomeni di deformazione permanente indotti da sismica (instabilità di versante, liquefazione, faglie attive).

Il Comune di Montevarchi ha implementato anche uno studio di MS di livello 2, utilizzando gli abachi regionali di cui ODPCM 3907/2010, previa esecuzione di una campagna di indagini sismiche di approfondimento.

Tutte le informazioni derivanti dagli studi di MS di qualunque livello consentono, ovviamente con grado di dettaglio diverso, la valutazione delle condizioni di pericolosità sismica locale secondo la seguente classificazione:

- **Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4):** aree interessate da instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione, tali da subire un'accentuazione del movimento in occasione di eventi sismici; terreni suscettibili di liquefazione dinamica accertati mediante indagini geognostiche oppure notizie storiche o studi preesistenti; aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci in grado di creare deformazione in superficie.

- **Pericolosità sismica locale elevata (S.3):** aree interessate da instabilità di versante quiescente relative aree di evoluzione nonché aree potenzialmente franose (APF) e come tali suscettibili di riattivazione in occasione di eventi sismici; aree con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti rilevanti; aree potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica caratterizzate da terreni per i quali, sulla base di informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il rischio di liquefazione; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali connesse con un alto contrasto di impedenza sismica atteso entro alcune decine di metri dal p.c.; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con un fattore di amplificazione  $F(X) > 1.4$ .
- **Pericolosità sismica locale media (S.2):** zone stabili suscettibili di amplificazioni locali connessi con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal p.c. e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1 Hz; zone stabili

suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione  $F(X) < 1.4$ ; zone stabili suscettibili di amplificazione topografica (pendii con inclinazione superiore ai 15 gradi; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, non rientranti tra quelli previsti nelle classi di pericolosità sismica S3.

- **Pericolosità sismica locale bassa (S.1):** zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

## 4.2 Fattibilità geologica, sismica e da alluvione

In attuazione dell'Art. 104 della LR 65/2019, il DPGR 5/R del 30/01/2020 disciplina in sede di formazione degli strumenti di pianificazione e nel rispetto della normativa nazionale e regionale di settore le direttive per la predisposizione delle indagini che verificano, sulla scorta di quanto contenuto negli elaborati del Piano Strutturale, le aree esposte a rischio e la fattibilità degli interventi di trasformazione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

Il Piano Operativo, nel disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia del territorio comunale, definisce le condizioni per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, in coerenza con il quadro conoscitivo e con i contenuti strategici definiti nella Variante Generale al Piano Strutturale, traducendo altresì in regole operative anche le prescrizioni dettate dai Piani di bacino.

La trasformabilità del territorio è dunque strettamente legata alle situazioni di pericolosità e di criticità rispetto agli specifici fenomeni che le generano, messe in evidenza nel quadro conoscitivo, ed è connessa ai possibili effetti che possono essere indotti dall'attuazione delle previsioni dell'atto di governo del territorio.

Le condizioni di attuazione sono riferite alla fattibilità delle trasformazioni e delle funzioni territoriali ammesse, fattibilità che fornisce indicazioni in merito alle limitazioni delle destinazioni d'uso del territorio in

funzione delle situazioni di pericolosità riscontrate, nonché in merito agli studi e alle indagini da effettuare a livello attuativo ed edilizio ed alle opere da realizzare per la mitigazione del rischio, opere che andranno definite sulla base di studi e verifiche che permettano di acquisire gli elementi utili alla predisposizione della relativa progettazione.

Per ciascuna delle aree destinate a trasformazione urbanistica, invece sono state condotte analisi di fattibilità, producendo specifiche schede, contenenti la sintesi delle informazioni di carattere geologico, idraulico e sismico e le indicazioni, prescrizioni, condizioni e limitazioni che possono risultare vincolanti per il superamento delle eventuali condizioni del rischio e per la realizzazione degli interventi stessi.

Le condizioni di fattibilità sono definite in funzione delle situazioni di pericolosità e di rischio e specificano gli studi e le indagini da effettuare a livello attuativo ed edilizio e le eventuali opere da realizzare per la mitigazione del rischio. La mitigazione del rischio è perseguita attraverso azioni combinate per la riduzione della pericolosità e della vulnerabilità degli elementi esposti.

Tutti gli interventi devono rispettare anche le disposizioni riportate nel DPGR 36R e nella LR 41/2018.

### 4.2.1 Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici

La caratterizzazione delle aree a rischio geologico è effettuata partendo dagli areali a pericolosità geologica così come definiti nel PS e sovrapponendo elementi urbanistici e territoriali all'interno del perimetro del territorio urbanizzato rappresentati gli edifici rilevanti, gli edifici e le infrastrutture strategici e le infrastrutture di mobilità.

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle Norme di Piano del PAI del Fiume Arno, devono essere rispettati anche i criteri generali indicati nel par. 3.2 della Delibera di GRT n. 31/2020 (Allegato A al DPGR 5R) riassunti nella seguente tabella.

### Tabella schematica della fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologico per gli interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione

		Interventi di nuova costruzione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete	Interventi sul patrimonio edilizio esistente (demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete)	Approfondimenti geologici
Pericolosità geomorfologica	G4	Fattibilità condizionata alla preventiva o contestuale esecuzione degli interventi di messa in sicurezza con i relativi sistemi di monitoraggio finalizzati a verificarne l'efficacia degli stessi		Sono richiesti, oltre alle indagini geologiche e geotecniche da condursi ai sensi della normativa tecnica vigente (regolamento 36R/2009 e smi) per la ricostruzione del modello geotecnico del terreno necessario alle verifiche richieste ai sensi del D.M.11.03.1988 e delle Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M.17.01.2018 e smi) anche ulteriori idonei studi geologici, idrogeologici, geofisici e geotecnici di approfondimento, finalizzati all'analisi della forma o del processo geologico legato alla dinamica del versante, da eseguirsi sia nel caso di intervento diretto che di Piano Attuativo e di Piano Complesso di intervento. In particolare, le indagini, nel caso di fenomeni franosi attivi, dovranno descriverne i caratteri geometrici e cinematici, sulla base dell'assetto stratigrafico, tettonico-strutturale e della circolazione idrica nel sottosuolo, consentirne la parametrizzazione geotecnica, nonché la sua prevedibile evoluzione nel tempo. Il modello stratigrafico-geotecnico avrà lo scopo di pervenire alla progettazione di adeguati interventi di consolidamento sia strutturali (interventi di drenaggio, strutture di sostegno, interventi di riprofilatura del versante, sistemi di rinforzo interni, ecc.) che non strutturali. La realizzazione degli interventi sarà pertanto subordinata all'effettuazione di adeguate indagini geologiche e geotecniche, finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di consolidamento o messa in sicurezza.
	G3	Fattibilità subordinata agli studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Se le verifiche individuano l'esigenza di interventi di messa in sicurezza, questi dovranno essere realizzati preventivamente e dovranno avere le seguenti caratteristiche: non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti; non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi; consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.	Fattibilità subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità	
	G2	Le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area		Sono richieste indagini geologiche e geotecniche da condursi ai sensi della normativa tecnica vigente (regolamento 36R/2009 e smi) sia nel caso di intervento diretto che di Piano Attuativo e di Piano Complesso di intervento, al fine di ricostruire il modello geotecnico del terreno, necessario alle verifiche richieste ai sensi del D.M.11.03.1988 e delle Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M.17.01.2018 e smi).
	G1	Non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico		



#### 4.2.2 Criteri di fattibilità in relazione al rischio alluvioni

La caratterizzazione delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali è effettuata, tenendo in considerazione i seguenti elementi:

- presenza di elementi appartenenti al reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r.79/2012;
- presenza di aree presidiate da sistemi arginali, come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera s), della l.r.41/2018;
- aree a pericolosità per alluvioni.

Nella suddetta caratterizzazione sono poi riportati almeno i seguenti elementi:

- perimetro del territorio urbanizzato
- gli edifici e le infrastrutture, strategici ai fini dell'emergenza;
- gli edifici rilevanti, ai sensi del Reg. 36R/2009;
- le infrastrutture di mobilità.

Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla L.R. 41/2018 e s.s.m.m.i.i., oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino e dal paragrafo 3.3 della Delibera di GRT n. 31/2020 (Allegato A al DPGR 5R). È quindi opportuno richiamare le definizioni della L.R. 41/2018:

- **rischio di alluvioni:** la combinazione della probabilità di accadimento di un evento alluvionale e delle potenziali conseguenze negative per la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche derivanti da tale evento;
- **vulnerabilità:** la potenzialità dell'elemento esposto a subire danni per effetto dell'evento alluvionale;
- **rischio medio R2,** definito dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 29 settembre 1998 (Atto di indirizzo e coordinamento per l'individuazione dei criteri relativi agli adempimenti di cui all'art. 1, commi 1 e 2, del d.l. 11 giugno 1998, n. 180), come il rischio per il quale sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e delle infrastrutture e la funzionalità delle attività economiche;
- **opere di sopraelevazione:** opere la cui funzione è quella di ridurre la vulnerabilità degli elementi esposti all'evento alluvionale, conseguendo la classe di rischio medio R2, mediante la realizzazione del piano di calpestio ad una quota superiore al battente con un relativo franco di sicurezza (art.8 c.1 lett.c L.R. 41/2018);
- **opere idrauliche:** opere strutturali sui corsi d'acqua volte a evitare gli allagamenti (art.8 c.1 lett.a L.R. 41/2018) o in alternativa a ridurre gli

allagamenti conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata (art.8 c.1 lett.b L.R. 41/2018);

- **interventi di difesa locale:** interventi di protezione finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento esposto all'evento alluvionale (art.8 c.1 lett.c L.R. 41/2018).

La fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della l.r.41/2018.

Nei casi in cui, la fattibilità degli interventi non sia condizionata dalla l.r.41/2018 alla realizzazione delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, ma comunque preveda che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, la gestione del rischio alluvioni può essere perseguita attraverso misure da individuarsi secondo criteri di appropriatezza, coniugando benefici di natura economica, sociale ed ambientale, unitamente ai costi ed ai benefici.

Nelle *aree di fondovalle*, poste in situazione morfologica sfavorevole, la fattibilità degli interventi è condizionata alla realizzazione di studi idraulici finalizzati all'aggiornamento e riesame delle mappe di pericolosità di alluvione di cui alla l.r. 41/2018. In particolare, nelle aree di fondovalle (inserite in pericolosità da al-

luvione P1, dovrà essere realizzato un rilievo topografico di dettaglio che evidenzi la quota del lotto: nel caso questa risulti inferiore a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda, la fattibilità degli interventi è condizionata alla realizzazione di studi idraulici finalizzati all'aggiornamento e riesame delle mappe di pericolosità di alluvione di cui alla L.R. 41/2018. Per tutti gli interventi, anche quelli esterni alle aree a pericolosità da alluvione, dovrà essere assicurata la corretta regimazione delle acque derivanti dall'impermeabilizzazione del suolo.

Per ogni area soggetta a previsioni, con esclusione del territorio aperto, viene redatta una apposita Scheda progetto in cui sono riassunte, oltre alle principali caratteristiche progettuali, le informazioni fondamentali ricavabili dalle indagini idrauliche effettuate e, in funzione delle destinazioni e delle categorie di fattibilità, sono dettate le specifiche prescrizioni e condizioni di fattibilità riferite sia ai criteri di fattibilità di cui al DPGR 5/R 2020, sia le condizioni di fattibilità in relazione alla L.R. 41/2018.

Nelle aree interessate da alluvioni frequenti o poco frequenti viene determinato il battente e la velocità media nell'area di interesse. Sulla base delle grandezze idrauliche suddette si determina la magnitudo dell'area. In funzione della destinazione d'uso e delle classi di pericolosità idraulica, sono dettati criteri di fattibilità. Per gli interventi diretti, e/o per i quali non è presente

una specifica scheda di progetto valgono i criteri di fattibilità idraulica di cui agli abachi riportati a seguire.

Ai fini della definizione delle condizioni di fattibilità idraulica per opere per la gestione del rischio di alluvioni finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2 così come definito al comma m), punto 1 dell'art. 2 della L.R. n. 41/2018, si devono intendere quelle opere di cui all'art. 8 commi a, b, c, d della L.R. n. 41/2018, così come definite all'art. 2 della stessa legge regionale, che permettono di intervenire sul patrimonio edilizio esistente e di realizzare nuove edificazioni senza comportare un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

Per tutti gli interventi urbanistico-edilizi caratterizzati da condizioni di pericolosità per alluvioni frequenti (**P3**) o poco frequenti (**P2**) la sicurezza idraulica è perseguita con riferimento allo scenario per alluvioni poco frequenti (TR = 200 anni).

Le opere di regimazione idraulica, le cui aree destinate alla realizzazione sono individuate negli elaborati del Piano Operativo, costituiscono le opere idrauliche di cui al comma a) e b) del punto 1 dell'art. 8 della L.R. n. 41/2018 da definire e dimensionare in riferimento alle indicazioni contenute negli studi idrologico-idraulici di supporto al Piano.

Tutti gli interventi di nuova edificazione o sul patrimonio edilizio esistente condizionati alla realizzazione delle "opere di sopraelevazione" e/o di "difesa loca-

le" (opere di cui ai comma c) e d) del punto 1 dell'art. 8 della L.R. n. 41/2018) la cui funzione è quella di ridurre la vulnerabilità degli elementi esposti all'evento alluvionale conseguendo la classe di rischio medio R2 mediante il rialzamento del piano di calpestio ad una quota superiore al battente idraulico, dovranno tener conto di un franco di sicurezza.

L'insorgenza delle condizioni per l'aggravio del rischio idraulico in altre aree, eventualmente causato dalla realizzazione di un intervento nelle aree a pericolosità da alluvione frequente (P3) o poco frequente (P2), dovrà essere valutato già a livello di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato o, in loro assenza, in sede di predisposizione del progetto edilizio, con uno studio idraulico di dettaglio che, a partire dagli studi idrologico-idraulici di supporto al Piano Operativo, prenda in considerazione la morfologia dell'area e l'assetto dei nuovi ingombri e/o delle modifiche degli ingombri a terra rispetto alla velocità e direzione del deflusso delle acque ed ai battenti attesi. Nel caso si verifichino condizioni di aggravio del rischio idraulico in altre aree dovute alla realizzazione dell'intervento, il superamento delle stesse dovrà essere assicurato mediante la realizzazione delle opere di cui al comma 2 dell'art. 8 della L.R. n. 41/2018.

Nei casi in cui sia dimostrata la non realizzabilità delle opere di cui al comma 2 dell'art. 8 della L.R. n. 41/2018, ai fini del non aggravio del rischio idraulico in altre aree si potranno adottare, dimostrandone pari

efficacia, soluzioni di compensazione idraulica riferite sia alla magnitudo idraulica sia ai volumi di acqua spostati dai nuovi ingombri a terra dovuti all'intervento.

La realizzazione delle infrastrutture lineari o a rete ed il relativo adeguamento e/o ampliamento nelle aree a pericolosità da alluvione frequente (P3) e poco frequente (P2) è disciplinata dall'art. 13 della L.R. n. 41/2018. Le nuove strade pubbliche con le relative pertinenze possono essere realizzate, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, nelle aree a pericolosità da alluvione frequente (P3), in sopraelevazione e senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree e, nelle aree a pericolosità da alluvione poco frequente (P2), a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste misure preventive, quali dispositivi permanenti di informazione del rischio di alluvione e dispositivi di allarme da attivare all'occorrenza, finalizzate a regolare l'utilizzo in caso di possibilità del verificarsi di eventi alluvionali.

I nuovi parcheggi pubblici in superficie, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati nelle aree a pericolosità da alluvione frequente (P3) e poco frequente (P2) a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste misure preventive, quali dispositivi

permanentemente di informazione del rischio di alluvione e dispositivi di allarme da attivare all'occorrenza, finalizzate a regolare l'utilizzo in caso di possibilità del verificarsi di eventi alluvionali.

## Tavola Piano di Gestione Rischio Alluvioni vigente (2015-2021 1° ciclo)

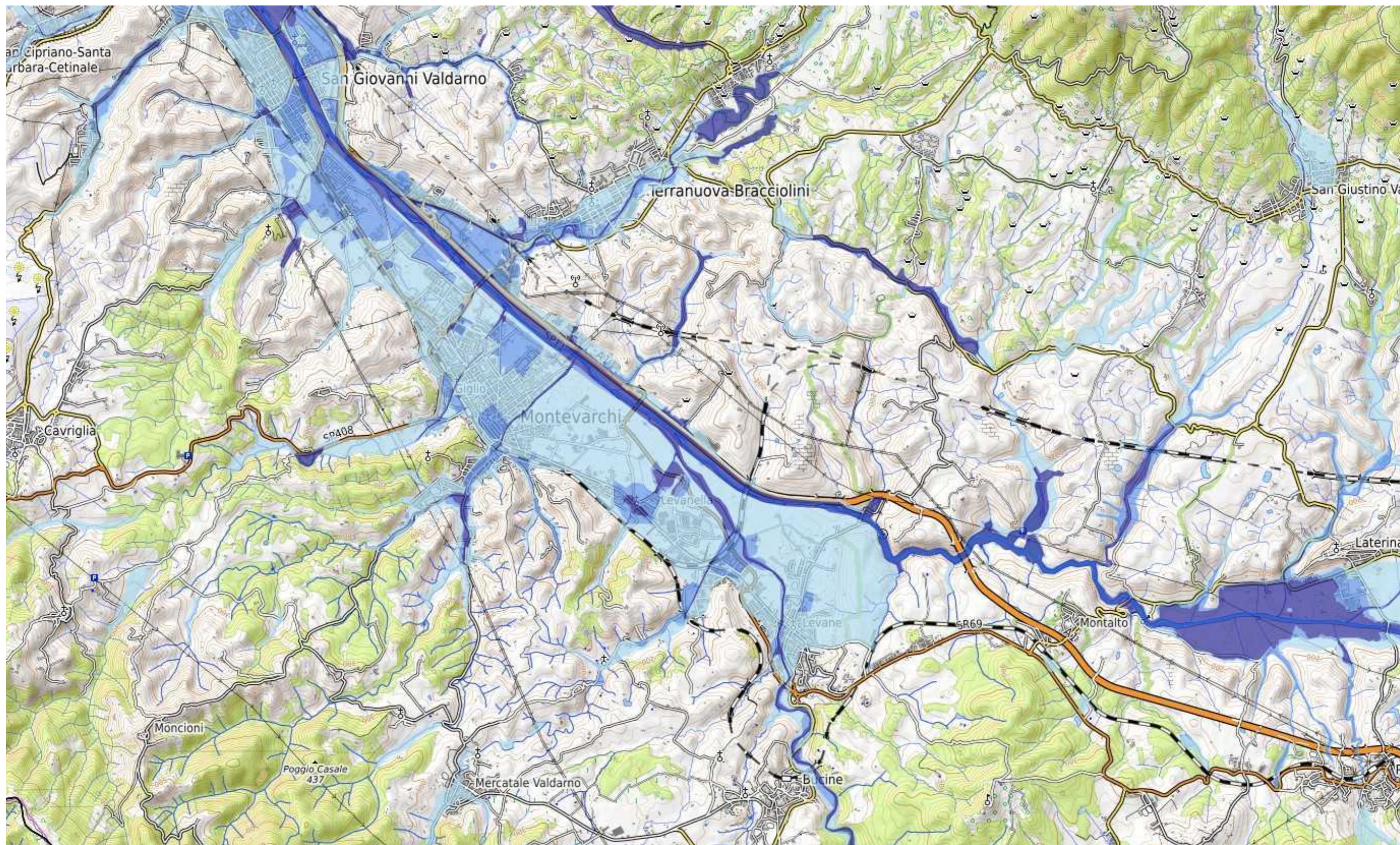


Tabella schematica della fattibilità in relazione agli aspetti idraulici per gli interventi diretti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato

		<i>Pericolosità per alluvioni frequenti</i>	<i>Pericolosità per alluvioni poco frequenti</i>	
			<i>Magnitudo severa / Magnitudo molto severa</i>	<i>Magnitudo moderata</i>
<i>Interventi di nuova costruzione</i>	<b>Nuove costruzioni</b> nuovi manufatti edilizi fuori terra che comportano la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, nonché l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere che non siano diretti a soddisfare esigenze temporanee	Fattibilità condizionata alla realizzazione di almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b) Per magnitudo moderata opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c)	Fattibilità condizionata alla realizzazione di almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c)	Fattibilità condizionata alla realizzazione di almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c)
	<b>Volumi Interrati</b>	Fattibilità condizionata alla realizzazione di almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a)	Fattibilità condizionata alla realizzazione di almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a) o b)	Fattibilità condizionata al non superamento del livello di rischio medio R2
<i>Interventi sul patrimonio edilizio esistente</i>	<b>Interventi comportanti incrementi volumetrici sotto battente</b> , anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione	Fattibilità condizionata alla realizzazione di almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c)	Fattibilità condizionata alla realizzazione di almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c)	Fattibilità condizionata alla realizzazione di almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c)
	<b>Interventi comportanti incrementi volumetrici finalizzati al superamento delle barriere architettoniche</b>	Fattibile senza condizionamenti	Fattibile senza condizionamenti	Fattibile senza condizionamenti
	<b>Interventi comportanti incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso</b> delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree	Fattibile senza condizionamenti	Fattibile senza condizionamenti	Fattibile senza condizionamenti
	<b>Interventi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici</b>	Fattibilità condizionata alla realizzazione di interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d)	Fattibilità condizionata alla realizzazione di interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d)	Fattibilità condizionata alla realizzazione di interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d)
	Interventi sulle parti dei manufatti con piano di calpestio <b>al di sotto del battente</b> , qualora <b>modifichino le parti dell'involucro edilizio</b> direttamente interessate dal fenomeno alluvionale	Fattibilità condizionata alla realizzazione di interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d)	Fattibilità condizionata alla realizzazione di interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d)	Fattibile senza condizionamenti
	<b>Mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale</b> o comunque adibiti al pernottamento nonché i <b>frazionamenti</b> comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento sulle <u>parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente</u>	Fattibilità condizionata alla realizzazione di opere di cui di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b)	Fattibilità condizionata alla realizzazione di opere di cui di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c)	Fattibile senza condizionamenti
	<b>Mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale</b> o comunque adibiti al pernottamento nonché i <b>frazionamenti</b> comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento sui <u>volumi interrati esistenti</u>	Non fattibile	Non fattibile	Non fattibile

Tabella schematica della fattibilità in relazione agli aspetti idraulici per gli interventi diretti fuori dal perimetro del territorio urbanizzato

	<b>Pericolosità per alluvioni frequenti</b>	<b>Pericolosità per alluvioni poco frequenti</b>	
		<i>Magnitudo severa / Magnitudo molto severa</i>	<i>Magnitudo moderata</i>
<b>Nuove costruzioni</b> nuovi manufatti edilizi fuori terra che comportano la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, nonché l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere che non siano diretti a soddisfare esigenze temporanee	Fattibilità condizionata alla realizzazione di almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b)	Fattibilità condizionata alla realizzazione di almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b)	Fattibilità condizionata alla realizzazione di almeno è realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c)
<b>Nuovi edifici rurali</b>	Fattibilità condizionata alla realizzazione di almeno è realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c)	Fattibilità condizionata alla realizzazione di almeno è realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c)	Fattibilità condizionata alla realizzazione di almeno è realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c)
<b>Annessi agricoli</b>	Fattibile a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggano volume di laminazione	Fattibile a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggano volume di laminazione	Fattibile a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggano volume di laminazione

### 4.2.3 Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti sismici

La caratterizzazione delle aree esposte a rischio sismico è effettuata all'interno del territorio urbanizzato. La valutazione del rischio sismico è il risultato della valutazione di fattori di pericolosità sismica "P" (funzione della pericolosità sismica di base e della pericolosità sismica locale derivante dagli studi di MS), di vulnerabilità "V" (che esprime la propensione al danno dell'edificio funzione della resistenza delle costruzioni) e di esposizione "E" (funzione della natura e dell'importanza dei beni esposti).

La valutazione del rischio sismico si articola su due livelli: nel livello 1 si parte dalla pericolosità sismica di base, verificando su base statistica i livelli di esposizione e vulnerabilità delle strutture; nel livello 2, partendo dai risultati della verifiche di livello 1, la pericolosità viene integrata con i risultati degli studi di MS che hanno condotto alla determinazione della pericolosità sismica locale, mentre i livelli di esposizione e vulnerabilità vengono ricavati da approfondimenti e rilievi sulle strutture eseguiti su aree omogenee (comparti). Gli elaborati che conducono quindi alla compilazione della carta del Rischio Sismico sono la Carta della Vulnerabilità sismica e la Carta dell'Esposizione sismica.

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica devono essere rispettati anche i criteri generali indicati nel par. 3.6 della Delibera di GRT n. 31/2020 (Allegato A al DPGR 5R) riassunti a seguire.

Si sottolinea che nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica elevata S3**, gli interventi di realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti, ricadenti, nelle classi d'indagine 3 o 4, come definite dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della l.r.65/2014 e gli interventi di realizzazione o ampliamento di edifici a destinazione residenziale, ricadenti in classe d'indagine 4, come definita dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della l.r.65/2014, devono prevedere la valutazione dell'azione sismica attraverso l'analisi di **Risposta Sismica Locale (RSL)** ai sensi delle NTC18.

		Interventi di nuova costruzione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete	Interventi sul patrimonio edilizio esistente (demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete)	Approfondimenti geologici	
Pericolosità sismica	S4	Aree di instabilità di versante attive	Fattibilità limitata a preventivi interventi di messa in sicurezza	Con esclusione degli interventi sulle parti non strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o gli interventi locali (punto 8.4.3 delle NTC18), qualsiasi altro intervento deve prevedere l'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (ai sensi del punto 8.4 delle NTC18)	-
	S3	Zone di suscettibilità a liquefazione	Verifica delle condizioni di liquefazione dei terreni e, qualora necessario, al la realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni (ai sensi del punto 7.11.3.4 delle NTC18)		Realizzazione di una appropriata campagna geognostica composta da prove penetrometriche CPTU per la definizione delle Zone Suscettibili di Liquefazione (ZSlq) e delle Zone di Rispetto a liquefazione (ZRIq)
		Zone stabili suscettibili di amplificazione	Devono essere definiti gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.	Con esclusione degli interventi sulle parti non strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o gli interventi locali (punto 8.4.3 delle NTC18), qualsiasi altro intervento deve prevedere l'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (ai sensi del punto 8.4 delle NTC18)	Deve essere effettuata una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali, ad esempio, pozzi o sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo). Nelle zone di bordo della valle è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo, quale quella sismica a rifrazione o riflessione.
		Aree di instabilità di versante quiescente	Verifiche di stabilità del versante e preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza individuati nella corrispondente classe di fattibilità geomorfologica (G.3)	Con esclusione degli interventi sulle parti non strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o gli interventi locali (punto 8.4.3 delle NTC18), qualsiasi altro intervento deve prevedere l'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (ai sensi del punto 8.4 delle NTC18)	Realizzazione di una campagna di indagini geofisiche 2D per la definizione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche di rette. Sono sempre prescritte verifiche di stabilità pre e post intervento in condizioni statiche ed in condizioni sismiche.
	S2		Per le aree con contrasto di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri da p.c. e con frequenza fondamentale (f0) del terreno minore di 1 Hz va considerata la frequenza fondamentale del terreno e quella del periodo proprio della struttura al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura	Nessuna limitazione	Solo per le nuove costruzione eseguire almeno una misura di rumore a stazione singola per valutare la frequenza fondamentale del terreno
S1		Nessuna condizione	Nessuna condizione		

## 5. La Valutazione Ambientale Strategica

### 5.1 La valutazione ambientale strategica a supporto dei nuovi strumenti urbanistici

Prima di evidenziare le principali caratteristiche del processo valutativo che sarà redatto a supporto del Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo del Comune di Montevarchi si ritiene utile e necessaria effettuare un'introduzione generale circa la Valutazione Ambientale Strategica, di seguito V.A.S., soffermandosi brevemente anche su alcune note legislative che si ritiene essere fondamentali per comprendere al meglio quello che sarà lo svolgimento del procedimento di V.A.S e le ripercussioni che la stessa potrà avere sulla pianificazione territoriale e urbanistica del Comune.

La Valutazione Ambientale Strategica è una procedura di analisi e di verifica preventiva circa i possibili effetti significativi sulle risorse ambientali derivanti dall'attuazione degli strumenti di pianificazione; il procedimento di V.A.S. è parte integrante del processo di elaborazione e approvazione di un piano/programma e viene svolto contestualmente allo stesso attraverso una relazione di costante e reciproca influenza. Questa non deve quindi intendersi come un procedimento autorizzativo ma più che altro come uno strumento di sostegno alla definizione delle scelte urbanistiche attraverso il quale individuare preventivamente i possibili effetti e impatti derivanti dall'attuazione degli obiettivi e delle azioni previste in sede di piano/programma.

La V.A.S. è lo strumento individuato dalla normativa vigente al fine di verificare se un "piano o

programma", nella fattispecie il Piano Strutturale e il Piano Operativo, possa "avere un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale"; questo è un procedimento di analisi e verifica da svolgere parallelamente alla formazione degli strumenti urbanistici e non deve rappresentare un documento a sé stante da redigere in separata sede; il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica non deve costituire una verifica degli strumenti urbanistici a posteriori e a sé stante, ma deve essere un procedimento che si affianca al lavoro di pianificazione finalizzato a verificare non solamente se le scelte progettuali e la disciplina di piano sono ambientalmente sostenibili ma anche se lo strumento di pianificazione è in grado di superare le criticità già presenti sul territorio.

La procedura di Valutazione Ambientale viene svolta a diversi livelli, in funzione della dimensione e/o importanza del piano e dei territori interessati; così se le trasformazioni hanno carattere sovregionale o rilevanza nazionale, l'organo di riferimento è il Ministero dell'Ambiente, mentre se sono coinvolti territori che interessano una Regione, una Provincia, un Comune o altre realtà sovracomunali gli organi di riferimento sono rappresentati dagli stessi enti di riferimento, in funzione dell'organizzazione locale degli stessi Enti Pubblici.

La normativa di riferimento a cui attenersi per espletare il processo di V.A.S. è:

- a livello europeo - Direttiva 2001/42/CE del 27 Giugno 2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, concernente la "Valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente". Obiettivo della Direttiva è di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali durante l'elaborazione di piani o programmi;
- a livello nazionale - la normativa statale di attuazione della Direttiva comunitaria è costituita dal D.Lgs. n°152/2006 "Norme in materia ambientale" come modificato dal D.Lgs.n°4/2008 "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del DLgs152/2006, recante norme in materia ambientale" e dal D.Lgs. n°128/2010;
- a livello regionale - L.R. n. 10/2010 e sm.i. – "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.), di autorizzazione integrata ambientale (A.I.A.) e di autorizzazione unica ambientale (A.U.A.); P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con D.C.R. n.37 del 27.03.2015 e L.R. n. 65/2014 e s.m.i. – "Norme per il governo del Territorio".

Come previsto dalla normativa in materia di valutazione ambientale, nazionale prima e regionale poi, si ritengono contenuti essenziali dell'attività di Valutazione dei piani e dei programmi inerenti il Governo del Territorio e, nello specifico, la

pianificazione urbanistica:

- la valutazione degli effetti/impatti che tali strumenti producono sul patrimonio culturale e paesaggistico, sulla salute umana, ed a livello sociale, economico, territoriale, paesaggistico, oltre che ambientale;
- la valutazione di coerenza, che può essere interna e/o esterna, degli strumenti della pianificazione territoriale e degli strumenti della pianificazione urbanistica rispetto a piani sovraordinati o a piano settoriale anche dello stesso livello.

Fulcro del procedimento di V.A.S. è l'elaborazione del Rapporto Ambientale, di seguito R.A., quale documento essenziale e di sintesi di tutte le valutazioni ambientali e non effettuate dal valutatore. Il R.A. è quindi il documento che:

- individua, descrive e valuta gli impatti significativi sulle componenti ambientali, aria, clima acustico, acqua, suolo e sottosuolo, paesaggio, natura, verde urbano e patrimonio storico e culturale e sulla salute derivanti dall'attuazione del piano o del programma;

individua, descrive e valuta le ragionevoli alternative, alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano, tenendo conto di quanto emerso dalla consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale;

- concorre alla definizione degli obiettivi e delle strategie del piano;



- indica i criteri di compatibilità ambientale, gli indicatori ambientali di riferimento e le modalità per il monitoraggio.

Nella fattispecie del presente procedimento urbanistico preme evidenziare che, al fine di semplificare le procedure e non duplicare le valutazioni e i procedimenti, il Rapporto Ambientale V.A.S. esamina in modo “congiunto” sia il Piano Strutturale che il Piano Operativo, in considerazione sia del fatto i due nuovi strumenti urbanistici sono redatti contestualmente e sia del fatto che possono essere considerati come strumenti urbanistici strettamente connessi e dipendenti tra loro.

La Relazione sulle attività di Valutazione Ambientale Strategica, e quindi di conseguenza anche il Rapporto Ambientale, sarà strutturata in quattro parti, strettamente connesse tra loro, e in una Appendice:

- la prima parte introduttiva che tratta l'introduzione metodologica, i principali riferimenti normativi, lo scopo ed i soggetti coinvolti nel procedimento di Valutazione Ambientale Strategica;
- la seconda parte che tratta gli obiettivi generali e specifici che i due nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale si pongono di raggiungere;
- la terza parte che contiene una ricognizione dello stato dell'ambiente e la valutazione degli effetti attesi, descrivendo le caratteristiche degli impatti, i rischi per la salute umana e per l'ambiente, l'entità

ed estensione nello spazio degli impatti, il valore e vulnerabilità delle aree coinvolte, il rapporto tra gli impatti e le aree o paesaggi interessati e che affronta infine l'indicazione di specifiche misure di mitigazione;

- la quarta parte che tratta specificatamente la valutazione di coerenza esterna e interna, le attività di monitoraggio che devono essere condotte durante il periodo di vigenza dei due strumenti urbanistici e le attività di partecipazione pubblica svolti a supporto degli stessi;
- l'Appendice 1 che riporta la valutazione ambientale delle singole Aree di Trasformazione previste in sede di Piano Operativo.

Le risorse ambientali che sono state oggetto di Valutazione Ambientale Strategica sono le seguenti:

- **RISORSA: SUOLO E SOTTOSUOLO:**
  - Problematiche relativi alla risorsa: Pericolosità geomorfologica;
  - Problematiche relativi alla risorsa: Pericolosità sismica;
  - Problematiche relativi alla risorsa: Pericolosità idraulica;
  - Problematiche relativi alla risorsa: Siti interessati da processi di bonifica;
- **RISORSA: ACQUA:**
  - Problematiche relativi alla risorsa: Qualità delle acque superficiali;

- Problematiche relativi alla risorsa: Qualità delle acque sotterranee;
- Problematiche relativi alla risorsa: Acque potabili, approvvigionamento idrico e rete acquedottistica comunale;
- Problematiche relativi alla risorsa: Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria;

- **RISORSA: ARIA:**

- Problematiche relativi alla risorsa: Qualità dell'aria/inquinamento atmosferico;

- **RISORSA: CLIMA ACUSTICO:**

- Problematiche relativi alla risorsa: Inquinamento acustico;

- **RISORSA: RIFIUTI:**

- Problematiche relativi alla risorsa: Produzione e smaltimento dei rifiuti;

- **RISORSA: ENERGIA:**

- Problematiche relativi alla risorsa: Fabbisogno energetico;

- **RISORSA: SALUTE UMANA:**

- Problematiche relativi alla risorsa: Inquinamento elettromagnetico – Elettrodotti A.T.;
- Problematiche relativi alla risorsa: Inquinamento elettromagnetico – Impianti per la telefonia mobile e impianti R.T.V.;

- **RISORSA: AMBIENTE, NATURA E BIODIVERSITA':**

- Problematiche relative alla risorsa: Siti Natura 2000, Aree Naturali Protette e Rete Ecologica Regionale;

- **RISORSA: PAESAGGIO:**

- Problematiche relativi alla risorsa: Tutela e valorizzazione del paesaggio.

Infine, in considerazione del fatto che entrambi gli strumenti urbanistici presentano allo stesso tempo sia un carattere generale che un carattere puntuale, si ritiene utile basare la Valutazione Ambientale Strategica su due distinti livelli:

un primo livello di valutazione, più generale e di carattere qualitativo, che si riferisce agli obiettivi generali e alle strategie tanto del Piano Strutturale quanto del Piano Operativo;

un secondo livello di valutazione quantitativa, più specifica e di dettaglio, relativamente al dimensionamento previsto in sede di Piano Strutturale e dettagliato poi nel quinquennio dal Piano Operativo, e relativo in particolare alle singole aree di trasformazioni individuate in sede di P.O.

### 5.1.1 La valutazione qualitativa




La prima tipologia di valutazione sarà sintetizzata all'interno di una tabella nella quale saranno evidenziati per ogni risorsa ambientale precedentemente analizzata:

- la presenza o meno di criticità legate allo stato attuale della risorsa stessa;
- la valutazione dell'impatto prodotto in relazione agli obiettivi e alle azioni proposte in sede di Piano Strutturale e di nuovo Piano Operativo;
- l'evoluzione prevista in seguito all'attuazione degli interventi di trasformazione anche in considerazione delle misure di mitigazione proposte.

Tale valutazione sarà effettuata attraverso l'uso dei seguenti criteri:

Stato attuale della risorsa	
assenza di criticità	
presenza di criticità	
--	--
--	--

Valutazione del potenziale impatto prodotto	
impatto positivo	
impatto minimo o comunque ininfluenza	
impatto negativo	
impatto nullo	

Evoluzione dello stato delle risorse	
evoluzione positiva	
evoluzione negativa	
nessun cambiamento previsto	
--	--

### 5.1.2 La valutazione quantitativa

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica svolto a supporto dei due nuovi strumenti urbanistici del Comune di Montevarchi prevederà, come anticipato in precedenza, una stima quantitativa degli effetti ambientali potenzialmente prodotti nel complesso dal piano Strutturale e più nel dettaglio dalle scelte operate dal Piano Operativo; si tiene a precisare, già da ora che tale stima sarà effettuata solo per gli interventi di trasformazione con destinazione residenziale e/o turistico-ricettiva, in quanto tecnicamente simili tra loro e di conseguenza più facilmente stimabili sotto il profilo delle risorse utilizzate. Dal momento che previsioni con destinazioni diverse da quelle residenziali e turistico/ricettive potrebbero mostrare differenti necessità in rapporto all'attività svolta al loro interno, si è deciso di non stimare alcun apporto quantitativo legato al bilancio ambientale di questo tipo di attività, rimandando quindi la stima dell'effettivo fabbisogno e

il relativo soddisfacimento in sede di presentazione dei progetti specifici. Infine, in via cautelativa, si fa presente che, per quanto riguarda gli impatti prodotti dalla realizzazione di interventi di trasformazione soggetti a recupero di edifici e volumi esistenti verso una futura destinazione d'uso residenziale e/o turistico ricettiva, gli stessi saranno considerati alla stregua di interventi di nuova costruzione.

La valutazione quantitativa sarà ricondotta ad entrambi gli strumenti urbanistici e nello specifico:

- nel caso del Piano Strutturale il riferimento sarà rispetto al totale del dimensionamento previsto all'interno delle singole U.T.O.E. Il Piano Strutturale apporterà inevitabilmente nuovi carichi urbanistici sul territorio, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, i quali non saranno esenti dal produrre effetti ambientali sul territorio stesso;

- nel caso del Piano Operativo il riferimento principale saranno le aree di Trasformazione che saranno individuate e normate dallo stesso strumento della pianificazione urbanistica comunale.

La metodologia di calcolo e le costanti ambientali che saranno utilizzate per la valutazione quantitativa dei potenziali impatti ambientale sono:

- Abitanti equivalenti: .... - considerando 1 abitante=35 mq. di S.E.;
- Consumo idrico per uso domestico: I. totali al

giorno =  $(110 \text{ l/ab/d}) \times \dots = \dots \text{ l/d}$ ;

- Nuovo afflusso fognario: I. totali al giorno =  $(200 \text{ l/ab/d}) \times \dots = \dots \text{ l/d}$ ;
- Indice Insediativo Residenziale: 1 abitante = .... mq. di S.E.;
- Produzione di rifiuti urbani pro-capite/anno: Kg rifiuti urbani =  $(600,46) \text{ kg/anno} \times \dots = \dots \text{ Kg/anno}$ ;
- Consumi energetici per uso domestico: kWh totali al giorno =  $(3,6 \text{ kWh/ab/d}) \times \dots = \dots \text{ kWh/d}$ .

Con riferimento al P.S. al fine di valutare e calcolare gli effetti e i loro potenziali impatti, si è scelto di valutare il carico massimo teorico che il territorio comunale può sopportare a seguito della realizzazione di tutte le previsioni derivate dal dimensionamento indicato nello strumento della pianificazione territoriale.

Partendo quindi dal dimensionamento massimo ammissibile contenuto all'interno di ogni U.T.O.E. e rapportandolo alle precedenti costanti ambientali sarà possibile individuare la stima degli abitanti equivalenti e insediabili, quest'ultimi calcolati attraverso il parametro Indice Insediativo Residenziale, e la relativa stima degli impatti prodotti, in particolare su: produzione dei rifiuti, consumo di energie elettrica, fabbisogno idrico e afflusso fognario per le singole U.T.O.E. individuate in sede di Piano Strutturale, utili ad avere un quadro unico relativo ai potenziali impatti prodotti a livello ambientale.

U.T.O.E.	1 - Abitanti equivalenti		
	Abitanti insediabili prodotti da interventi di nuova costruzione	Abitanti insediabili prodotti da interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente	TOTALE
-----	-----	-----	-----
<b>TOTALE</b>	-----	-----	-----

U.T.O.E.	2 - Fabbisogno idrico		
	Consumo derivante da interventi di nuova costruzione (l/giorno)	Consumo derivate da interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente (l/giorno)	TOTALE
-----	-----	-----	-----
<b>TOTALE</b>	-----	-----	-----

U.T.O.E.	3 - Afflussi fognari		
	Afflusso fognario derivante da interventi di nuova costruzione (l/giorno)	Afflusso fognario derivate da interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente (l/giorno)	TOTALE
-----	-----	-----	-----
<b>TOTALE</b>	-----	-----	-----

U.T.O.E.	4 - Abitanti insediabili (Indice Insediativo Residenziale)		
	Abitanti insediabili prodotti da interventi di nuova costruzione	Abitanti insediabili prodotti da interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente	TOTALE
-----	-----	-----	-----
<b>TOTALE</b>	-----	-----	-----

U.T.O.E.	5 - Abitanti equivalenti		
	Abitanti insediabili prodotti da interventi di nuova costruzione	Abitanti insediabili prodotti da interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente	TOTALE
-----	-----	-----	-----
<b>TOTALE</b>	-----	-----	-----

U.T.O.E.	6 - Fabbisogno idrico		
	Consumo derivante da interventi di nuova costruzione (l/giorno)	Consumo derivate da interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente (l/giorno)	TOTALE
-----	-----	-----	-----
<b>TOTALE</b>	-----	-----	-----

Per quanto concerne il Piano Operativo invece, in considerazione del diverso grado di dettaglio insito proprio nella natura dello strumento urbanistico, per ciascuna Area di Trasformazione sarà prevista una tabella di sintesi nella quale saranno riassunti in maniera gli impatti riferiti alle singole risorse potenzialmente interessate dagli interventi di trasformazione; tale valutazione è effettuata sulla base dei seguenti giudizi di impatto:

**ininfluente - "I"** - quando le trasformazioni previste non producono alcun impatto significativo sulla risorsa ambientale in esame;

**negativo - "N"** - quando le trasformazioni previste possono produrre impatti negativi sulle risorse ambientali, anche solo in misura parziale;

**positivo - "P"** - quando le trasformazioni previste in sede di P.O. producono impatti positivi sulla risorsa in esame, sia in termini di superamento di criticità esistenti sia in termini di risultati ottenuti attraverso le trasformazioni.

Alle tre diverse tipologie di impatto precedentemente illustrate corrispondono altrettante tipologie di valutazione:

**Nulla - "N"** - nel caso di impatto ininfluente in quanto lo stesso non incide e/o non interessa la risorsa ambientale in esame;

**Compatibile - "C"** - nel caso in cui gli interventi di trasformazione risultano compatibili con la qualità della risorsa ambientale in esame;

**Compatibile M - "CM"** - nel caso in cui l'impatto generato dalle trasformazioni può essere superato attraverso delle azioni e/o misure di mitigazione e/o compensazione.

Le eventuali azioni e/o misure di mitigazione e/o compensazione rappresentano interventi in grado di attenuare e/o eliminare le criticità esistenti o gli impatti negativi e/o parzialmente negativi prodotti dalla trasformazione. Esse sono intese come condizioni alla trasformabilità e sono integrate, oltre che dalle norme urbanistiche e ambientali contenute nelle N.T.A. del P.O. o dalle vigenti disposizioni di legge, anche da prescrizioni puntuali che possono essere dettate dagli Enti Gestori delle risorse nelle fasi di attuazione degli interventi di trasformazione.

Di seguito si riporta un esempio di una Scheda di valutazione degli impatti ambientali che sarà realizzata a supporto delle diverse Aree di Trasformazione e che saranno contenute tutte all'interno dell'Appendice 1.

#### AREA DI TRASFORMAZIONE n°— PARAMETRI URBANISTICI E DATI AMBIENTALI

S.E.: ..... mq. -Funzione prevalente: a) Residenziale

Abitanti equivalenti: .... - *considerando 1 abitante=35 mq. di S.E.*

Consumo idrico per uso domestico: *I. totali al giorno*  
 $= (110 \text{ l/ab/d}) \times \dots = \dots \text{ l/d}$

Nuovo afflusso fognario: *I. totali al giorno* =  $(200 \text{ l/ab/d}) \times \dots = \dots \text{ l/d}$

Indice Insediativo Residenziale:  $\dots$  - *considerando 1 abitante* =  $\dots \text{ mq. di S.E.}$

Produzione di rifiuti urbani pro-capite/anno: Kg rifiuti urbani =  $(600,46) \text{ kg/anno} \times \dots = \dots \text{ Kg/anno}$

Consumi energetici per uso domestico: *kWh totali al giorno* =  $(3,6 \text{ kWh/ab/d}) \times \dots = \dots \text{ kWh/d}$

Come detto in precedenza all'interno del procedimento di V.A.S. è richiesto che venga valutato, oltre all'orientamento alla sostenibilità di tutte le azioni, anche le opportune valutazioni di coerenza tra lo strumento in fase di redazione e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica e territoriale; a tal fine, all'interno del procedimento di V.A.S. a supporto dei due strumenti urbanistici del Comune di Montevarchi, è stata effettuata l'analisi della coerenza.

Tale analisi sarà effettuata su due distinti livelli:

- la coerenza esterna che riguarda principalmente il sistema degli obiettivi; questi devono contribuire o almeno non essere in contraddizione con gli obiettivi ambientali posti da piani, programmi o decisioni di livello sovraordinato. L'analisi della coerenza esterna

costituisce una componente sostanziale ai fini della valutazione del grado di orientamento alla sostenibilità dell'azione di Piano. Essa rende evidente infatti la capacità del Piano sottoposto a V.A.S. di collaborare con Piani e programmi di altri settori o di altri livelli di governo al raggiungimento di comuni obiettivi generali di tutela dell'ambiente. L'obiettivo dell'analisi di coerenza esterna è di verificare se esistono delle incoerenze a livello di pianificazione territoriale in grado di ostacolare il processo o il successo del piano, in presenza delle quali si può presentare la necessità di decidere se modificare solo le proprie scelte oppure negoziare affinché tutti gli attori coinvolti in tali criticità, giungano ad accordi in grado di ridurre o annullare il grado di incoerenza. Nella fattispecie la valutazione di coerenza esterna sarà effettuata in merito ai seguenti piani sovraordinati:

- P.I.T./P.P.R. Regione Toscana, approvato con D.C.R. n.37 del 27.03.2015;
- P.T.C. della Provincia di Arezzo;
- P.G.R.A. - Piano Gestione Rischi Alluvione;
- P.A.I. - Piano di bacino stralcio "Assetto Idrogeologico";
- P.T.A. - Piano di Tutela delle Acque;
- P.R.Q.A. - Piano regionale per la qualità dell'aria;
- P.A.E.R. - Piano Ambientale ed Energetico Regionale;

RISORSA AMBIENTALE		IMPATTO - I; N; P -	VALUTAZIONE - N; C; CM -
RISORSA SUOLO	Pericolosità geomorfologica	-----	-----
	Pericolosità idraulica	-----	-----
	Pericolosità sismica	-----	-----
	Siti di escavazione	-----	-----
	Siti interessati da processi di bonifica	-----	-----
ACQUA	Qualità delle acque superficiali	-----	-----
	Qualità delle acque sotterranee	-----	-----
	Acque potabili, approvvigionamento idrico e rete acquedottistica comunale	-----	-----
	Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria	-----	-----
ARIA	Qualità dell'aria/inquinamento atmosferico	-----	-----
CLIMA ACUSTICO	Inquinamento acustico	-----	-----
RIFIUTI	Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani	-----	-----
ENERGIA	Fabbisogno energetico	-----	-----
SALUTE UMANA	Elettrodotti ad A.T.	-----	-----
	Impianti per la telefonia mobile e impianti R.T.V.	-----	-----
AMBIENTE, NATURA E BIODIVERSITÀ	Siti Natura 2000, Aree Naturali Protette e Rete ecologica regionale	-----	-----
PAESAGGIO	Tutela e valorizzazione del paesaggio	-----	-----

<b>Misure di carattere generale e di mitigazione e/o compensazione da attuare - CM - :</b>	
Qualità delle acque superficiali:	-----;
Qualità delle acque sotterranee:	-----;
Acque potabili, approvvigionamento idrico e rete acquedottistica comunale:	-----;
Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria:	-----;
Qualità dell'aria/inquinamento atmosferico:	-----;
Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:	-----;
Fabbisogno energetico:	-----.

- P.R.I.I.M. – Piano Regionale Integrato Infrastrutture della mobilità;
- P.R.B. - Piano regionale di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati;
- P.G.A. - Piano di Gestione delle Acque;
- Regolamento Gestione “Aree Protetta Alta valle dell’Inferno e Bandelle”.

coerente	<i>l’obiettivo del Piano Strutturale e del Piano Operativo è coerente con quello del piano sovraordinato</i>
non coerente	<i>l’obiettivo del Piano Strutturale e del Piano Operativo è in contrasto rispetto a quello del piano sovraordinato</i>
nulla	<i>la coerenza è nulla in quanto l’obiettivo del Piano Strutturale e del Piano Operativo non è raffrontabile con quello del piano sovraordinato</i>

I giudizi di coerenza verranno esplicitati all’interno di una serie di tabelle di sintesi e appariranno ad una scala di giudizio basata su 3 valori non numerici secondo l’effettiva corrispondenza tra gli obiettivi dei piani, e nello specifico:

- la coerenza interna che riguarda invece la relazione tra il sistema degli obiettivi e delle azioni specifiche del piano e i componenti del piano/programma stesso. L’analisi in merito alla valutazione di coerenza interna avverrà attraverso l’utilizzo di una matrice all’interno della quale sono messi a confronti da un lato gli obiettivi propri del P.S. e del Piano Operativo e dall’altro gli elaborati che compongono gli stessi strumenti urbanistici, quali Norme Tecniche e gli elaborati grafici e testuali.

L’ultima parte del procedimento V.A.S., che avviene mediante la definizione di un sistema di monitoraggio, consta del controllo degli effetti ambientali inseguito all’attuazione degli interventi di trasformazione previsti in sede di pianificazione urbanistica. La fase di monitoraggio rappresenta lo strumento attraverso il quale l’Amministrazione Comunale può verificare, con cadenza periodica, la coerenza tra le azioni realizzate in attuazione delle scelte di Piano e gli obiettivi di miglioramento della sostenibilità generale che ci si è preventivamente posti di raggiungere. Tale fase ha il compito di:

- fornire informazioni necessarie per valutare gli effetti ambientali delle azioni di piano consentendo di verificare se esse sono effettivamente in grado di conseguire i traguardi di qualità ambientale che il piano si è posto;
- permettere l’individuazione tempestiva di misure correttive qualora si rendessero necessarie.

L’attività di monitoraggio assicura:

- il controllo degli impatti significativi sull’ambiente, derivanti dall’attuazione dei piani e dei programmi approvati;
- la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, al fine di individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e di adottare le opportune misure correttive.

Questa attività richiede l’utilizzo di dati, ovvero di indicatori, che consentano di misurare e valutare gli aspetti ambientali significativi e gli impatti delle scelte effettuate. La definizione degli indicatori avviene generalmente attraverso l’utilizzo di schemi in grado di mettere in relazione le pressioni esercitate sulla matrice, lo stato della matrice stessa e le risposte che già ci sono o che sono ipotizzabili per il futuro; nel caso specifico, lo schema di riferimento adottato sarà quello del “D.P.S.I.R.”, introdotto nel 1995 dall’Agenzia Europea per l’Ambiente, dove l’acronimo indica:

- **Driving forces** (Determinanti o Forze determinanti): azioni sia antropiche (comportamenti ed attività umane: industria, agricoltura, trasporti, ecc.) che naturali, in grado di determinare pressioni sull’ambiente;

- **Pressures** (Pressioni): con pressioni viene indicato tutto ciò che tende ad alterare la situazione ambientale (emissioni atmosferiche, rumore, campi elettromagnetici, produzione di rifiuti, scarichi industriali, espansione urbana (consumo di suolo), costruzione di infrastrutture, de-forestazione, incendi boschivi, ecc.);

- **States** (Stati): qualità fisiche, chimiche e biologiche delle risorse ambientali (aria, acque, suoli, ecc.);

- **Impacts** (Impatti): effetti negativi sugli ecosistemi, sulla salute degli uomini e degli animali e sull’economia; quindi per esempio la contaminazione del suolo da percolati, aumento dell’effetto serra per l’emissione di gas da discariche e impianti di recupero, ecc.

- **Responses** (Risposte): risposte ed azioni di governo, attuate per fronteggiare pressioni e problemi manifestati sull’ambiente, programmi, target da raggiungere, ecc.; nel caso dei rifiuti possono essere l’aumento delle quantità recuperate, target normativi, diminuzione dei rifiuti smaltiti in discarica, accordi di programma, ecc.

Tale modello permette di rappresentare l’insieme degli elementi e delle relazioni che caratterizzano un qualsiasi tema o fenomeno ambientale, mettendolo in rela-

zione con l'insieme delle politiche esercitate verso di esso.

Al fine di dare continuità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica già effettuata a supporto della precedente Variante Generale al Regolamento Urbanistico del 2010 e della contestuale Variante Generale al Piano Strutturale, si ritiene utile prendere a riferimento gli stessi indicatori ambientali già previsti integrandoli, laddove ritenuti necessario e alla luce del quadro conoscitivo ambientale aggiornato, riproponendo anche la medesima suddivisione in tre categorie:

- indicatori predeterminati ai fini del monitoraggio degli effetti sulla città e il sistema degli insediamenti;
- indicatori predeterminati ai fini del monitoraggio degli effetti sul territorio agricolo;
- indicatori predeterminati ai fini del monitoraggio degli effetti sul suolo e sottosuolo.

## 5.2 La valutazione di incidenza a supporto dei nuovi strumenti urbanistici

Come fatto per la Valutazione Ambientale Strategica anche per quanto riguarda la Valutazione di Incidenza si ritiene utile e necessario effettuare una breve introduzione circa il questo tipo di procedimento al fine di comprendere al meglio le ripercussioni che la stessa può avere sulle scelte strategiche e non, di ambedue gli strumenti urbanistici.

In linea generale la Valutazione d'Incidenza è il procedimento, di carattere preventivo, al quale è necessario sottoporre qualsiasi Piano e/o Progetto che possa avere incidenze dirette e/o indirette significative su un sito e/o proposto Sito della Rete Natura 2000; tale procedura è stata introdotta dall'articolo 6, comma 3, della direttiva "Habitat" con lo scopo di salvaguardare l'integrità dei siti attraverso l'esame delle interferenze di piani e progetti non direttamente connessi alla conservazione degli habitat e delle specie per cui essi sono stati individuati, ma in grado di condizionarne l'equilibrio ambientale. Va comunque tenuto anche conto che, secondo l'interpretazione ufficiale dell'art.6 della Direttiva 92/43/CEE, contenuta nella "(...) Guida all'interpretazione dell'articolo 6 della direttiva Habitat":

*"la probabilità di incidenze significative può derivare non soltanto da piani o progetti situati all'interno di un sito protetto, ma anche da piani o progetti situati al di fuori di un sito protetto... La procedura dell'articolo 6, paragrafi 3 e 4, è attivata non dalla certezza ma dalla probabilità di incidenze significative derivanti non solo da piani o progetti situati all'interno di un sito protetto, ma anche da quelli al di fuori di esso".*

La procedura della Valutazione di Incidenza deve fornire una documentazione utile a individuare e valutare i principali effetti che il piano/progetto (o intervento) può avere sul sito Rete Natura 2000, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo; infatti, la valutazione di incidenza fornisce elementi ai fini dell'autorizzazione o il rifiuto del piano o progetto.

La normativa di riferimento per la redazione del presente è studio è:

- a livello europeo -Direttiva "Habitat; Direttiva 92/43/CEE;
- a livello nazionale – D.P.R. 120/2003 "Regolamento recante modifiche ed integrazioni al decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997 n. 357, concernente attuazione della Direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche".;

- a livello regionale:
  - L.R. n° LR 30/2015 "Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale";
  - L.R. n°10/2010 - "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)".

La Regione Toscana, in attuazione della direttiva e del D.P.R. n°357/97 ha emanato la L.R. n°56/2000 che riconosceva il ruolo strategico dei S.I.C., delle Z.P.S e dei S.I.R. per la tutela della biodiversità toscana e li classifica come Siti di Importanza Regionale (S.I.R.) inoltre questa disciplinava la Valutazione di incidenza e ne affidava la competenza alle Province. Con la più recente L.R. 19 marzo 2015, n. 30 "Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale" viene abrogata la L.R. 56/2000 e viene istituito il "Sistema regionale della biodiversità" costituito dai siti della Rete Natura 2000 (S.I.C. e Z.P.S.), dalle aree di collegamento ecologico funzionale di cui all'articolo 2 del D.P.R. 357/97, dagli elementi strutturali e funzionali della Rete ecologica toscana, individuata dal Piano di indirizzo territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico, e dalle zone umide di importanza internazionale riconosciute dalla Convenzione di R.A.M.S.A.R. Oggi la Valutazione

di Incidenza è disciplinata, a livello regionale, dal capo IV artt. 87, 88, 89, 90 e 91 della L.R. 30/2015b. Ai sensi dell'articolo 87 della Legge Regionale 30/2015 la Regione è autorità competente per la valutazione d'incidenza sugli atti di pianificazione e programmazione comunale che non risultano compresi nel territorio di competenza dei parchi regionali e nazionali. Ai sensi dell'articolo 73 ter della Legge 65/2014, la valutazione di incidenza è effettuata nell'ambito del procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) secondo le modalità previste dalla L.R. n°30/2015.

Il percorso della Valutazione d'Incidenza è delineato all'interno della guida metodologica "Assessment of plans and projects significantly affecting Natura 2000 sites. Methodological guidance on the provisions of Article 6 (3) and (4) of the Habitats Directive 92/43/EEC". All'interno di tale documento la metodologia procedurale proposta è un percorso di analisi e valutazione progressiva che si compone di 4 fasi principali:

**FASE 1: verifica (screening)** - processo che identifica la possibile incidenza significativa su un sito della rete Natura 2000 di un piano o un progetto, singolarmente o congiuntamente ad altri piani o progetti, e che porta all'effettuazione di una valutazione d'incidenza completa qualora l'incidenza risulti significativa;

**FASE 2: valutazione "appropriata"** - analisi dell'incidenza del piano o del progetto sull'integrità del si-

to, singolarmente o congiuntamente ad altri piani o progetti, nel rispetto della struttura e della funzionalità del sito e dei suoi obiettivi di conservazione, e individuazione delle misure di mitigazione eventualmente necessarie;

**FASE 3: analisi di soluzioni alternative** - individuazione e analisi di eventuali soluzioni alternative per raggiungere gli obiettivi del progetto o del piano, evitando incidenze negative sull'integrità del sito;

**FASE 4: definizione di misure di compensazione** - individuazione di azioni, anche preventive, in grado di bilanciare le incidenze previste, nei casi in cui non esistano soluzioni alternative o le ipotesi proponibili presentino comunque aspetti con incidenza negativa, ma per motivi imperativi di rilevante interesse pubblico sia necessario che il progetto o il piano venga comunque realizzato.

Nella fattispecie del territorio comunale di Montevarchi è presente un solo sito appartenenti alla Rete Natura 2000 e nello specifico: Z.S.C. e Z.P.S. coincidenti (Z.S.C.-Z.P.S.) - "Valle dell'Inferno e Bandella", IT5180012.

L'area comprendente il bacino artificiale dell'Enel e l'ansa del lago di Bandella, dal 10 luglio 1996 è una Riserva Naturale regionale gestito dalla Provincia di Arezzo e i comuni di Laterina, Montevarchi, Pergine Valdarno e Terranuova Bracciolini, attraverso un co-

mitato di rappresentanti delle comunità locali e delle associazioni di protezione ambientale e un comitato scientifico formato da esperti nelle varie discipline.

L'elemento caratterizzante è costituito dal vasto specchio d'acqua (3,4 milioni di metri cubi) del bacino della diga dell'ENEL in prossimità di Levane. Dal Ponte del Romito fino alla diga ENEL, l'Arno ha eroso per una profondità di diverse decine di metri i sedimenti lacustri di diversi periodi geologici e in alcuni tratti, come in prossimità del Castellare, il fiume scorre in un letto incassato nella roccia. Il paesaggio vegetale è costituito da vaste aree boscate (per lo più cerrete) localizzate nei versanti direttamente esposti verso l'invaso e da modeste superfici occupate da arbusteti e colture agrarie. Lungo le sponde e nei numerosi "borri" sono presenti formazioni ripariali arboree a dominanza di salici e pioppi e formazioni ripariali degradate con robinia. Nell'Ansa di Bandella si trovano interessanti formazioni palustri. Nella Riserva Naturale della Valle dell'Inferno e di Bandella i boschi sono per la maggior parte popolati di querce, in particolare roverella, qualche pino, e arbusti, mentre nelle aree palustri e lungo le sponde la vegetazione igrofila è ricca e varia. Ricca è anche la fauna, caratterizzata da: nibbio bruno, svasso maggiore, tuffetto, airone cenerino, garzetta, martin pescatore, tottavilla e averla piccola che sono specie di uccelli che hanno scelto questa zona per la loro riproduzione; poi abbiamo il cormorano, l'airone rosso, l'airone bianco maggio-

re, la pavoncella, il cavaliere d'Italia, la nitticora e la che la utilizzano solo per le loro soste. Presenti anche qualche specie di tartaruga. Invece addentrandoci nei boschi possiamo trovare animali come: lepre, fagiano, istrice, capriolo e cinghiale; ed infine abbiamo anche la presenza della salamandrina dagli occhiali.

L'area oggetto della Z.S.C. e Z.P.S. coincidenti (Z.S.C.-Z.P.S.) - "Valle dell'Inferno e Bandella" è totalmente ricompresa all'interno della Riserva Naturale Provinciale "Alta valle dell'Inferno e Bandelle e della sua area contigua", istituita con la Delibera del Consiglio Provinciale di Arezzo n. 112 del 10/07/1996; quest'ultima è sottoposta ad un Regolamento di Gestione approvato con D.C.P. n. 79 del 23/06/2003 e n. 101 del 26/11/2008. All'interno di questo Regolamento di Gestione sono riportate le norme che devono essere rispettate sia nella gestione, della stessa Area Protetta, che nella realizzazione degli interventi di trasformazioni che possono potenzialmente incidere con il sito sia in modo diretto che indiretto.

L'analisi della compatibilità del Piano Strutturale e del Piano Operativo del Comune di Montevarchi e, quindi della potenziale incidenza delle trasformazioni urbanistiche contenute all'interno dei due strumenti urbanistici con le specie, gli habitat, e l'integrità complessiva del Sito Rete Natura 2000, sarà effettuata su due distinti livelli:

- un primo livello di valutazione di coerenza più di carattere generale nel quale saranno messe in relazione le misure di conservazione, rispettivamente generali, e specifiche, relativamente Z.S.C. e Z.P.S. coincidenti (Z.S.C.-Z.P.S.) - "Valle dell'Inferno e Bandella", e le previsioni strategiche e operative contenute rispettivamente all'interno del Piano Strutturale e all'interno del Piano Operativo;
- un secondo livello, più dettagliato, di valutazione di coerenza che si riferisce alle previsioni proprie del Piano Operativo (Aree di Trasformazione) evidenziando quindi le possibili:
  - Incidenza su Habitat;
  - Incidenza su Flora e Fauna;
  - Incidenza sull'integrità del Sito;

che le stesse possono avere sul Sito Rete Natura 2000.

Preme evidenziate che tale livello di valutazione sarà necessario solo laddove vi siano previsioni urbanistiche che per localizzazione geografica o destinazione d'uso possano presentare delle incidenze anche potenziali con il Sito Rete Natura 2000.



# **Il contributo dei cittadini**

# I contributi dei cittadini

In genere alle Amministrazioni Comunali pervengono, in maniera pressoché costante e continuativa, una serie di comunicazioni scritte con le quali i cittadini, i professionisti, le imprese e le aziende, richiedono delle modifiche, più o meno significative, alla strumentazione urbanistica vigente. A Montevarchi, tali richieste, sono riferite al Regolamento Urbanistico vigente.

Dopo l'avvio del procedimento del 24.10.2019 (D.G.C. n. 209) per l'elaborazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, che andrà a sostituire l'attuale Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso pubblico, aperto a tutti, richiedendo ai cittadini proposte scritte sui nuovi strumenti urbanistici in elaborazione. Tali proposte/contributi dovevano pervenire al Comune entro la fine di dicembre 2019.

Sono arrivati 103 contributi, cui sono stati aggiunti quelli pervenuti in via spontanea, pari a 76 istanze, prima della pubblicazione dell'avviso fin dall'anno 2011, per un totale di 179 contributi.

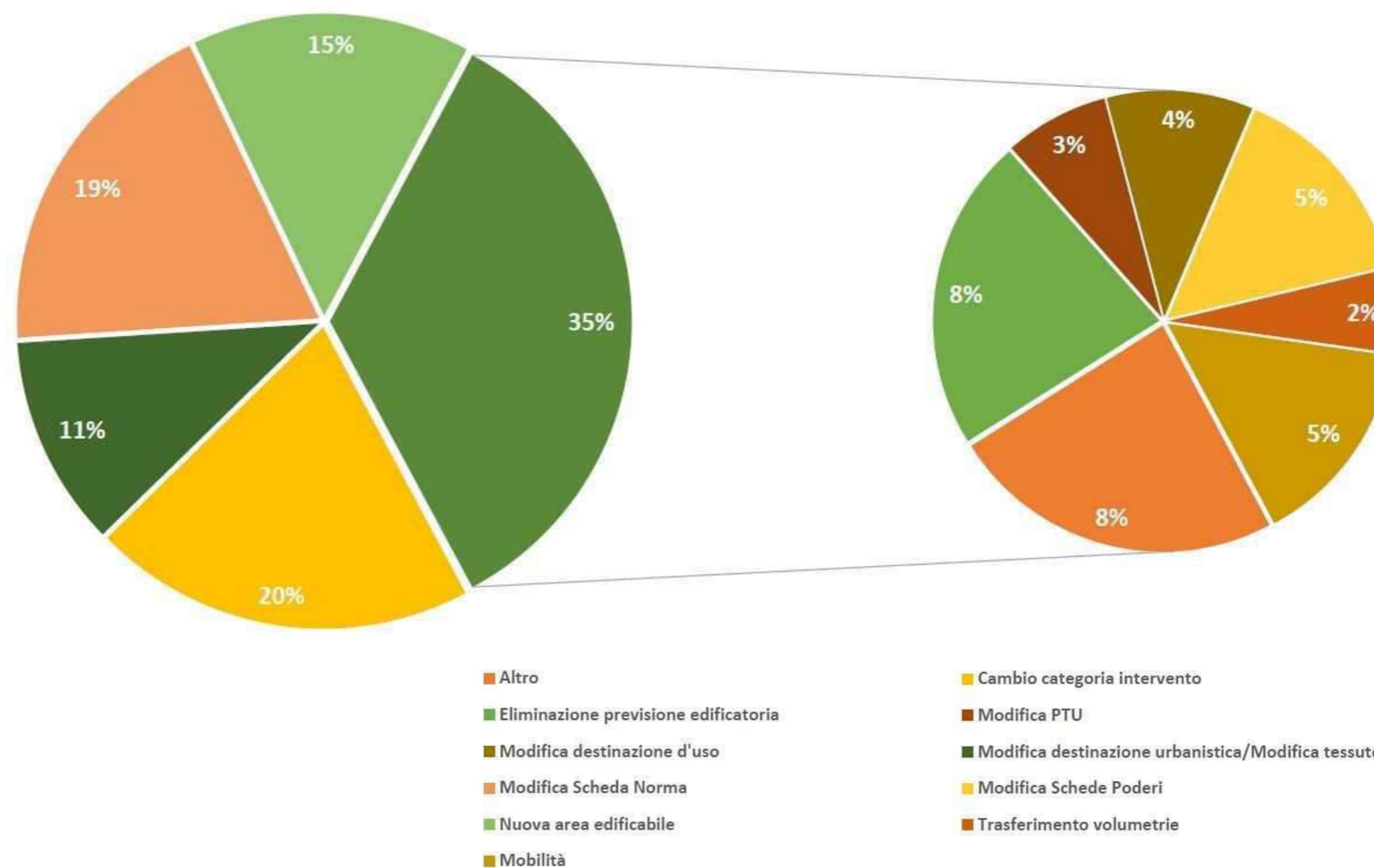
Anche in conseguenza delle difficoltà nel processo di partecipazione dei cittadini all'elaborazione del Piano, derivanti dalla situazione di emergenza sanitaria da Covid-19, l'Amministrazione ha deciso di riaprire i termini per la presentazione di richieste/contributi, estendendola al 21 febbraio del corrente anno. A seguito di tale riapertura sono pervenuti al Comune ulteriori 16 contributi.

Alla data del 28 febbraio considerata come limite per la redazione del presente documento preliminare di Piano, pertanto, complessivamente sono pervenuti all'Amministrazione Comunale **195 contributi**. Ogni richiesta è stata classificata in relazione al **principale tema urbanistico** sollevato.

Sono stato individuati i seguenti temi, in ordine di ricorrenza:

- Cambio categoria intervento
- Modifica Scheda Norma
- Nuova area edificabile
- Modifica destinazione urbanistica/tessuto
- Eliminazione previsione edificatoria

- Modifica Schede Poderi
- Mobilità
- Modifica destinazione d'uso
- Modifica PTU
- Trasferimento volumetrie
- Altro



Il maggior numero di istanze pervenute richiede il **“cambio della categoria di intervento”** riferita ad uno o più immobili (21%). Chiaramente la richiesta è finalizzata ad avere maggiori possibilità trasformativa sul manufatto, contestando, in via generale, l'eccessiva tutela sull'edificio da parte del RU, non giustificata dagli effettivi caratteri architettonico strutturali dell'oggetto. Per tali istanze sono in corso le verifiche per accertare se effettivamente il RU abbia avuto un atteggiamento eccessivamente prudente, sia nei casi più diffusi del patrimonio edilizio esistente, sia in quelli delle schede dei Poderi (vedi categoria successiva). Se tale verifica confermerà l'assenza di caratteri storico architettonici e/o documentali rilevanti sarà modificata l'assegnazione del tipo di intervento. Allo stesso tempo si procederà comunque ad una revisione generale dei criteri di assegnazione dell'intervento in relazione alle caratteristiche del manufatto e del tessuto di appartenenza.

La richiesta del cambio dell'intervento, in quanto a ricorrenza, è seguita da quella della **“modifica della scheda norma”** (19%). Qui le modifiche richieste sono difficilmente catalogabili e pertanto si stanno analizzando e verificando puntualmente ciascuna di queste. Difficile fornire criteri di carattere generale in quanto, come detto, si tratta di questioni varie e spesso diverse tra loro e riferite a casi specifici e puntualmente localizzati.

Un'altra importante categoria di domanda è quella relativa alle **“nuove aree edificabili”**, cioè alla richiesta di rendere edificabile un'area agricola o comunque attualmente non edificabile (15%). Tale richiesta, in larga parte, risulta di tipo generico; poche volte si specifica la funzione richiesta (produttiva, turistica, altro). Un importante verifica in corso su tali istanze è quella della localizzazione rispetto al già ipotizzato perimetro del territorio urbanizzato. Come già ripetuto in altra parte del documento preliminare, gli interventi di nuova edificazione (nuovo impegno di suolo) esterni al perimetro del territorio urbanizzato (PTU), individuato ai sensi dell'art.4 della LR 65/2014, sono sottoposti al parere vincolante della Conferenza di Copianificazione Regionale. Inoltre, al di fuori di tale perimetro, in ossequio a tale disposizione regionale, non sono più consentiti interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale. Pertanto, la preliminare verifica di tali condizioni si rileva determinante per il possibile accoglimento della proposta. Questa dovrà comunque essere ulteriormente vagliata alla luce delle disposizioni della disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR), cui la proposta dovrà risultare conforme per poter essere accolta.

Risulta evidente che il gruppetto di istanza che richiedono la **“modifica del perimetro del PTU”** (3%) sono finalizzate a superare tale disposizione regionale. In tal

caso si dovrà valutare la rispondenza della richiesta con i dettami del già citato art.4 della LR 65/2014.

La **“modifica della destinazione urbanistica”** (11%) è una richiesta di carattere più generale e meno definita, ma che a volte sottende la stessa volontà di rendere edificabile un terreno che risulta oggi a destinazione urbanistica diversa. In tali casi valgono le stesse considerazioni fatte per le nuove aree edificabili. Negli altri e più numerosi casi, si tratta di una richiesta di modifica della destinazione a servizio pubblico verso altre destinazioni private. Tale richiesta potrà essere soddisfatta previa verifica del mantenimento dei livelli minimi di standard previsti dalla normativa corrente.

L'**“eliminazione di una previsione edificatoria”**, con conseguente ritorno alla originaria destinazione agricola, è una richiesta alquanto diffusa (8%). Si tratta di aree edificabili (la maggior parte di esse, interne alle aree di trasformazione) per le quali si richiede la cancellazione con relativa modifica della destinazione urbanistica verso quella agricola. In tali casi dovrà prendersi atto della volontà della proprietà di rinunciare a tale previsione, ferma restando la necessità di verificare le possibili ripercussioni sulle eventuali altre proprietà coinvolte, che non hanno manifestato tale intenzione.

Nella richiesta di modifica della scheda Poderi (5%) si rilevano le stesse contestazioni effettuate dal gruppo

**“cambio categoria di intervento”** e per le quali valgono, pertanto, le stesse considerazioni precedentemente fatte.

Nel gruppo di richieste classificate come **“mobilità”** (5%) rientrano specifiche e puntuali richieste attinenti agli elementi fondamentali della viabilità. In particolare, si tratta di richieste relative alla nuova realizzazione di parcheggi, sia privati che pubblici, espressa a volte in maniera generica, altre volte in modo più puntuale e localizzato. Vi sono inoltre richieste di realizzazione di nuove strade o della modifica di esistenti. Anche in questo caso risulta difficile fornire criteri generali in quanto ciascuna richiesta costituisce un caso a sé stante che dovrà essere puntualmente analizzato e valutato.

Le ultime tre categorie, con una ricorrenza alquanto ridotta, sono costituite dal gruppo di richieste relativo alla **“modifica della destinazione d'uso”** (4%), della **“modifica del PTU”** (3%), del quale abbiamo già argomentato, e da quello riferito alla richiesta di **“trasferimento di volumetrie”** esistenti (2%).

Nel primo caso si tratta di richieste generiche di modificare la destinazione d'uso di un fabbricato esistente, in altri casi il riferimento specifico è alla destinazione commerciale.

Nell'ultimo caso si tratta invece di esigenze dettate dalla presenza, nel sito attuale, di condizioni particolarmente sfavorevoli che impediscono il regolare svolgi-

mento delle funzioni cui l'immobile è destinato (problemi geologici o idraulici) o in altri casi dalla impossibilità di consentire il necessario sviluppo di una particolare attività nel contesto originario degli immobili. In questi casi risulta necessaria una duplice valutazione: la prima riferita ai caratteri dell'immobile del quale si propone il trasferimento volumetrico (presenza di valori architettonici e/o storico-documentali); la seconda al nuovo contesto di "atterraggio" delle volumetrie, per verificarne l'idoneità ad accogliere tali volumi. Un numero non particolarmente rilevante di richieste (8%), infine, non è risultato classificabile, sia in quanto la richiesta costituisce un unicum difficilmente assimilabile ad altre richieste, sia perché risulta non del tutto chiara e definita.

Come già più volte ripetuto, su ciascuna delle 195 richieste è in corso un processo di valutazione e saranno valutate anche tutte le ulteriori istanze pervenute successivamente alla fine di febbraio. La volontà generale è quella di rispondere positivamente a tali richieste, nello spirito di andare incontro, quando possibile, alle esigenze manifestate dalla cittadinanza. Allo stesso tempo risulta però evidente la necessità di sottoporre ciascuna richiesta ad un preventivo vaglio per verificarne la rispondenza alle principali norme vigenti (nazionali e regionali). Solo dopo questo primo vaglio sarà possibile valutare e definire, nel dettaglio, la modalità e la formula di accoglimento dell'istanza.

In questa "appendice" al documento preliminare di Piano sono riportate le schede riassuntive relative a ciascun contributo pervenuto, dalle quali è possibile desumere:

- il numero identificativo (da 1 a 195);
- la data di presentazione;
- il numero di protocollo
- una sintesi della richiesta
- la classificazione della richiesta
- l'eventuale localizzazione dell'area oggetto di richiesta sulla base del RU vigente (Disciplina del suolo)
- l'eventuale localizzazione dell'area oggetto di richiesta su ortofoto.

ID DATA PROTOCOLLO

1 17/01/11 01320

**CATEGORIA**

Modifica Scheda Norma

**SINTESI**

Area di trasformazione "VIA BELLINI" (AR 26) per modifica alla scheda norma per una diversa sistemazione del lotto e trasferimento delle attività produttive esistenti



ID DATA PROTOCOLLO

2 25/04/11 36463

**CATEGORIA**

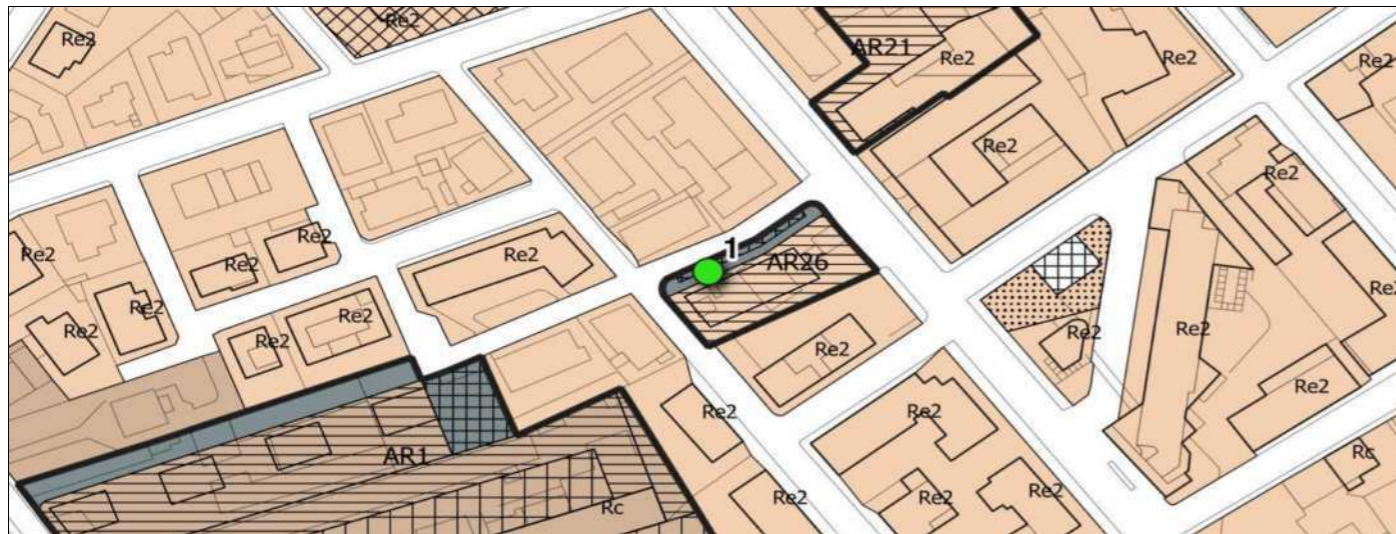
Modifica destinazione d'uso

**SINTESI**

Richiesta al Regolamento Urbanistico per frazionamento con cambio destinazione d'uso parziale all'interno dell'UTOE Aree agricole di pianura



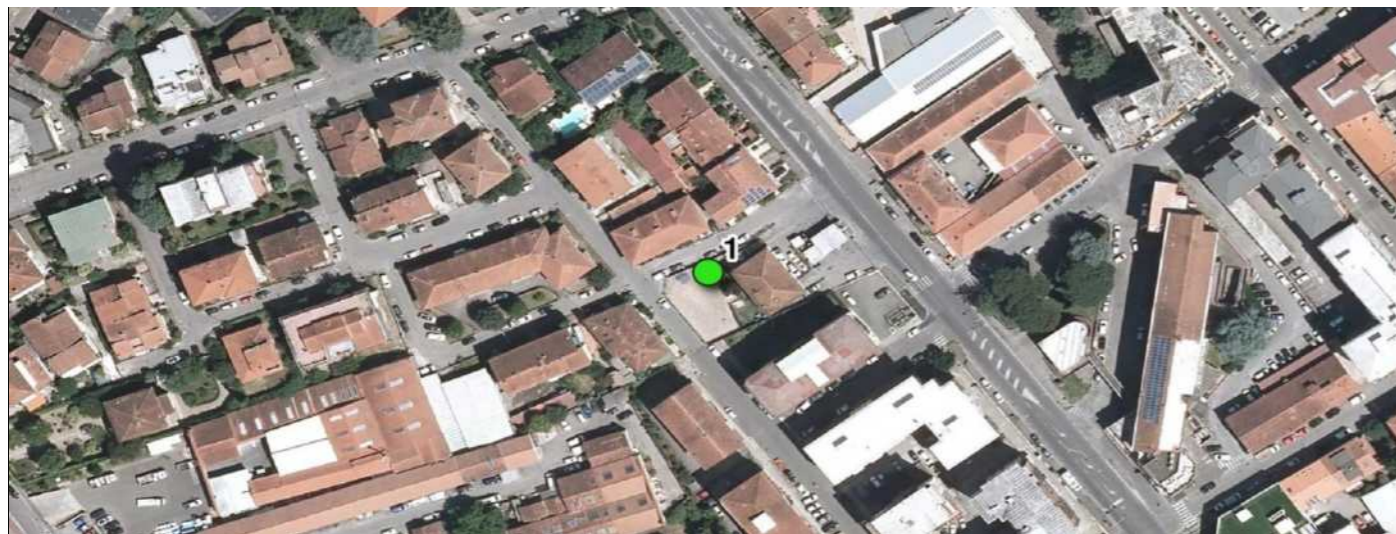
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

3 26/09/11 29661

**CATEGORIA**

Nuova area edificabile

**SINTESI**

Richiesta di cambiamento di destinazione d'uso terreno agricolo situato in località Spedaluzzo, ad uso edificabile



ID DATA PROTOCOLLO

4 27/09/11 29771

**CATEGORIA**

Eliminazione previsione edificatoria

**SINTESI**

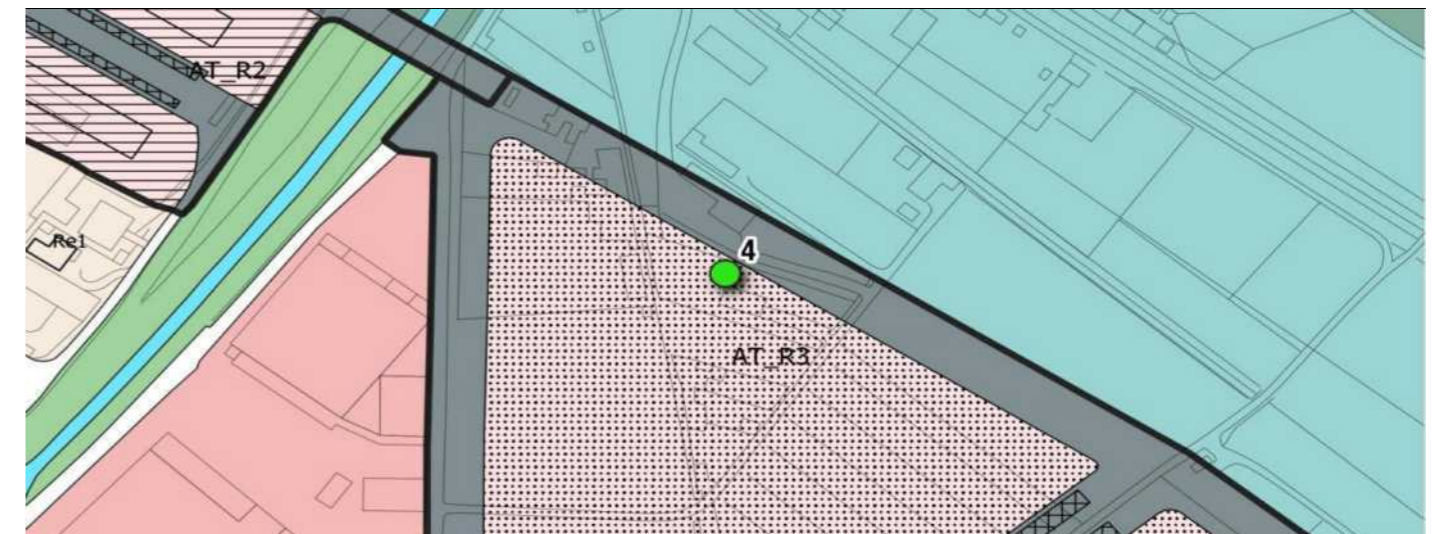
Richiesta variante al Regolamento Urbanistico Per riclassificazione terreno edificabile ad agricolo



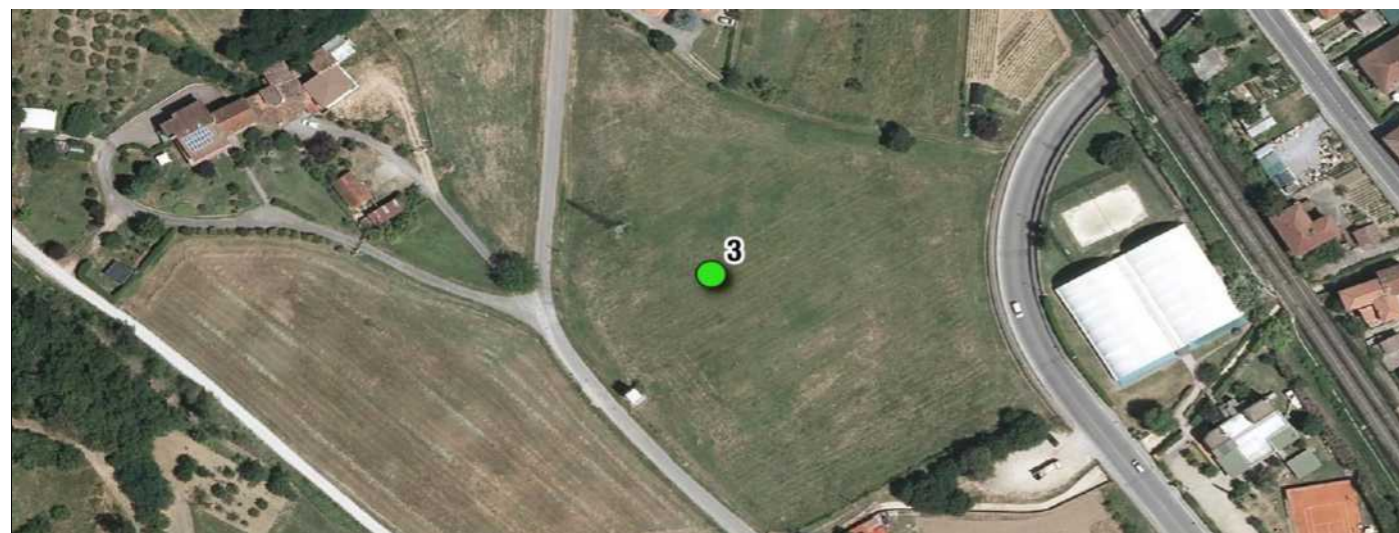
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

5 03/10/11 30476

**CATEGORIA**

Altro: Perequazione



**SINTESI**

Indagine ricognitiva tra le aree di proprietà del comune di Montevarchi idonee ad accogliere la capacità edificatoria del "teatro impero" al fine del suo trasferimento all'amministrazione comunale

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

6 26/10/11 33202

**CATEGORIA**

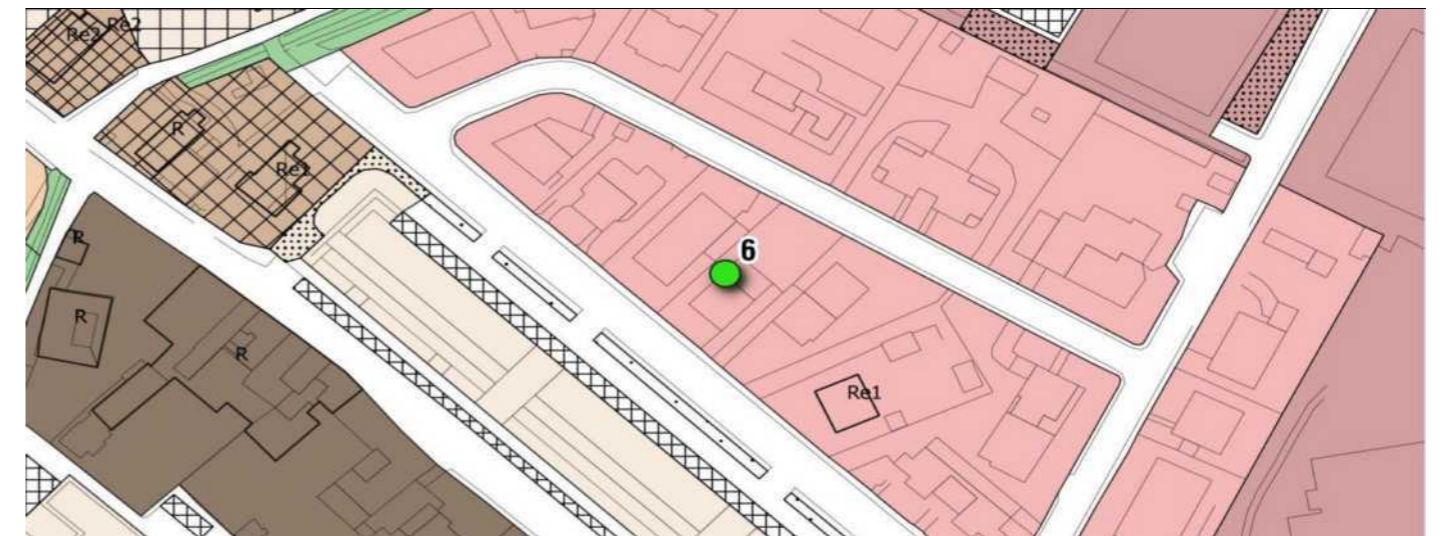
Cambio categoria intervento



**SINTESI**

Variante al Regolamento Urbanistico per frazionamento unità immobiliare in via dell'Artigianato

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

7 03/11/11 33838

**CATEGORIA**

Modifica Scheda Norma



**SINTESI**

Area di trasformazione "VIA BURZAGLI" (AR 23) localizzazione volumi nel registro crediti edilizi

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

8 05/12/11 37284

**CATEGORIA**

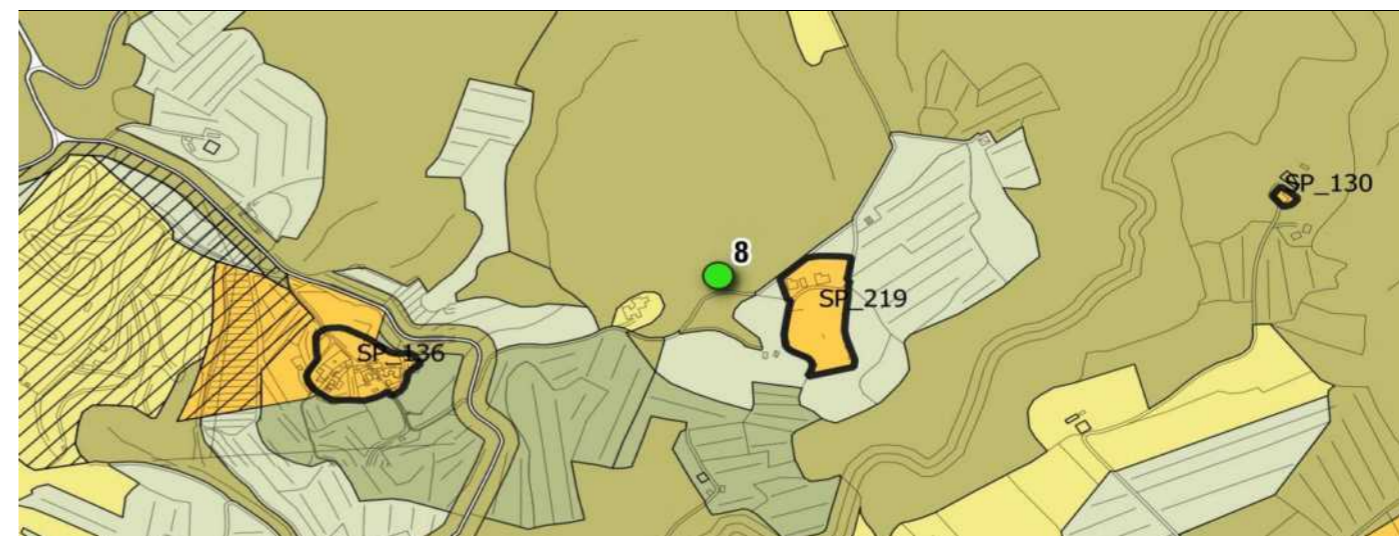
Nuova area edificabile



**SINTESI**

Richiesta al Regolamento Urbanistico per realizzazione nuove superfici per ampliamento ospitalità turistica e qualificarla con attrezzature e servizi connessi

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**





ID DATA PROTOCOLLO

9 20/12/11 38962

**CATEGORIA**

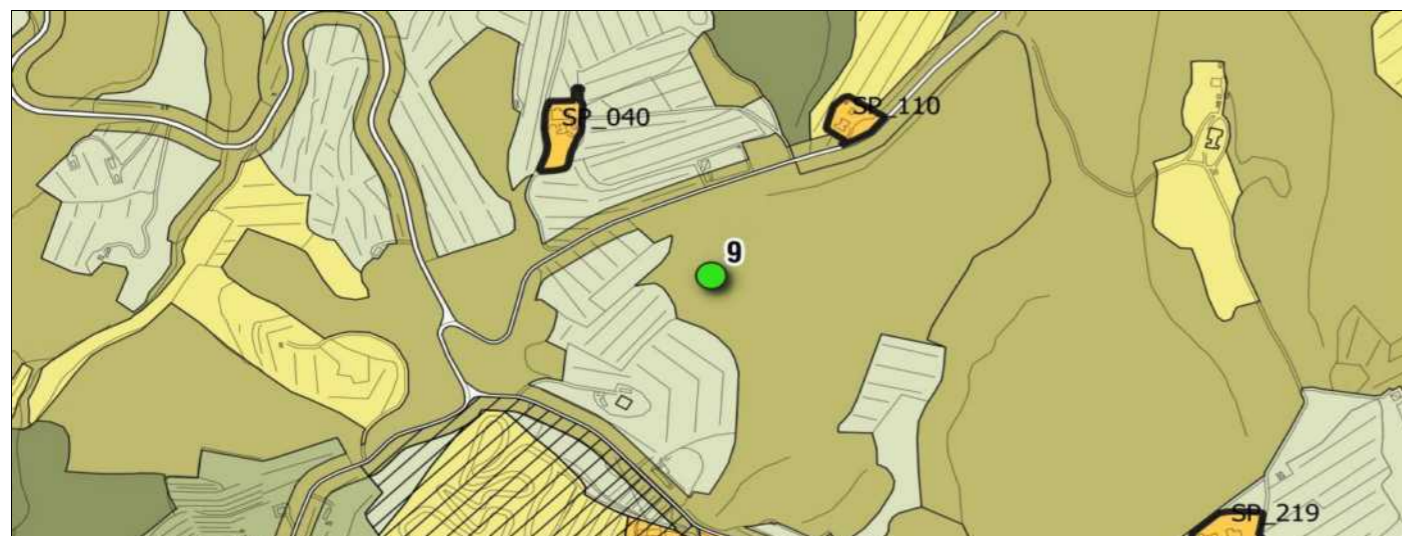
Modifica destinazione urbanistica



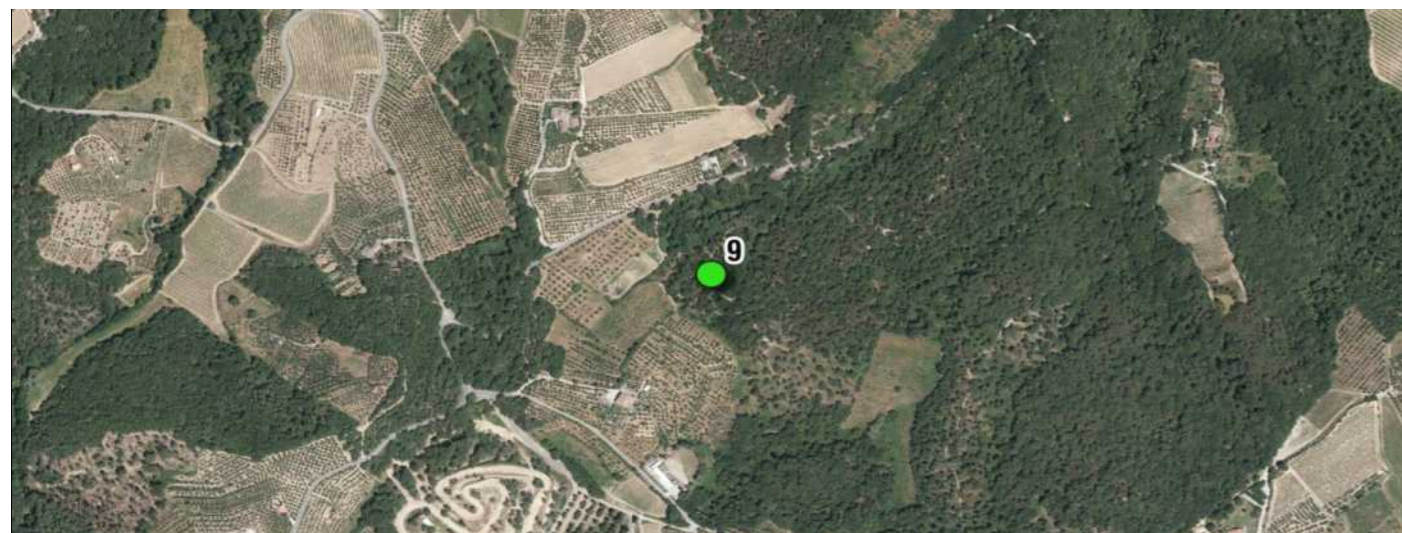
**SINTESI**

Richiesta variante al R.U per utilizzazione della SLU in zona agricola per cambio di destinazione d'uso di annesso agricolo posto in Montevarchi località Coccoioni

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

10 08/02/12 04281

**CATEGORIA**

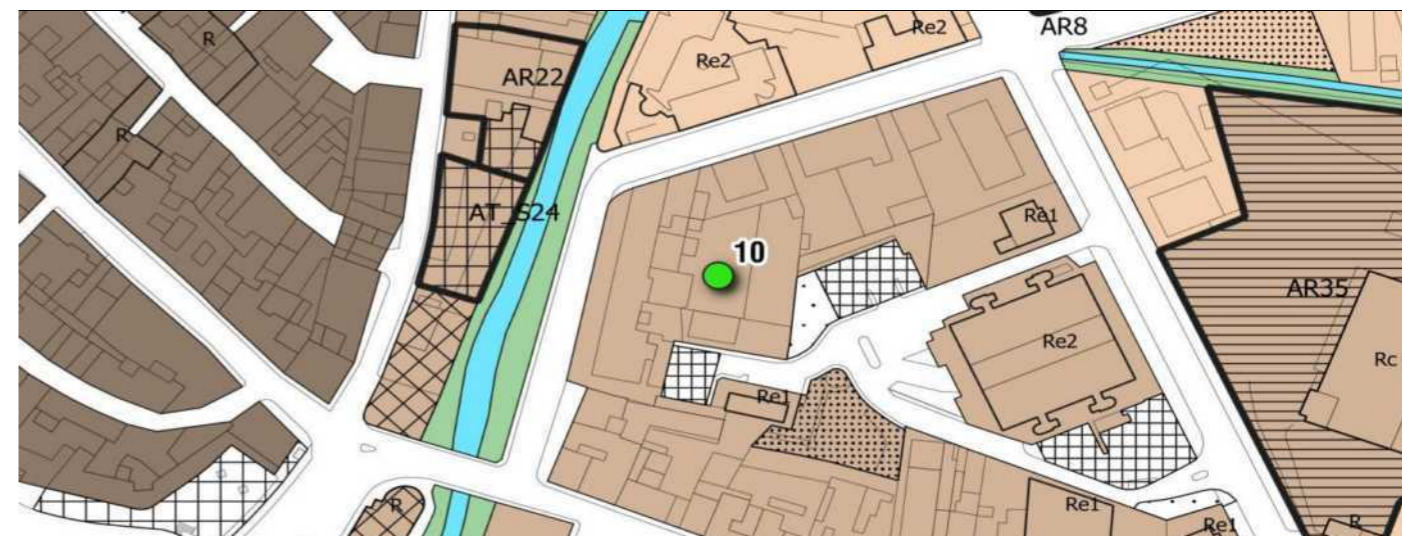
Modifica tessuto



**SINTESI**

Richiesta variante al Regolamento Urbanistico per cambio di tessuto da T2 a T3

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

11 08/05/12 14120

**CATEGORIA**

Modifica tessuto

**SINTESI**

Richiesta variante al Regolamento Urbanistico per ripermimetrazione area Frazione Rendola e nuova classificazione dell'immobile escludendolo dalla porzione a tessuto T1



ID DATA PROTOCOLLO

12 25/05/12 16569

**CATEGORIA**

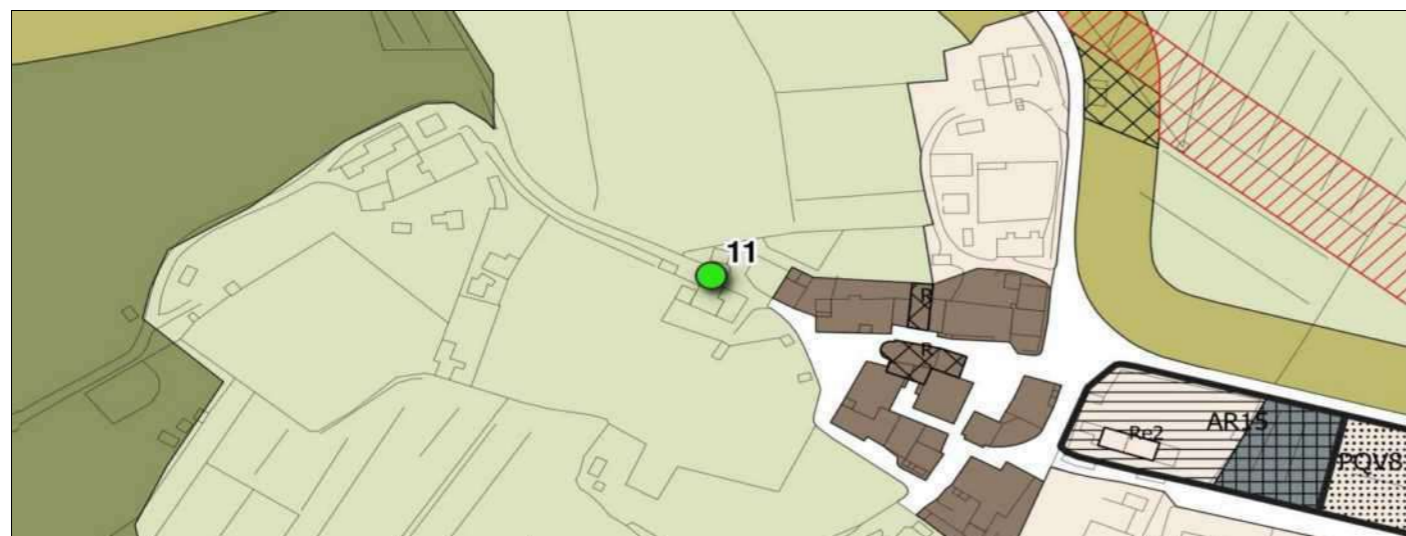
Cambio categoria intervento

**SINTESI**

Richiesta di variante al classamento di un edificio posto in via Piave



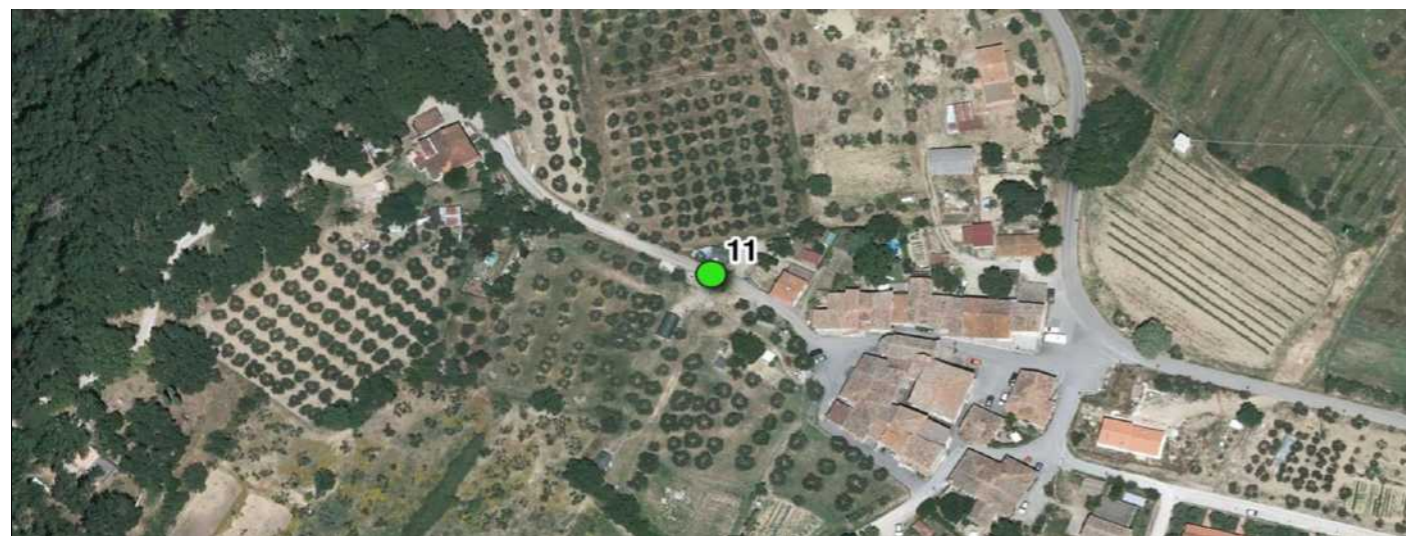
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

13 03/07/12 21544

**CATEGORIA**

Altro: PCCA

**SINTESI**

Richiesta variante al piano di classificazione acustica comunale a sostegno della realizzazione di un asilo nido nell'area denominata "centro Don Emilio" a Montevarchi, via Marco Polo



ID DATA PROTOCOLLO

14 10/07/12 22523

**CATEGORIA**

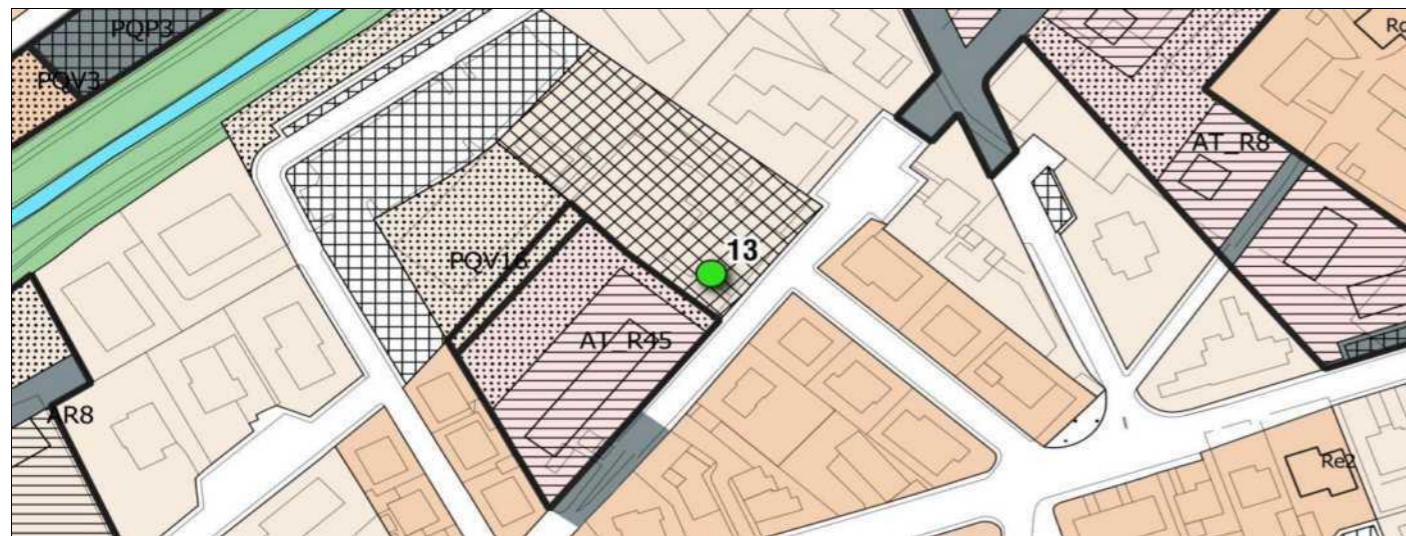
Altro: Richiesta Chiarimenti

**SINTESI**

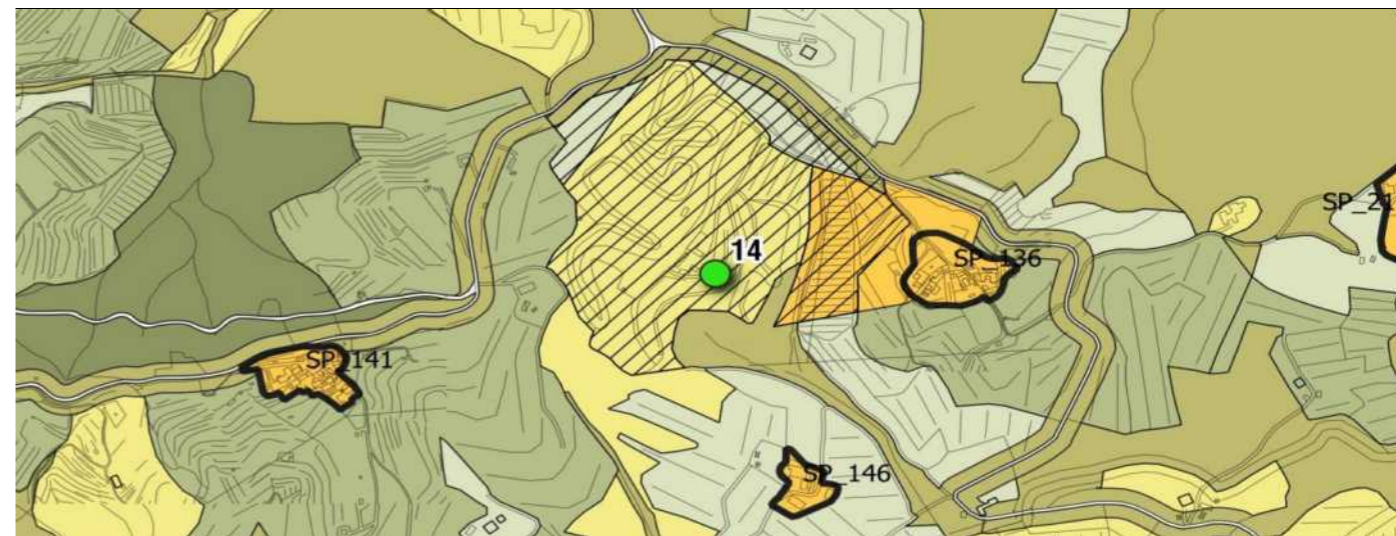
R.D. n.1775/33. Chiarimenti su attività pozzo sito in Comune di Montevarchi



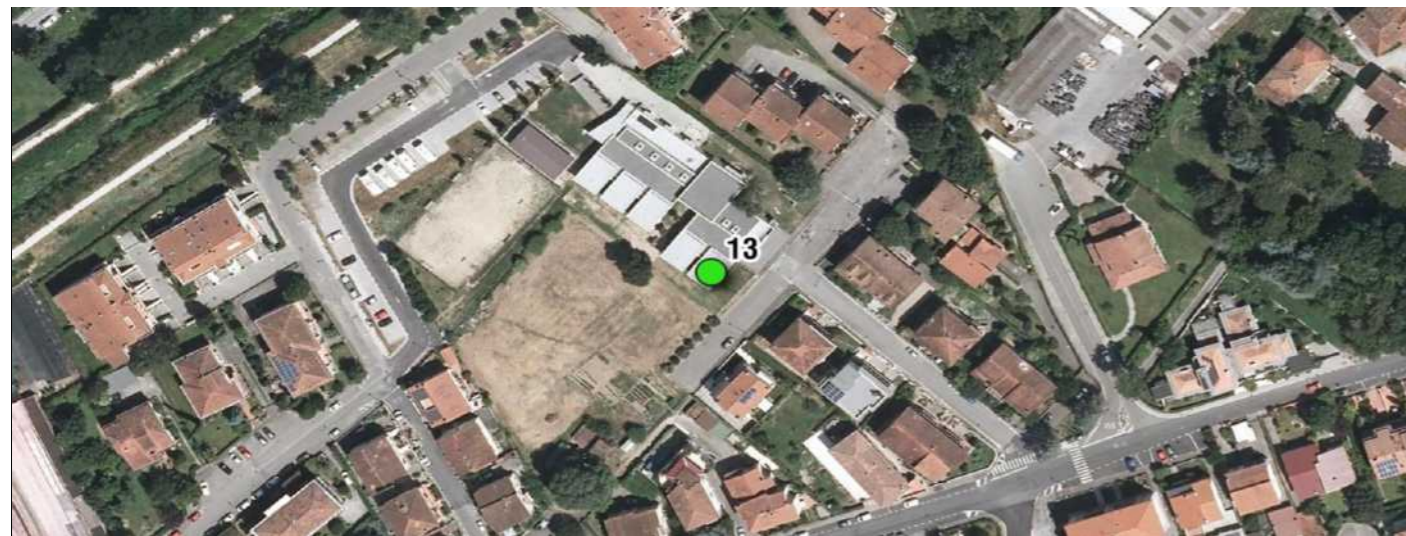
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



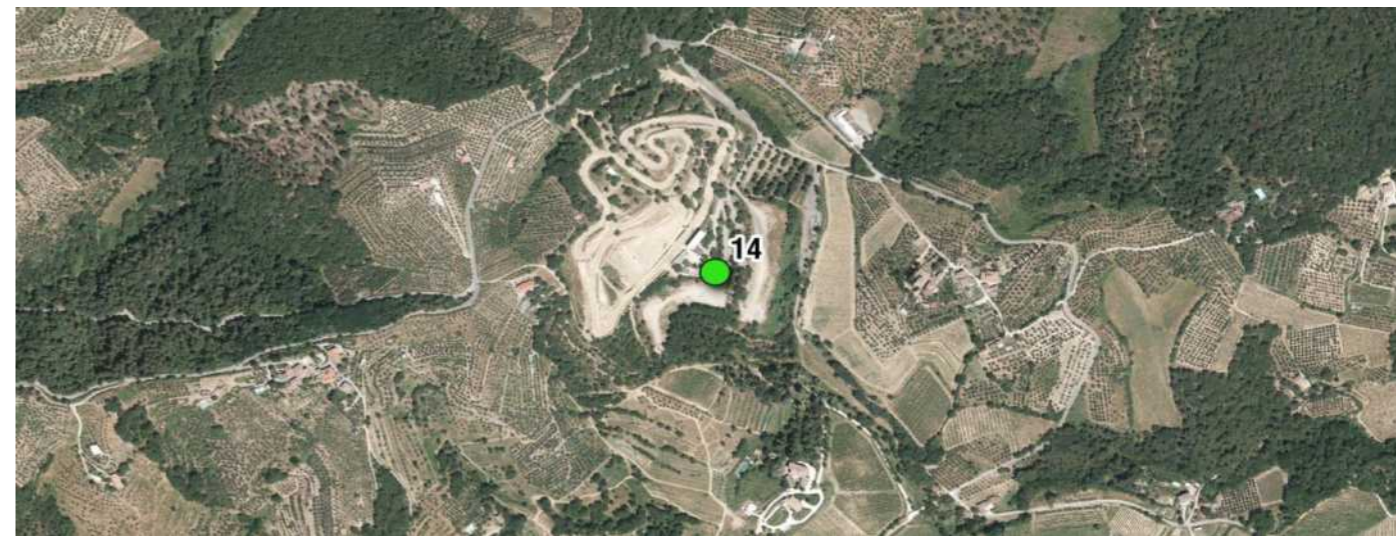
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

15 23/07/12 23931

**CATEGORIA**

Eliminazione previsione edificatoria

**SINTESI**

Richiesta variazione al Regolamento Urbanistico vigente per deperimetrazione della porzione del terreno di proprietà interessata dalla capacità edificatoria



ID DATA PROTOCOLLO

16 21/01/13 02779

**CATEGORIA**

Altro: Campo da Golf

**SINTESI**

Parere di massima sulla realizzazione di un campo da golf con struttura ricettiva annessa in Località La Selva, Montevarchi



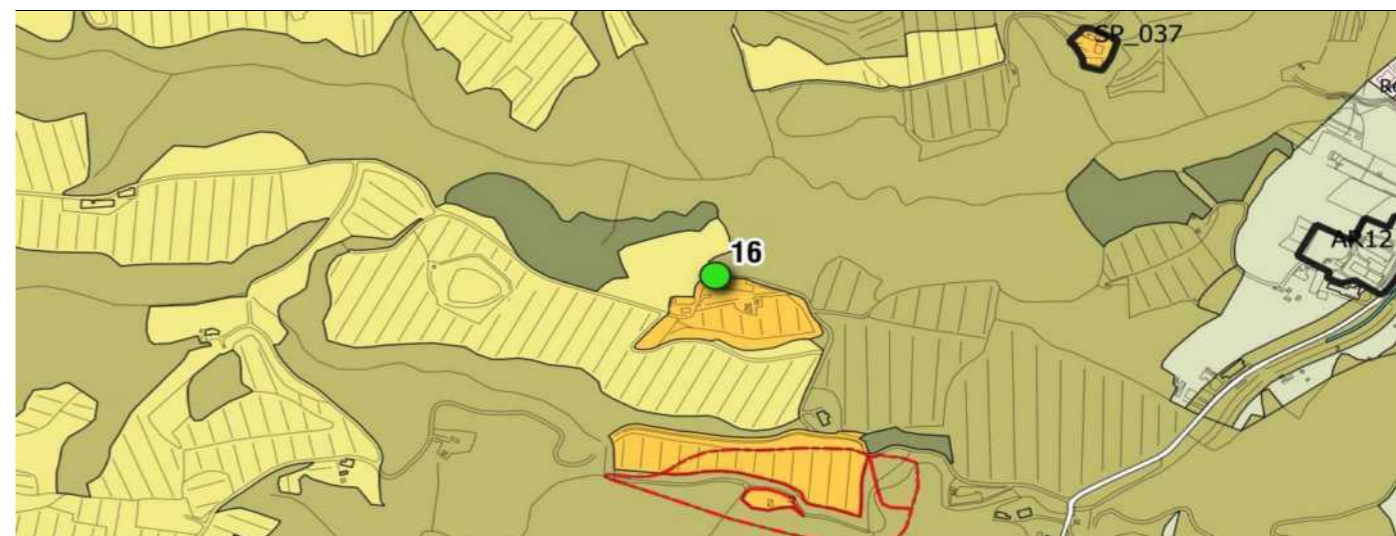
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

17 23/04/13 15717

**CATEGORIA**

Altro: Vincoli

**SINTESI**

Dichiarazione di non sussistenza vincolo per immobile sito in Vicolo Isidoro, 1-3



ID DATA PROTOCOLLO

18 16/05/13 18680

**CATEGORIA**

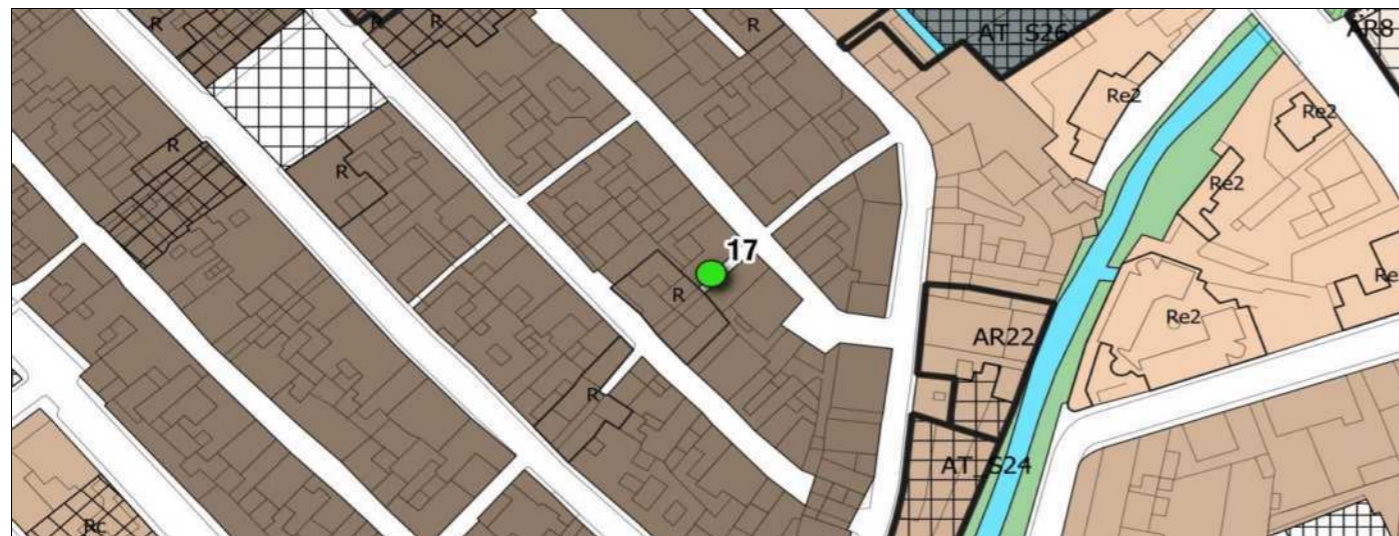
Cambio categoria intervento

**SINTESI**

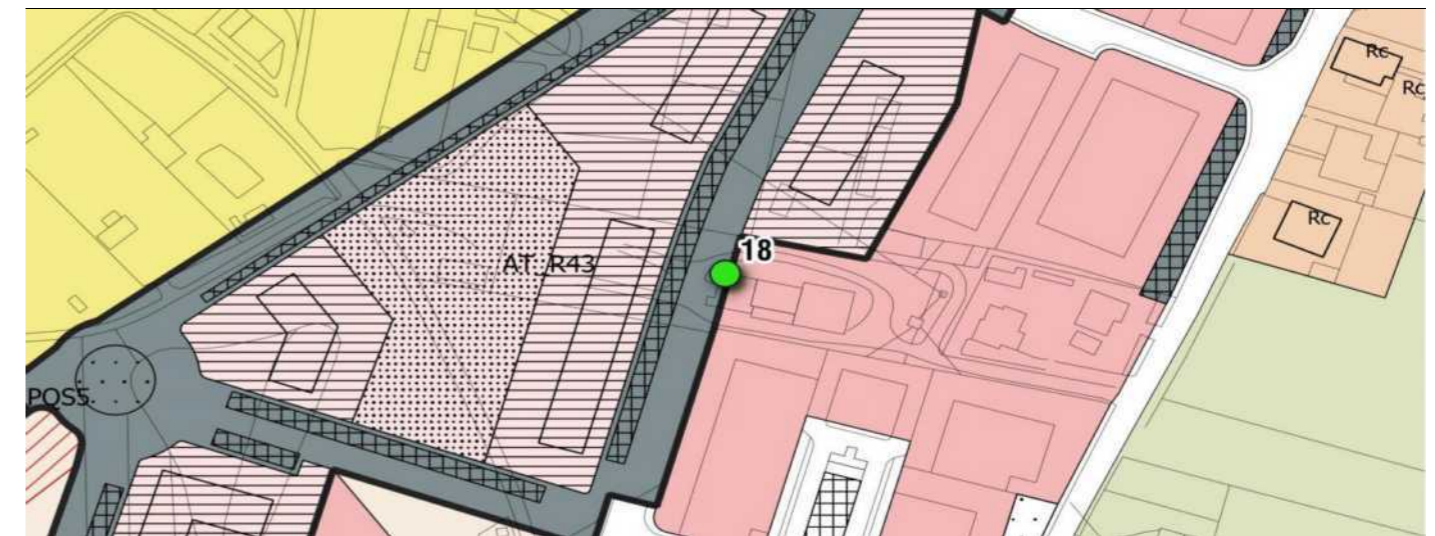
Richiesta variante al Regolamento Urbanistico per esclusione immobile e resede dall'area di trasformazione "CASA AL PIANO" (AT R43)



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



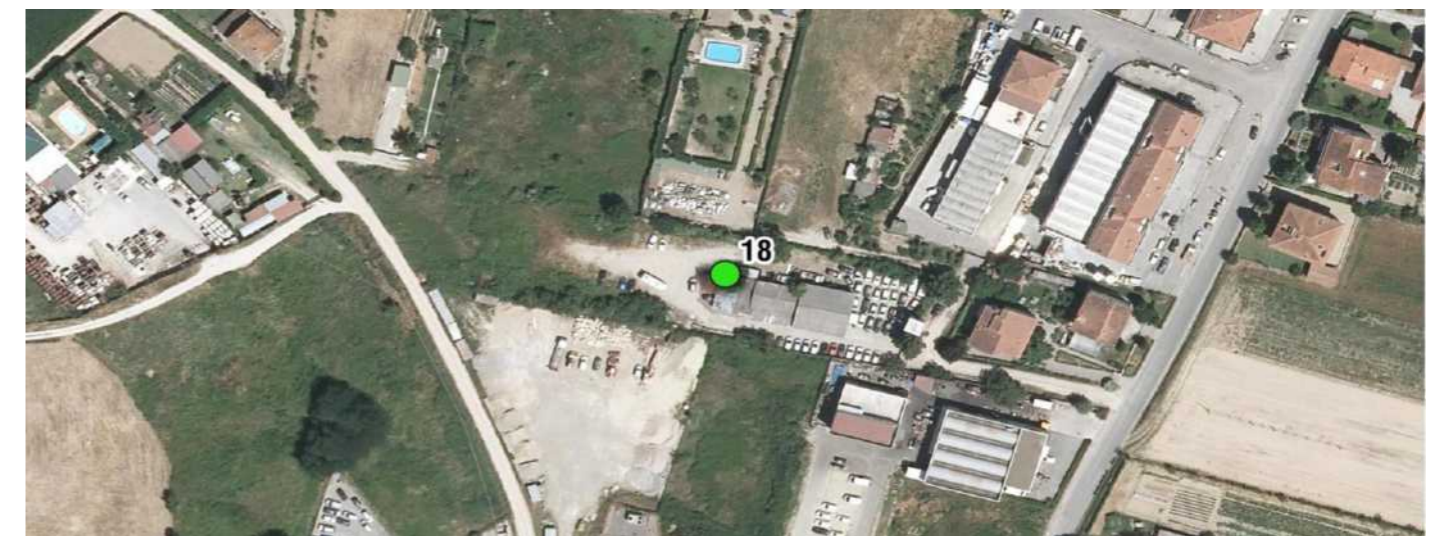
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID	DATA	PROTOCOLLO
19	21/05/13	19210

**CATEGORIA**

Modifica tessuto

**SINTESI**

Richiesta variante al Regolamento Urbanistico per mantenimento fascia verde fluviale parallela al Torrente Ambra; inserimento terreni nel tessuto T2 e tessuto aree agricole



ID	DATA	PROTOCOLLO
20	23/09/13	34870

**CATEGORIA**

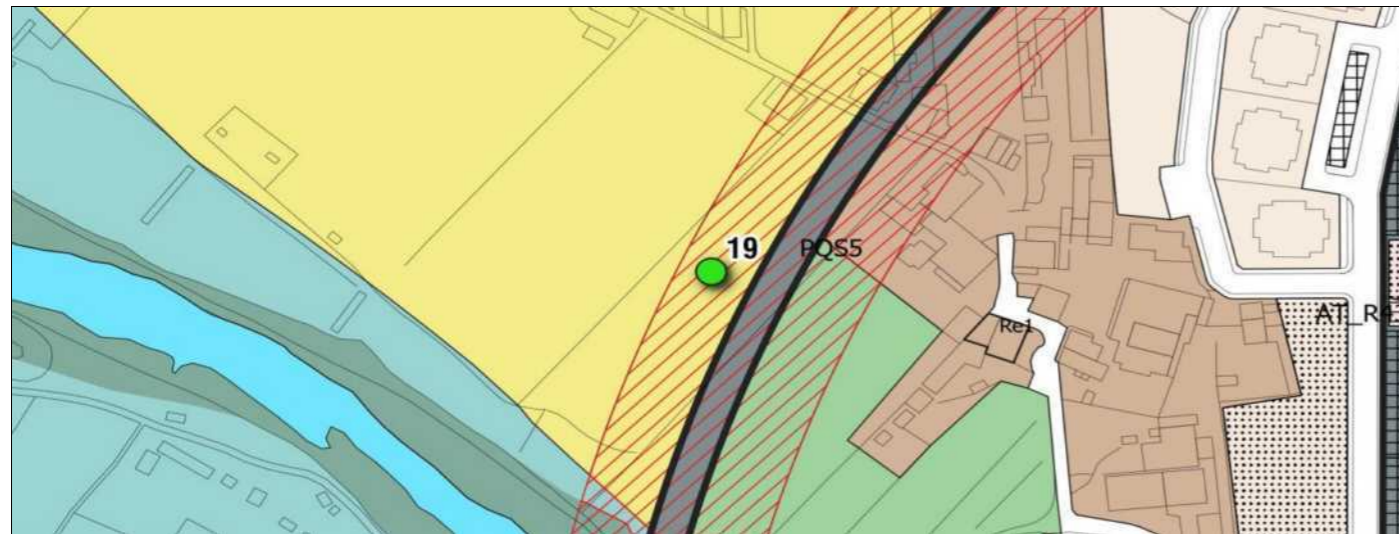
Modifica destinazione urbanistica

**SINTESI**

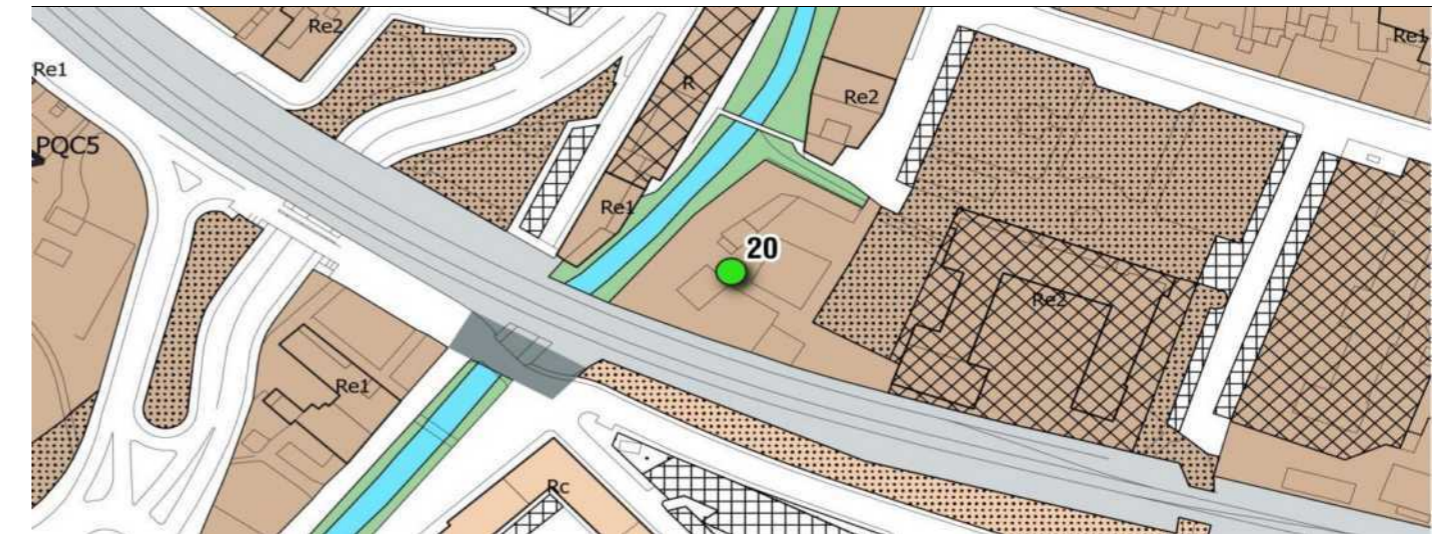
Richiesta revisione al Regolamento Urbanistico eliminando dal proprio resede il vincolo "Aree per il verde pubblico attrezzato" e che classifichi il terreno come area di pertinenza del fabbricato e quindi tessuto T2



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

21 24/10/13 39604

**CATEGORIA**

Nuova area edificabile



**SINTESI**

Richiesta revisione al Regolamento Urbanistico della zona nei pressi di Via Piave con possibilità di poter accedere al terreno nell'ottica di una possibile futura urbanizzazione

ID DATA PROTOCOLLO

22 11/12/13 46050

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento



**SINTESI**

Osservazione al Regolamento Urbanistico relativa ad immobile posto in Levane Piazza del Secco n.20, categoria intervento Re1 pur rimanendo nell'area T2

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

23 19/02/14 06869

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento



**SINTESI**

Richiesta frazionamento fabbricato produttivo in più unità immobiliari senza variazione destinazione uso attuale

ID DATA PROTOCOLLO

24 26/03/14 46391

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento



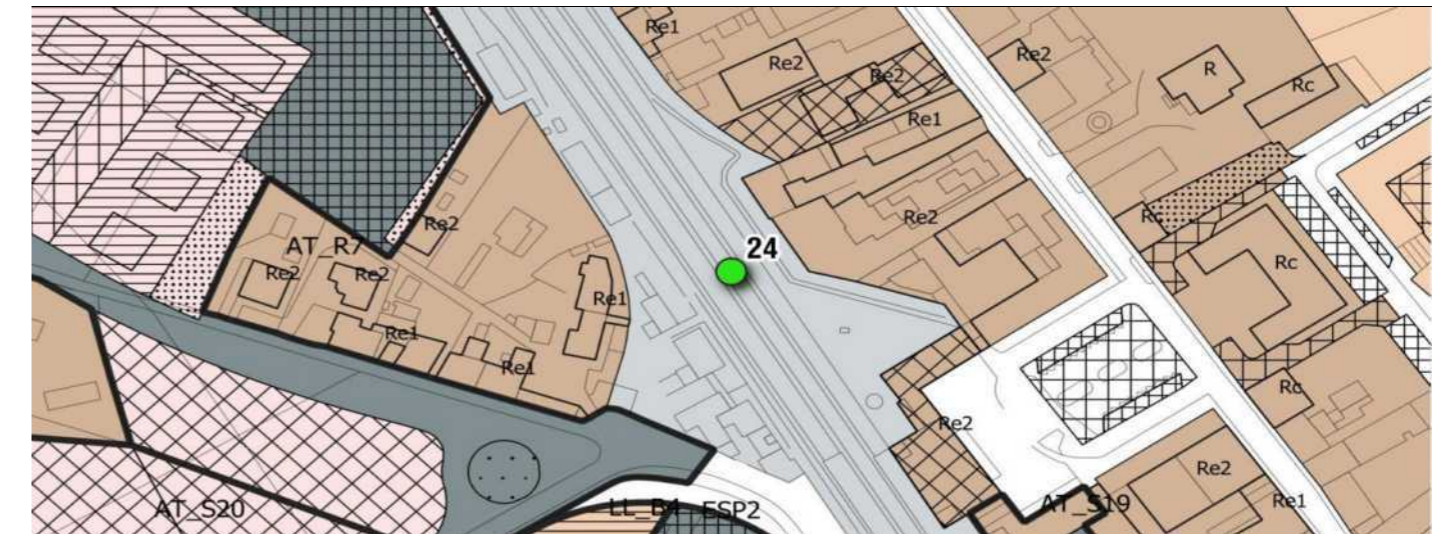
**SINTESI**

Richiesta variante al Regolamento Urbanistico di immobile di proprietà RFI appartenenti al complesso della stazione di Montevarchi

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**





ID DATA PROTOCOLLO

25 11/08/14 31102

**CATEGORIA**

Modifica Scheda Norma



**SINTESI**

Richiesta variante del Regolamento Urbanistico Area di trasformazione " VIA DELLO STECCATO" (AT\_S31)

ID DATA PROTOCOLLO

26 22/08/14 32278

**CATEGORIA**

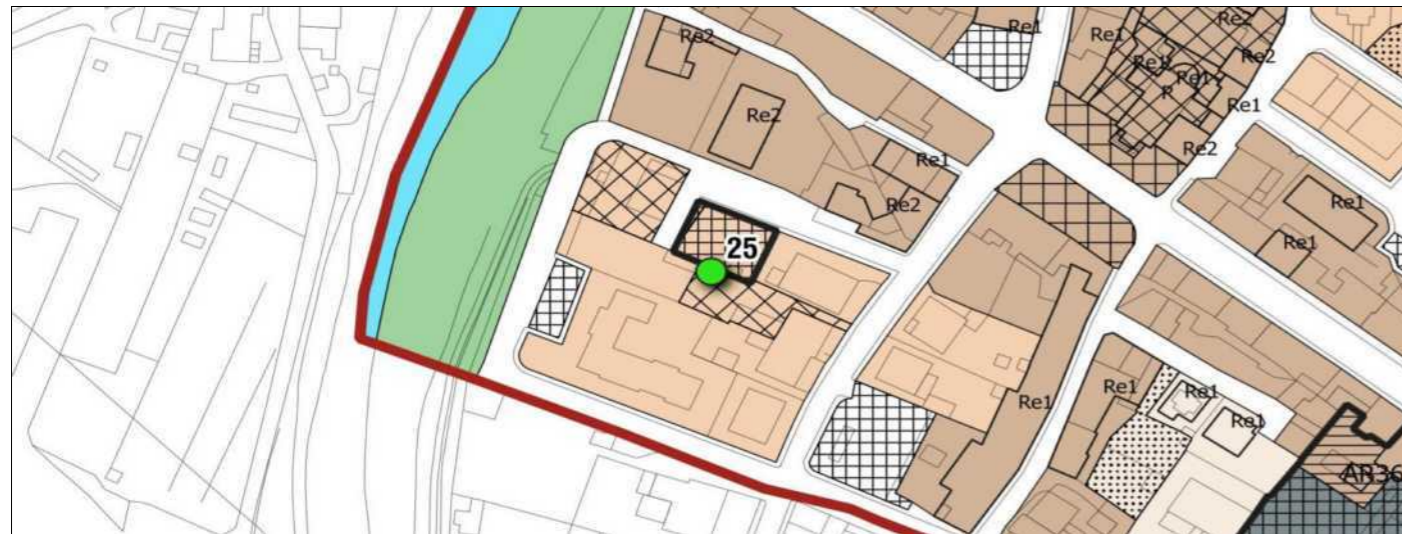
Cambio classificazione agricola



**SINTESI**

Richiesta di modifica del perimetro di aree tipo A in località Paradiso, in prossimità borro Giglio nel comune di Montevarchi

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

27 15/09/14 35465

**CATEGORIA**

Modifica destinazione urbanistica

**SINTESI**

Cambio di destinazione d'uso del parcheggio posto nel retro del fabbricato



ID DATA PROTOCOLLO

28 25/11/14 46364

**CATEGORIA**

Eliminazione previsione edificatoria

**SINTESI**

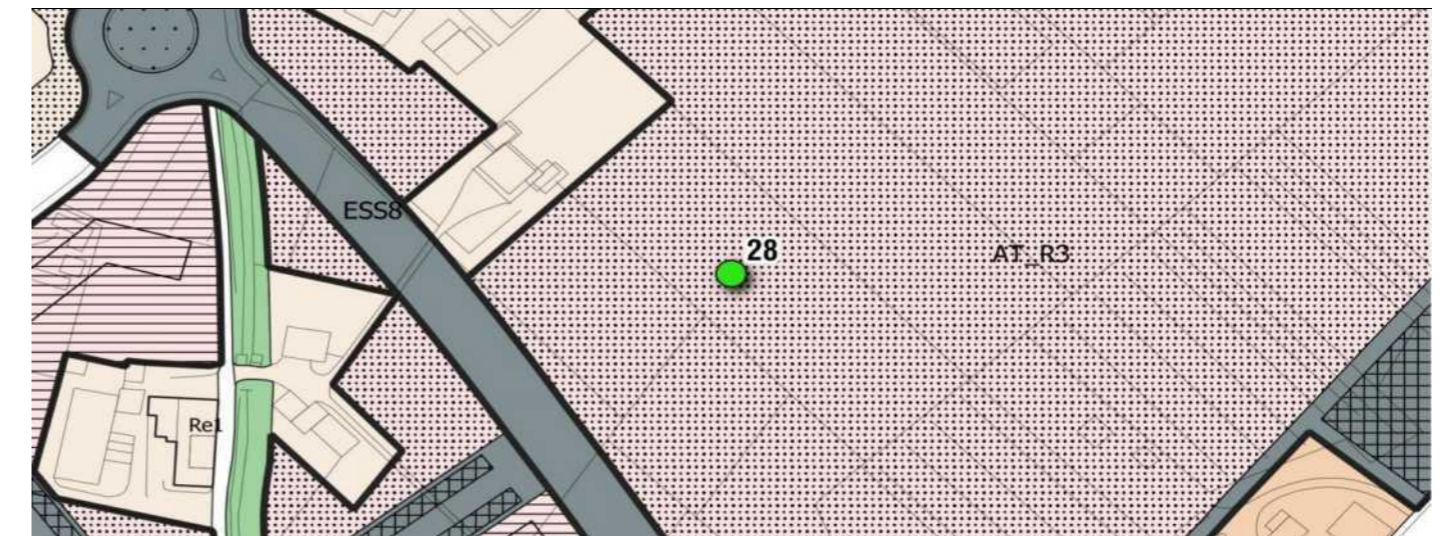
Richiesta variante al Regolamento Urbanistico di Montevarchi per trasformazione urbanistica a zona agricola



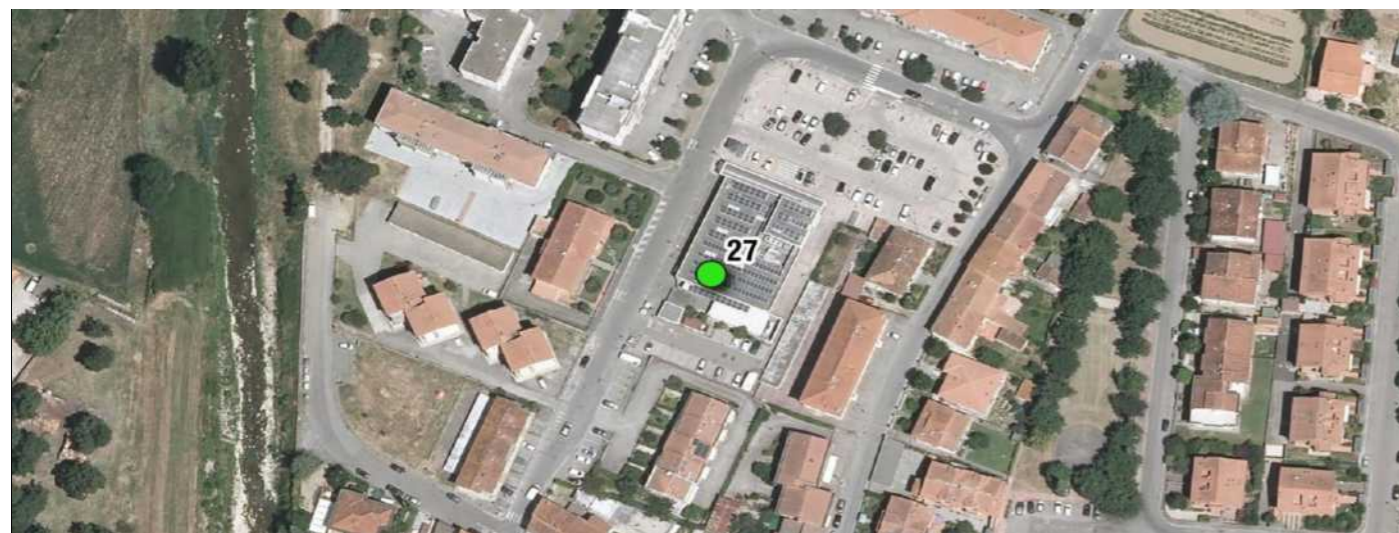
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

29 12/01/15 00994

**CATEGORIA**

Nuova area edificabile



**SINTESI**

Osservazione relativa al Regolamento Urbanistico di un'area A6 in via Campagna, da zona agricola a artigianale

ID DATA PROTOCOLLO

30 12/02/15 05883

**CATEGORIA**

Modifica destinazione urbanistica



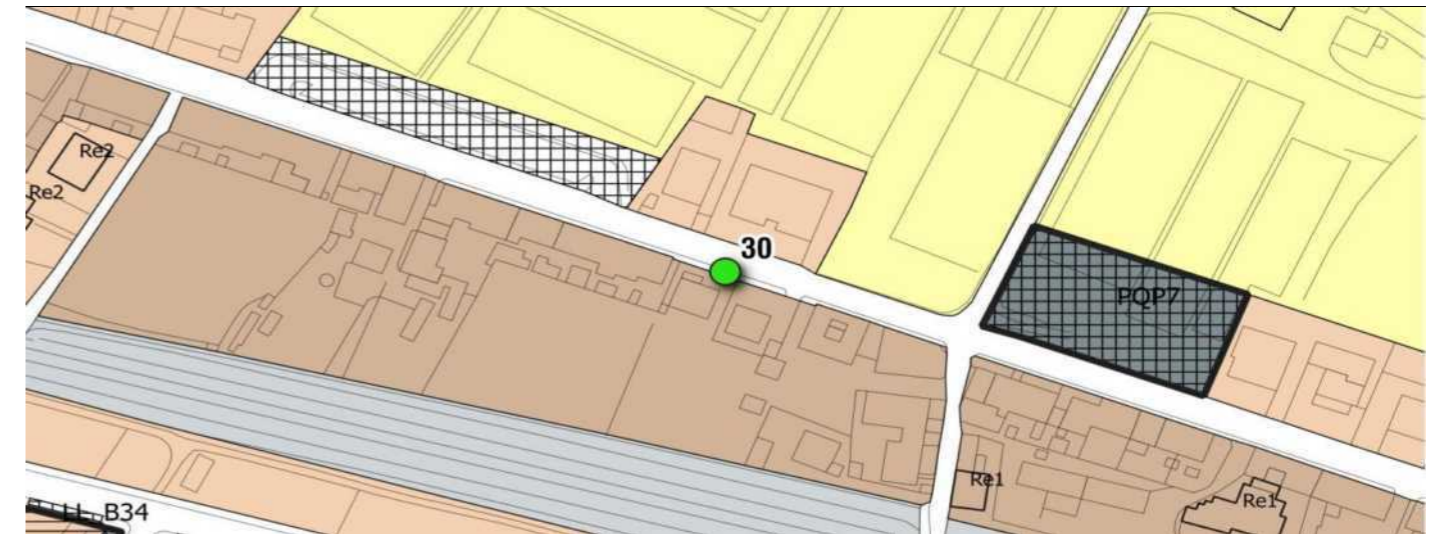
**SINTESI**

Richiesta variante al Regolamento Urbanistico per modifica di destinazione d'uso da area parcheggi di progetto ad area pubblica

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO  
31 10/04/15 46198

**CATEGORIA**

Nuova area edificabile

**SINTESI**

Richiesta inserimento terreno edificabile



ID DATA PROTOCOLLO  
32 22/04/15 16039

**CATEGORIA**

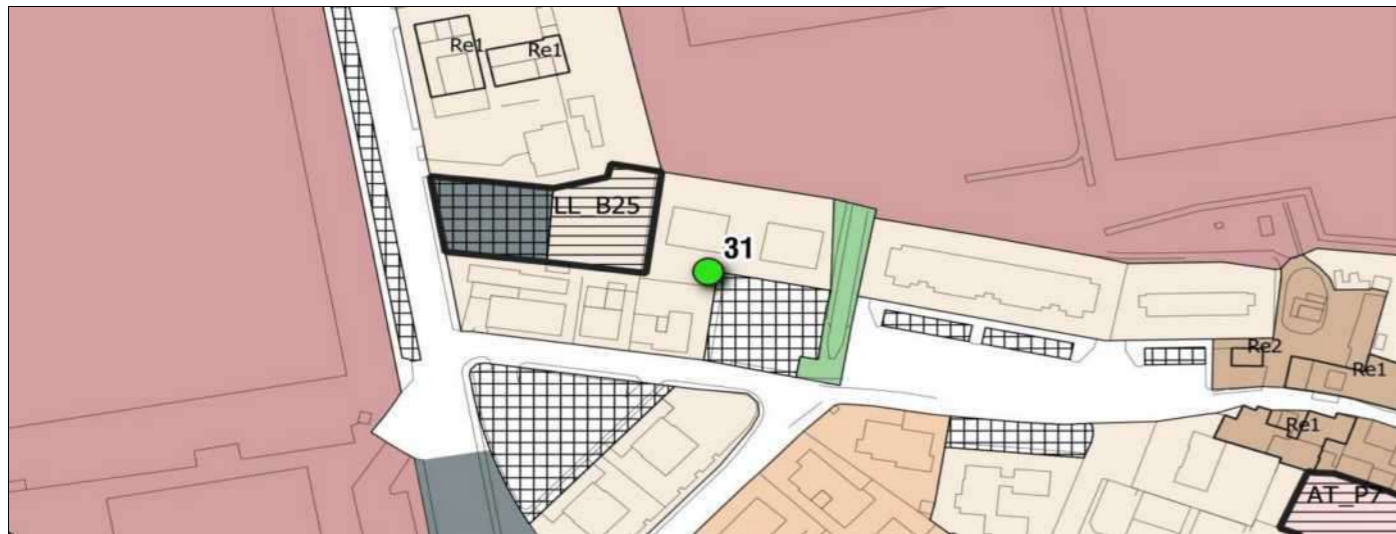
Modifica Scheda Norma

**SINTESI**

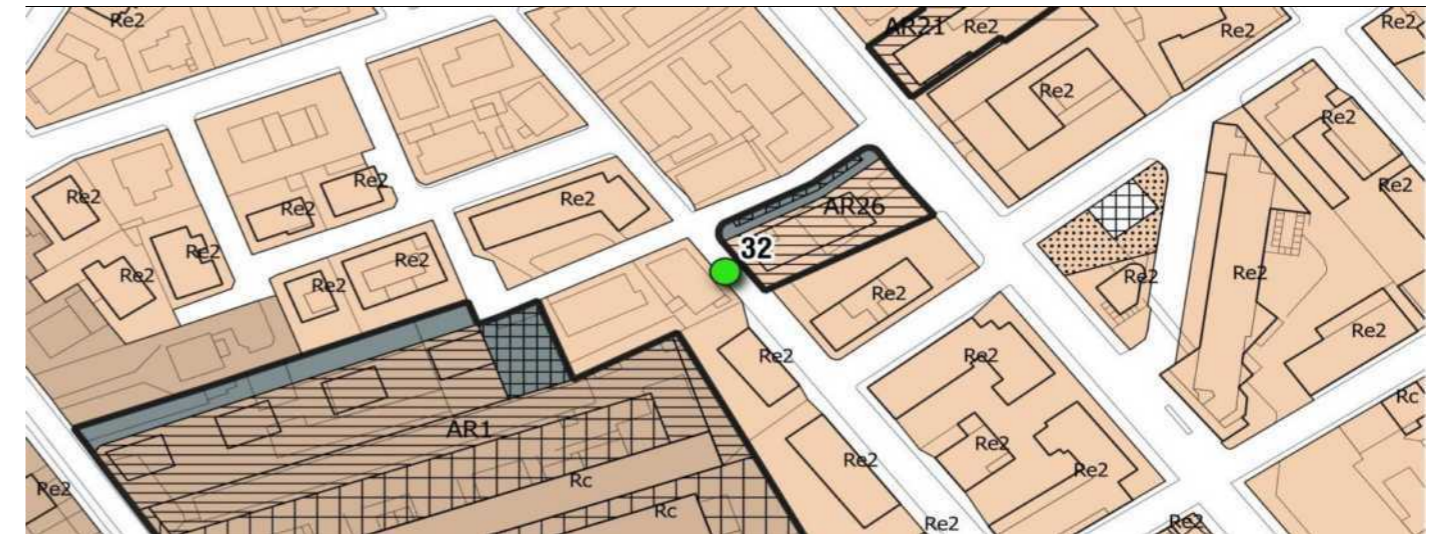
Richiesta congiunta divisione VIA BELLINI" (AR 26)



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

33 14/05/15 19338

**CATEGORIA**

Eliminazione previsione edificatoria

**SINTESI**

Richiesta variante al Regolamento Urbanistico per trasformazione urbanistica a zona agricola



ID DATA PROTOCOLLO

34 14/05/15 19343

**CATEGORIA**

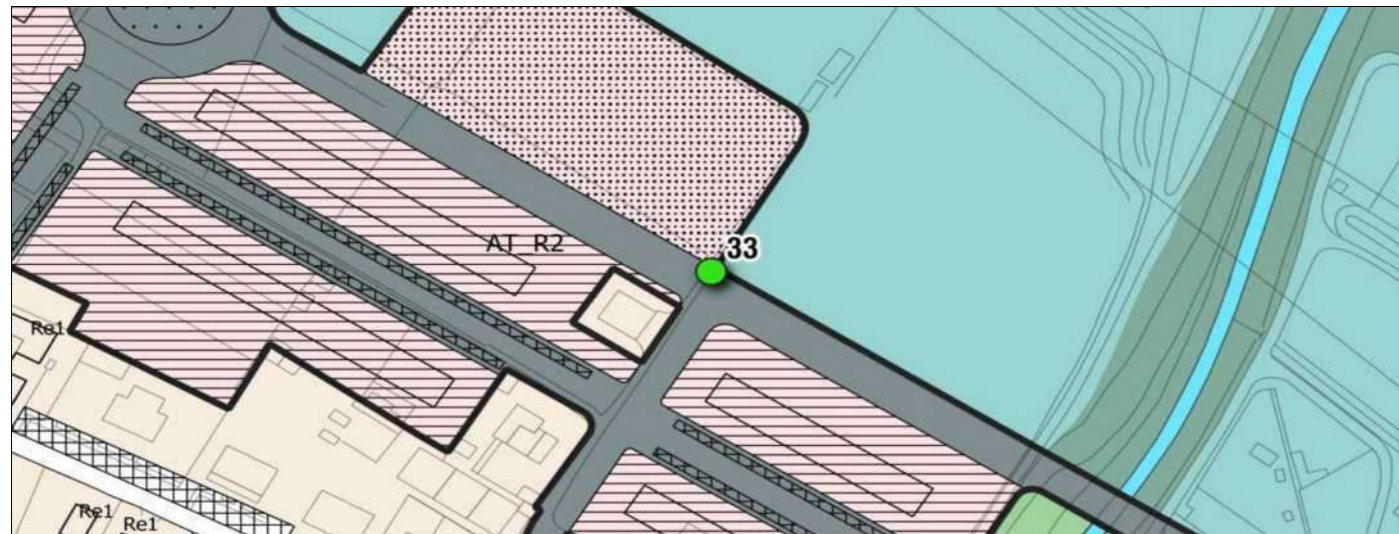
Eliminazione previsione edificatoria

**SINTESI**

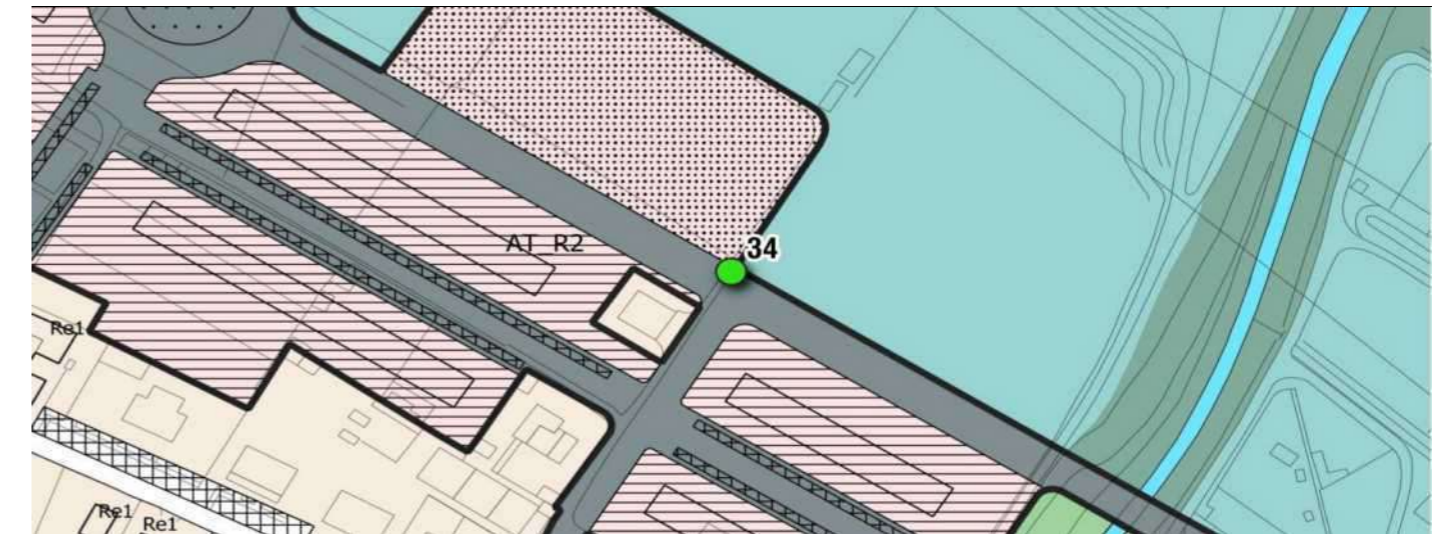
Richiesta variante al Regolamento Urbanistico di Montevarchi per trasformazione urbanistica a zona agricola



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



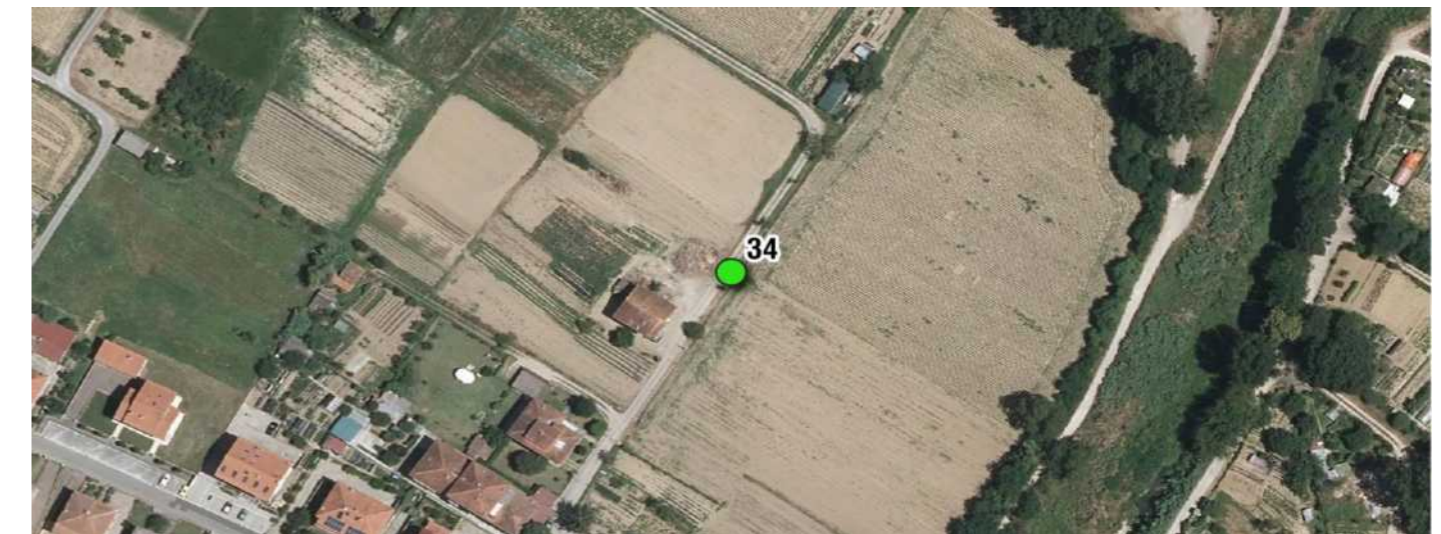
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID	DATA	PROTOCOLLO
35	09/10/15	41726

**CATEGORIA**

Modifica destinazione urbanistica



**SINTESI**

Osservazione relativa al Regolamento Urbanistico per spostamento terreno alla destinazione agricola originaria

ID	DATA	PROTOCOLLO
36	31/10/15	44801

**CATEGORIA**

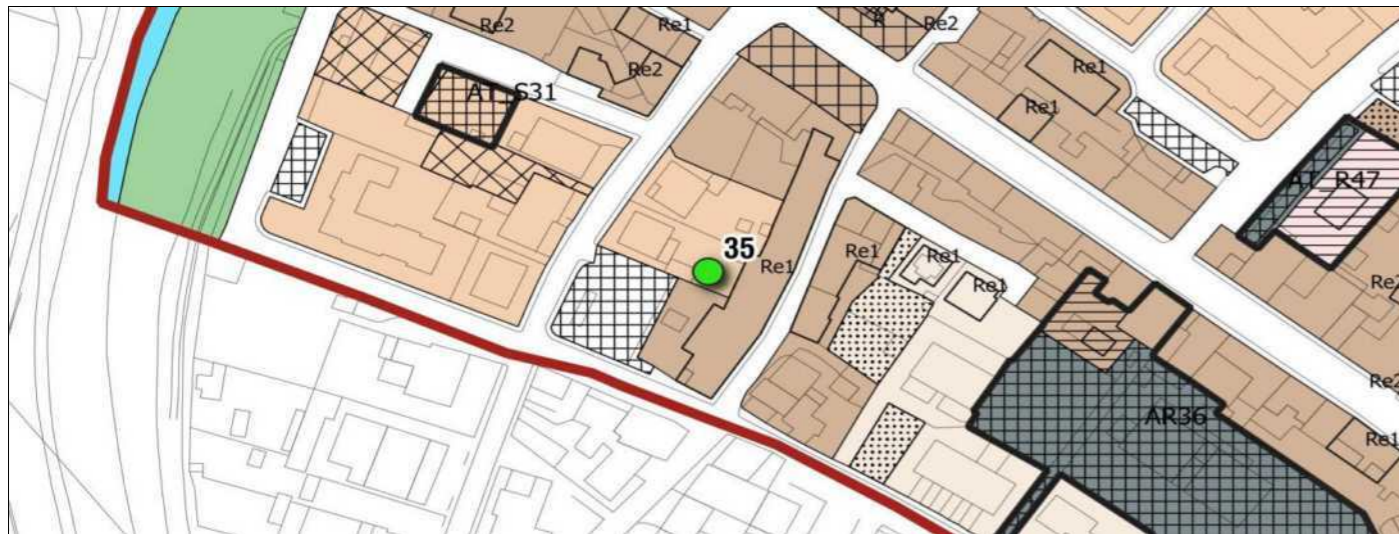
Cambio categoria intervento



**SINTESI**

Modifica categoria intervento su immobile di cui alla scheda potere per rendere ammissibili anche per l'edificio gli interventi di ristrutturazione edilizia

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

37 03/11/15 45095

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento



**SINTESI**

Richiesta modifica, nel Regolamento Urbanistico per cambio di categoria d'intervento sull'edificio

ID DATA PROTOCOLLO

38 17/12/15 52230

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento



**SINTESI**

Richiesta frazionamento in più unità immobiliari anche senza variazione della destinazione d'uso

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

39 22/02/16 08199

**CATEGORIA**

Modifica Scheda Norma



**SINTESI**

Richiesta adeguamento dimensionale e utilizzo area ex officio Bartoli & Tosi, Montevarchi via Marconi n.82

ID DATA PROTOCOLLO

40 14/03/16 11092

**CATEGORIA**

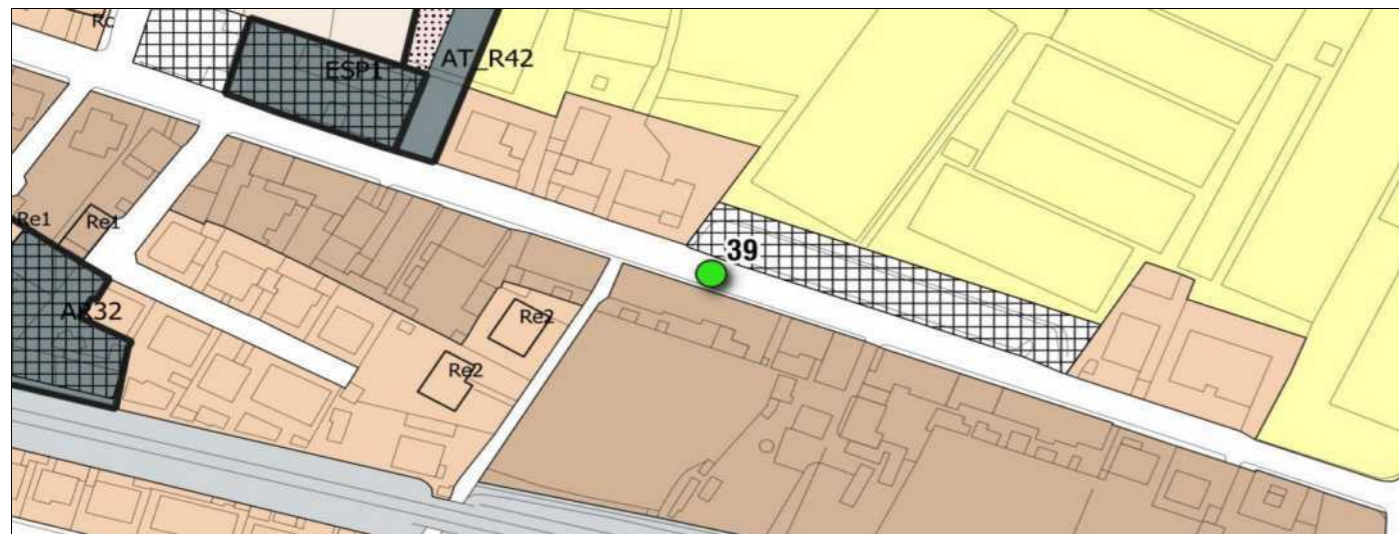
Cambio categoria intervento



**SINTESI**

Contributo al piano operativo per la frazione Levane zona di Via Leona

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**





ID DATA PROTOCOLLO

41 05/04/16 14812

**CATEGORIA**

Modifica Scheda Norma



**SINTESI**

Richiesta definizione lotto di completamento dell'esistente area commerciale-produttiva "CASA ROTTA" (AT\_P10)

ID DATA PROTOCOLLO

42 25/08/16 36318

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento



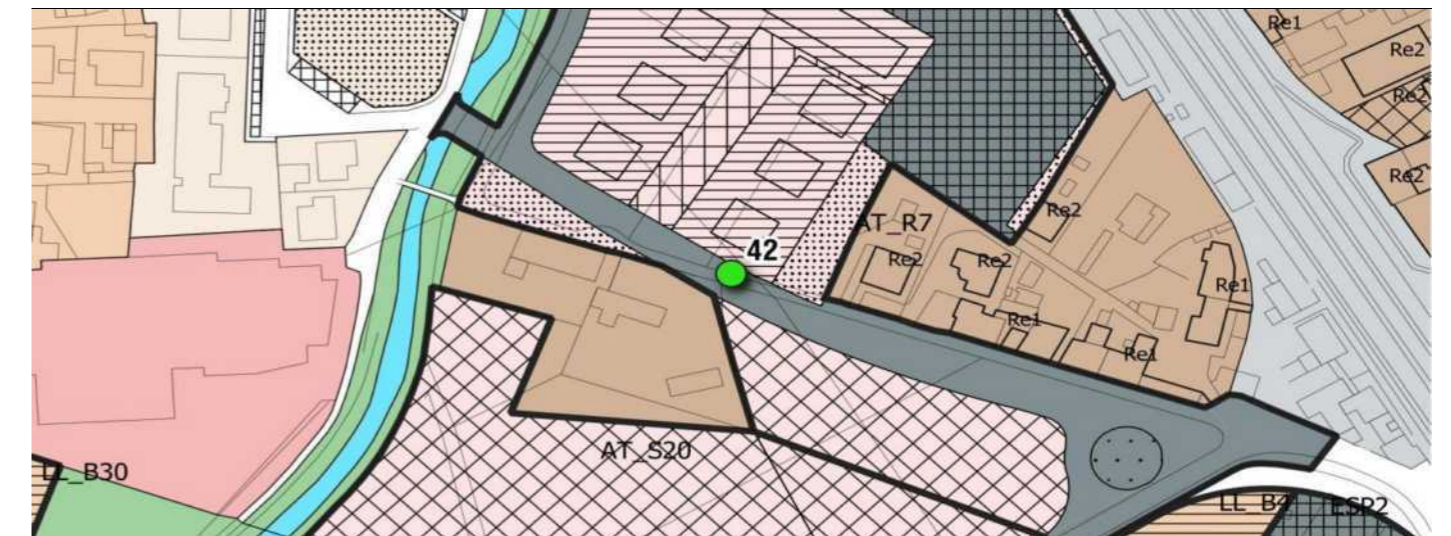
**SINTESI**

Richiesta variante al regolamento urbanistico edifici posti in Montevarchi via Stello n.81, 83, 85

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



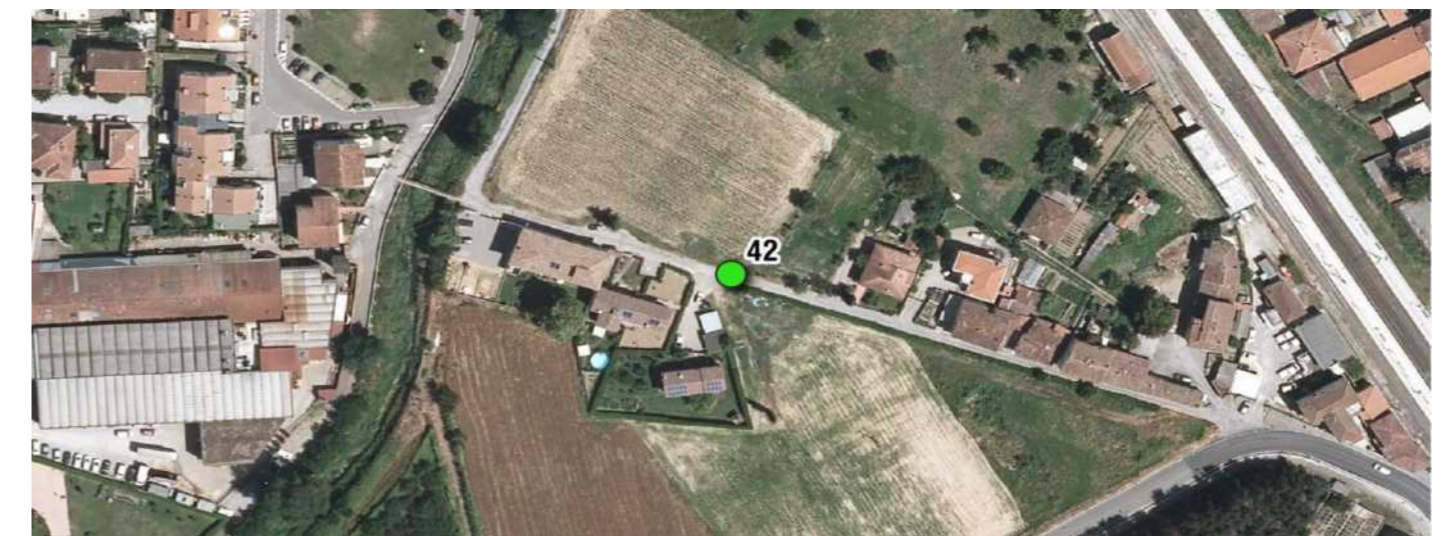
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

43 28/09/16 41204

**CATEGORIA**

Altro: Richiesta riduzione aliquota edificabile

**SINTESI**

Riduzione aliquota edificabile e modifica destinazione agricola del terreno



ID DATA PROTOCOLLO

44 12/10/16 43459

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento

**SINTESI**

Richiesta frazionamento fabbricato produttivo in più unità immobiliari senza variazione destinazione uso attuale, area Levane via Arno n.124



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

45 20/10/16 45174

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento

**SINTESI**

Richiesta classificazione edifici (Re1 e Re2)



ID DATA PROTOCOLLO

46 29/11/16 50932

**CATEGORIA**

Eliminazione previsione edificatoria

**SINTESI**

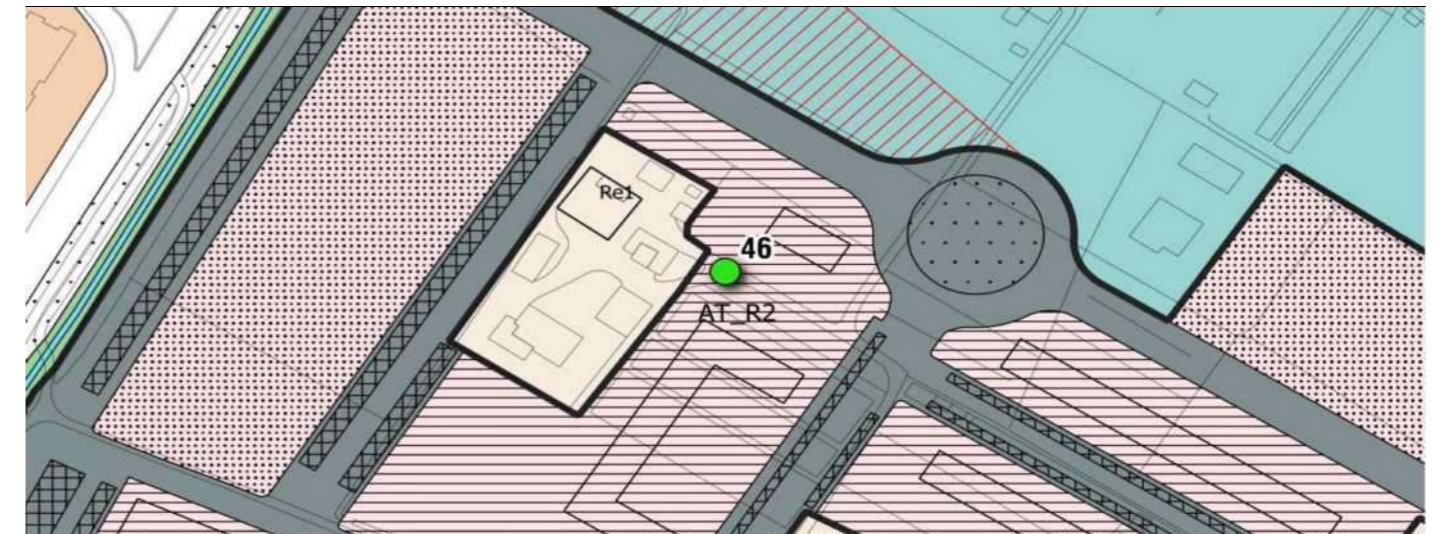
Richiesta di modifica della destinazione dei terreni nel Regolamento Urbanistico nel Comparto denominato "PODERE FOSSATO" (AT\_R2) da edificabile a agricolo



ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18



ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18



ESTRATTO ORTOFOTO 2019



ESTRATTO ORTOFOTO 2019



ID DATA PROTOCOLLO

47 29/11/16 55109

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento

**SINTESI**

Riclassificazione immobile nell'ambito della zona di piano T2, dalla categoria d'intervento da Rc a Re1



ID DATA PROTOCOLLO

48 16/12/16 53472

**CATEGORIA**

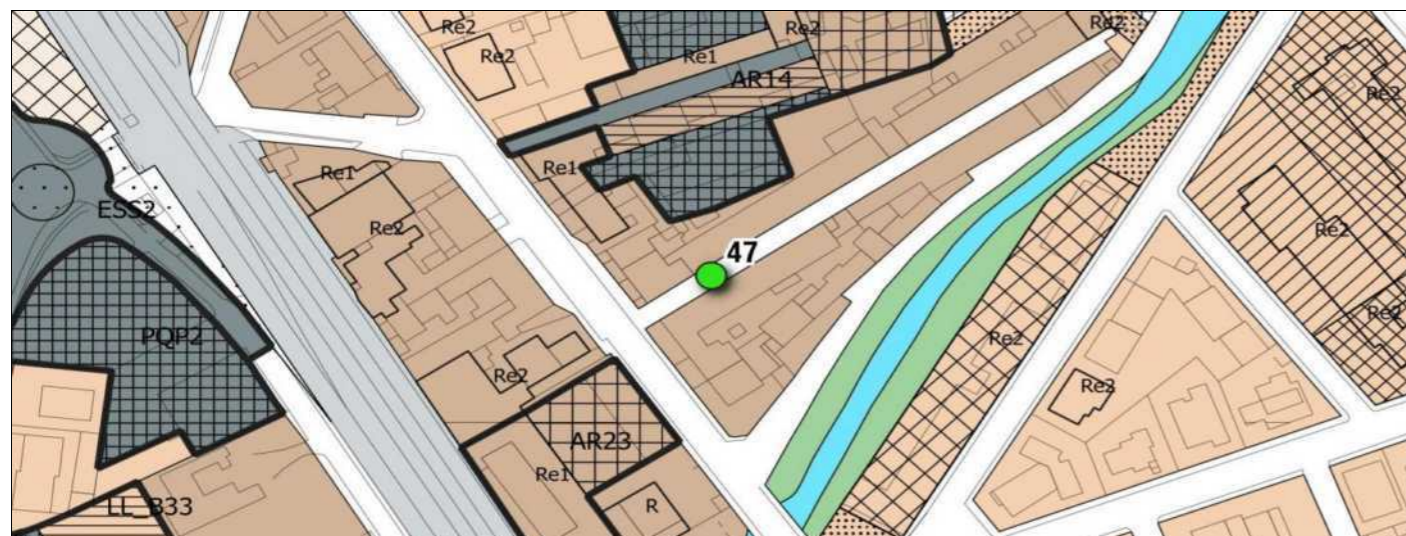
Modifica tessuto

**SINTESI**

Variante al regolamento urbanistico per il tessuto T6



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

49 22/02/17 08186

**CATEGORIA**

Modifica Scheda Norma



**SINTESI**

Realizzazione parcheggio pubblico a scomputo oneri di urbanizzazione prossimità chiesa S. Maria Pestello

ID DATA PROTOCOLLO

50 06/03/17 10112

**CATEGORIA**

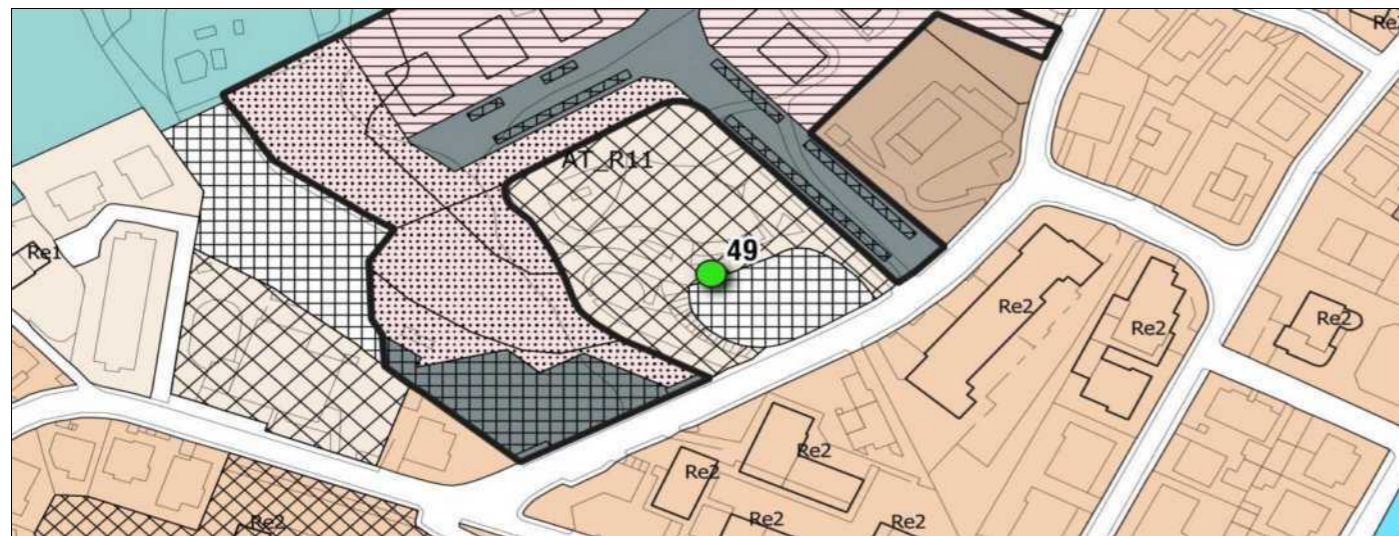
Altro: Richiesta fatta al Comune di Bucine



**SINTESI**

Variante puntuale al piano strutturale e del nuovo piano operativo in accordo con il Comune di Bucine

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

51 23/03/17 12992

**CATEGORIA**

Eliminazione previsione edificatoria

**SINTESI**

Richiesta classificazione terreni con destinazione d'uso agricolo



ID DATA PROTOCOLLO

52 04/04/17 14605

**CATEGORIA**

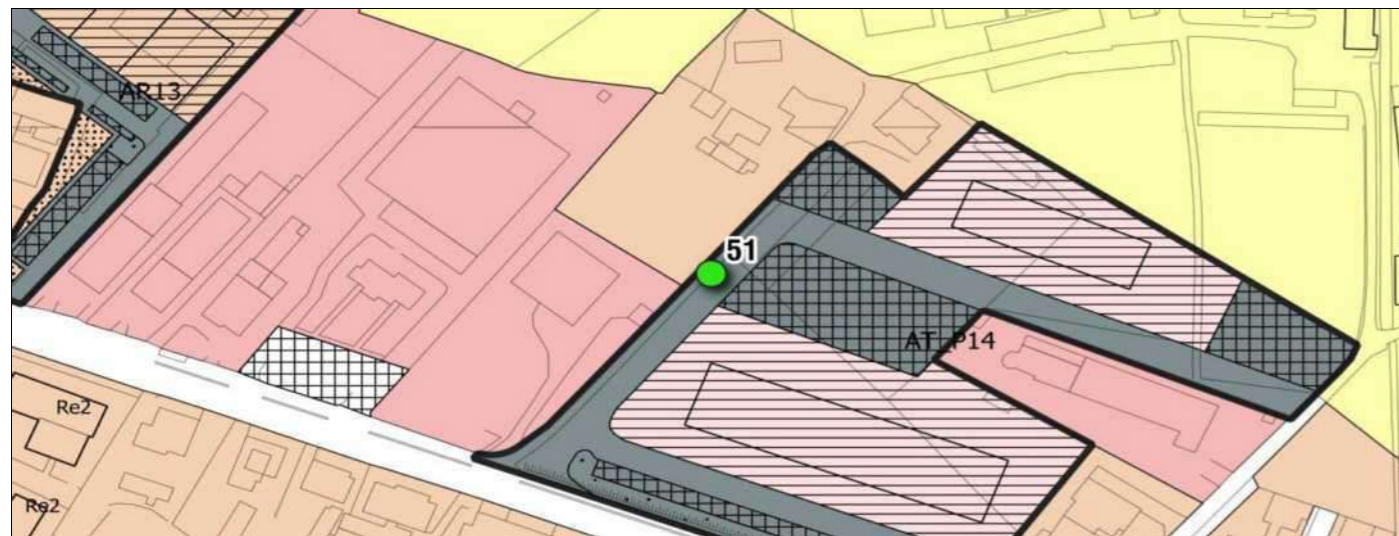
Modifica Scheda Poderi

**SINTESI**

Richiesta di revisione scheda poderale n.104 del fabbricato denominato Terrossoli



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

53 12/04/17 16026

**CATEGORIA**

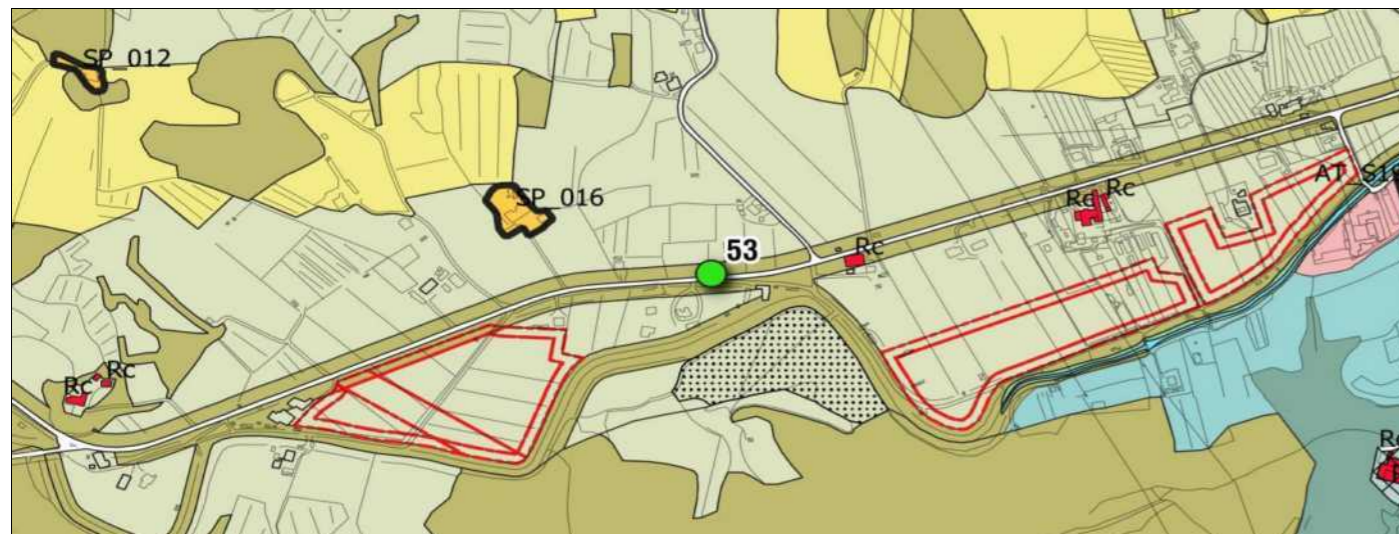
Nuova area edificabile



**SINTESI**

Richiesta di revisione del regolamento urbanistico per nuova area edificabile

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

54 12/06/17 24710

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento



**SINTESI**

Richiesta mutamento tipologia di intervento su edificio destinato a civile abitazione

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

55 20/06/17 26386

**CATEGORIA**

Nuovi parcheggi privati

**SINTESI**

Richiesta variante al PRG per la realizzazione di parcheggi privati area in via della Pergola



ID DATA PROTOCOLLO

56 04/07/17 28722

**CATEGORIA**

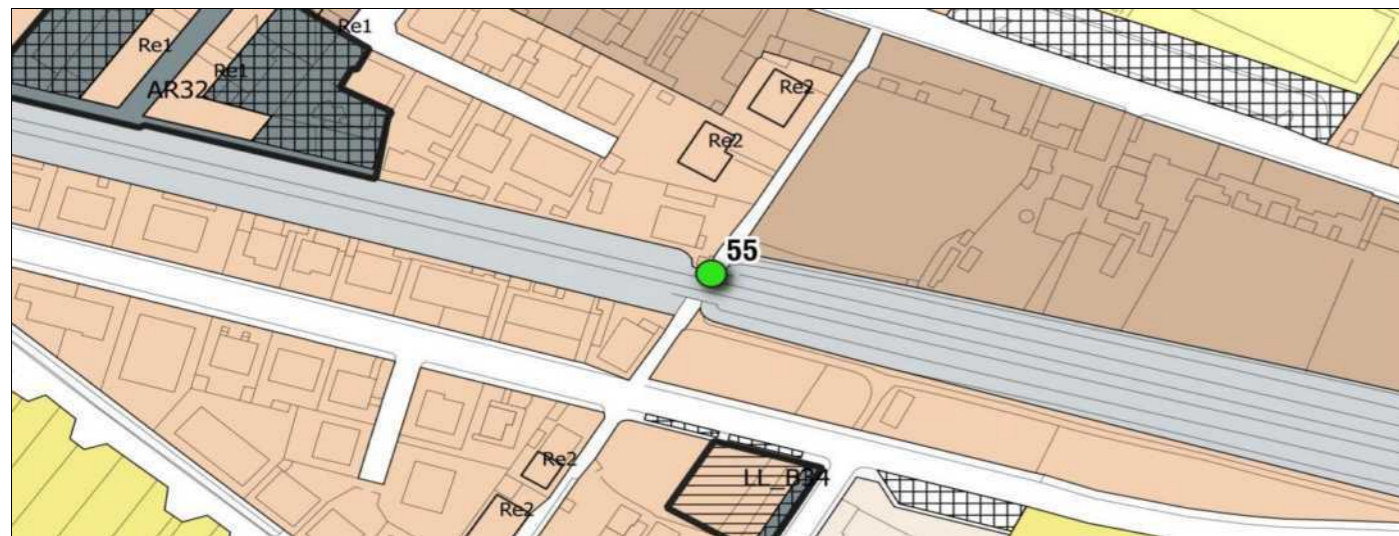
Nuova area edificabile

**SINTESI**

Richiesta di inserimento nuova aree edificabile al Regolamento Urbanistico



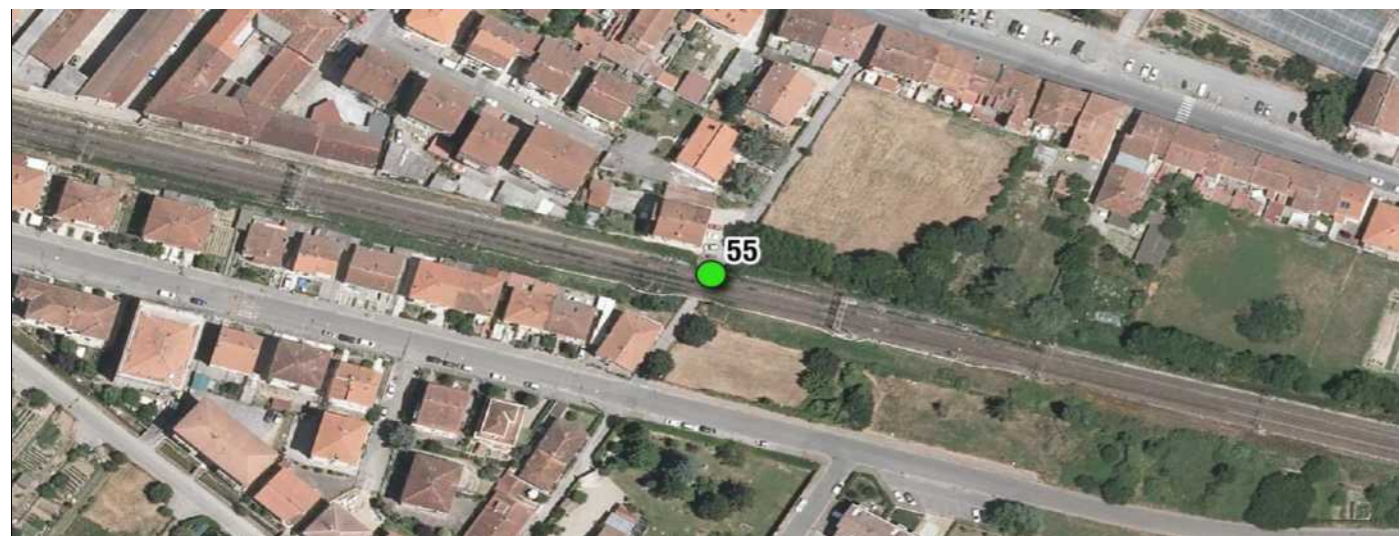
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



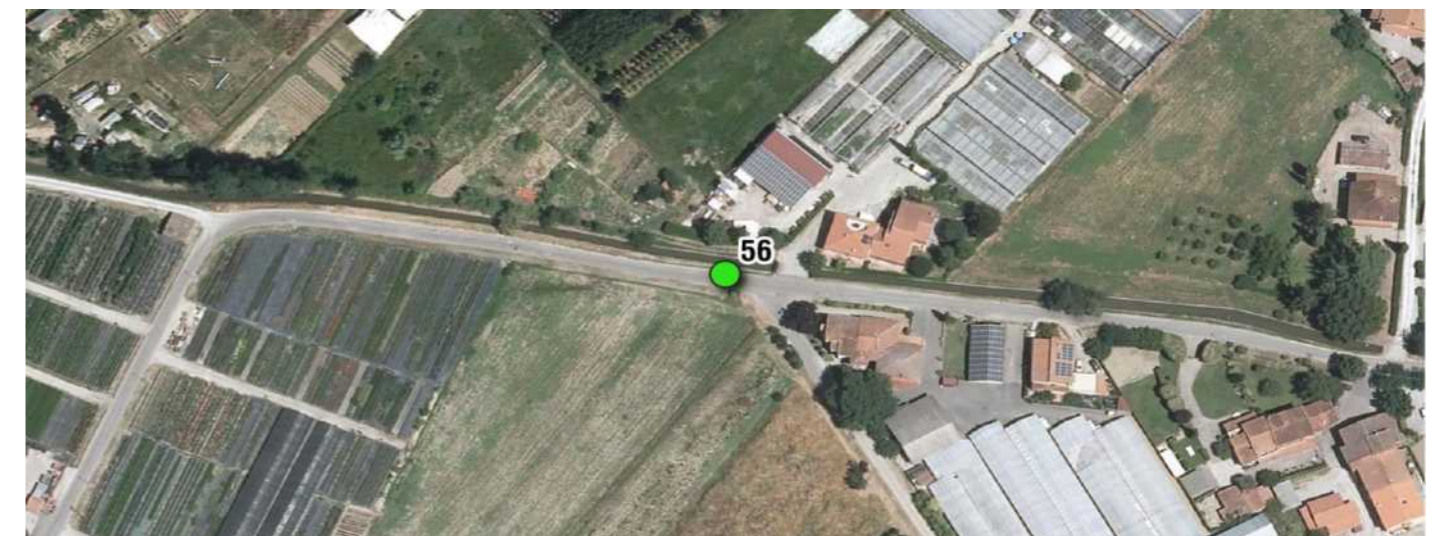
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**





ID DATA PROTOCOLLO

57 11/07/17 29971

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento



**SINTESI**

Contributo al nuovo strumento urbanistico per cambio di categoria d'intervento nell'edificio

ID DATA PROTOCOLLO

58 28/09/17 41154

**CATEGORIA**

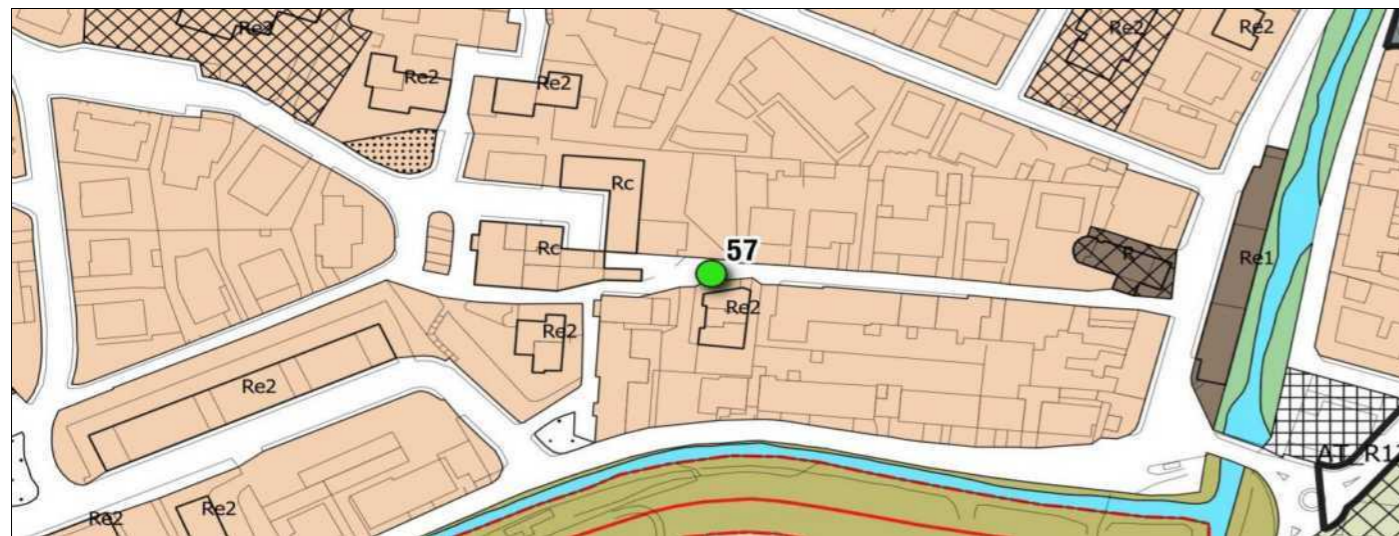
Cambio categoria intervento



**SINTESI**

Richiesta variante per l'immobile posto in comune di Montevarchi via Enrico Berlinguer n.20

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

59 28/05/18 25595

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento

**SINTESI**

Modifica categoria di intervento e modifica aree agricola in via Chiantigiana



ID DATA PROTOCOLLO

60 28/05/18 25598

**CATEGORIA**

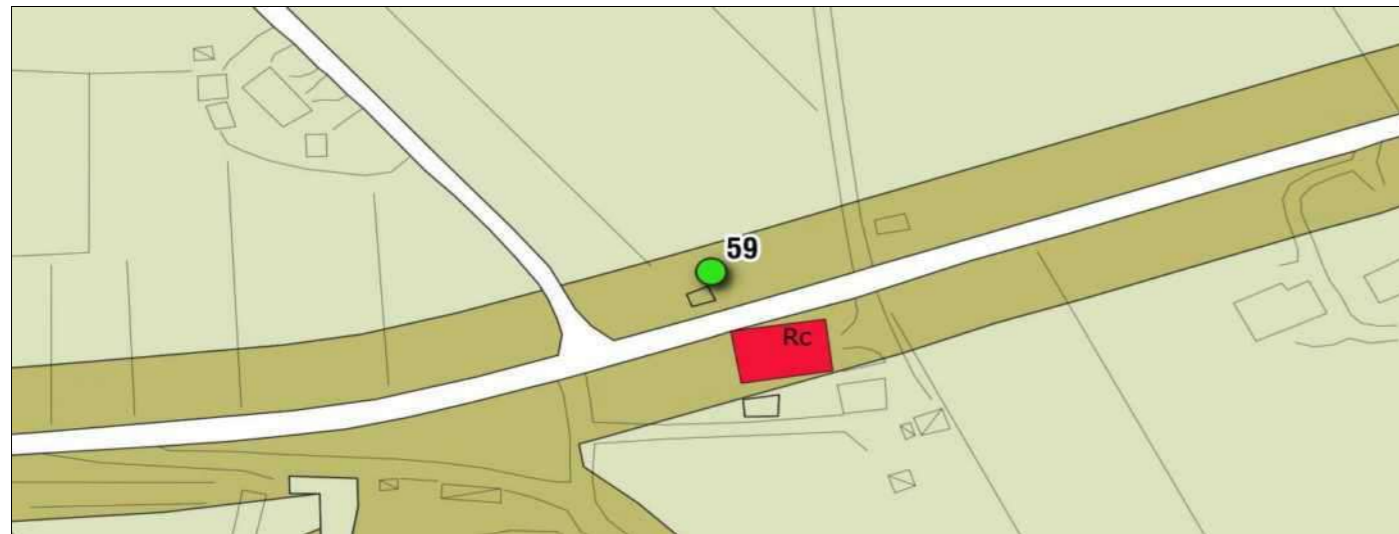
Nuova area edificabile

**SINTESI**

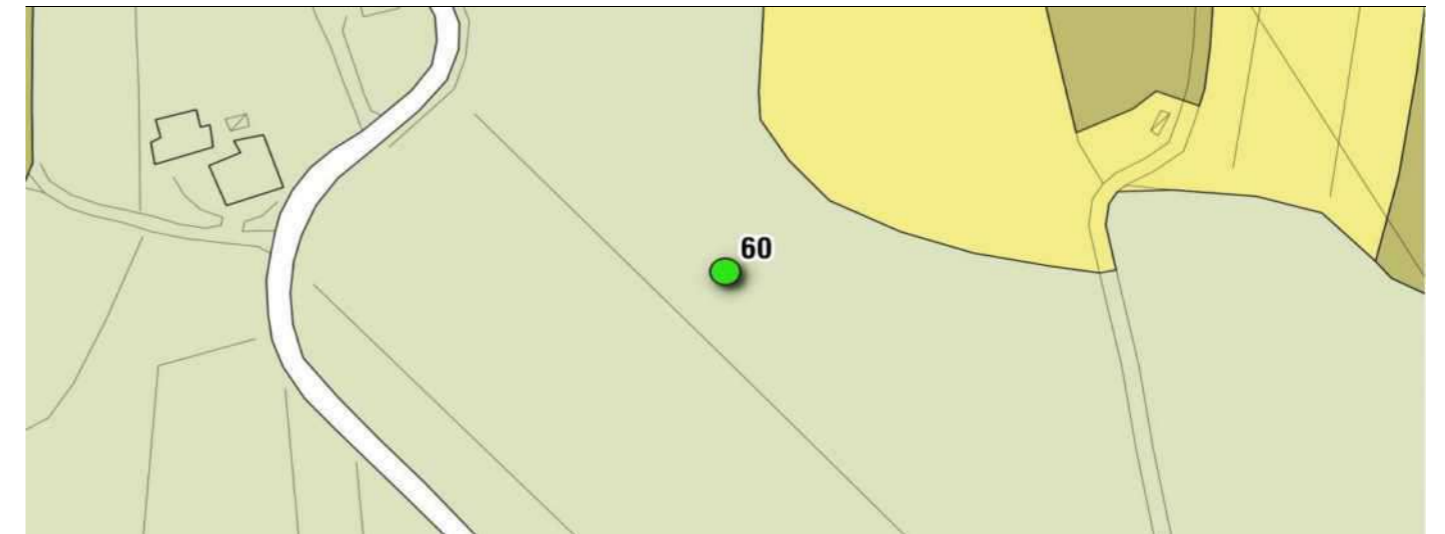
Nuova area edificabile in zona Chiantigiana per villaggio eco-sostenibile come progetto pilota



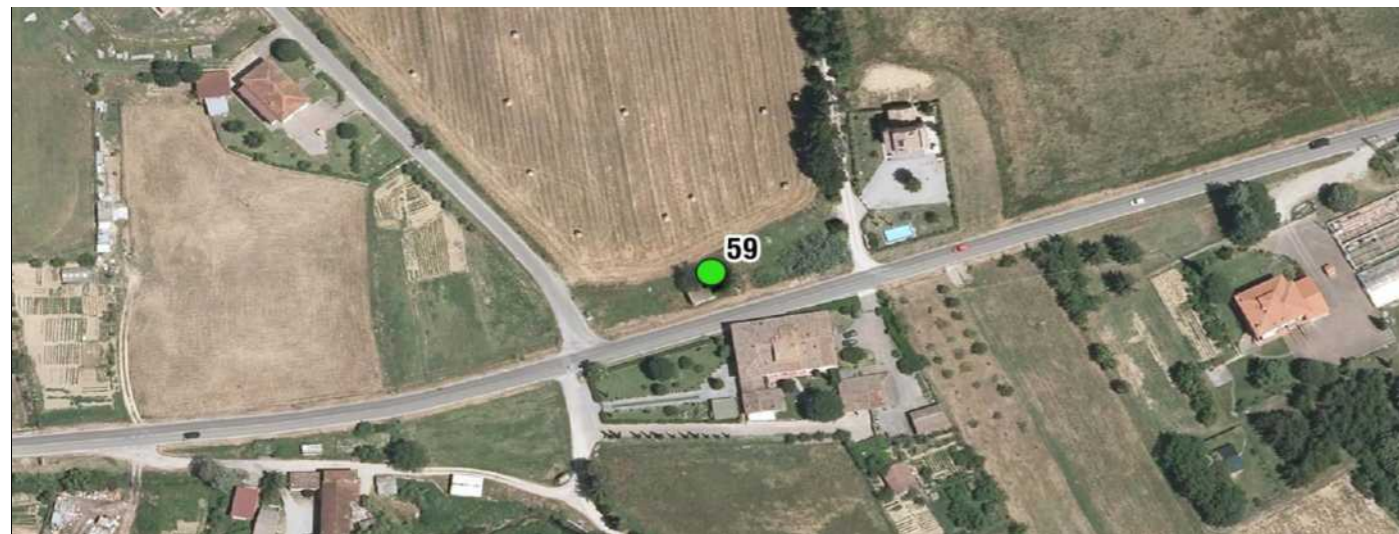
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



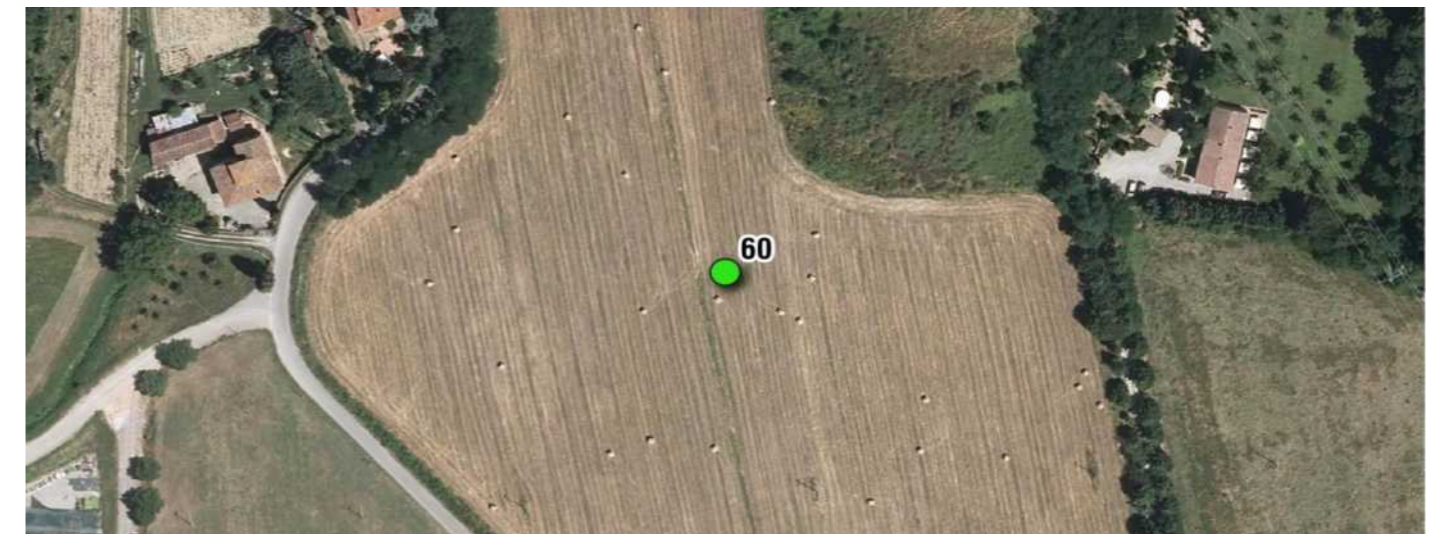
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID	DATA	PROTOCOLLO
61	16/10/18	47609

**CATEGORIA**

Modifica Scheda Norma

**SINTESI**

Modifica all'area di trasformazione "NUOVA AUTOSTAZIONE" (AT\_S19)



ID	DATA	PROTOCOLLO
62	18/10/18	48154

**CATEGORIA**

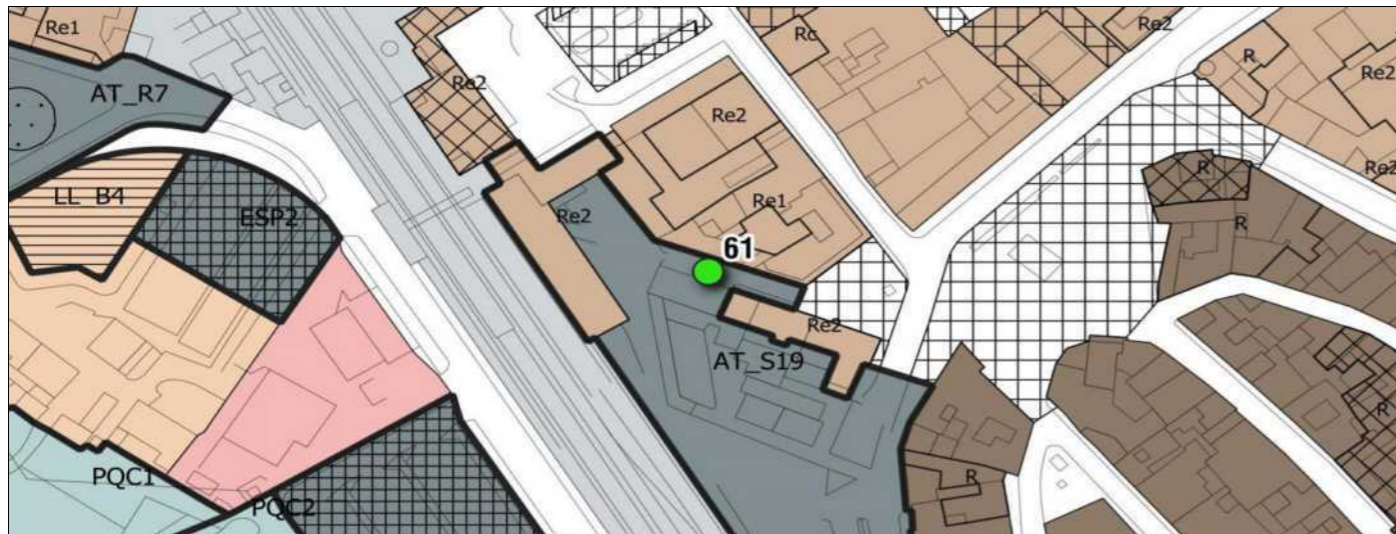
Nuova area edificabile

**SINTESI**

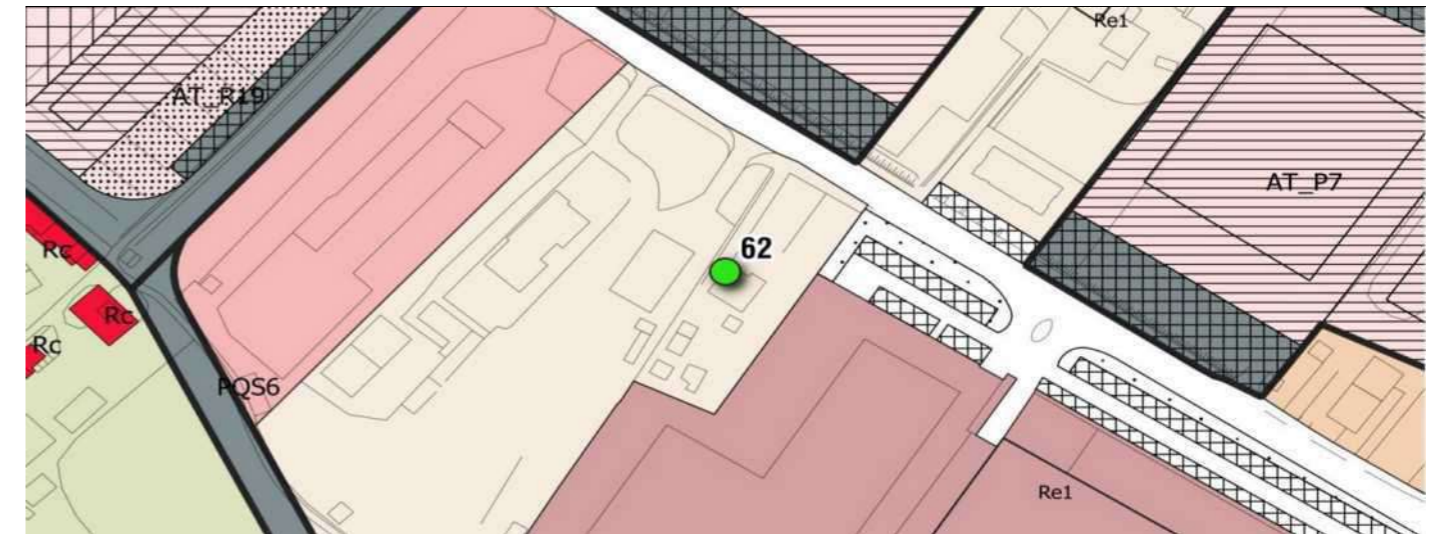
Inserimento lotto libero e cambio di tessuto



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID	DATA	PROTOCOLLO
63	19/10/18	48329

**CATEGORIA**

Modifica Schede Poderi

**SINTESI**

Variazione per scheda podere n.143 "TRIGESIMO"



ID	DATA	PROTOCOLLO
64	02/11/18	50363

**CATEGORIA**

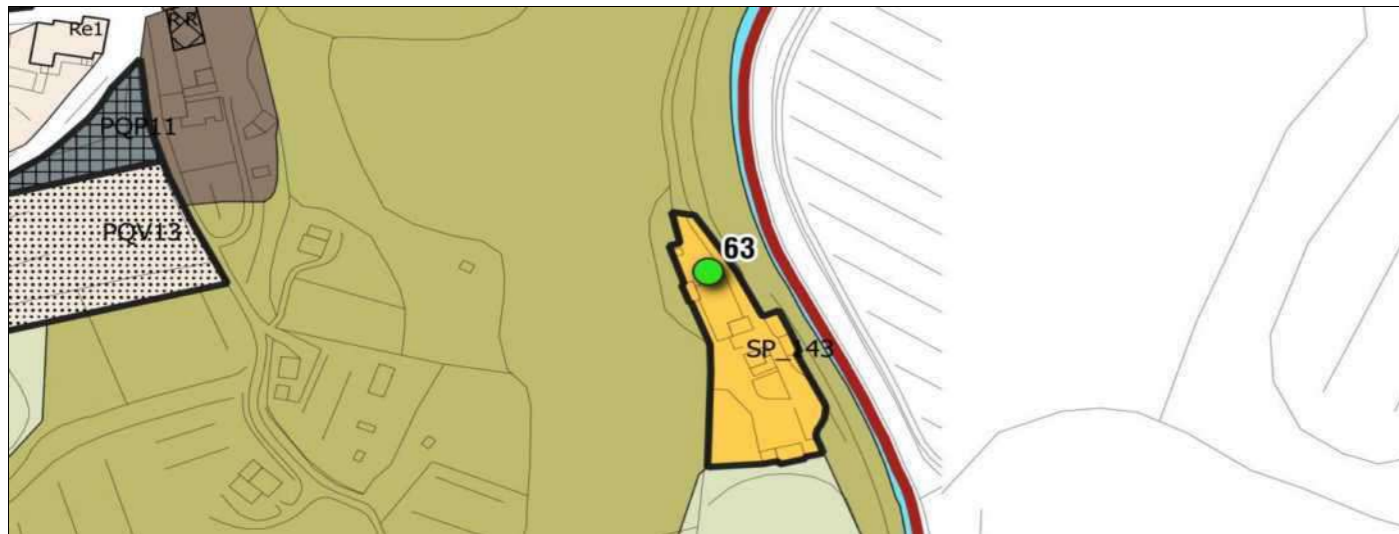
Modifica Scheda Norma

**SINTESI**

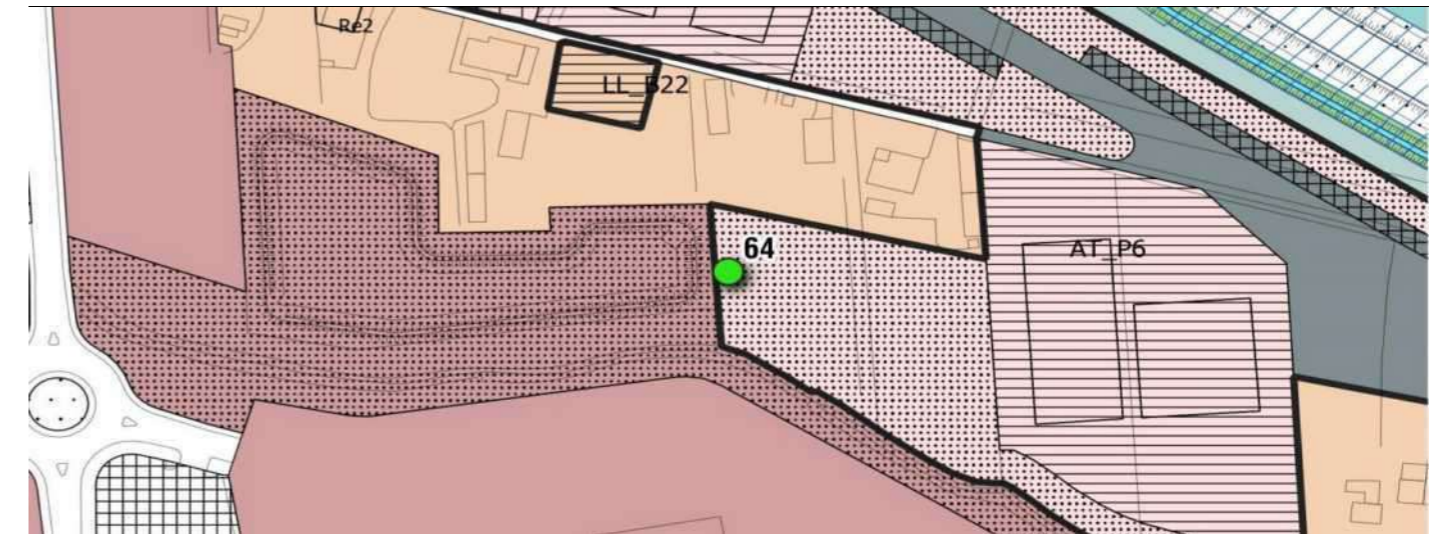
Modifica all'area di trasformazione "PATERESSO" (AT\_P6)



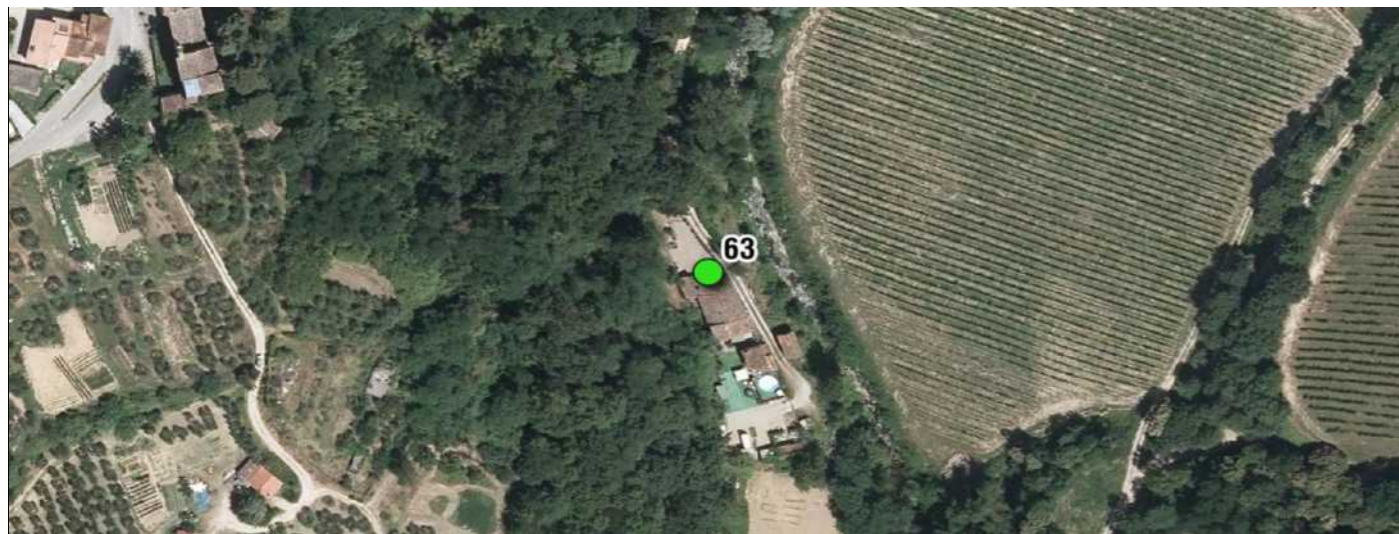
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



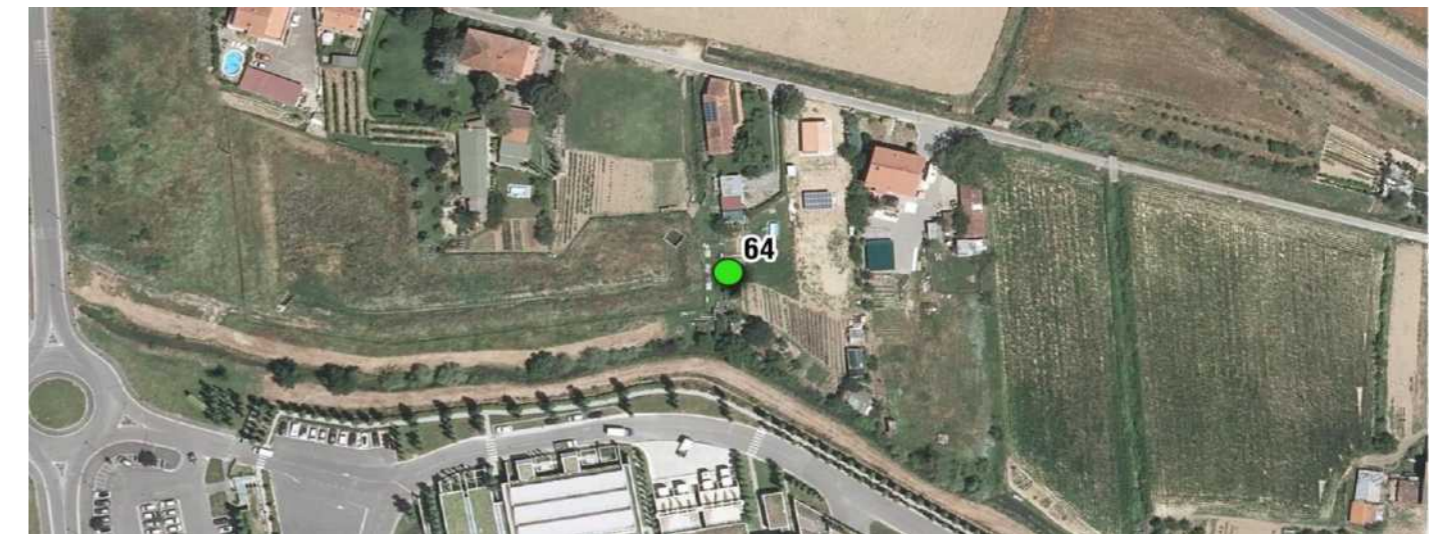
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

65 16/11/18 52843

**CATEGORIA**

Modifica Scheda Norma

**SINTESI**

Contributo per aree di proprietà di "C.S.A. S.p.A. In liquidazione"



ID DATA PROTOCOLLO

66 22/11/18 53607

**CATEGORIA**

Modifica Scheda Norma

**SINTESI**

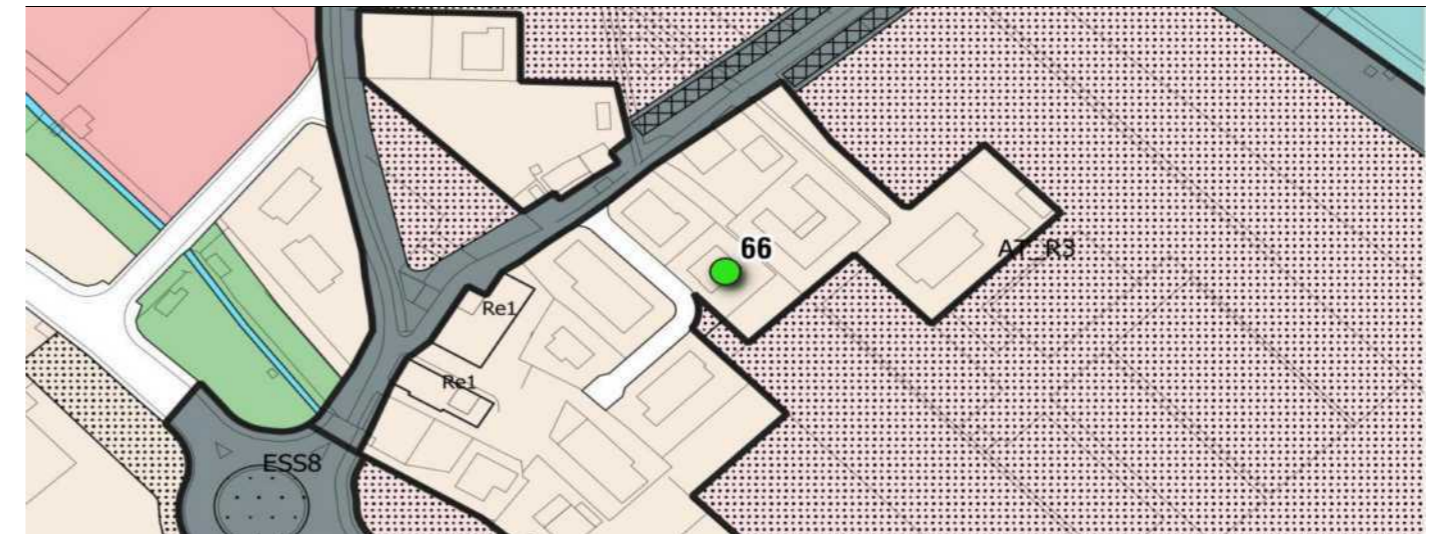
Esclusione dalla scheda norma AT\_R3 "Berignolo Steccato"



ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18



ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18



ESTRATTO ORTOFOTO 2019



ESTRATTO ORTOFOTO 2019



ID	DATA	PROTOCOLLO
67	09/04/19	18039

**CATEGORIA**

Eliminazione previsione edificatoria

**SINTESI**

Richiesta per nuovo Piano Operativo e Piano Strutturale per inserimento in zona agricola



ID	DATA	PROTOCOLLO
68	05/06/19	27772

**CATEGORIA**

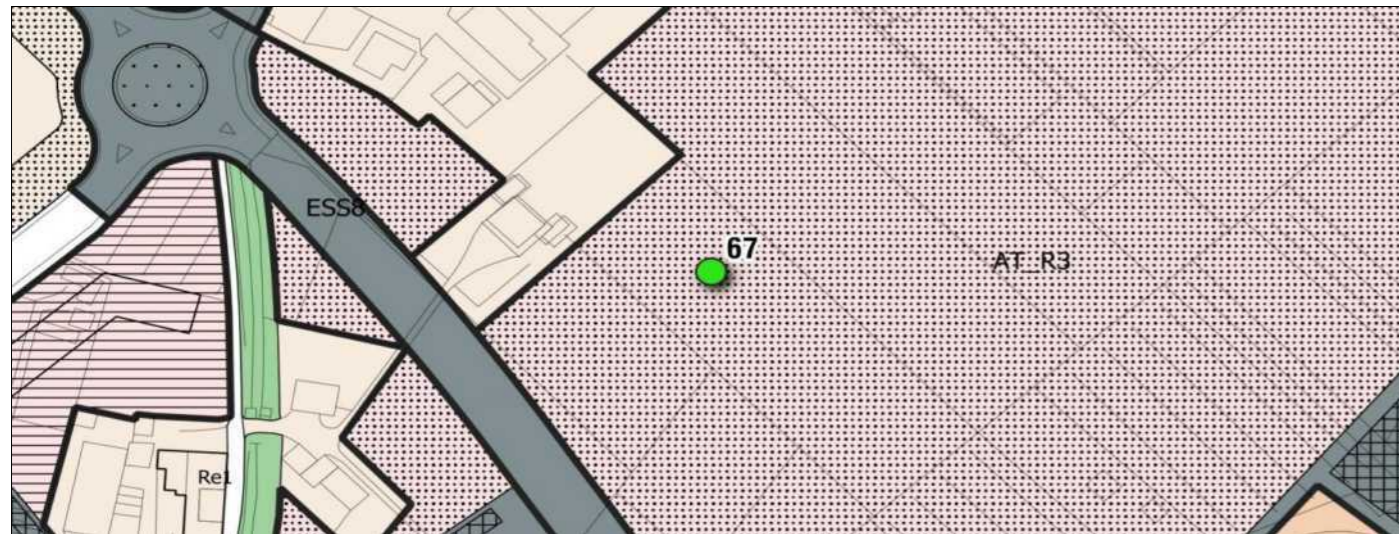
Modifica Scheda Norma

**SINTESI**

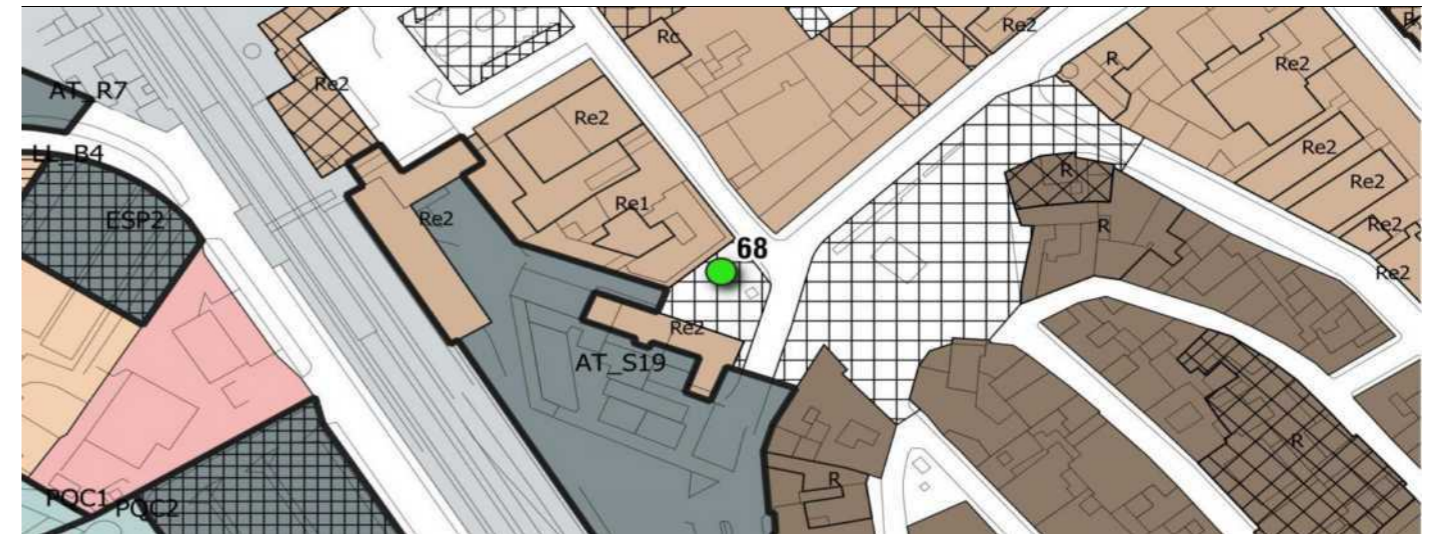
Modifica alla normativa per edifici ricadenti nell'area della nuova autostazione



ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18



ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18



ESTRATTO ORTOFOTO 2019



ESTRATTO ORTOFOTO 2019



ID DATA PROTOCOLLO

69 20/06/19 30400

**CATEGORIA**

Eliminazione previsione edificatoria

**SINTESI**

Richiesta di destinazione di zona agricola nell'area di trasformazione "BERIGNOLO" (AT\_R3)



ID DATA PROTOCOLLO

70 20/06/19 30401

**CATEGORIA**

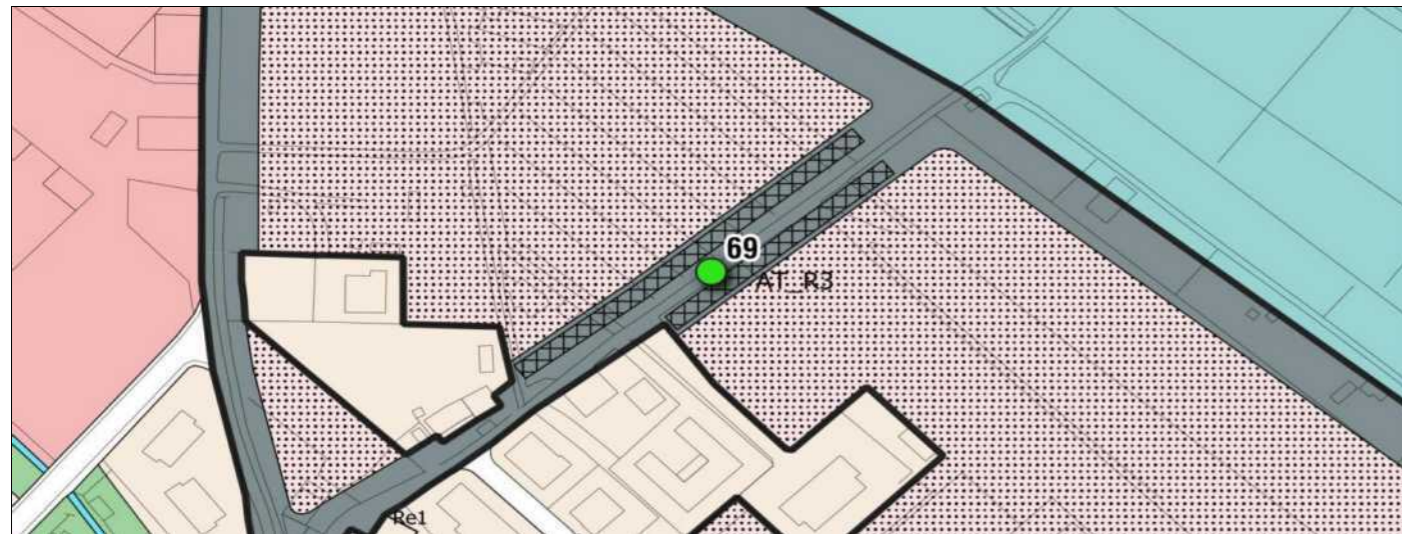
Eliminazione previsione edificatoria

**SINTESI**

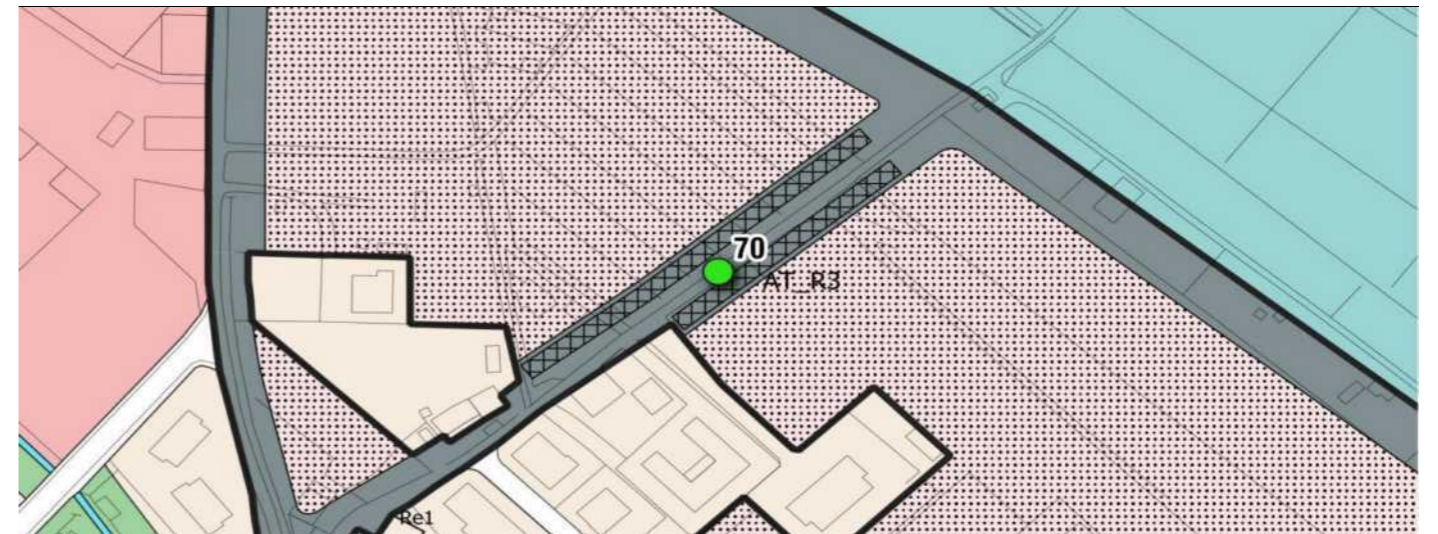
Richiesta di destinazione di zona agricola nell'area di trasformazione "BERIGNOLO" (AT\_R3)



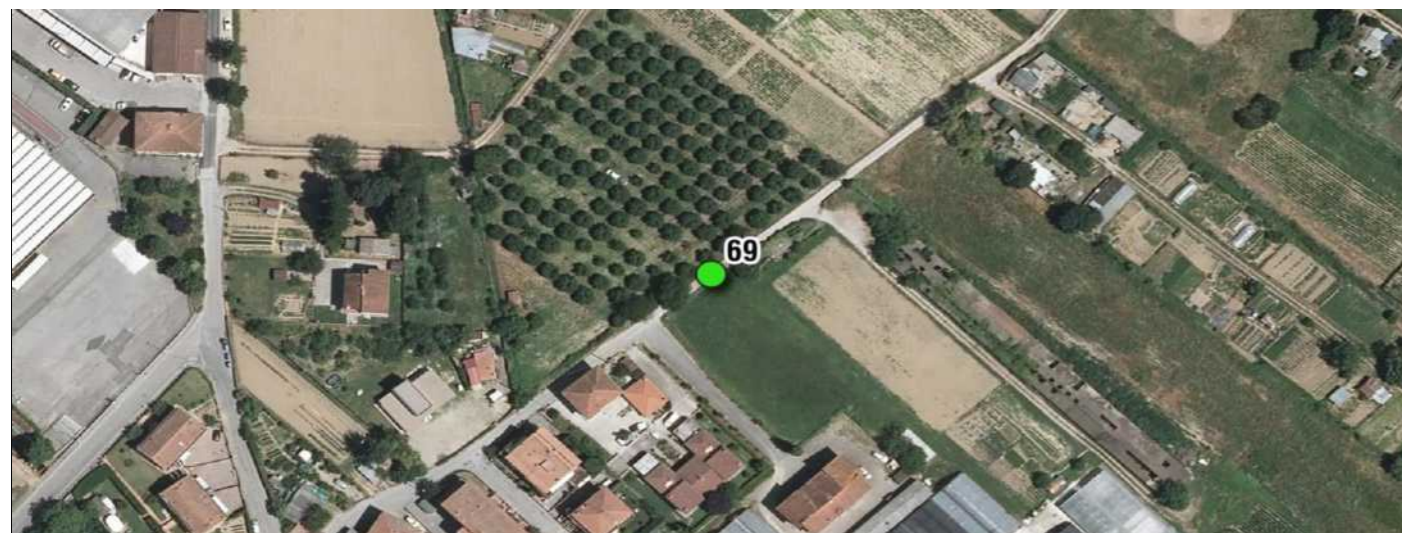
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID	DATA	PROTOCOLLO
71	05/07/19	32894

**CATEGORIA**

Altro: Modifica alla Normativa PIP

**SINTESI**

Attivazione della normativa del PIP denominato via Arno per il rilascio dei permessi di costruire



ID	DATA	PROTOCOLLO
72	19/07/19	35354

**CATEGORIA**

Modifica tessuto

**SINTESI**

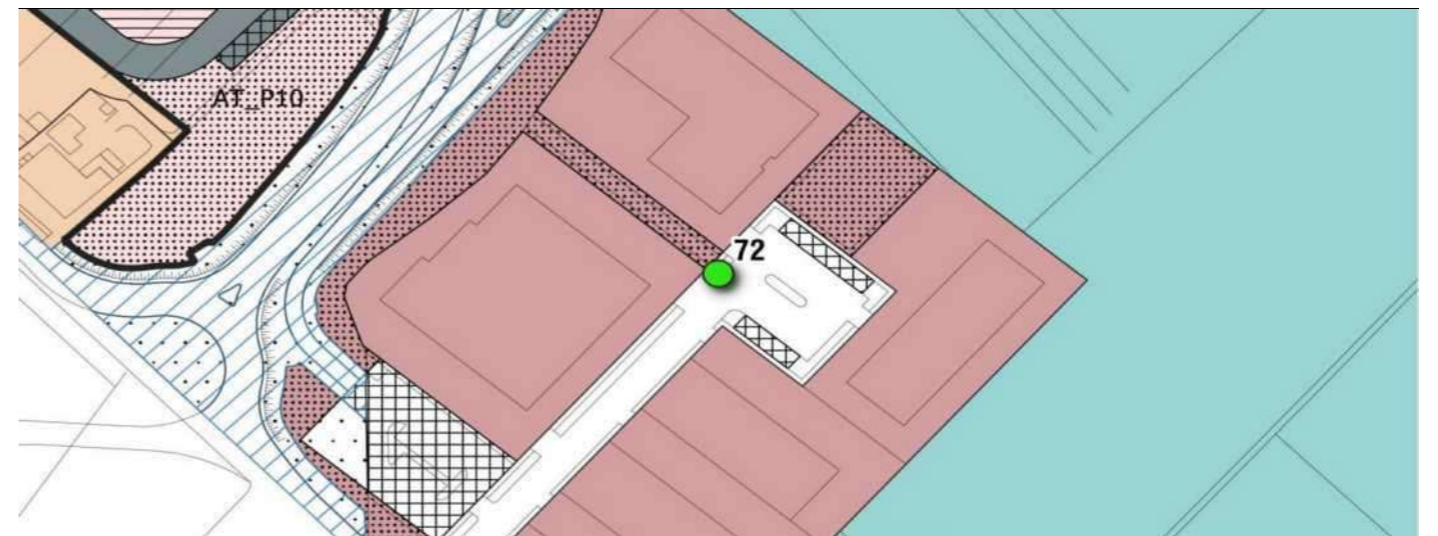
Modifica al perimetro tessuto T6 per l'ampliamento dell'attività produttiva



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



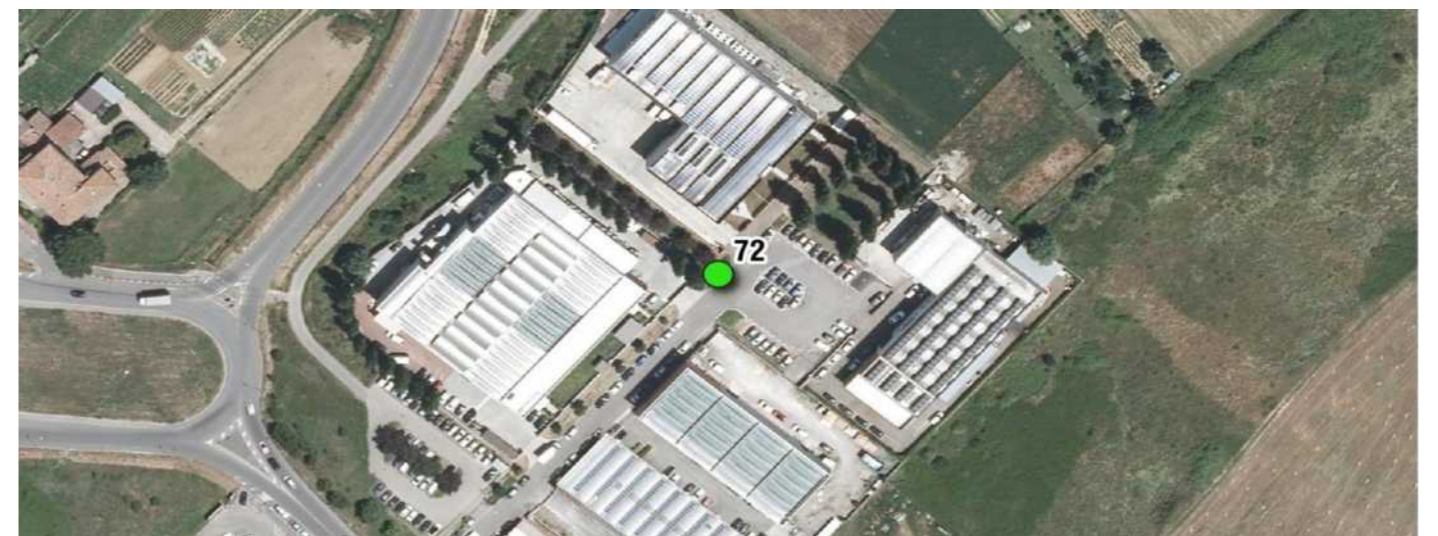
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**





ID DATA PROTOCOLLO

73 13/08/19 39118

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento

**SINTESI**

Modifica alla categoria d'intervento degli edifici di proprietà



ID DATA PROTOCOLLO

74 14/08/19 39292

**CATEGORIA**

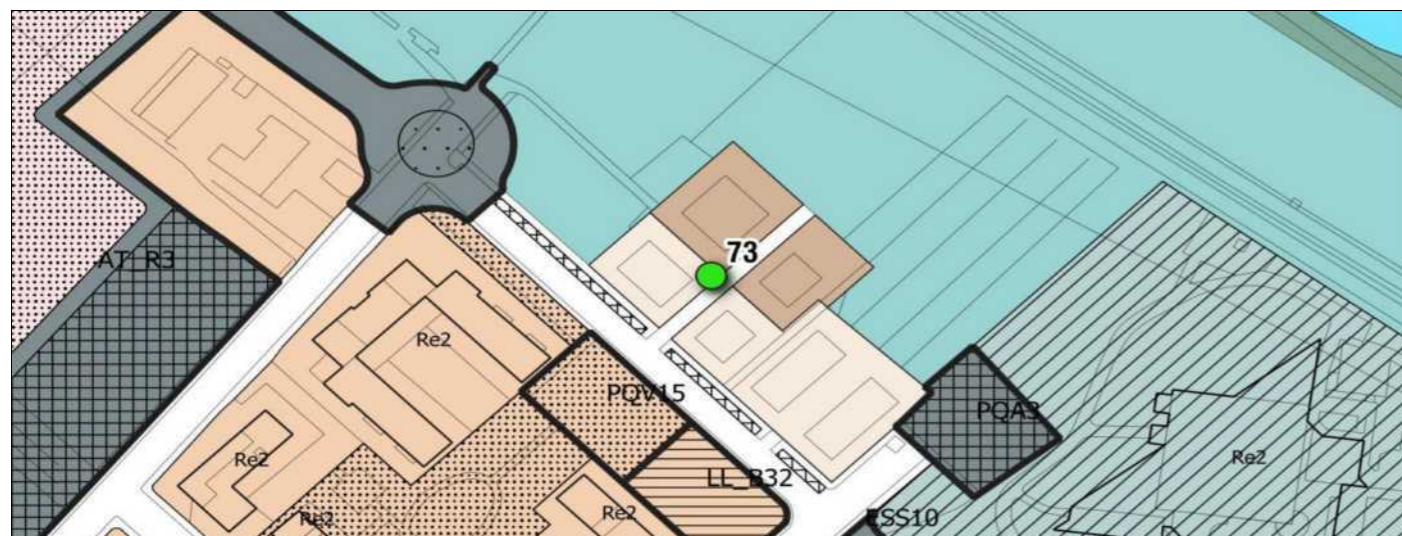
Nuova area edificabile

**SINTESI**

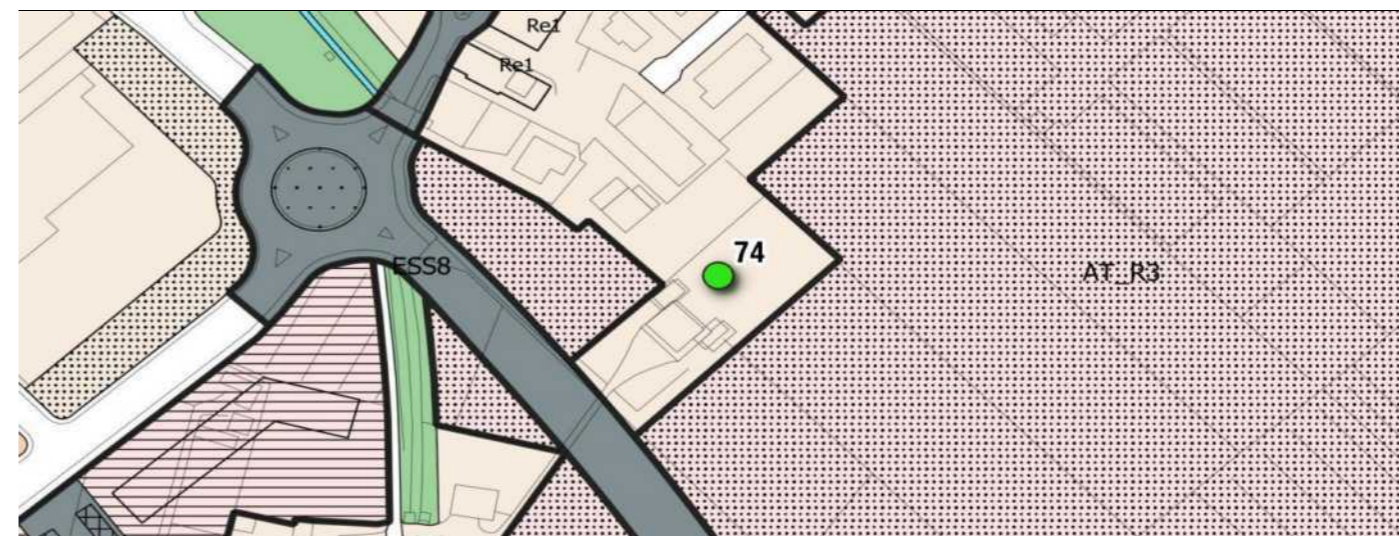
Inserimento di area edificabile autonoma nel terreno di proprietà



ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18



ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18



ESTRATTO ORTOFOTO 2019



ESTRATTO ORTOFOTO 2019



ID DATA PROTOCOLLO

75 10/10/19 47529

**CATEGORIA**

Modifica destinazione urbanistica

**SINTESI**

Modifica della destinazione del parcheggio pertinenziale da pubblico a privato



ID DATA PROTOCOLLO

76 10/10/19 47537

**CATEGORIA**

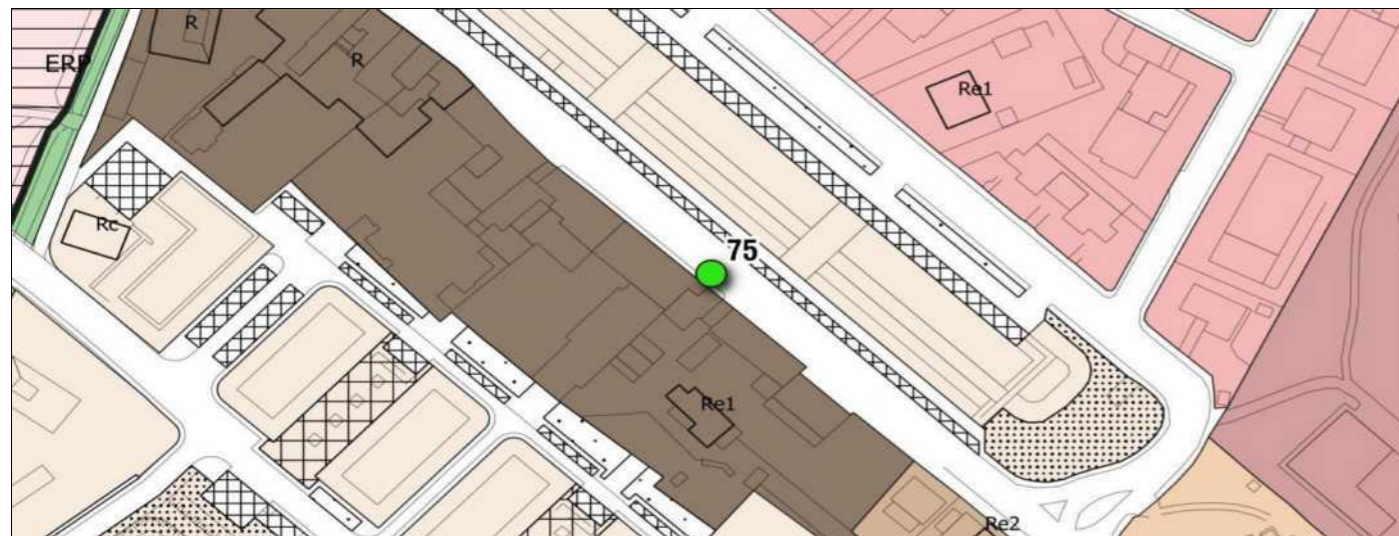
Modifica Schede Poderi

**SINTESI**

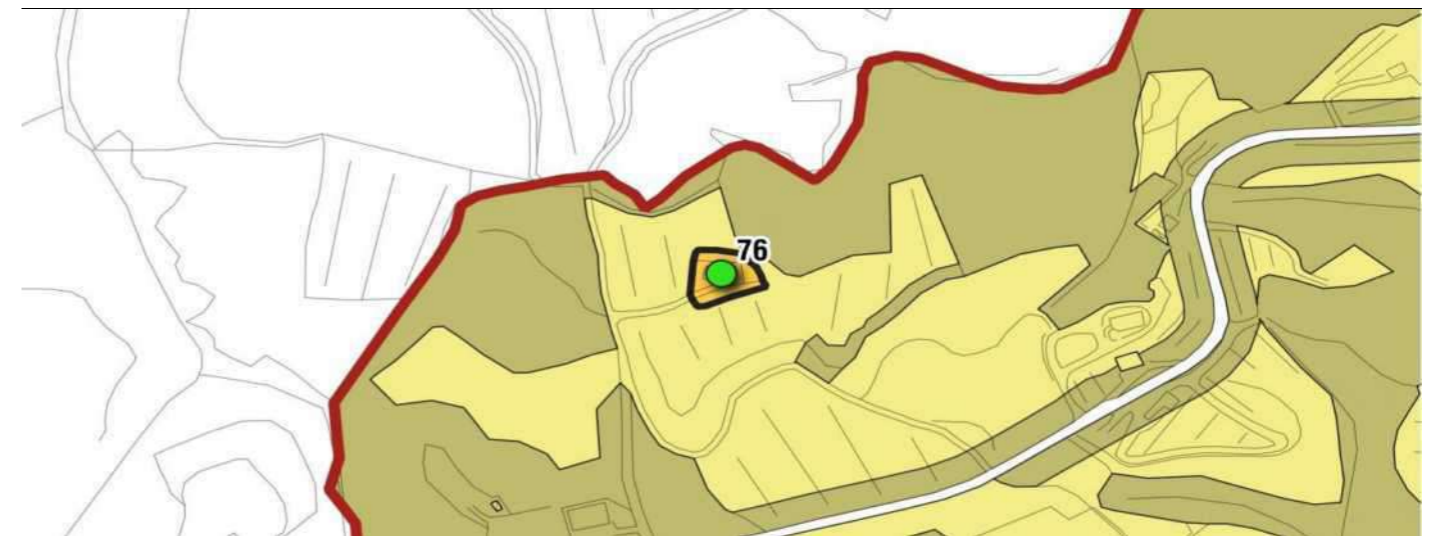
Modifica alla scheda podere n.15 denominata Podere Boccagnanuzzo



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



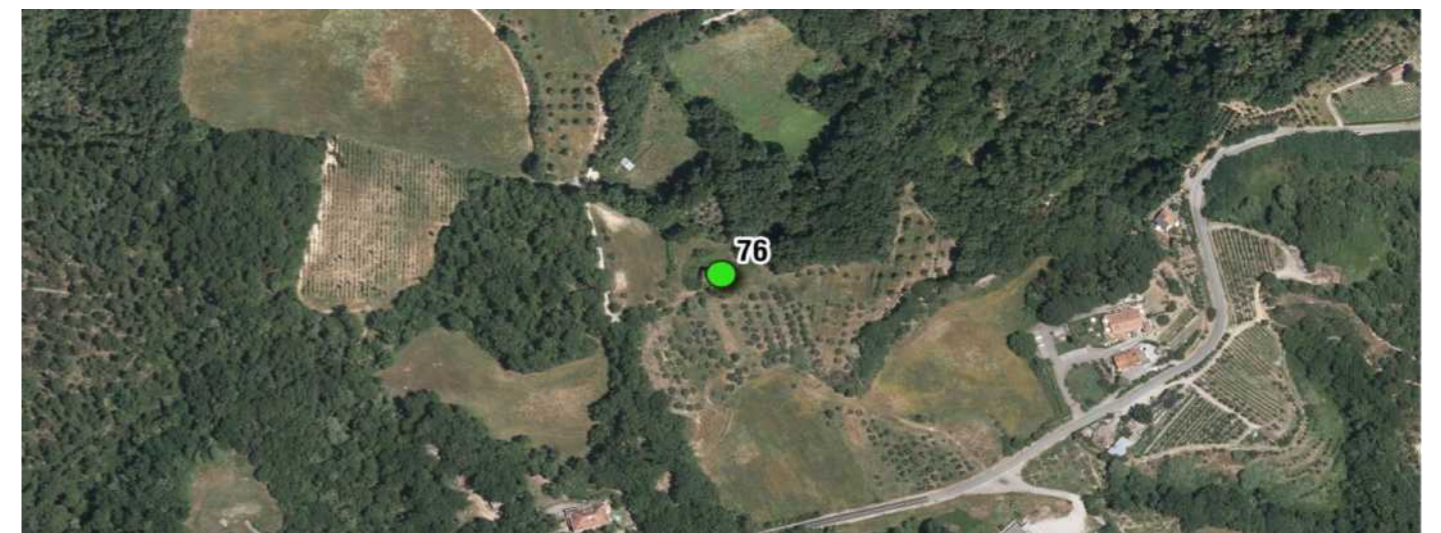
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

77 28/11/19 54818

**CATEGORIA**

Eliminazione previsione edificatoria

**SINTESI**

Riportare alla precedente destinazione agricola la particella n.292 F.21 così come tutto il comparto produttivo AT\_P4 VALDILAGO PATERESSO



ID DATA PROTOCOLLO

78 28/11/19 54825

**CATEGORIA**

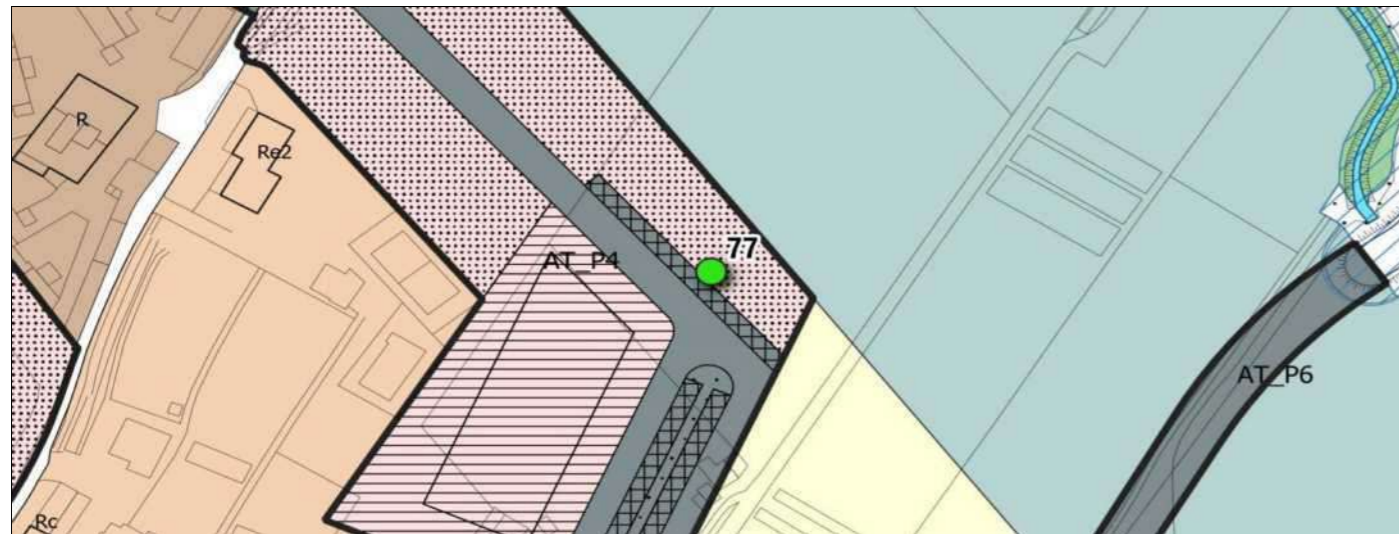
Eliminazione previsione edificatoria

**SINTESI**

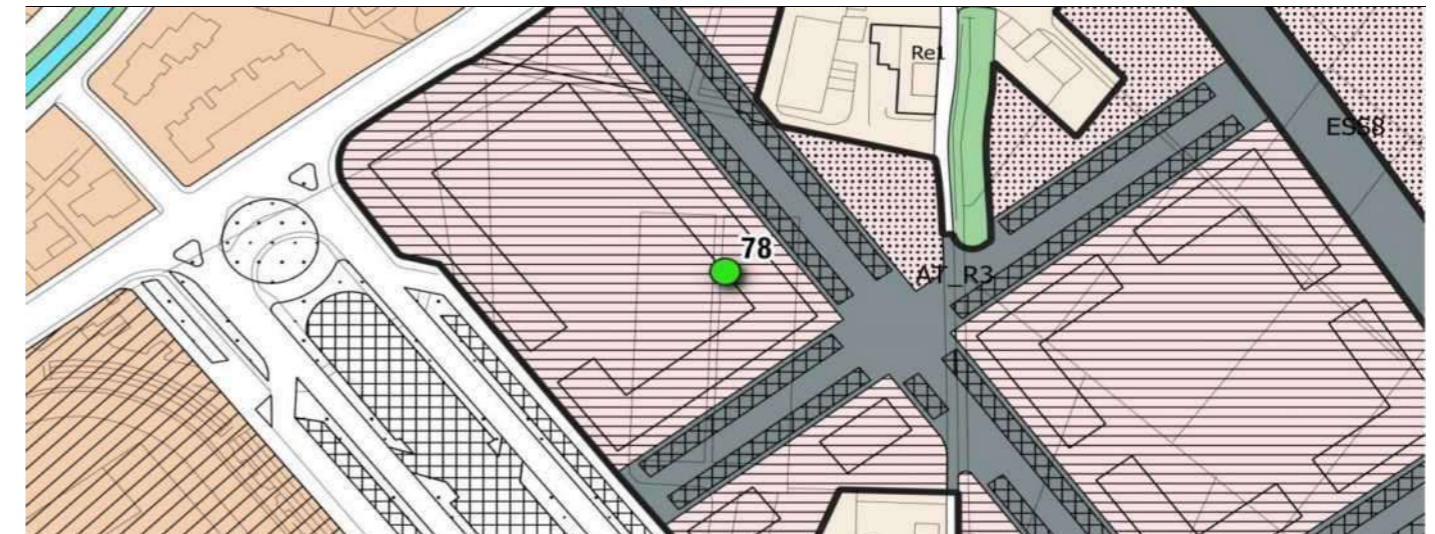
Scorporare dall'AT\_R3 i terreni di proprietà F.6 p.lle 2399-2473-2474



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

79 02/12/19

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento



**SINTESI**

Edificio già recuperato con pratica del 2009. Modifica della categoria di intervento dell'intero complesso da Rc a Re1 o Re2 con possibilità di ricostruzione dei volumi non ancora ristrutturati

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

80 02/12/19

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento



**SINTESI**

Edificio già recuperato con pratica del 2009/2010. Modifica della categoria di intervento dell'intero complesso da Rc a Re1 o Re2

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

81 02/12/19

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento



**SINTESI**

Edificio privo di valore e rilevanza storica ed architettonica richiesta di modifica della categoria d'intervento in da Re1 a Re2

ID DATA PROTOCOLLO

82 03/12/19

**CATEGORIA**

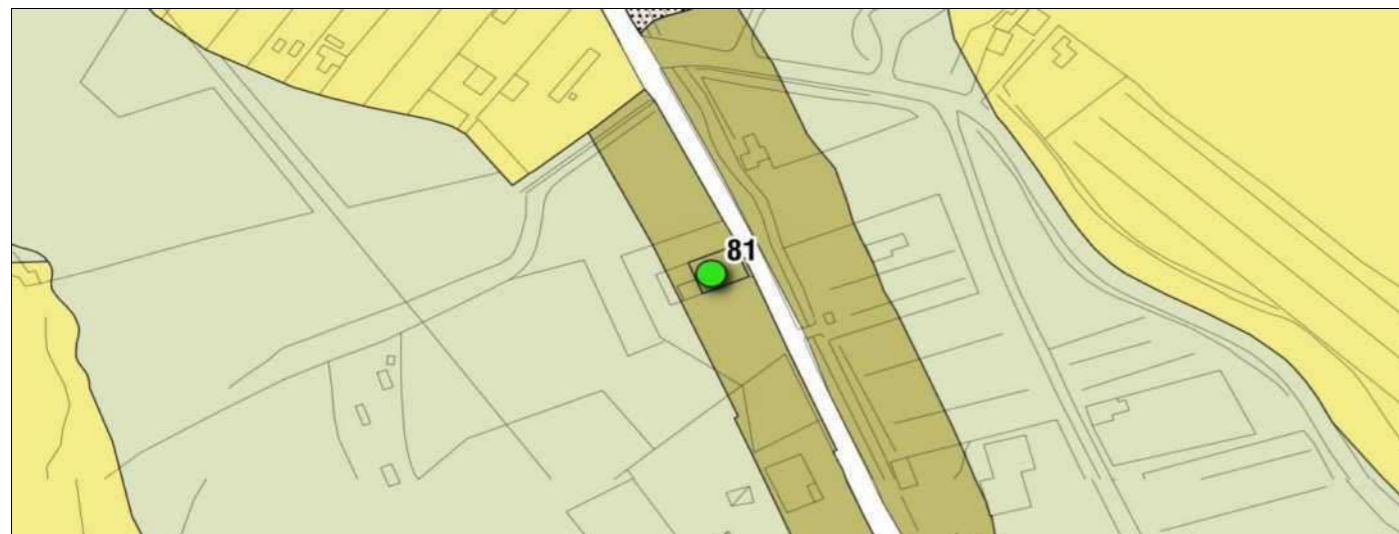
Modifica Scheda Norma



**SINTESI**

La scheda norma che insiste su questo luogo è anacronistica in quanto i lavori indicati sono stati tutti effettuati ed ultimati su tutti gli immobili ricadenti nella scheda. pertanto si chiede la rimozione di tale scheda norma, perchè non più rappresentativa

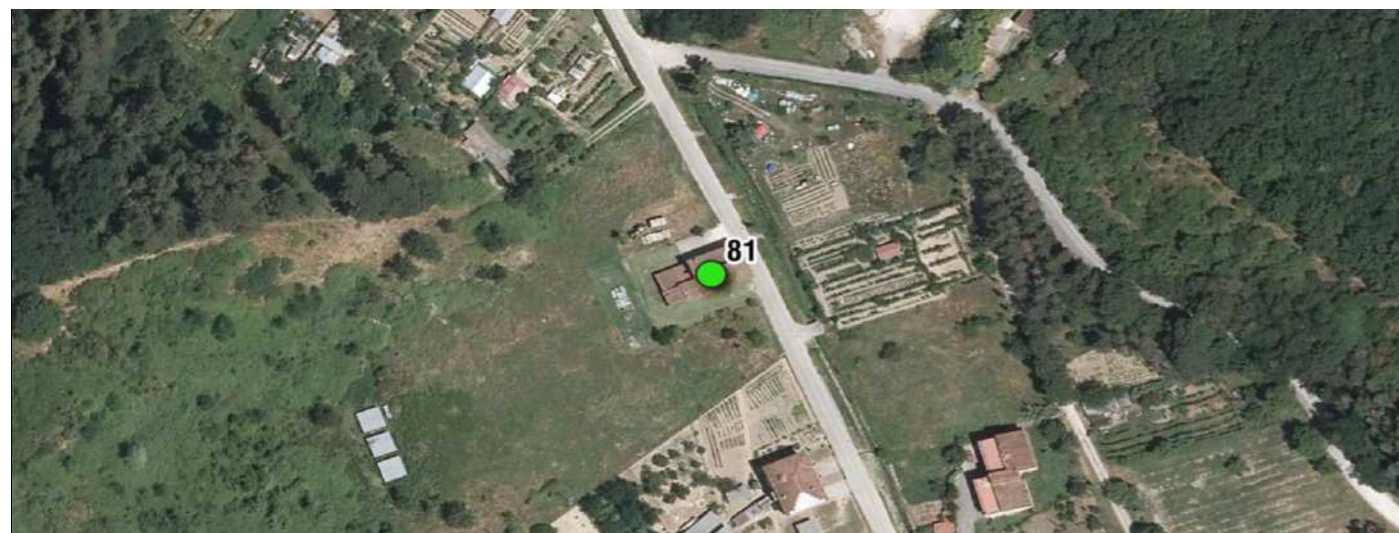
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



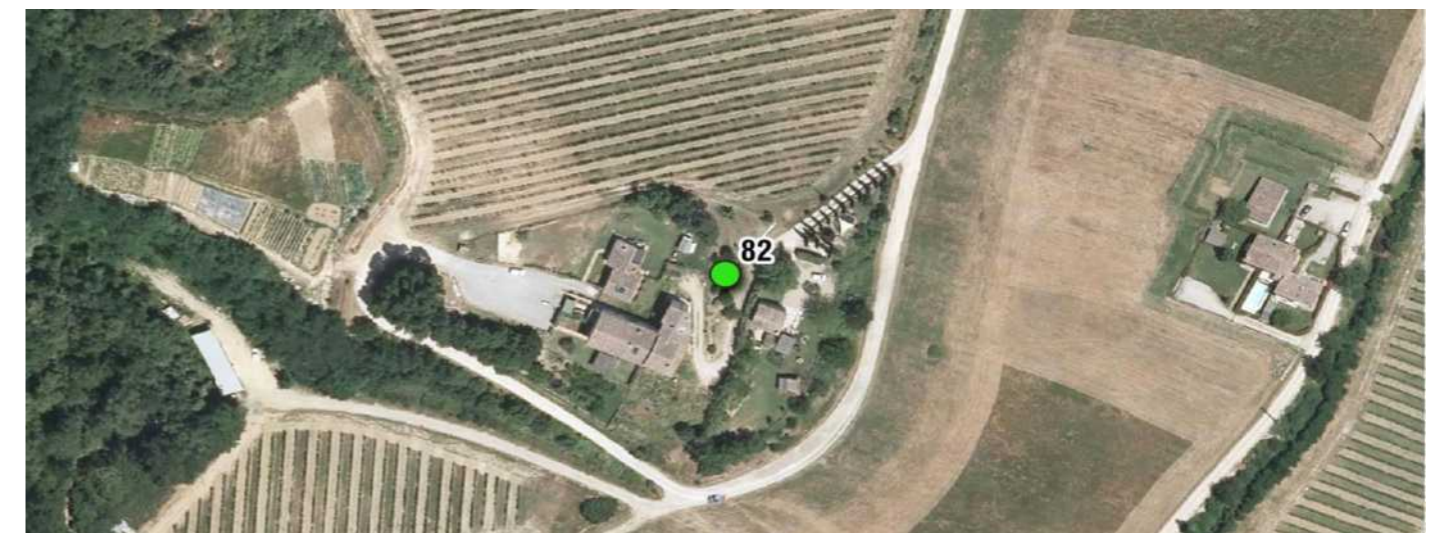
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

83 04/12/19 55748

**CATEGORIA**

Trasferimento volumetrie

**SINTESI**

Prevedere lo spostamento degli immobili del complesso agricolo SP\_012 "TORRE RICASOLI" interessati da fenomeni franosi in area geologicamente sicura nelle vicinanze



ID DATA PROTOCOLLO

84 05/12/19

**CATEGORIA**

Nuovi parcheggi pubblici

**SINTESI**

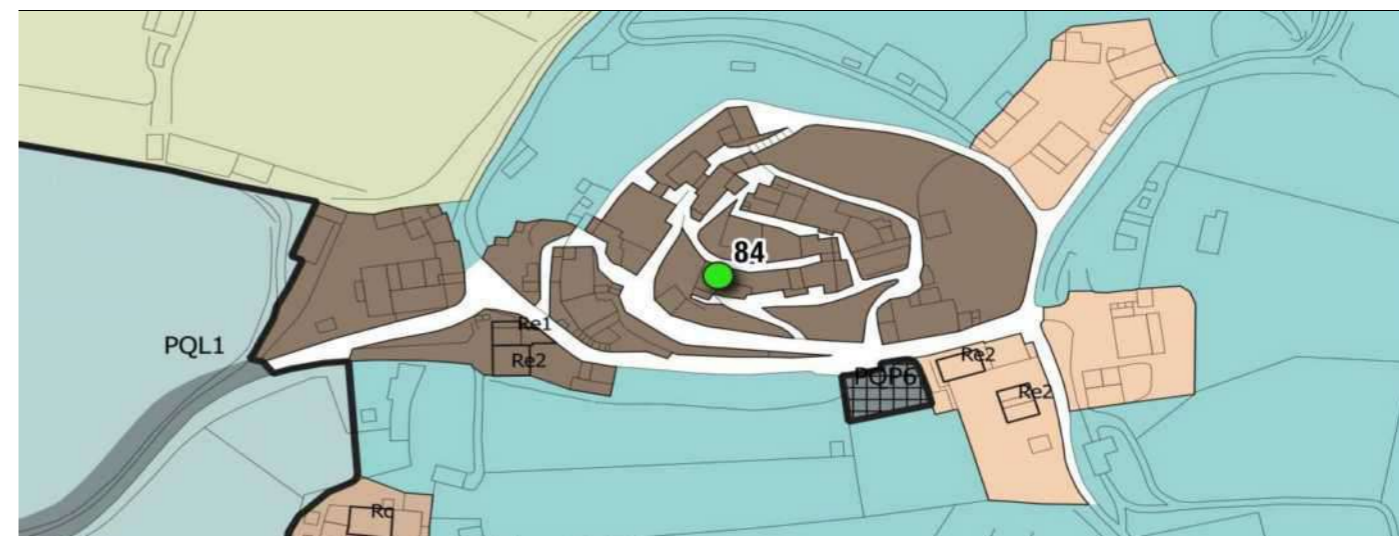
Si richiede di valutare nella pianificazione la localizzazione di nuovi parcheggi nella zona di Levane Alta



ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18



ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18



ESTRATTO ORTOFOTO 2019



ESTRATTO ORTOFOTO 2019



ID DATA PROTOCOLLO

85 05/12/19 55967

**CATEGORIA**

Nuova area edificabile



**SINTESI**

Inserimento di nuovi lotti produttivi in un'area peraltro già inserita nel perimetro del territorio urbanizzato F.31 p.lle 455, 460, 448

ID DATA PROTOCOLLO

86 05/12/19 55987

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento



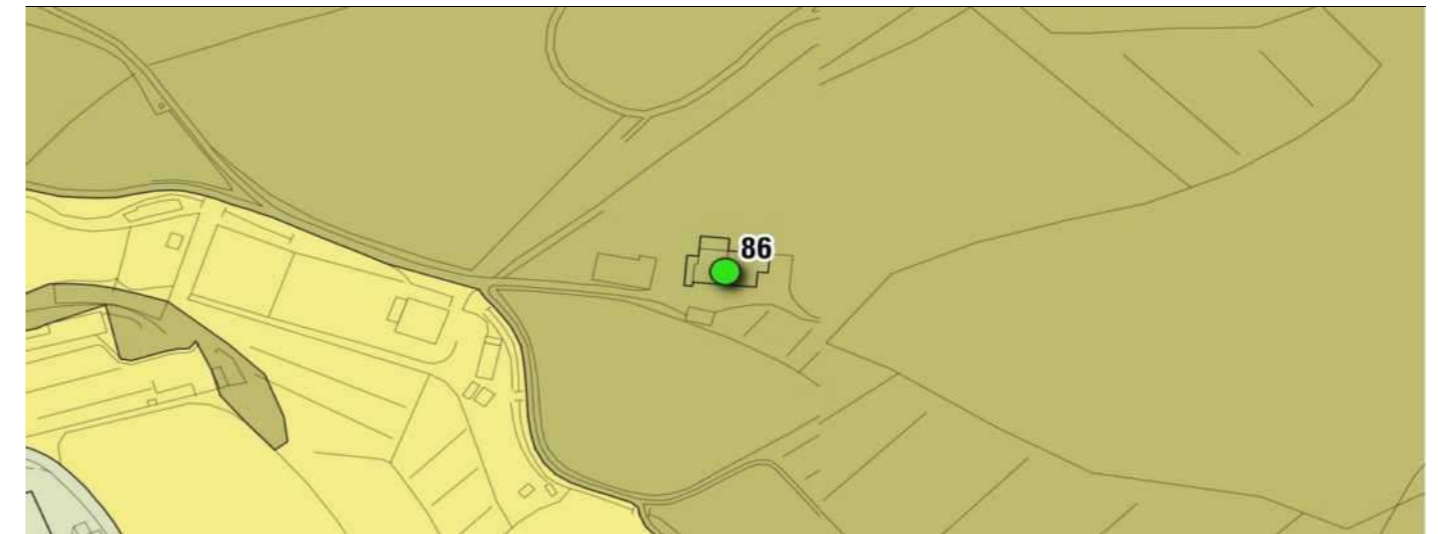
**SINTESI**

Modificare la categoria d'intervento da Re1 a Re2 sul complesso di edifici F.27 p.la 33 posti in via del Cipresso loc. Noferi

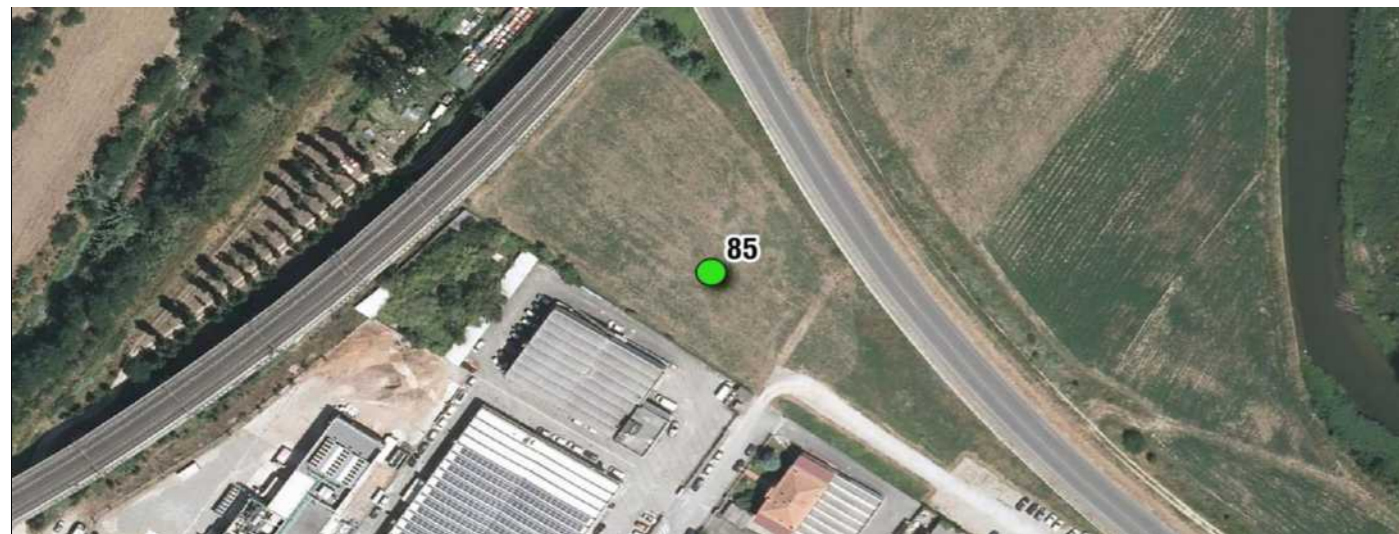
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

87 05/12/19 55988

**CATEGORIA**

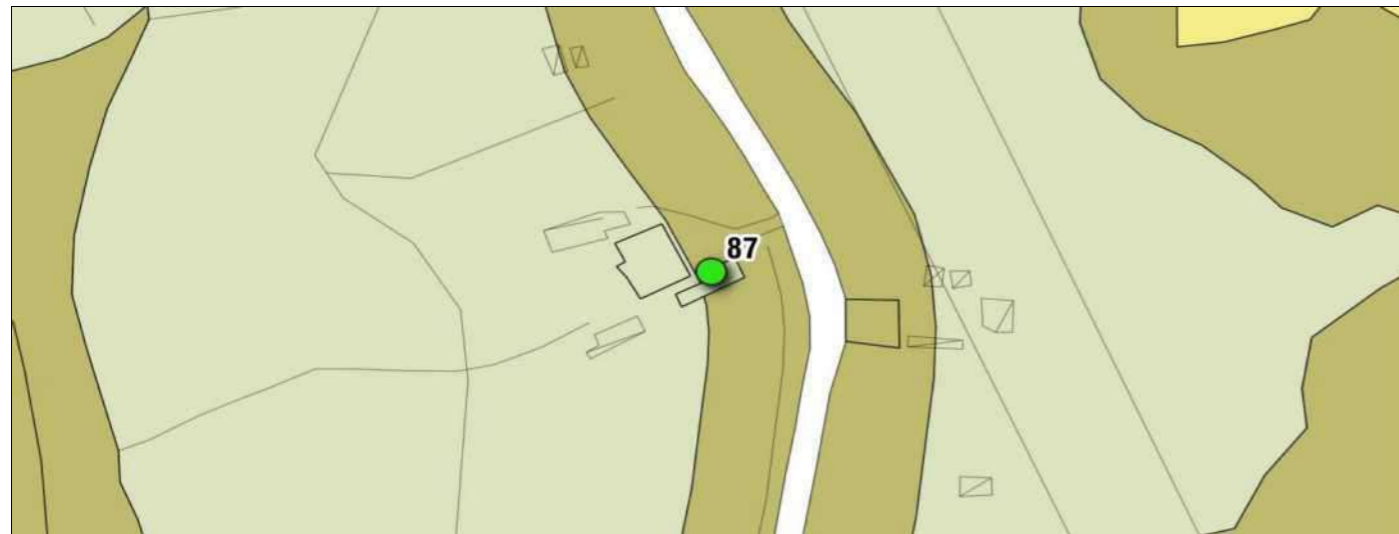
Cambio categoria intervento



**SINTESI**

Modificare la categoria d'intervento da Re1 a Re2 sull'edificio residenziale posto in zona agricola in loc. Noferi

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

88 10/12/19

**CATEGORIA**

Modifica al PTU



**SINTESI**

Si richiede che l'area posta fra la struttura denominata Antistadio e il canale Battagli venga inserita all'interno del territorio urbanizzato mantenendo la capacita edificatoria.

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**





ID DATA PROTOCOLLO

89 10/12/19

**CATEGORIA**

Modifica al PTU



**SINTESI**

Si richiede che l'area venga inserita all'interno del territorio urbanizzato mantenendo la capacità edificatoria.

ID DATA PROTOCOLLO

90 10/12/19

**CATEGORIA**

Nuova area edificabile



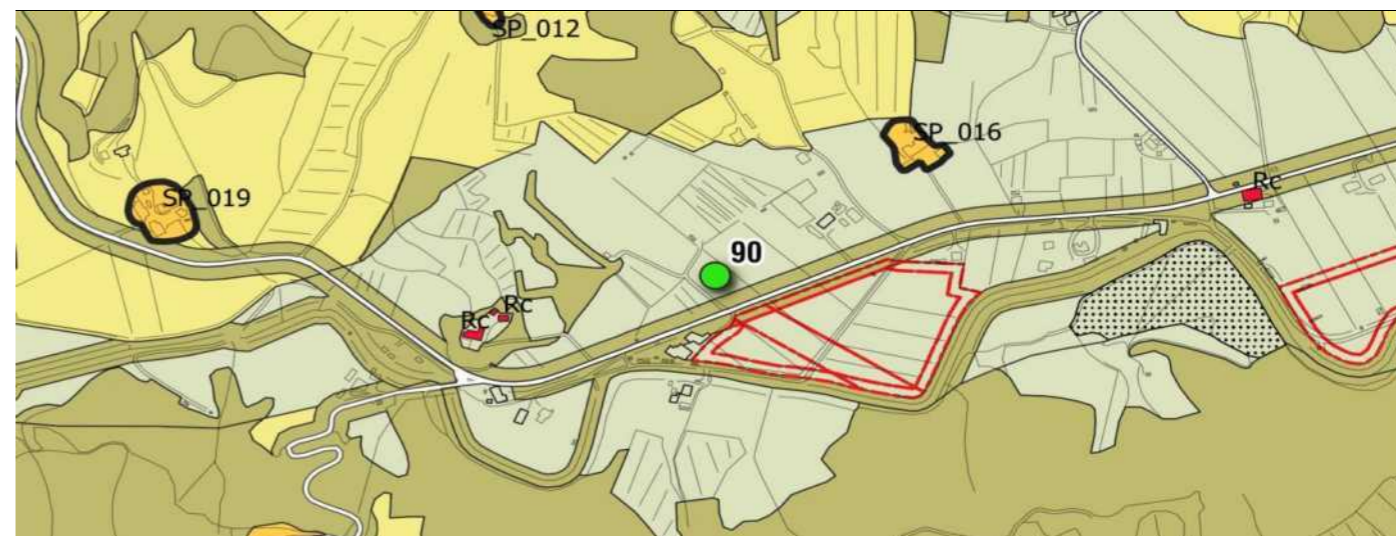
**SINTESI**

Si richiede l'inserimento di nuova area edificabile

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

91 10/12/19 56570

**CATEGORIA**

Altro: Proposte Nuova cava

**SINTESI**

Inserimento di nuova area nel Piano delle attività estrattive



ID DATA PROTOCOLLO

92 11/12/19

**CATEGORIA**

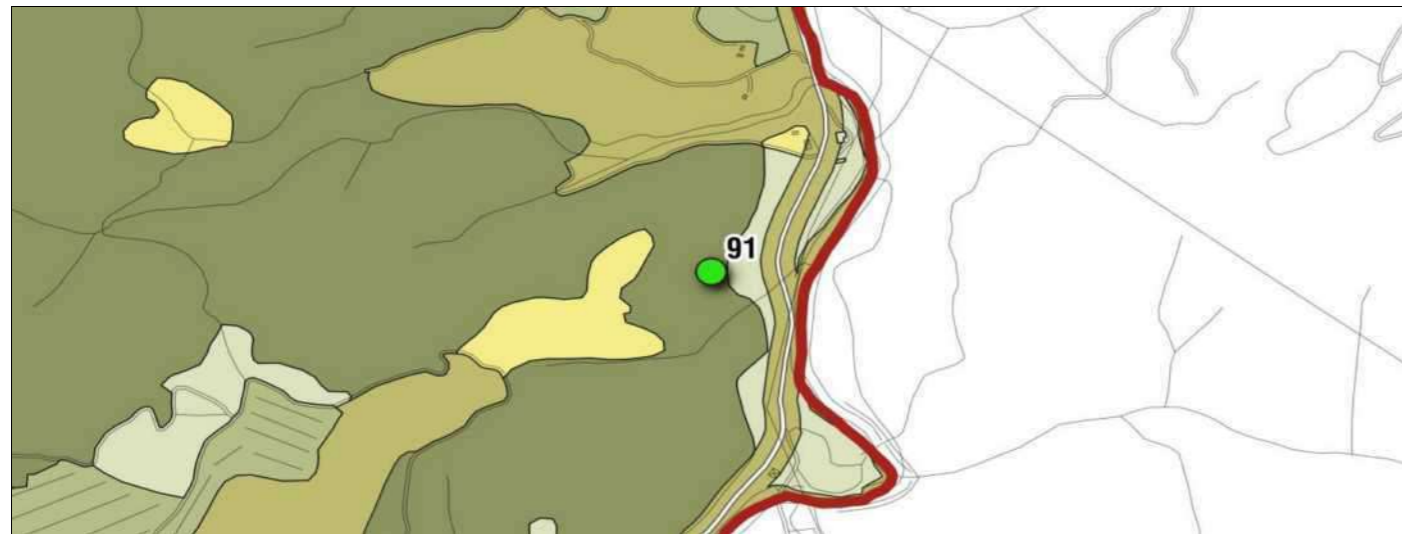
Nuovi parcheggi privati

**SINTESI**

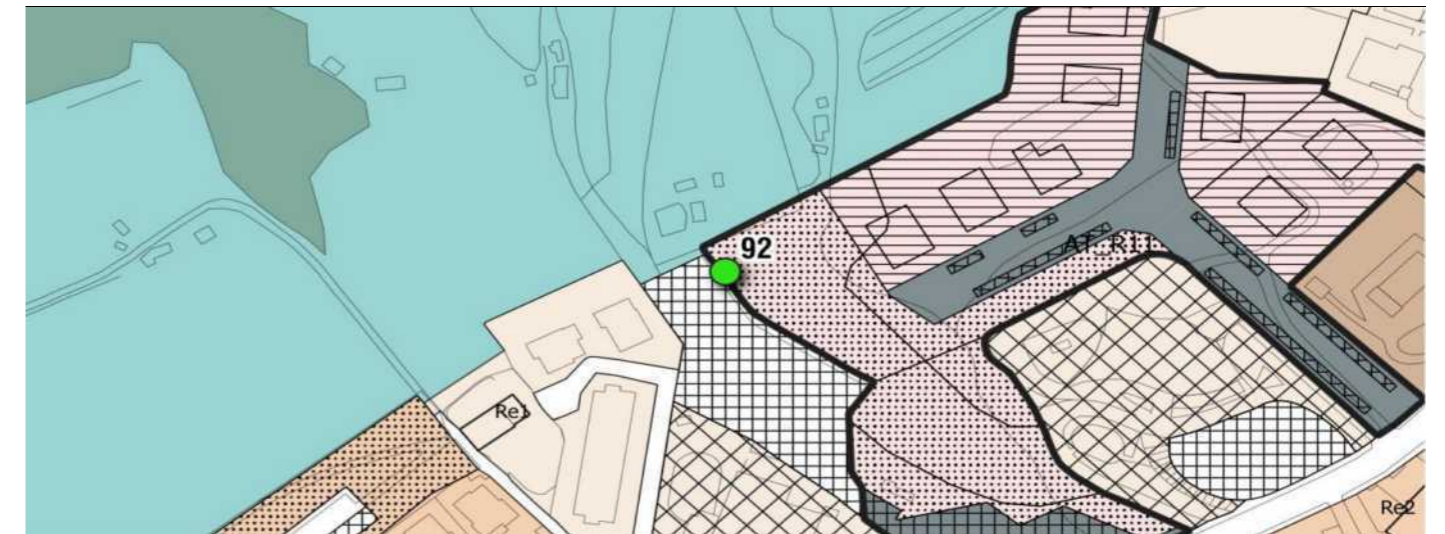
Si richiede di aumentare i parcheggi privati a funzione dell'edificio (parte del terreno agricolo identificato nelle particelle 948 e 884 ed adiacente all'area destinata a sosta venga inserita all'interno dell'area)



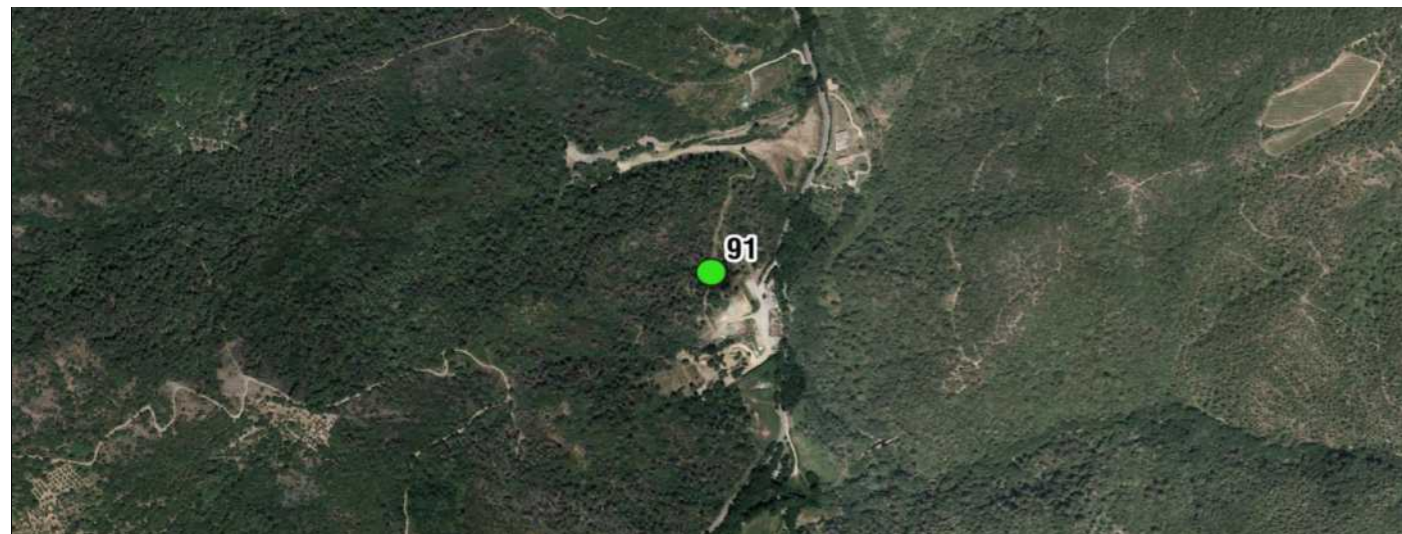
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

93 12/12/19

**CATEGORIA**

Modifica Schede Poderi



**SINTESI**

Si richiede la modifica/eliminazione della scheda podere al fine di recuperare le volumetrie esistenti anche con modifica della sagoma degli edifici

ID DATA PROTOCOLLO

94 13/12/19

**CATEGORIA**

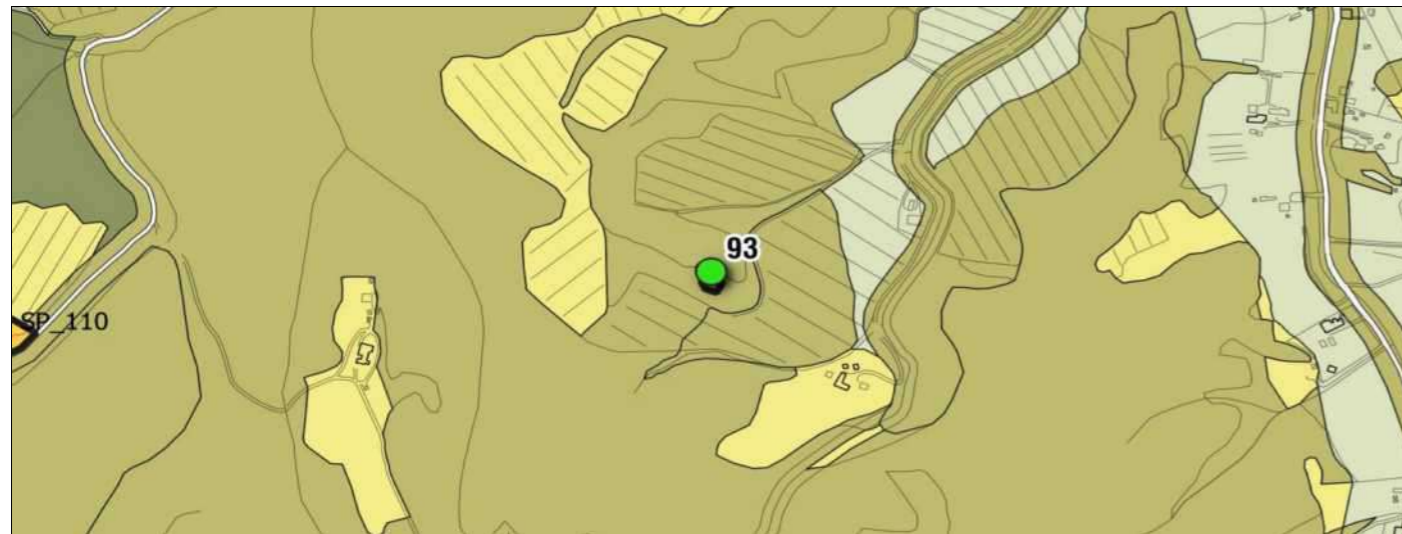
Cambio categoria intervento



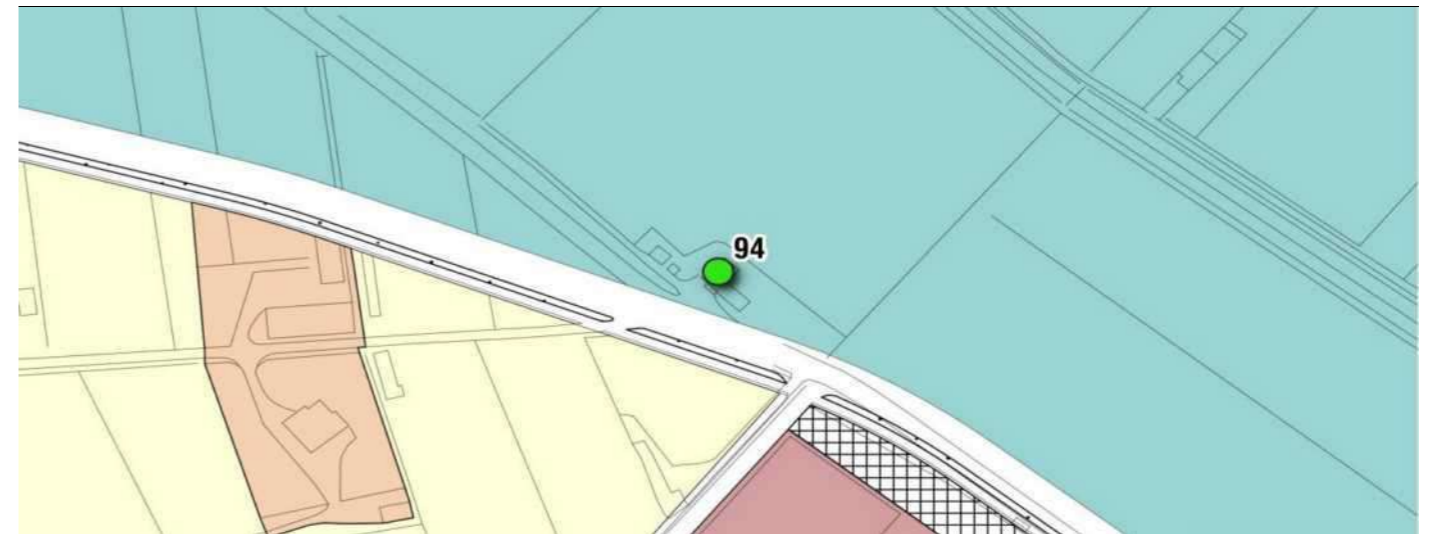
**SINTESI**

L'edificio ad oggi diruto e fatiscente necessita di essere recuperato e valorizzato, pertanto si chiede che venga inserito all'interno del perimetro urbanizzato al fine di poter ricostruire i volumi e le superficie presenti, anche in considerazione che l

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



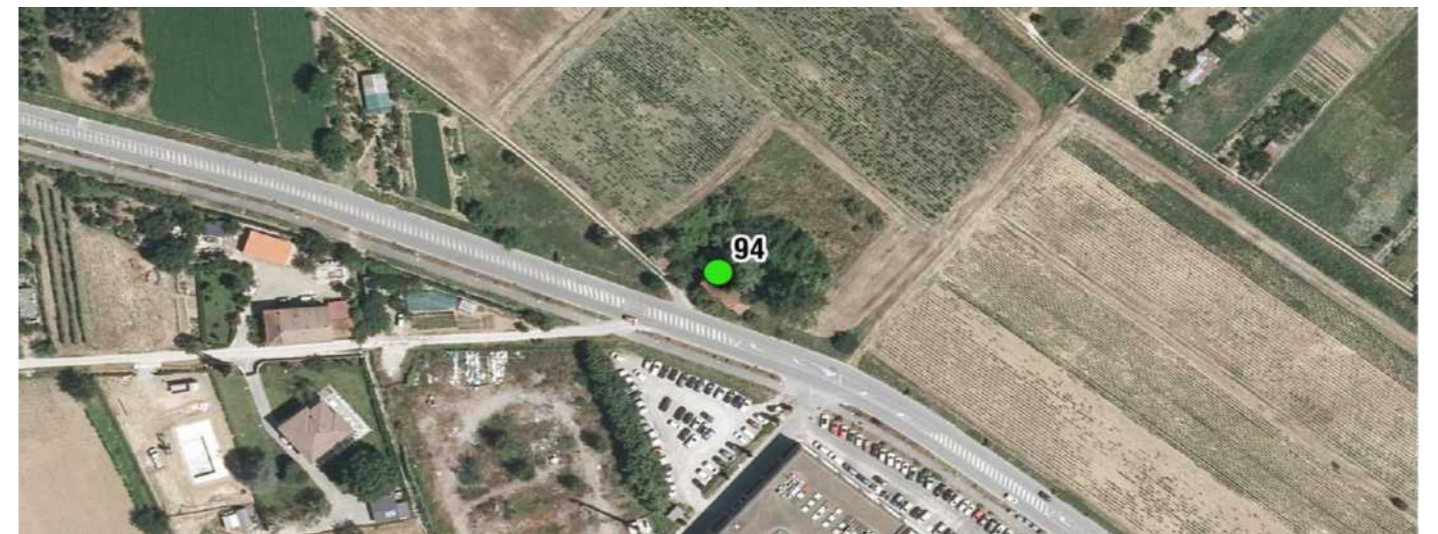
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

95 14/12/19

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento



**SINTESI**

Richiesta modifica categoria intervento da Re1 a Re2 al fine di eliminare superfetazioni e porzo nell'edificio in questione e valorizzare l'area di resede che comprende anche l'edificio limitrofo p.la 21 - 20

ID DATA PROTOCOLLO

96 15/12/19

**CATEGORIA**

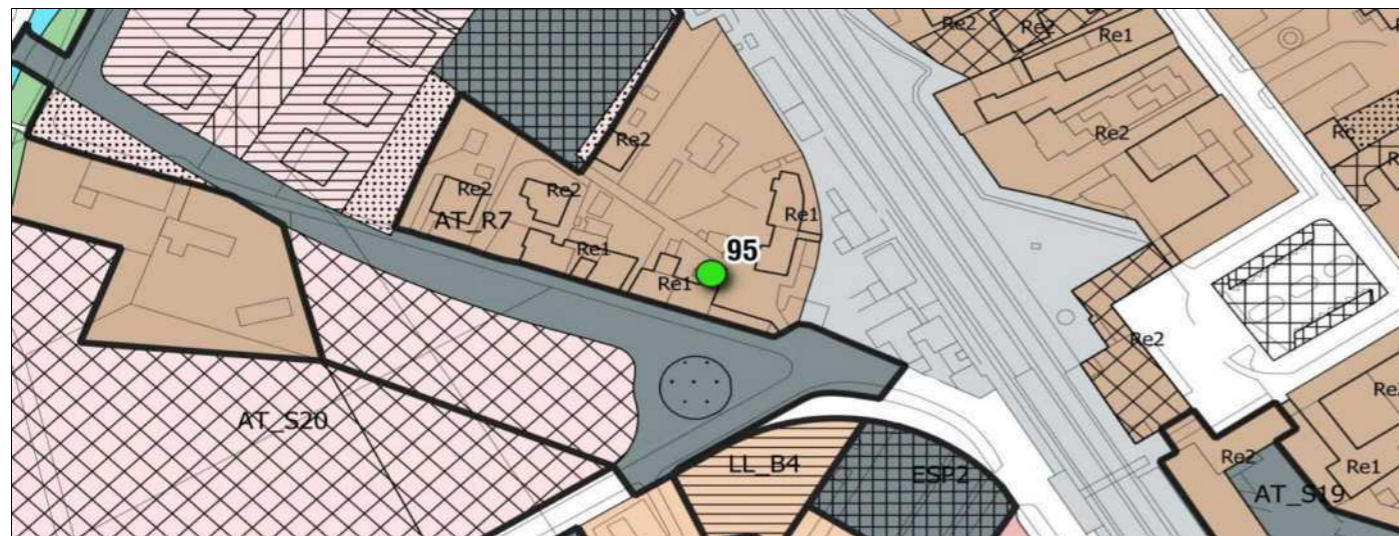
Cambio categoria intervento



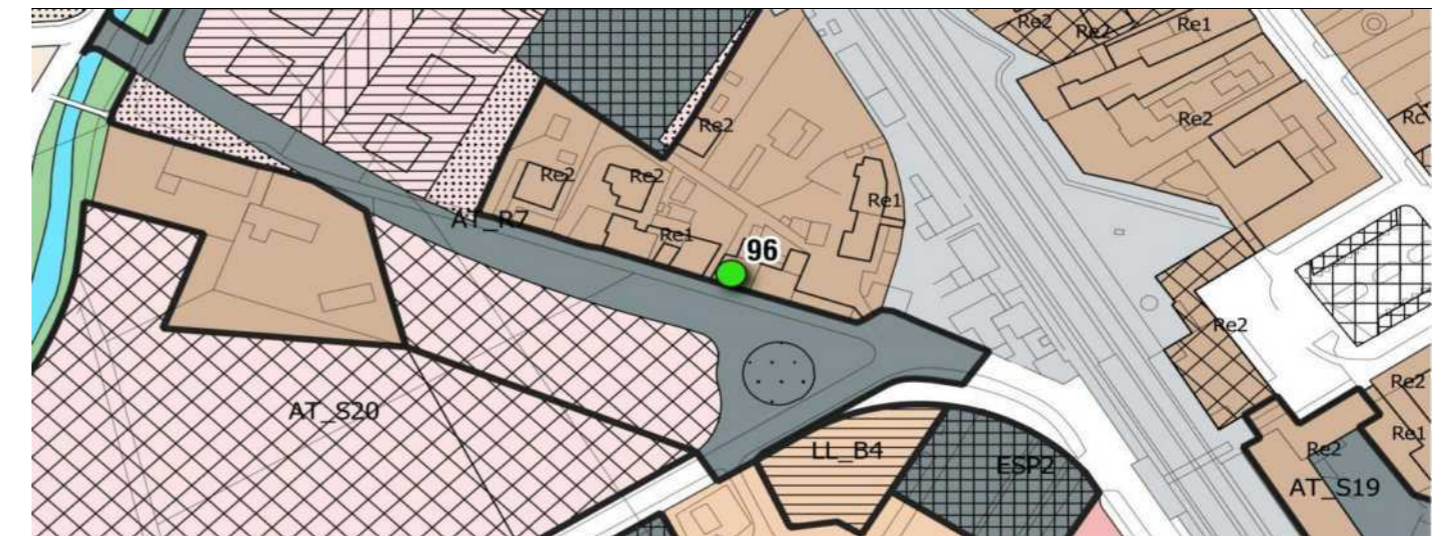
**SINTESI**

Modifica della categoria di intervento da Re1 a Re2 al fine di poter recuperare porzioni di edificio in oggetto p.la 20 - 21 e recuperare l'area in oggetto

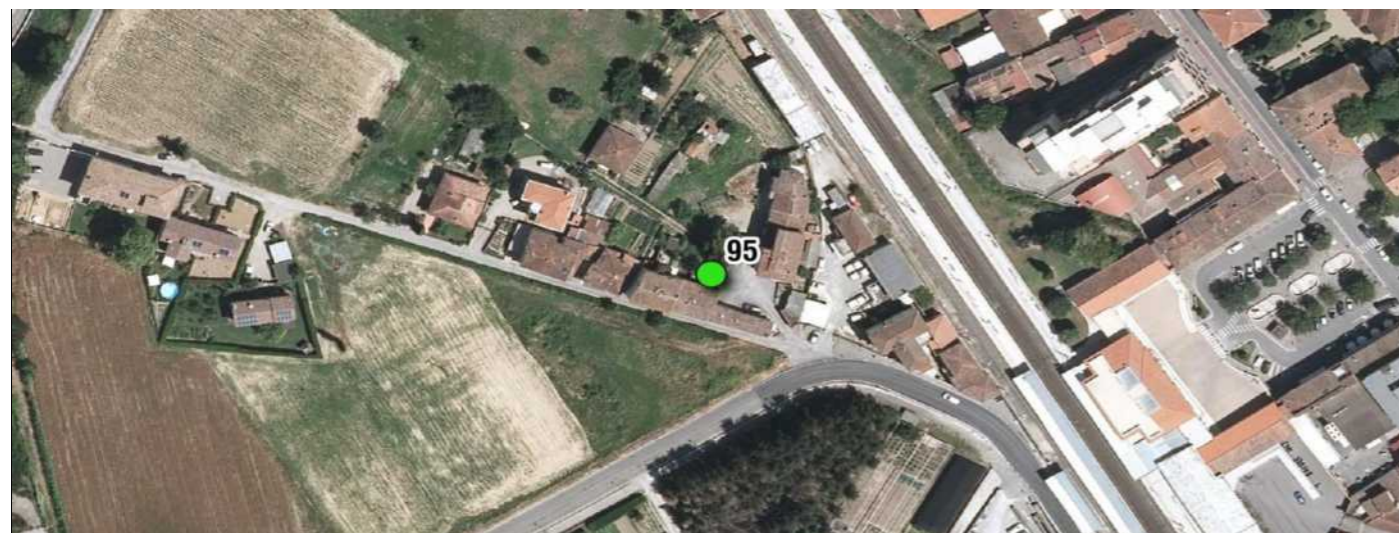
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



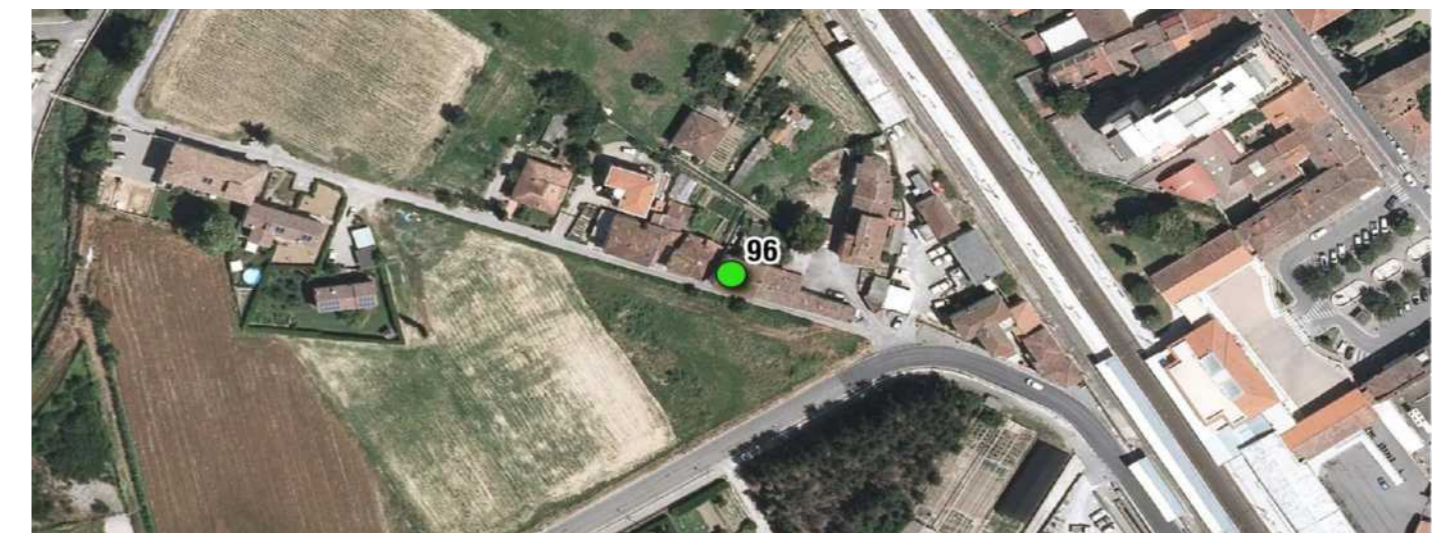
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

97 16/12/19

**CATEGORIA**

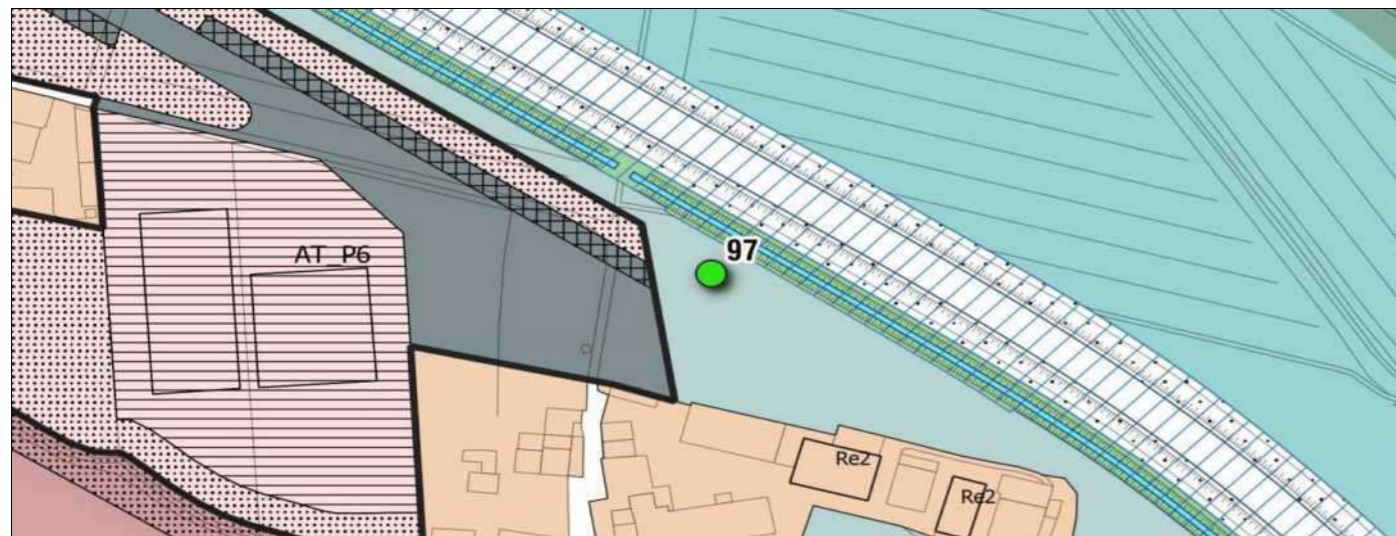
Modifica destinazione urbanistica



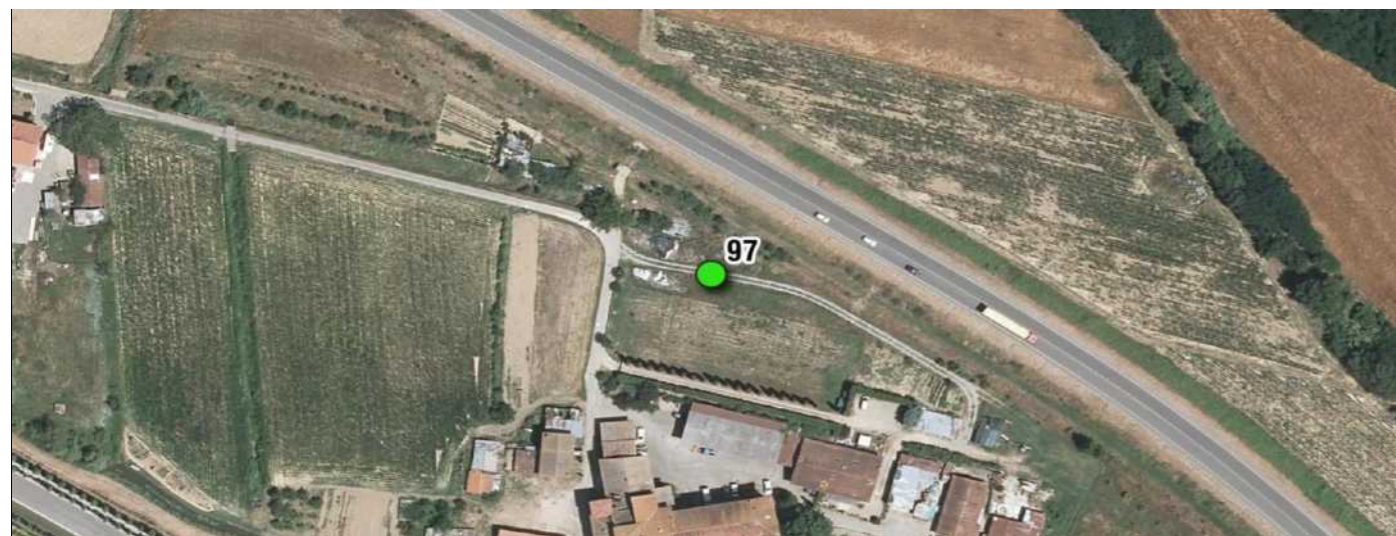
**SINTESI**

Richiesta di estrapolare le p.lle 748,746,747,575,751,745 e 569 dal &quot;parco Fluviale dell'Arno (P3) al fine di poter utilizzare tali terreni come resede dell'edifici a destinazione abitativa posti nelle immediate vicinanze p.lle 443,312,310 e 305

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

98 11/12/19 55989

**CATEGORIA**

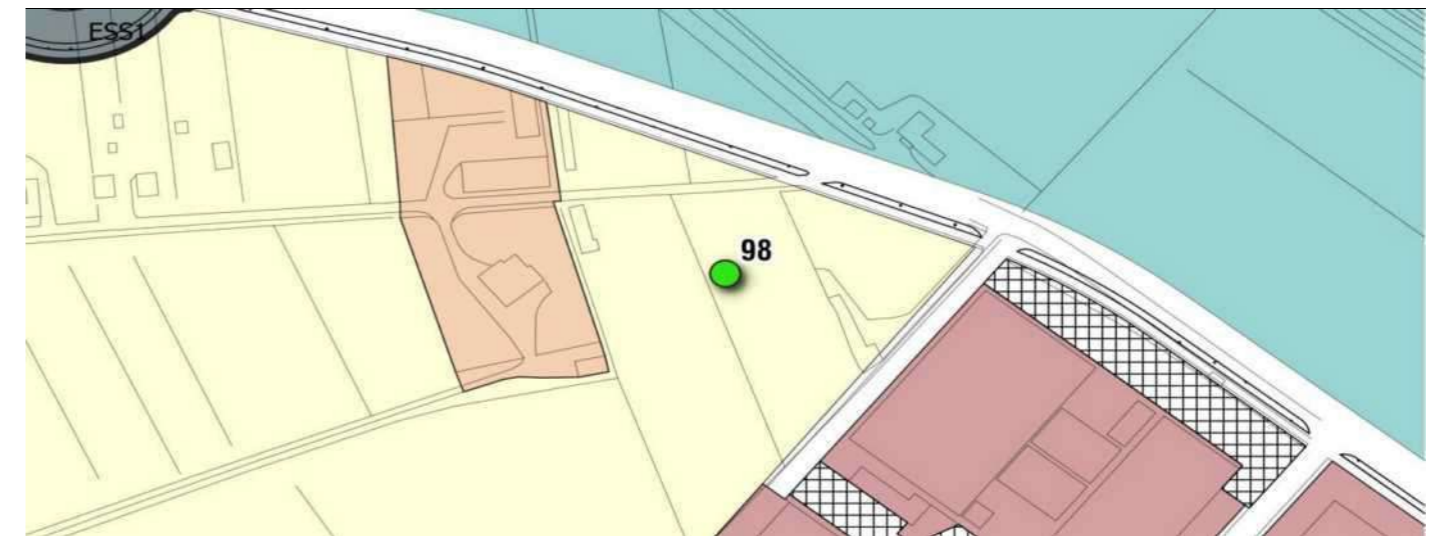
Nuova area edificabile



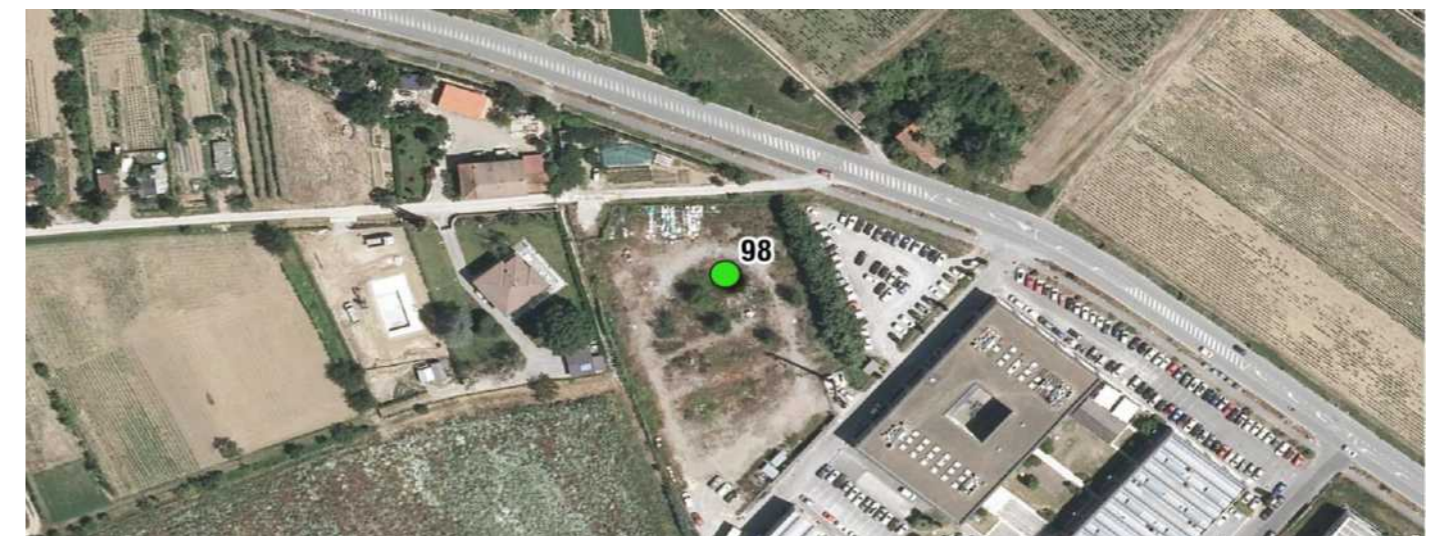
**SINTESI**

Si richiede l'identificazione di nuova area produttiva con localizzazione di nuovi parcheggi

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

99 12/12/19 57115

**CATEGORIA**

Nuovi parcheggi privati

**SINTESI**

Inserimento area a parcheggio pubblico in via del Poggiolino



ID DATA PROTOCOLLO

100 13/12/19

**CATEGORIA**

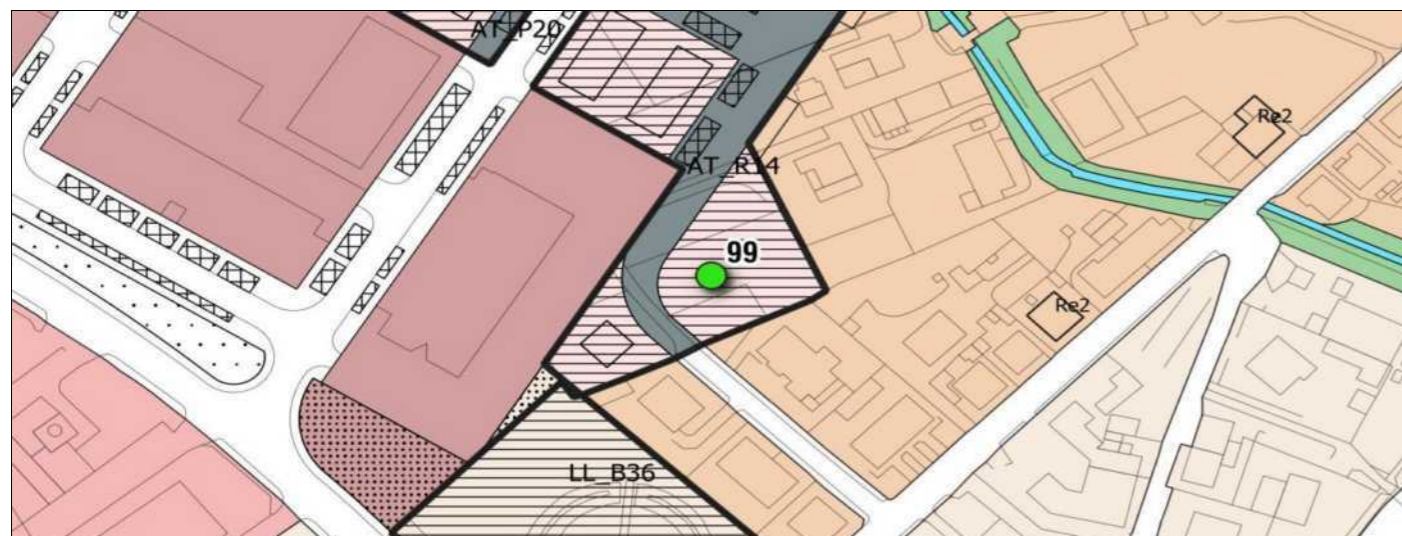
Modifica Schede Poderi

**SINTESI**

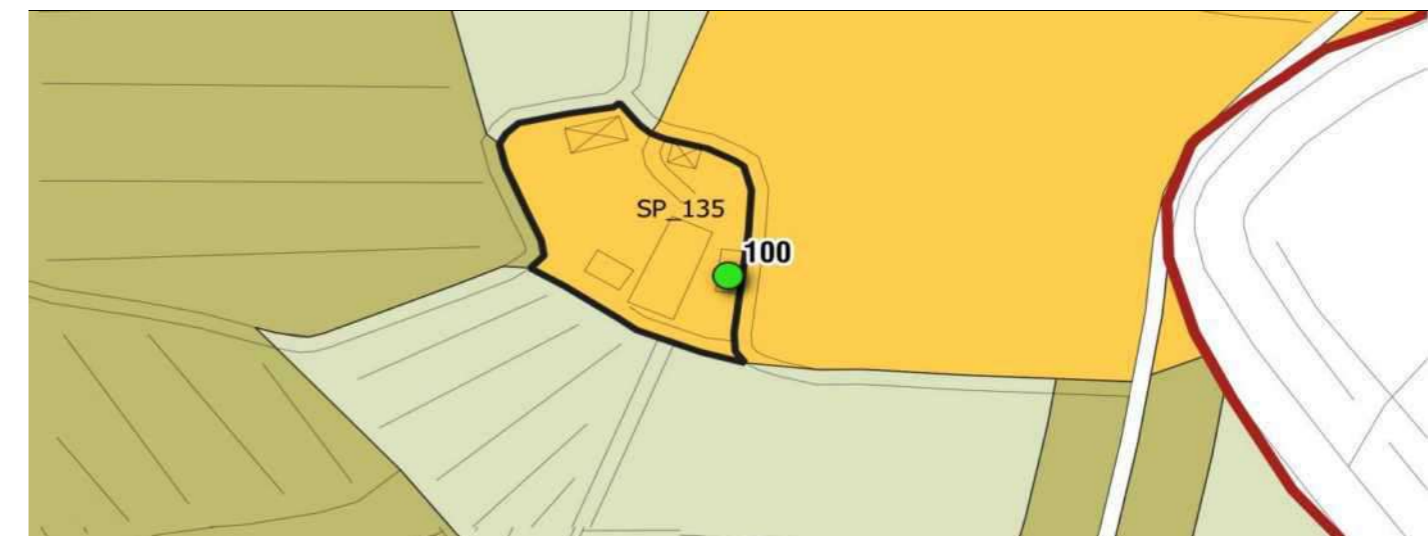
Si richiede la modifica del tipo di intervento dell'edificio (4) relativo alla scheda n.135 - Podere il Tasso, da Risanamento Conservativo (Rc) a Ristrutturazione Edilizia di Tipo 2 (Re2), viste le caratteristiche architettoniche e tipologiche del manufatto



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

101 13/12/19

**CATEGORIA**

Modifica Schede Poderi



**SINTESI**

Si richiede la modifica del tipo di intervento dell'edificio (3) relativo alla scheda n.135 - Podere il Tasso, da Ristrutturazione Edilizia di Tipo 1 (Re1) a Ristrutturazione Edilizia di Tipo 2 (Re2), viste le caratteristiche architettoniche e tipologiche

ID DATA PROTOCOLLO

102 13/12/19

**CATEGORIA**

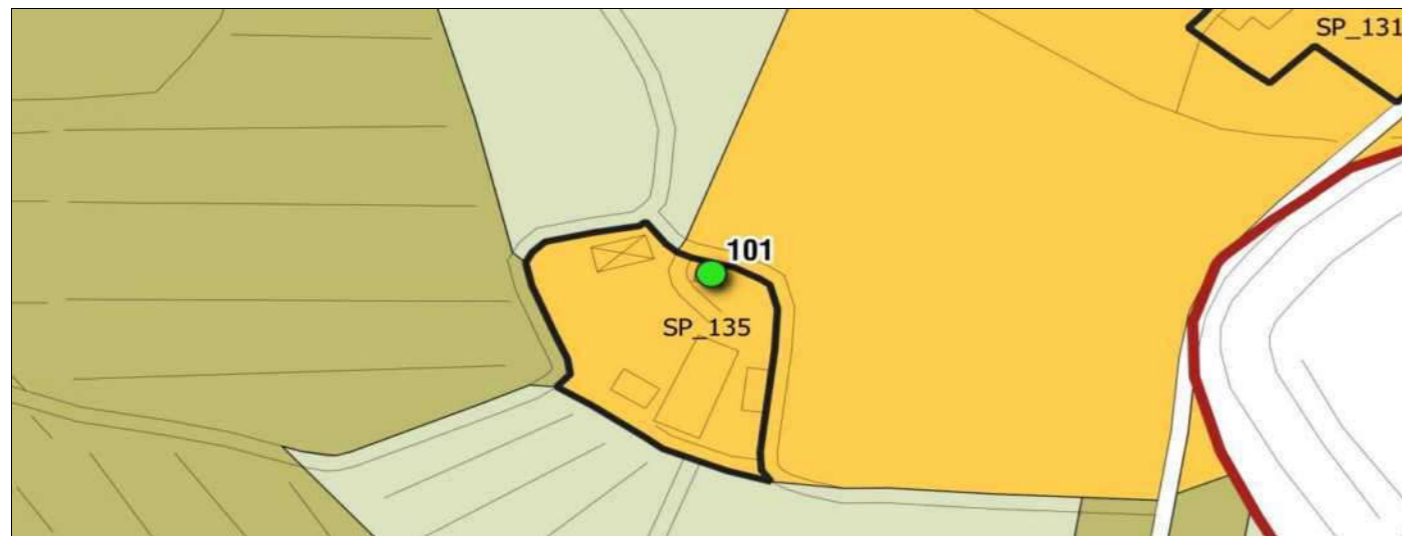
Modifica Schede Poderi



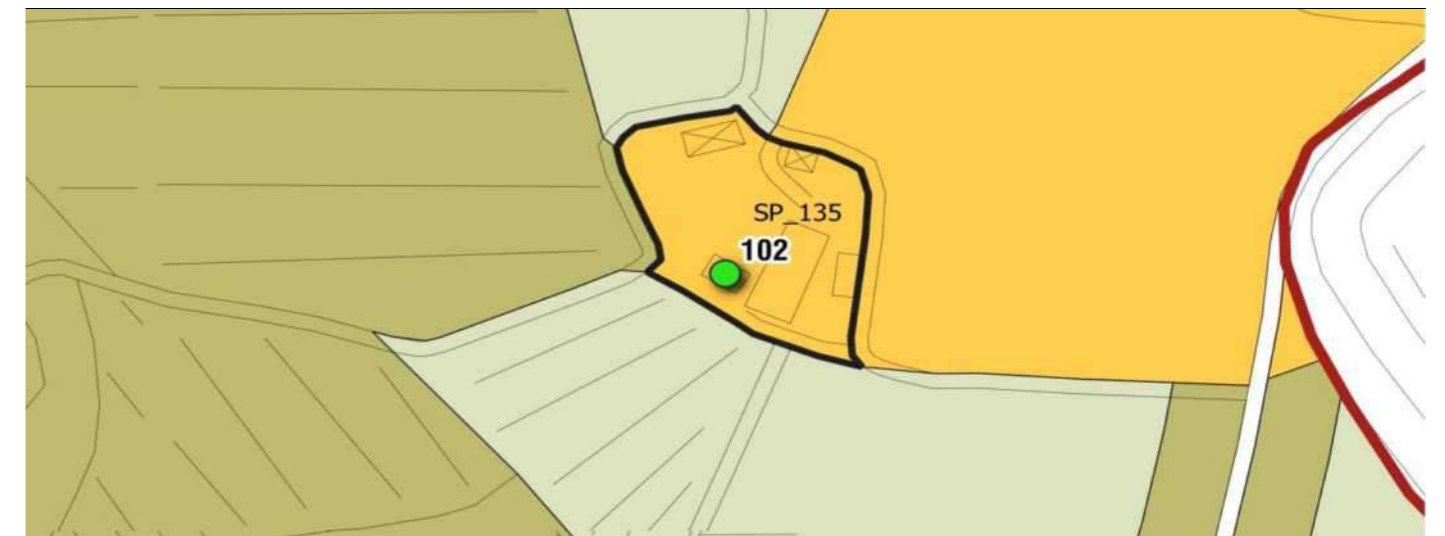
**SINTESI**

Si richiede la modifica del tipo di intervento dell'edificio (2) relativo alla scheda n.135 - Podere il Tasso, da Risanamento Conservativo (Rc) a Ristrutturazione Edilizia di Tipo 2 (Re2), viste le caratteristiche architettoniche e tipologiche del manufatto

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

103 16/12/19

**CATEGORIA**

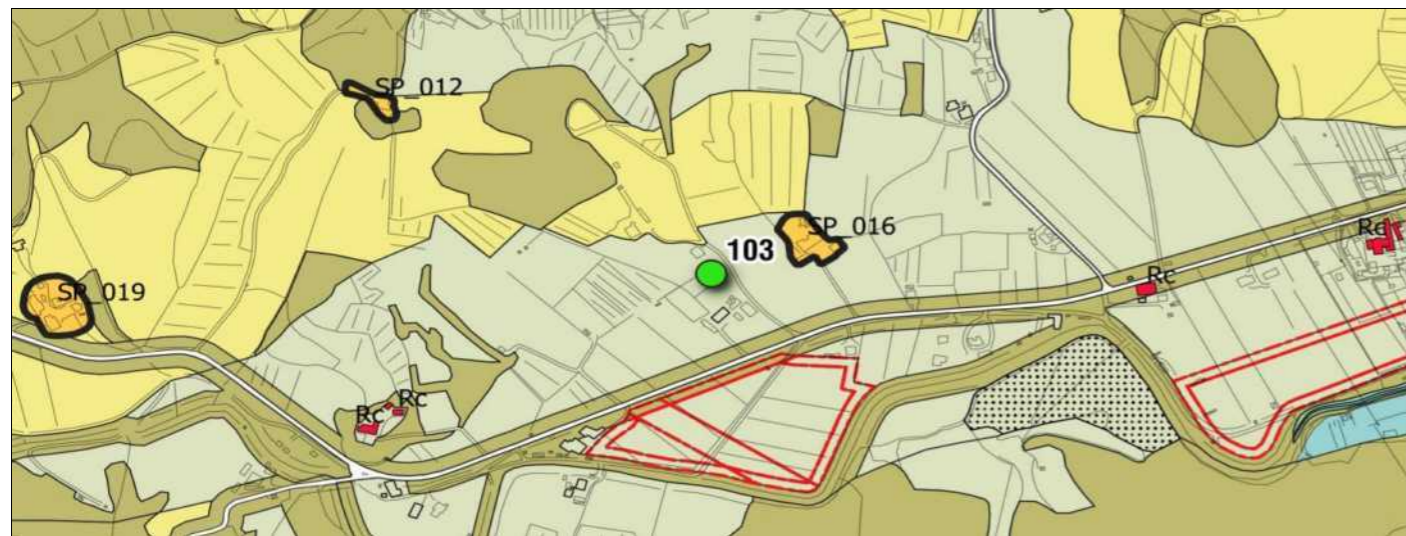
Nuova area edificabile



**SINTESI**

Si richiede l'inserimento di nuova area edificabile (appezzamento di terreno di circa 3000 mq circondato da abitazioni con annesso agricolo regolarmente accatastato)

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

104 16/12/19

**CATEGORIA**

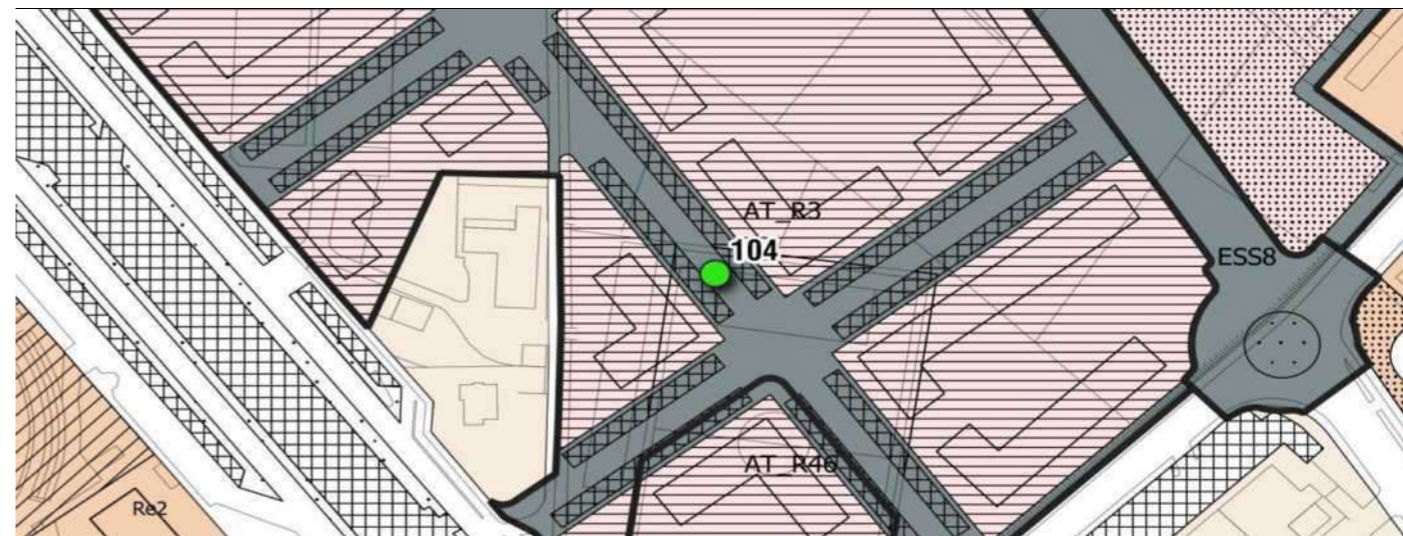
Modifica al PTU



**SINTESI**

Si richiede che l'area circostante l'antistadio, venga inserita all'interno del territorio urbanizzato, mantenendo la capacità edificatoria.

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**





ID DATA PROTOCOLLO

105 16/12/19

**CATEGORIA**

Modifica al PTU



**SINTESI**

Si richiede che l'area venga inserita all'interno del territorio urbanizzato mantenendo la capacita edificatoria.

ID DATA PROTOCOLLO

106 16/12/19

**CATEGORIA**

Viabilità



**SINTESI**

In merito alla riorganizzazione della viabilità nel nuovo piano strutturale, si richiede che venga mantenuta e realizzata la previsione del vecchio piano.

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

107 16/12/19

**CATEGORIA**

Nuova area edificabile



**SINTESI**

Si richiede l'inserimento dell'area indicata in zona Chiantigiana, come area edificabile.

ID DATA PROTOCOLLO

108 17/12/19

**CATEGORIA**

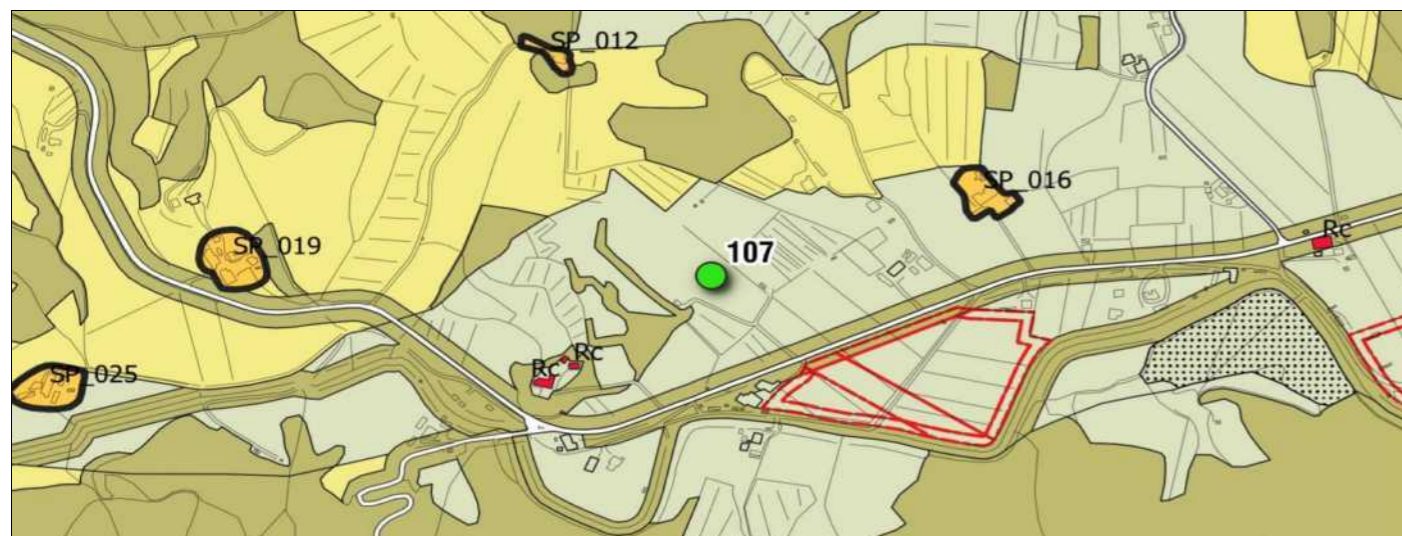
Altro: Richiesta non chiara



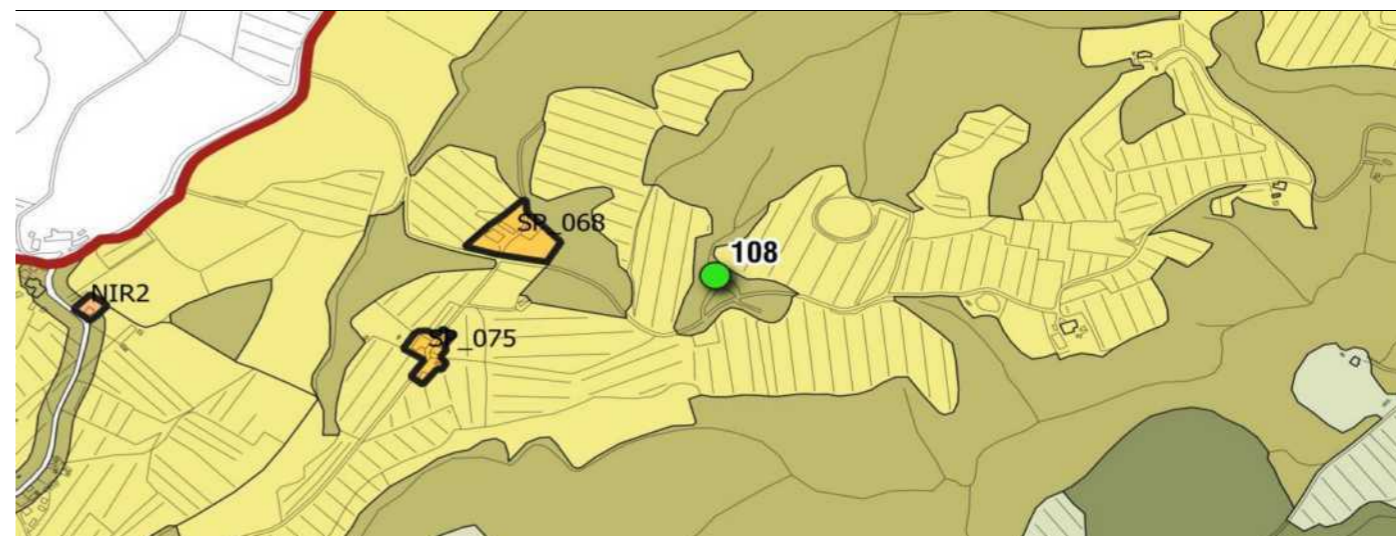
**SINTESI**

Si richiede la variazione della destinazione urbanistica dei terreni agricoli posti in località La selva-Le Poggiola, lungo la strada Vicinale di Volpaia, individuati al catasto terreni nel foglio 16 dalle particelle 208, 209, 210, 214, 2

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

109 17/12/19

**CATEGORIA**

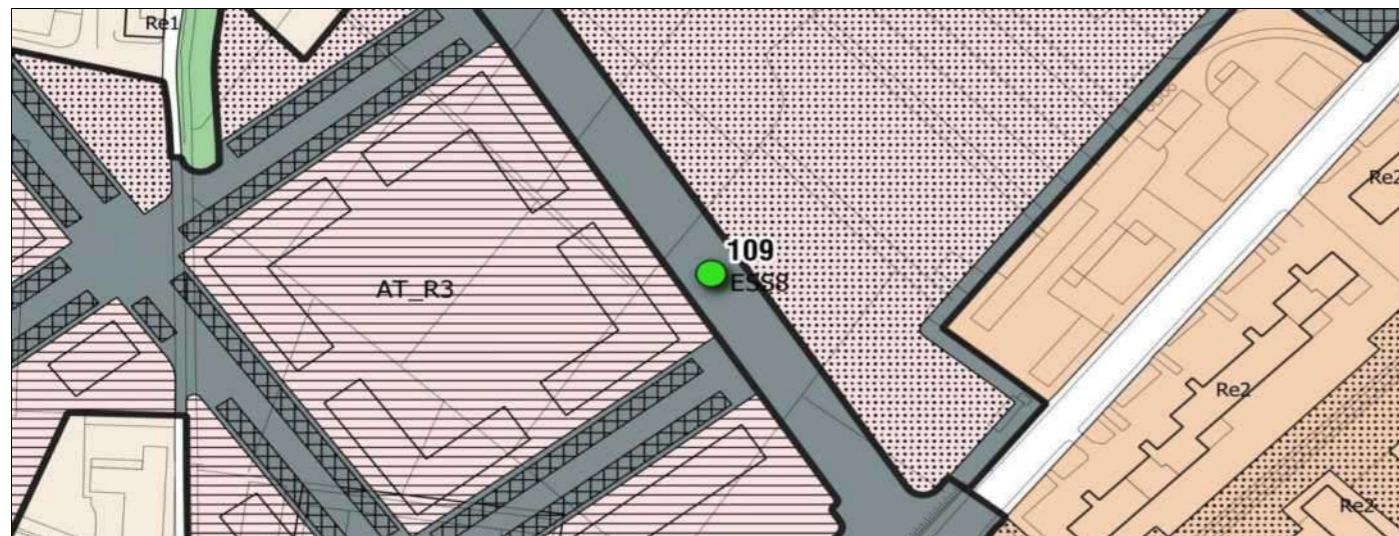
Viabilità



**SINTESI**

Si richiede la realizzazione del tratto di strada che colleghi Via P. Calamandrei con Via dell'Unita d'Italia al fine di migliorare il traffico cittadino e abbattere l'inquinamento atmosferico.

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

110 17/12/19

**CATEGORIA**

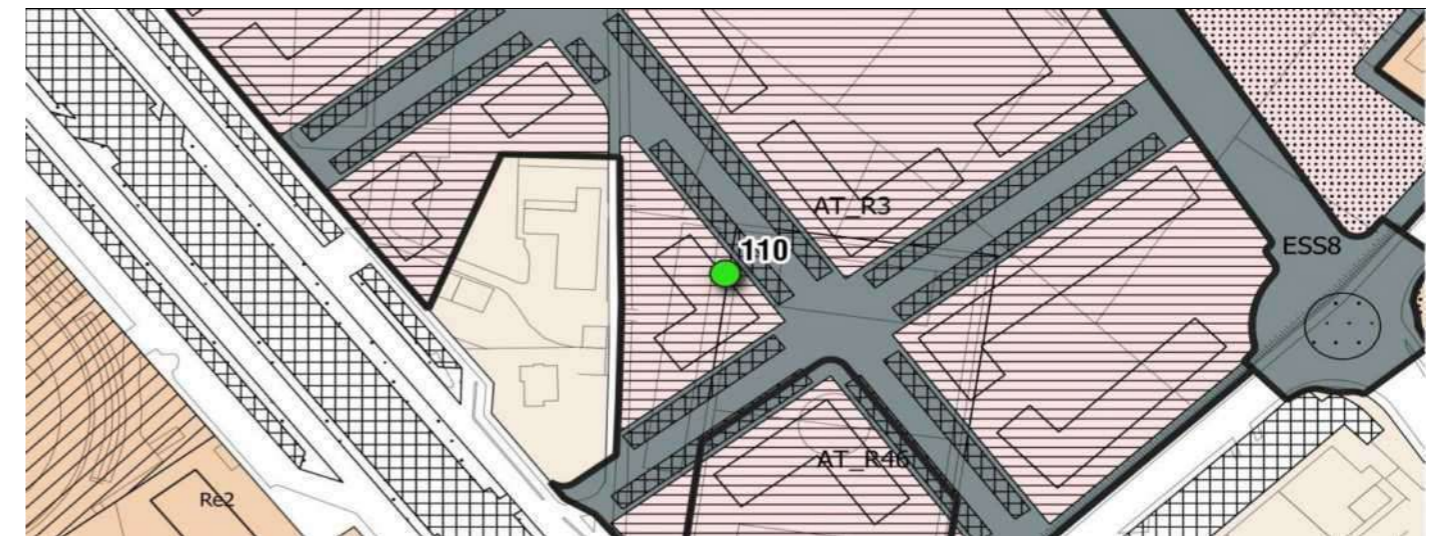
Modifica al PTU



**SINTESI**

Si richiede che l'area confinante con l'Antistadio venga ricompresa dentro il perimetro del territorio urbanizzato, mantenendo la capacità edificatoria.

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

111 17/12/19 57763

**CATEGORIA**

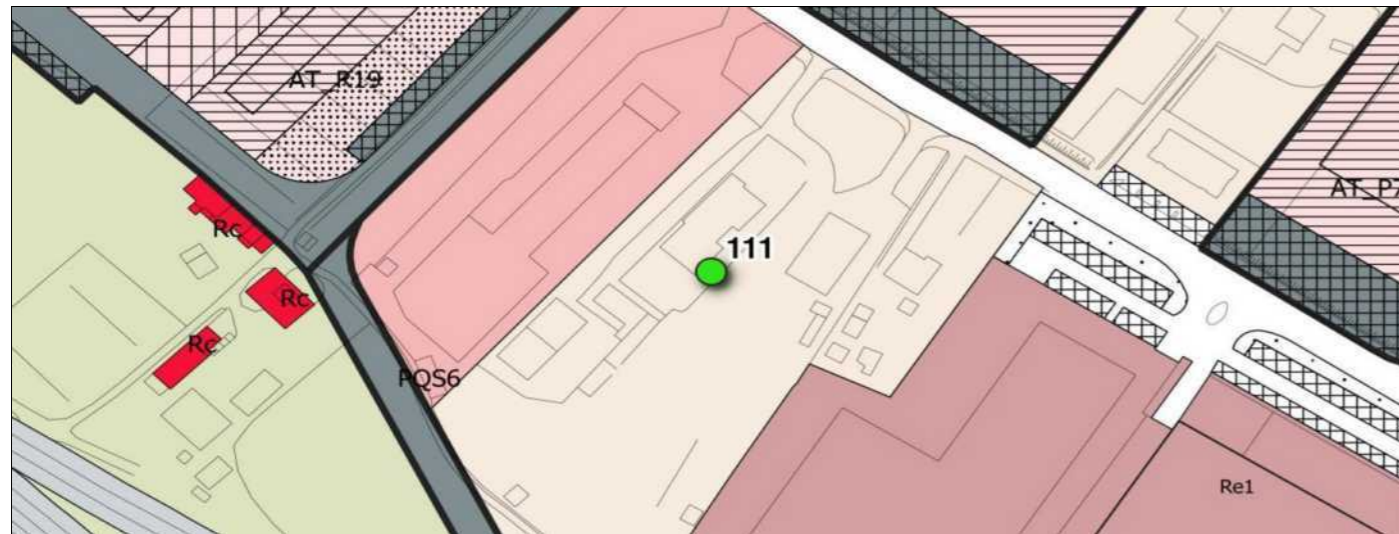
Modifica destinazione urbanistica



**SINTESI**

Suddivisione dell'area attualmente T4 in due tessuti distinti (T4 e T5) e con inserimento, l'ungo la SS69, di Lotti Liberi per incrementare le possibilità residenziali dell'area

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

112 18/12/19

**CATEGORIA**

Nuovi parcheggi pubblici



**SINTESI**

Si richiede di inserire nella pianificazione la localizzazione di parcheggi pubblici nella zona di Via dell'Argine Dei Frati.

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

113 18/12/19 58004

**CATEGORIA**

Nuova area edificabile



**SINTESI**

Modifica della destinazione d'uso da Agricola a Edificabile dei terreni posti in via Chiantigiana al F.5 p.lle 1198, 237, 319, 514

ID DATA PROTOCOLLO

114 18/12/19 58008

**CATEGORIA**

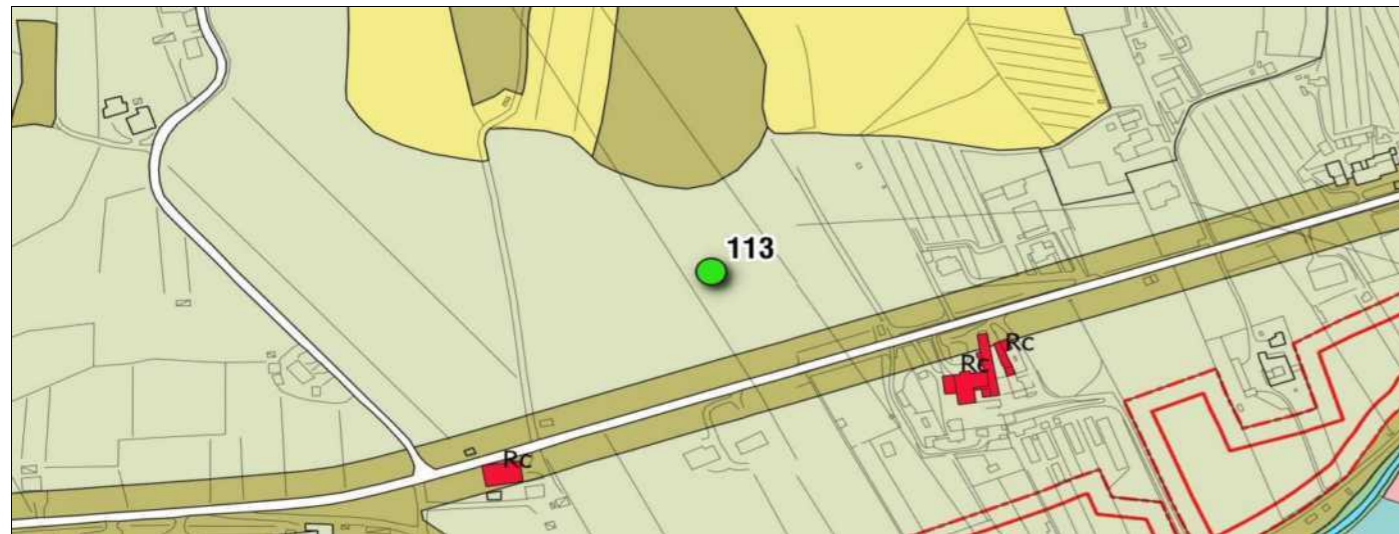
Eliminazione previsione edificatoria



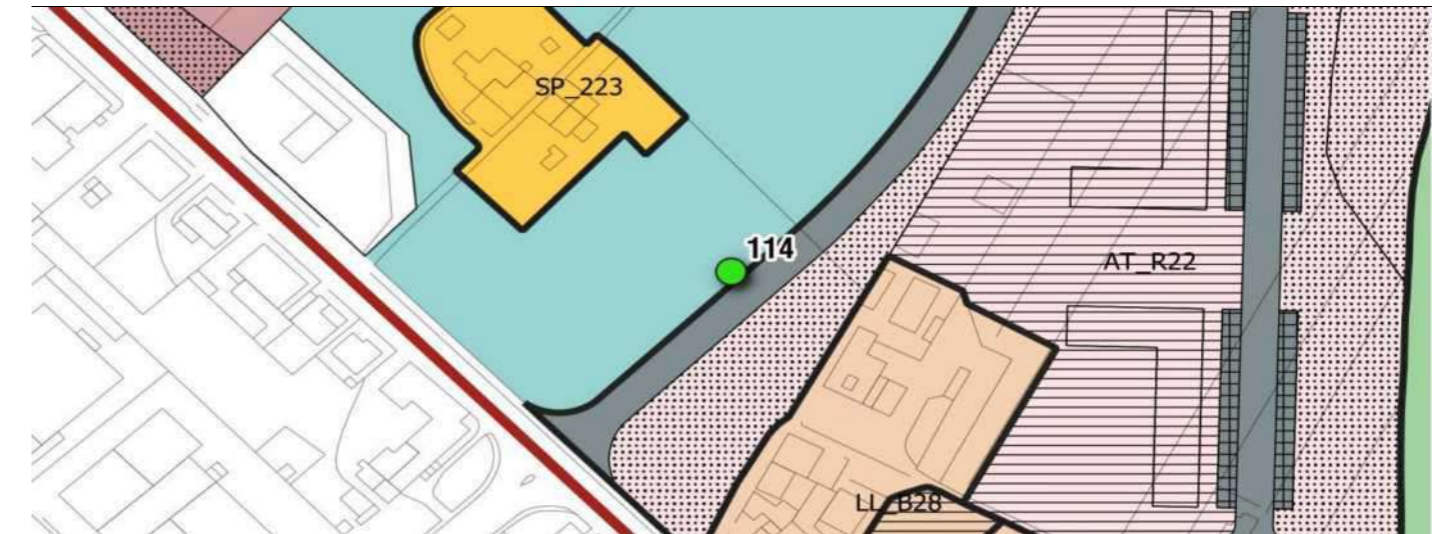
**SINTESI**

Eliminare questa proprietà, F.32 p.lle 113,114, dall'area di trasformazione AT\_R22 e tornare alla destinazione agricola

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

115 18/12/19 58020

**CATEGORIA**

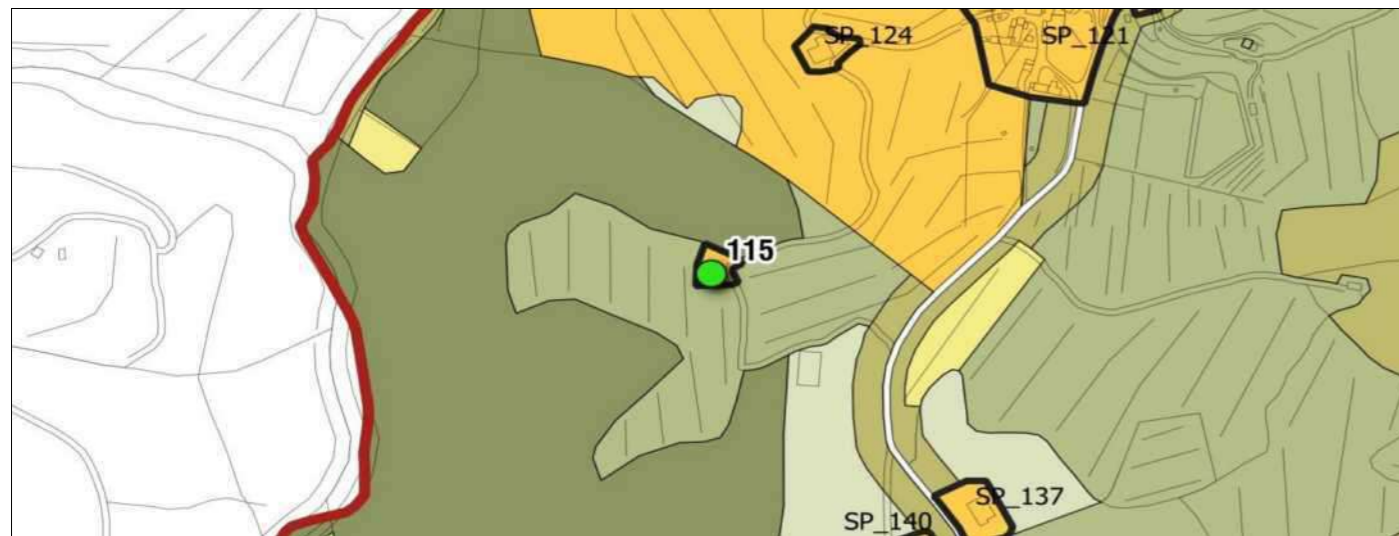
Trasferimento volumetrie



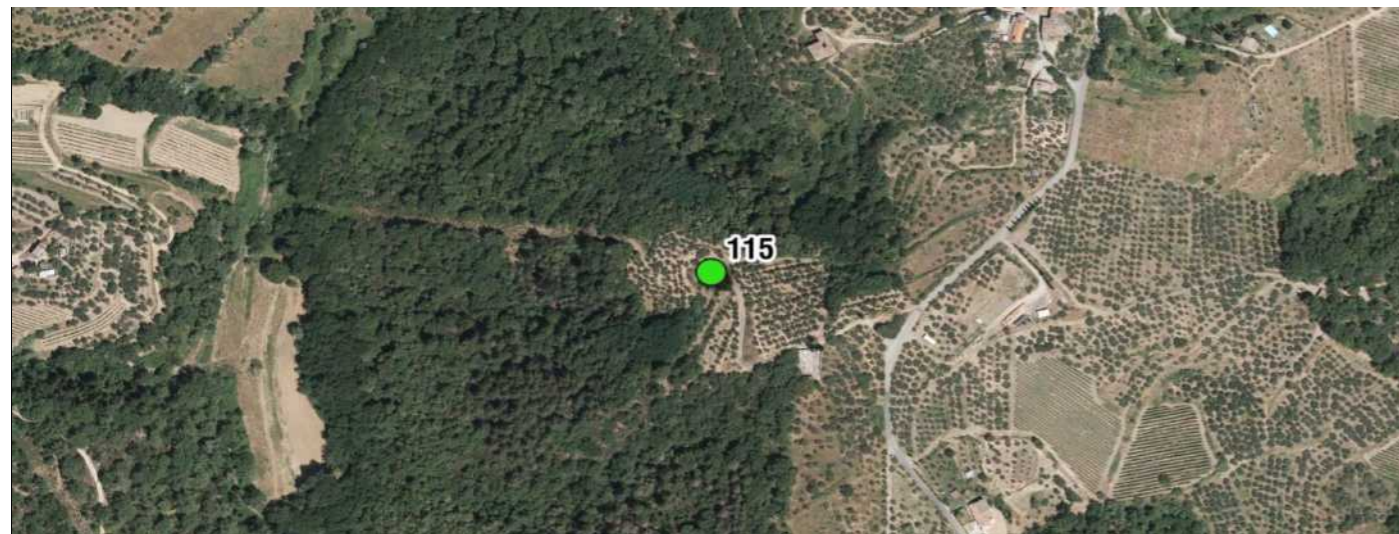
**SINTESI**

Richiesta di declassificazione di edificio rurale storico (F.36 p.la 277) appartenente alla scheda podere SP\_132 "Il Mandorlo" per trasferimento di volumetria in altra area geologicamente più stabile

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

116 19/12/19

**CATEGORIA**

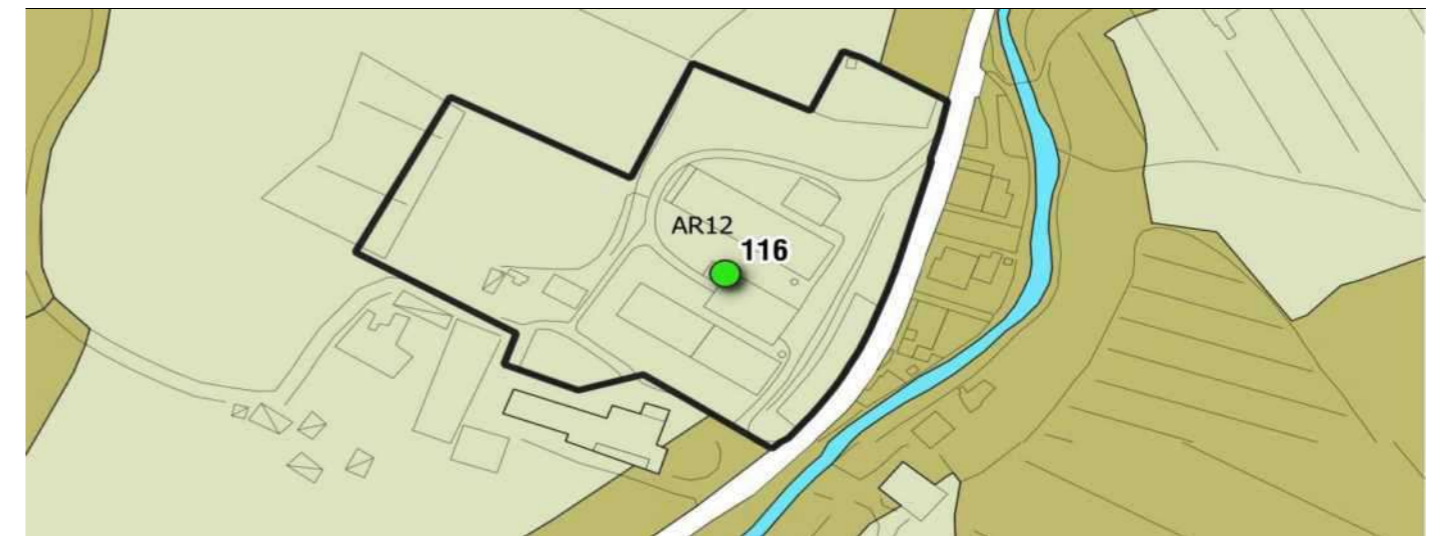
Altro: Recupero grandi edifici agricoli



**SINTESI**

Si richiede la possibilità di ristrutturare gli immobili al fine di poterli utilizzare a scopi lavorativi (attività agricole o artigiane)

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

117 19/12/19 58245

**CATEGORIA**

Conferma previsioni previgenti

**SINTESI**

Mantenere l'attuale capacità edificatoria dell'AT\_P20 e prevederne una certa flessibilità per poter realizzarvi (al momento) dei parcheggi



ID DATA PROTOCOLLO

118 20/12/19 58361

**CATEGORIA**

Modifica Scheda Norma

**SINTESI**

Suddivisione dell'AT\_P10 "Casarotta" in due sub-comparti A e B



ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18



ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18



ESTRATTO ORTOFOTO 2019



ESTRATTO ORTOFOTO 2019



ID DATA PROTOCOLLO

119 20/12/19

**CATEGORIA**

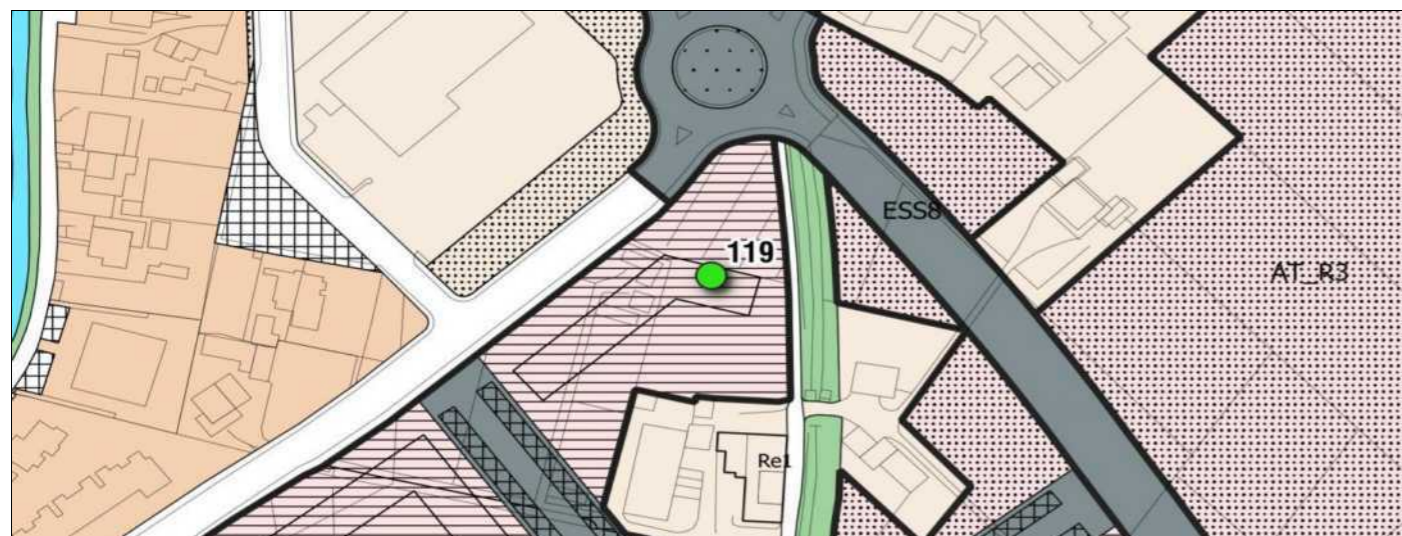
Modifica Scheda Norma



**SINTESI**

Si richiede di modificare la suddetta area, ed in particolare creare un lotto libero, interessante le particelle individuate al catasto terreni nel foglio 3 dalle particelle 1256,1257,1258,1259,1260, o eventualmente frazionare l'ATR3 in sub comparti

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

120 20/12/19

**CATEGORIA**

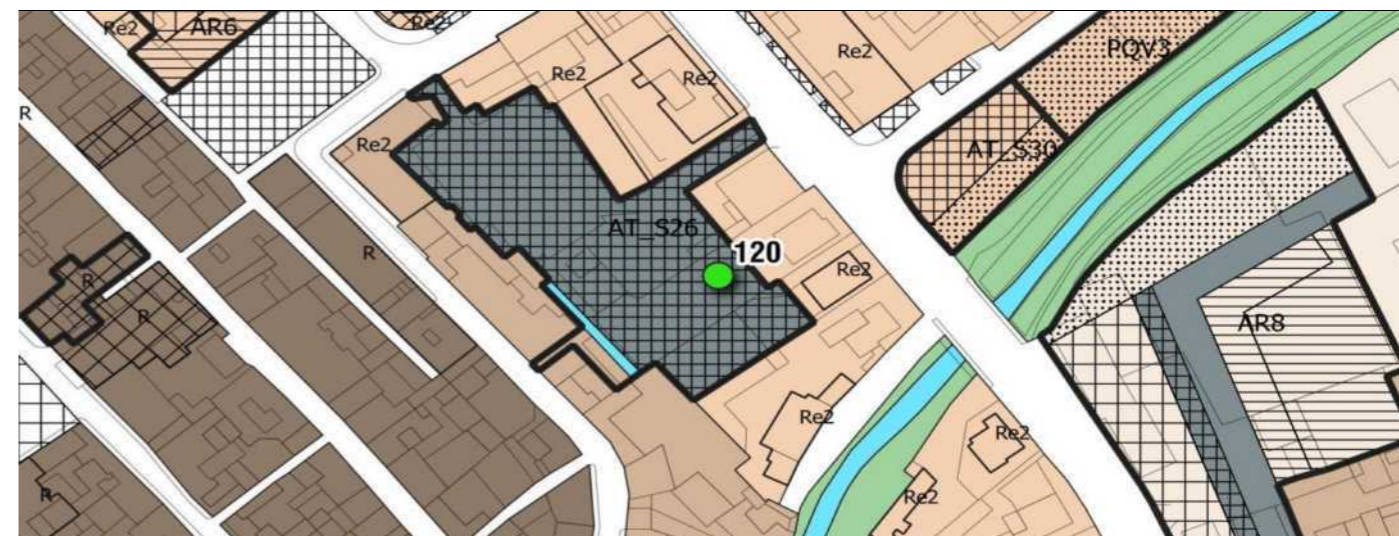
Modifica Scheda Norma



**SINTESI**

Eliminare dall'area di trasformazione ATS\_26; Piazza della Gora; la destinazione a parcheggio della particella individuata al catasto fabbricati nel foglio 11 particella 497 (fabbricati produttivi con resede pertinenziale).

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**





ID DATA PROTOCOLLO

121 20/12/19

**CATEGORIA**

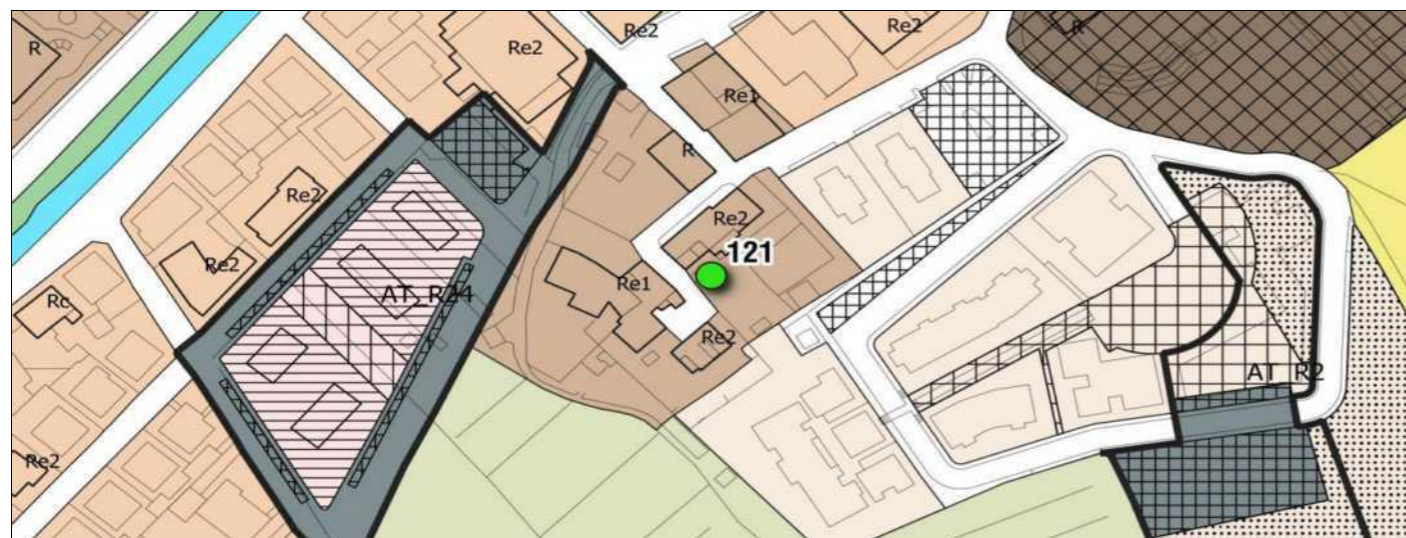
Nuova area edificabile



**SINTESI**

Area con accesso da Via della Ginestra 69 - Foglio 19 Particelle 716 e 772 della superficie complessiva di 363 mq. Si tratta di area completamente libera, contigua ad aree edificate, fronteggiante le strade pubbliche o di uso pubblico.

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

122 20/12/19

**CATEGORIA**

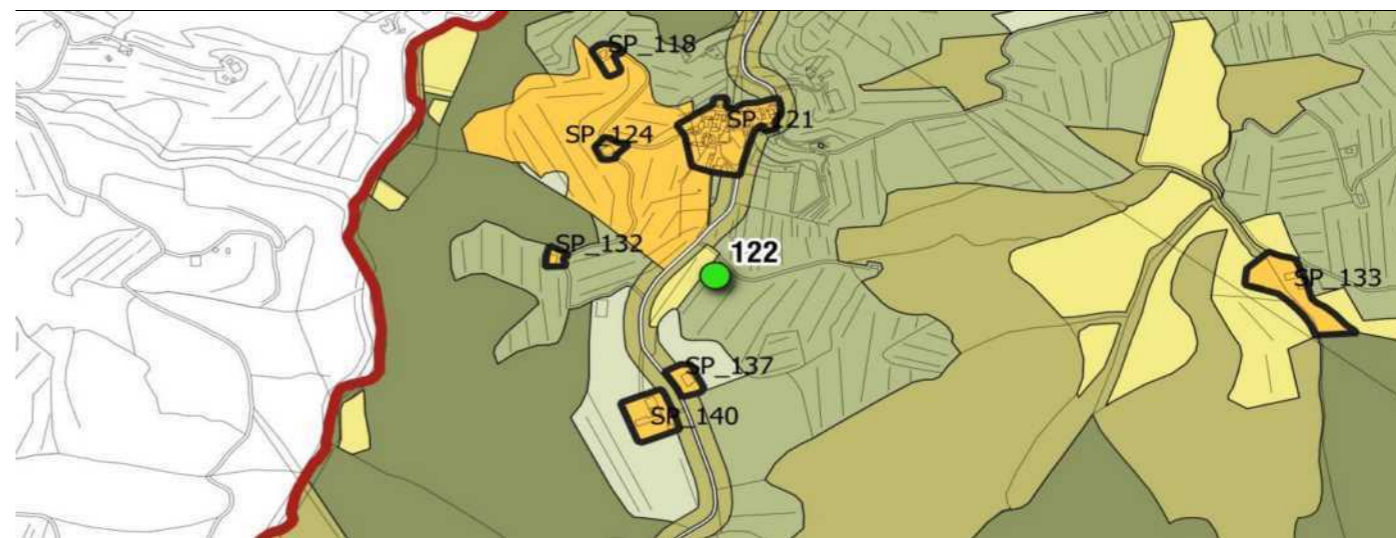
Trasferimento volumetrie



**SINTESI**

Si richiede di spostare le volumetrie destinate all'attività agricola per consentire ampliamento dell'azienda

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

123 20/12/19

**CATEGORIA**

Modifica Scheda Norma



**SINTESI**

Si richiede di scorporare il locale deposito e relativo resede pertinenziale, identificati al foglio catastale n. 1 p.la 530, dal perimetro dell' area fabbricabile su cui ricadono.

ID DATA PROTOCOLLO

124 20/12/19

**CATEGORIA**

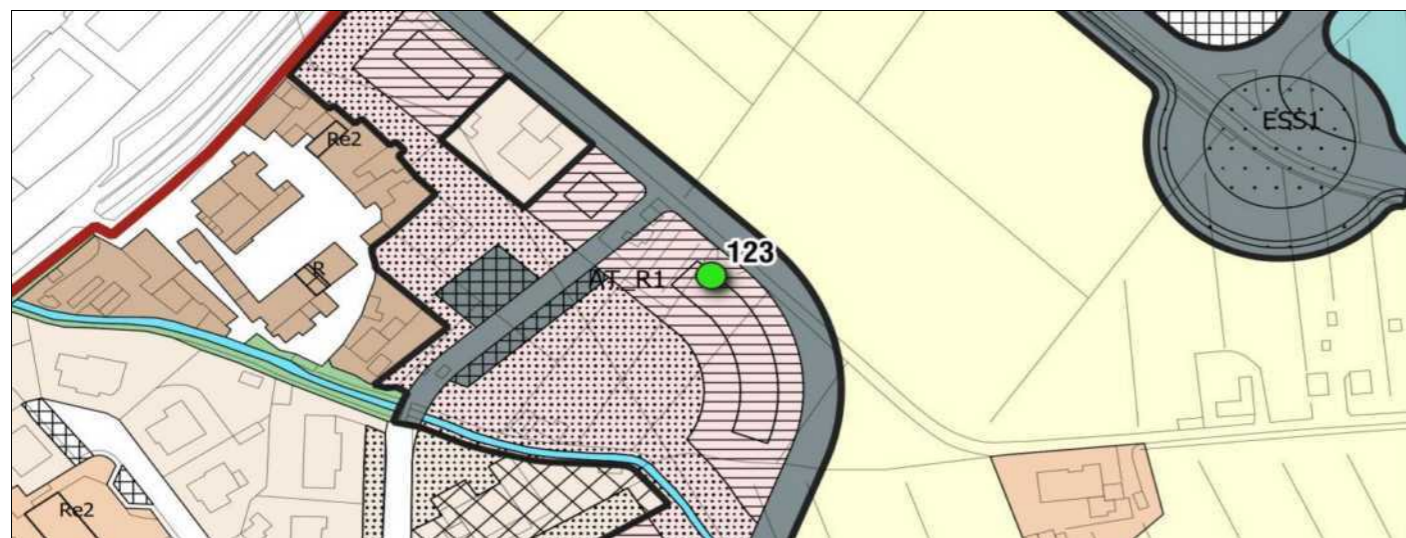
Modifica Scheda Norma



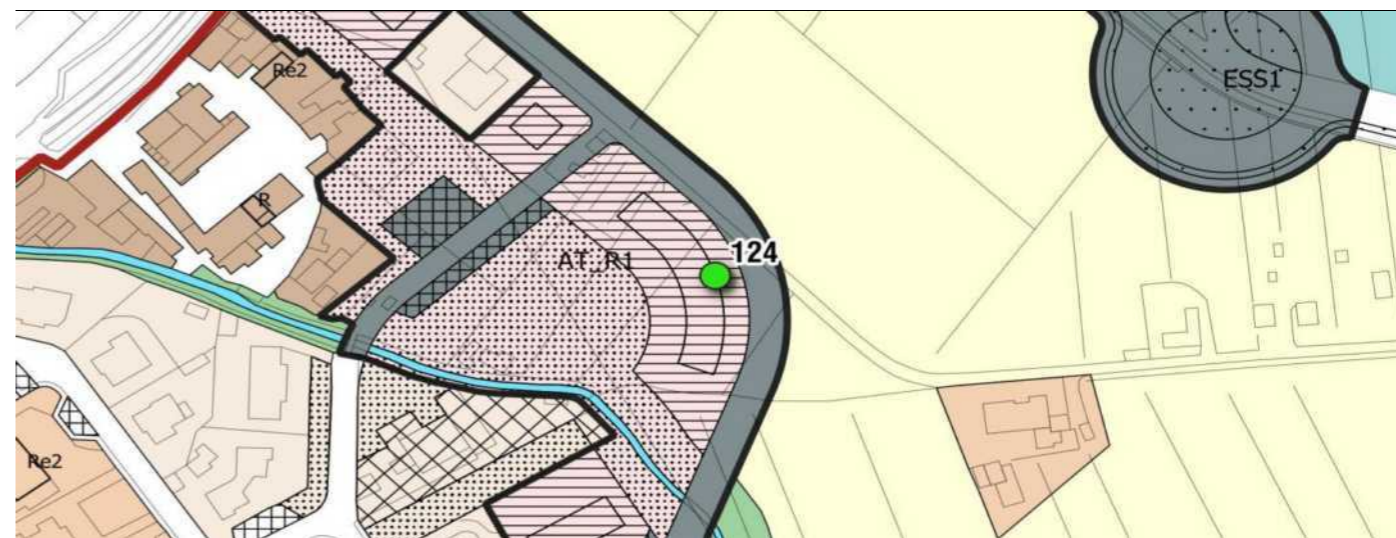
**SINTESI**

Si richiede di poter suddividere in più comparti indipendenti allineati lungo la viabilità l' area edificabile denominata AT\_R1 al fine di agevolare l' attuazione della stessa.

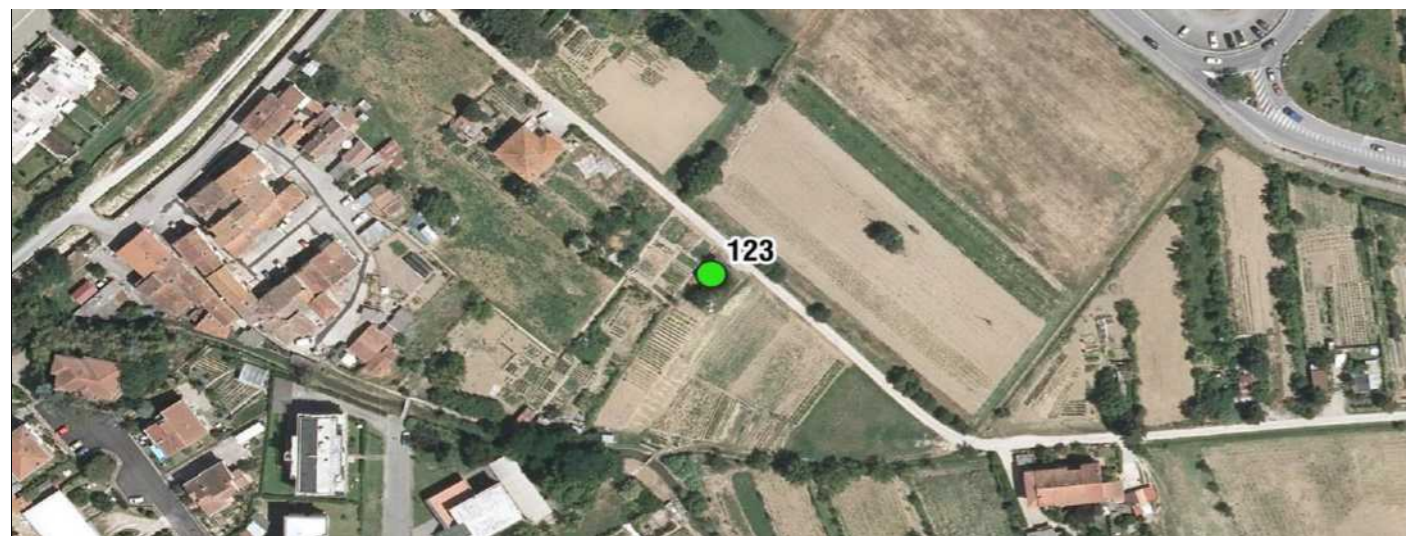
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

125 20/12/19 58360

**CATEGORIA**

Altro: Accorpamento di unità immobiliari

**SINTESI**

Accorpamento di volumetria di due annessi condonati in loc. Le Muricce (A3) F.57 p.lla 248 e F.52 pp.la 334, per realizzare una civile abitazione



ID DATA PROTOCOLLO

126 20/12/19 58364

**CATEGORIA**

Modifica Scheda Norma

**SINTESI**

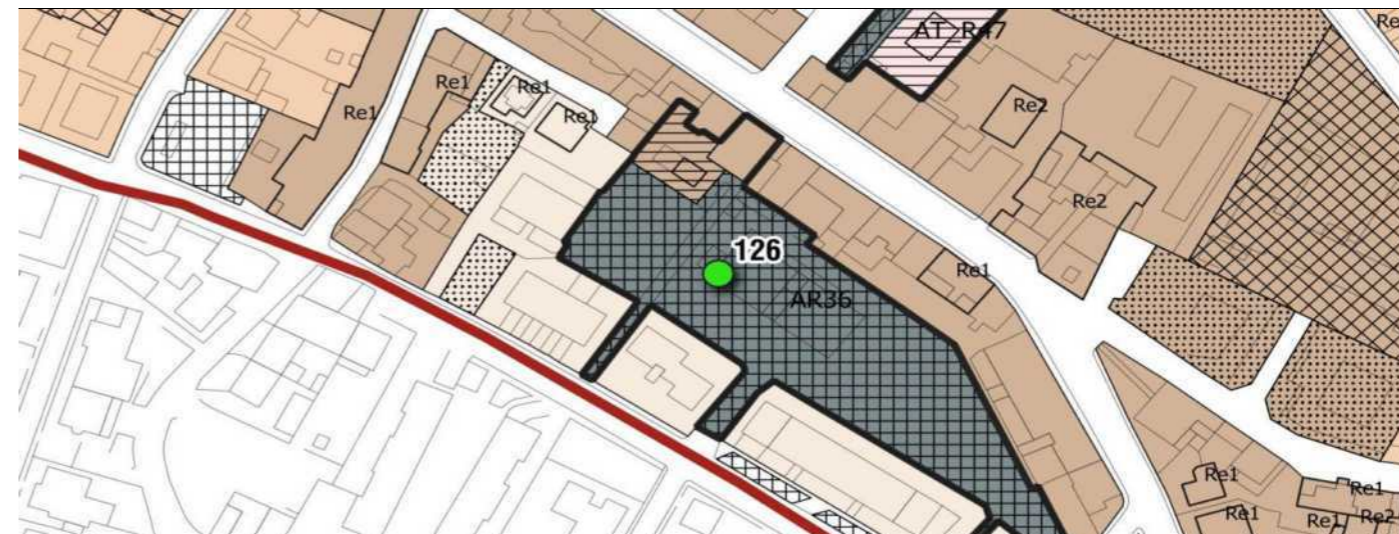
Si richiede inserimento nuova posizione garages in permuta del passaggio pedonale dell'AR\_36 e che siano tolte le aree dei proprietari non disponibili nell'AR\_36.



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

127 20/12/19 58364

**CATEGORIA**

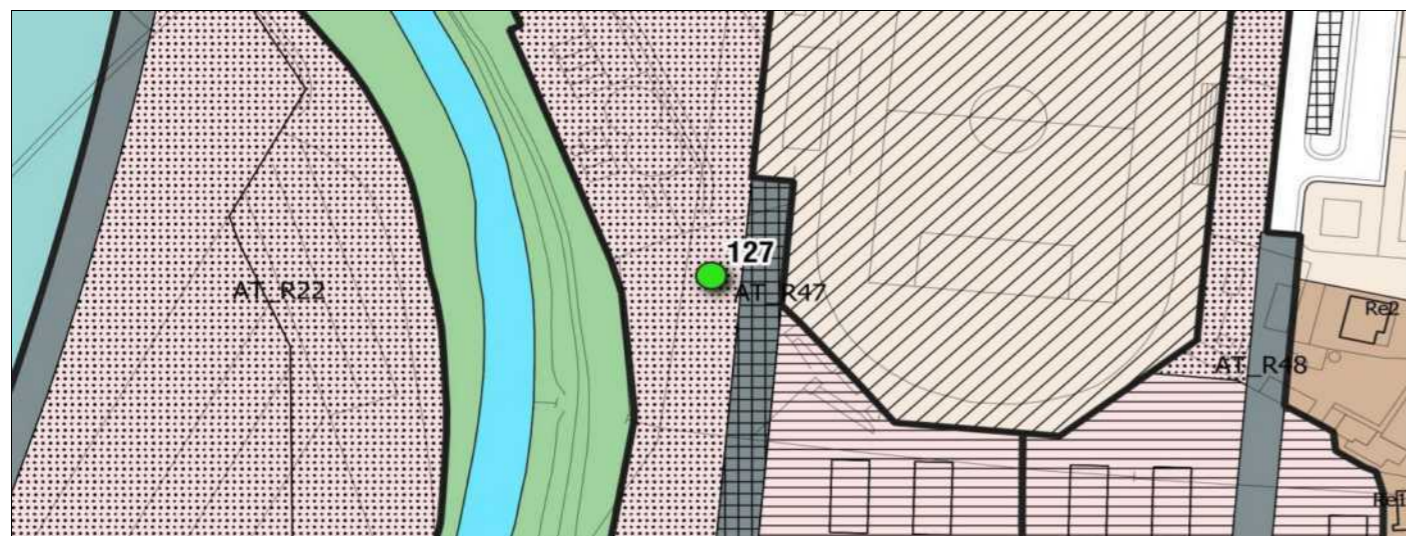
Modifica Scheda Norma



**SINTESI**

Si richiede la modifica della distribuzione delle superfici AT\_R47

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18



ESTRATTO ORTOFOTO 2019



ID DATA PROTOCOLLO

128 20/12/19 58364

**CATEGORIA**

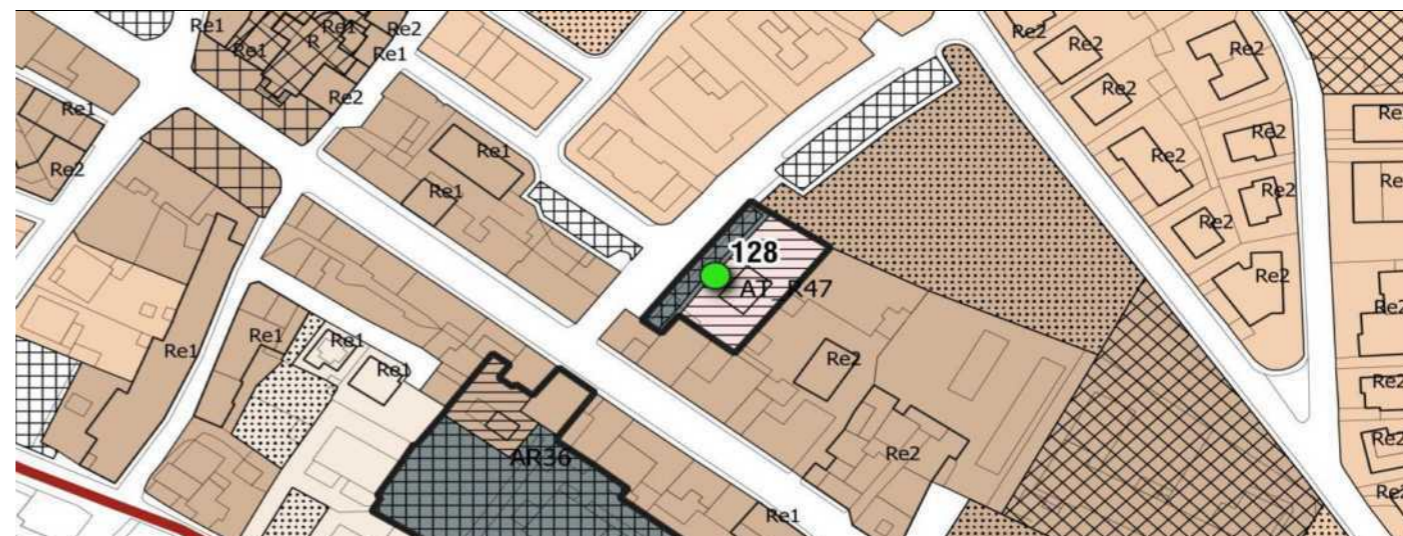
Modifica Scheda Norma



**SINTESI**

Si richiede lo spostamento del parcheggio per accogliere parte di capacità edificatoria derivante da demolizione volumi area di recupero AR\_36

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18



ESTRATTO ORTOFOTO 2019



ID DATA PROTOCOLLO

129 20/12/19 58367

**CATEGORIA**

Modifica Scheda Norma



**SINTESI**

Trasformazione della destinazione d'uso dell'AT\_P20 e dell'AT\_P1 a Produttivo/Commerciale da realizzarsi con intervento convenzionato privato e suddivisione dell'AT\_P20 in due sub comparti

ID DATA PROTOCOLLO

130 20/12/19 58365

**CATEGORIA**

Modifica destinazione d'uso



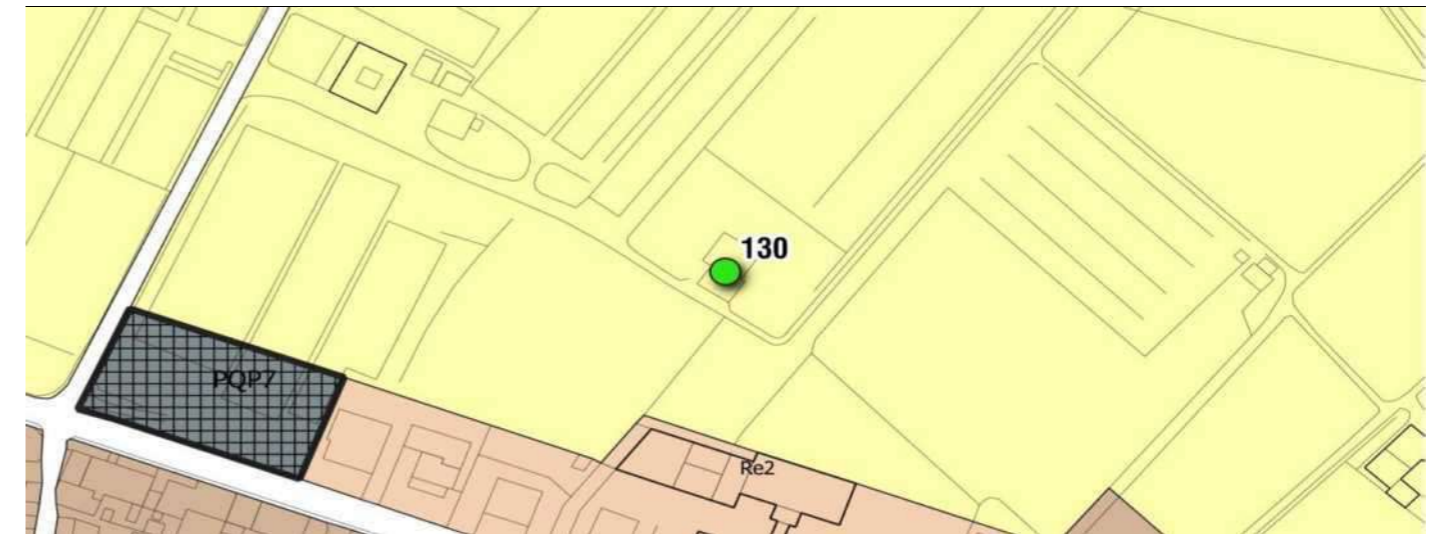
**SINTESI**

Cambio di destinazione d'uso da agricolo a civile abitazione di porzione di immobile (F. 7 p.la 1721 sub. 1) posto in via Croce del Ferragalli (A6)

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



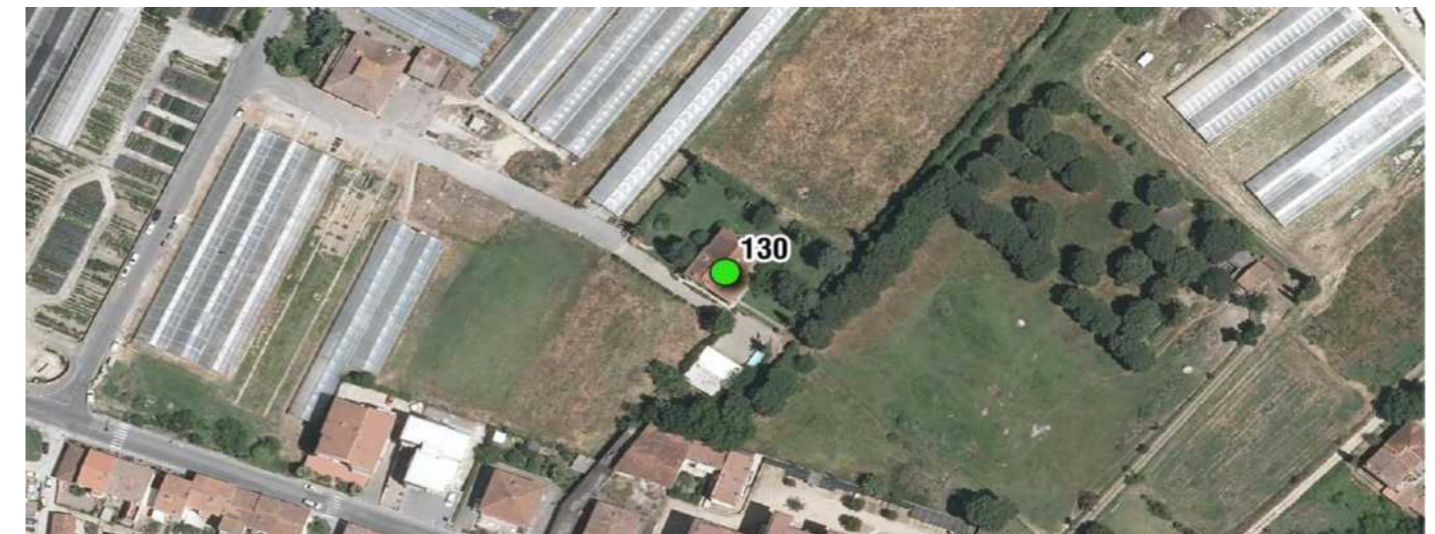
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

131 21/12/19

**CATEGORIA**

Modifica Scheda Norma



**SINTESI**

Si richiede la modifica del perimetro dell'area di trasformazione ATR\_3 con inserimento di un lotto libero autonomo nel terreno di proprietà individuato al CT dal F.6 p.Ila 2279 -porzione-

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

132 21/12/19

**CATEGORIA**

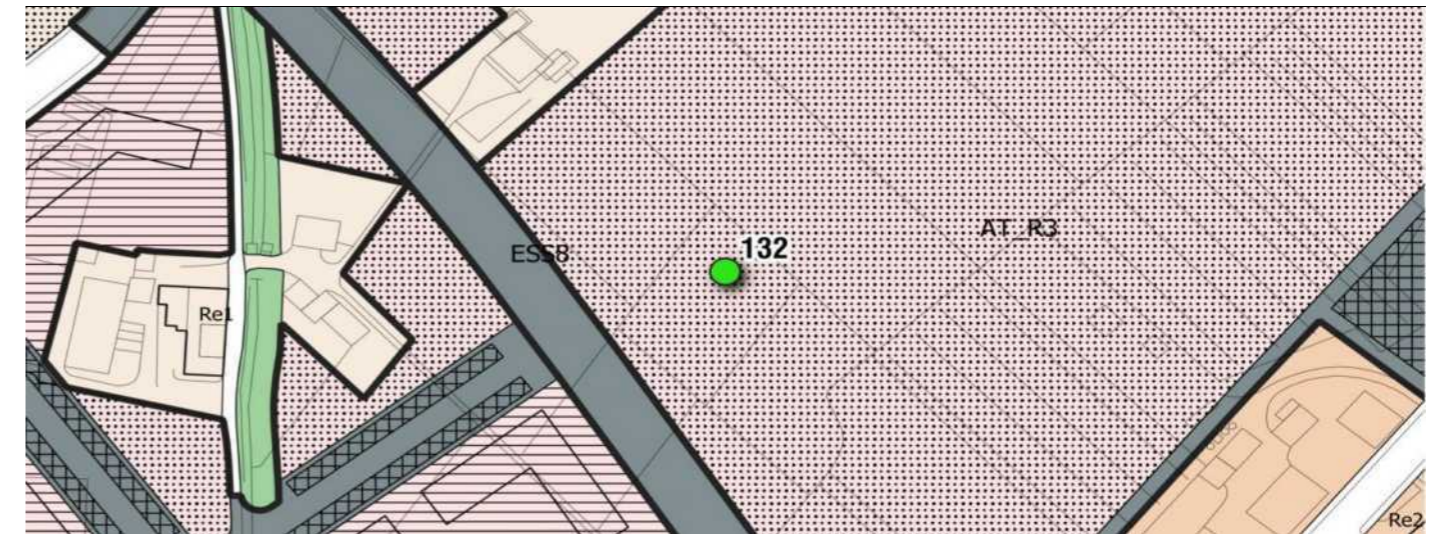
Modifica Scheda Norma



**SINTESI**

Si richiede di modificare l'area di macro-comparto ATR\_3 "Berignolo-lo Steccato", in cui sono ricompresi terreni di proprietà, con inserimento di procedura in Sub-Comparti

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

133 21/12/19

**CATEGORIA**

Nuova area edificabile



**SINTESI**

L'area a verde in proprietà pubblica ad oggi non adeguatamente sistemata e lasciata all'abbandono qualora venga inserita un piccolo comparto edificatorio tale intervento potrebbe dare luogo alla riqualificazione di detta area.

ID DATA PROTOCOLLO

134 21/12/19

**CATEGORIA**

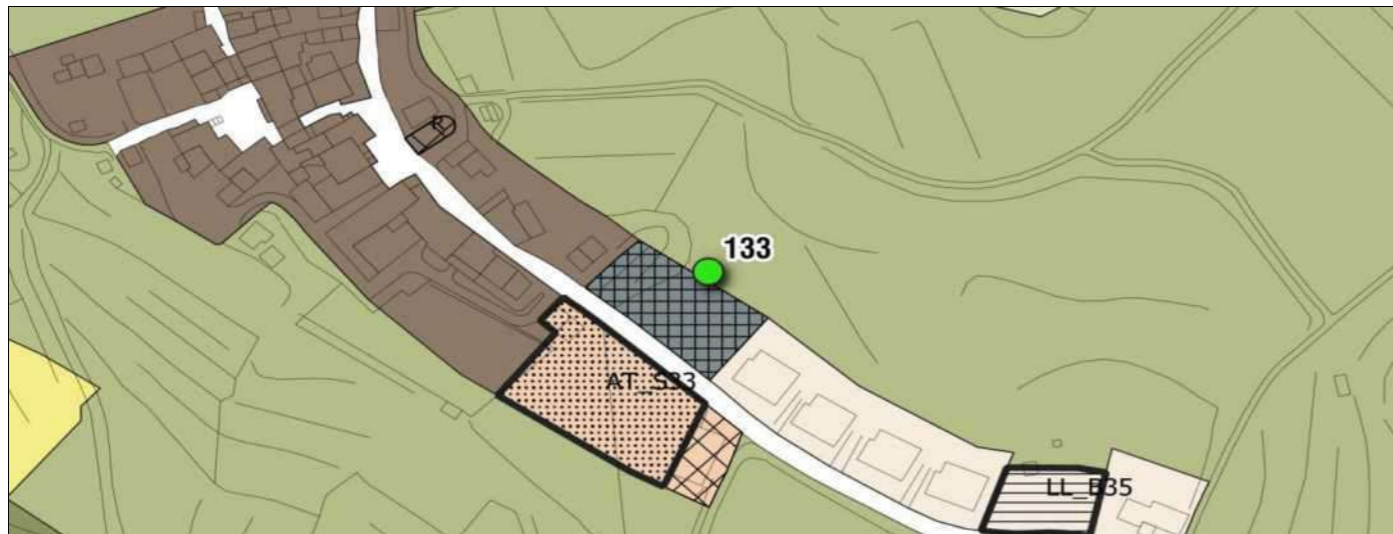
Cambio categoria intervento



**SINTESI**

Modifica alla categoria di intervento edilizio agli edifici di proprietà da RC a RE1

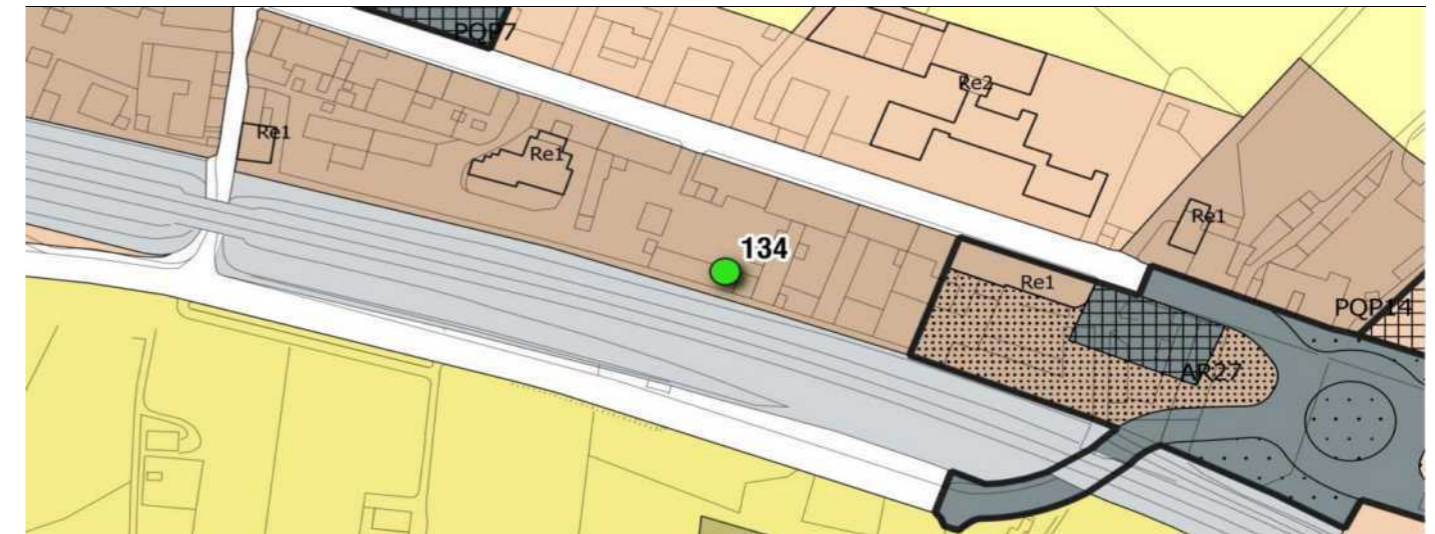
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

135 21/12/19

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento

**SINTESI**

Modifica alla categoria di intervento edilizio per i fabbricati di proprietà da RC a RE1



ID DATA PROTOCOLLO

136 21/12/19

**CATEGORIA**

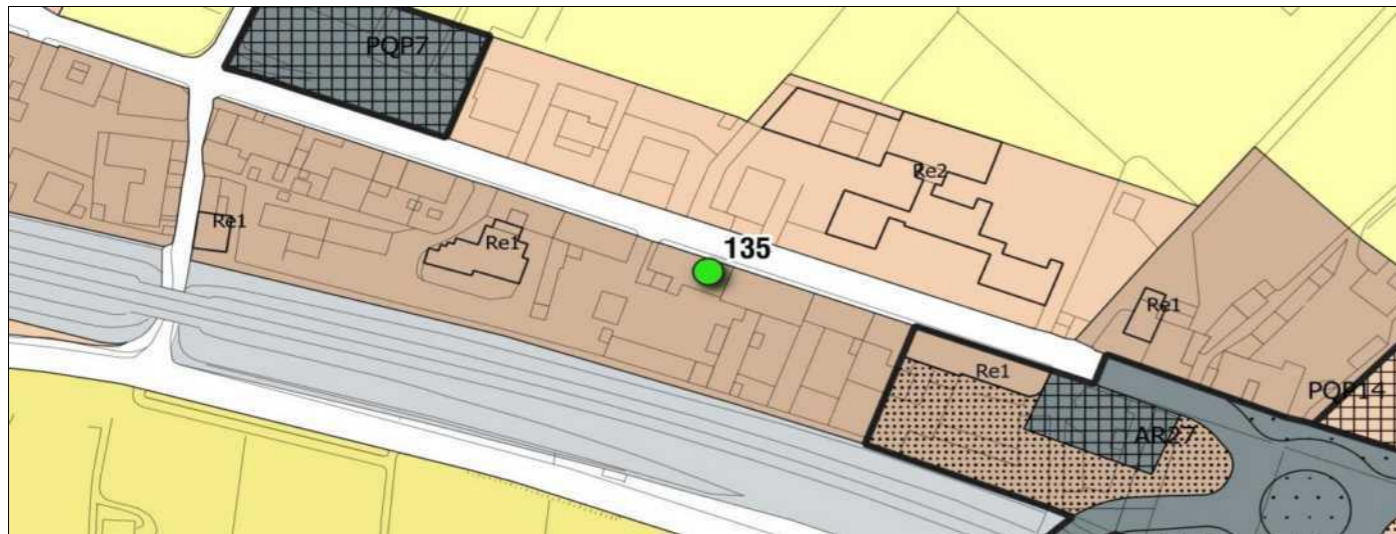
Nuova area edificabile

**SINTESI**

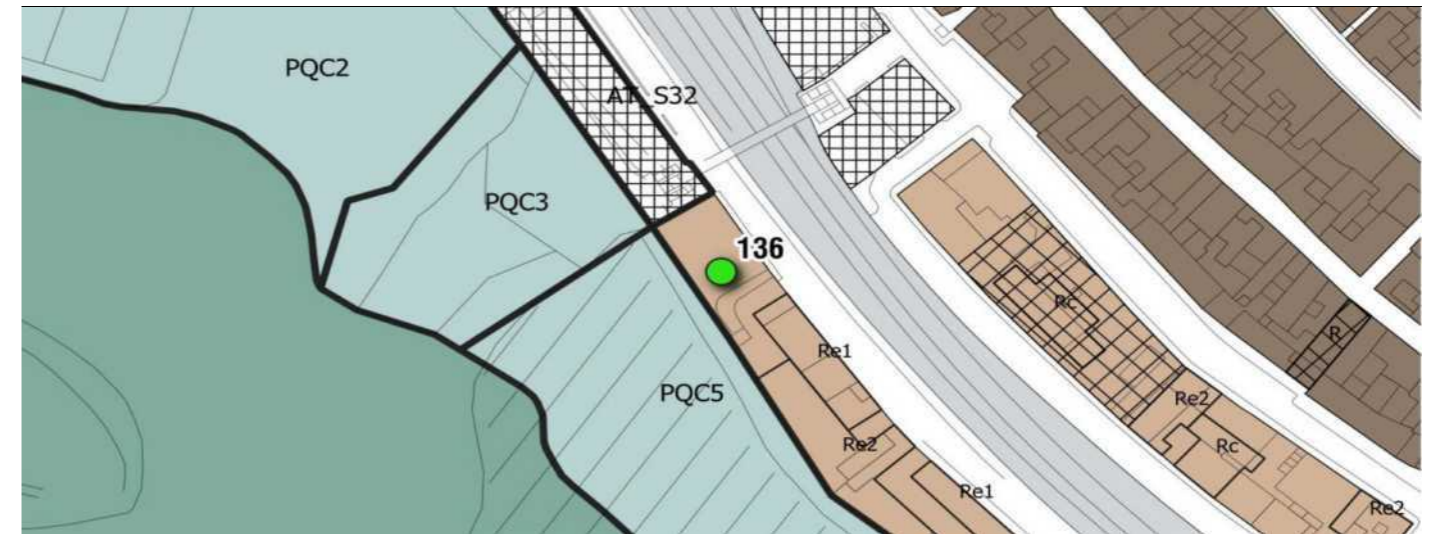
Richiesta di inserimento di lotto libero edificabile nei terreni di proprietà



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**





ID DATA PROTOCOLLO

137 21/12/19 58586

**CATEGORIA**

Nuova area edificabile



**SINTESI**

Suddivisione dell'area AT\_R3 "Berignolo Steccato" in sub-comparti più attuabili

ID DATA PROTOCOLLO

138 21/12/19 58587

**CATEGORIA**

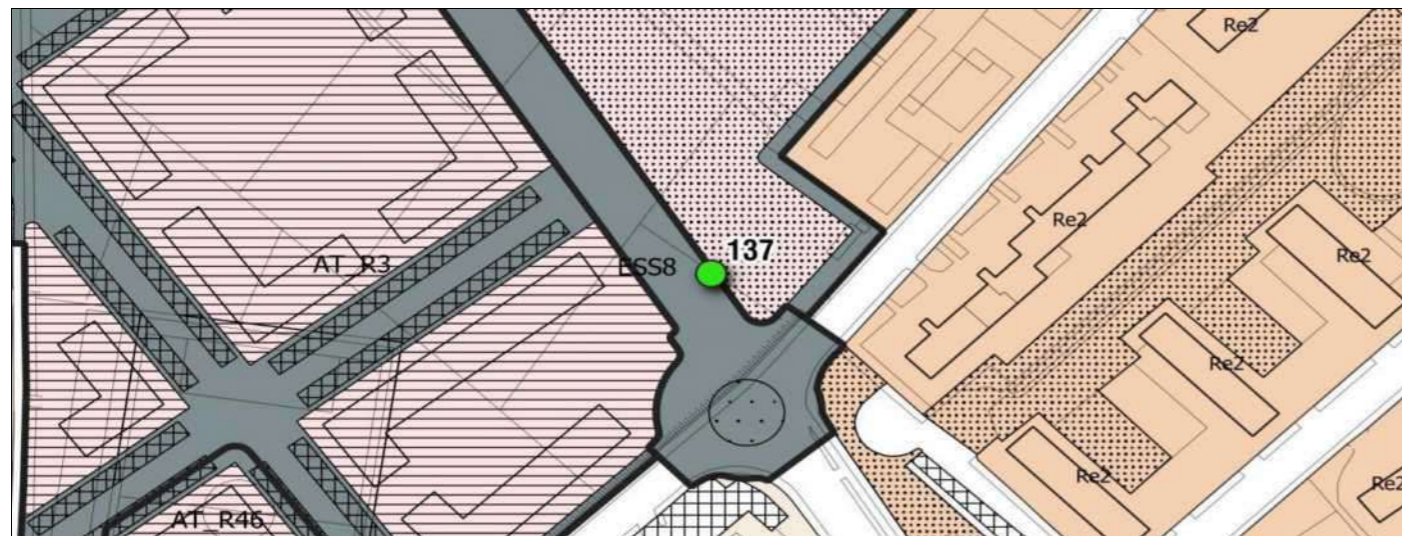
Modifica Scheda Norma



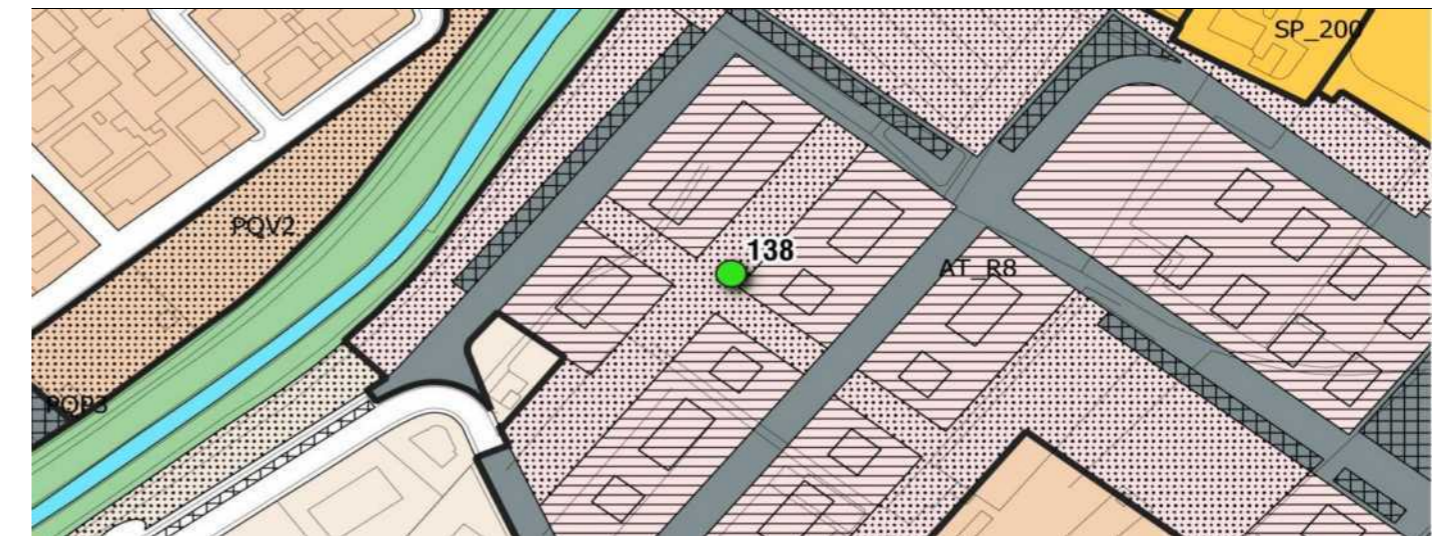
**SINTESI**

Ulteriore suddivisione dell'Area di trasformazione AT\_R8 "Le Case Romole" in tre sub-comparti

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



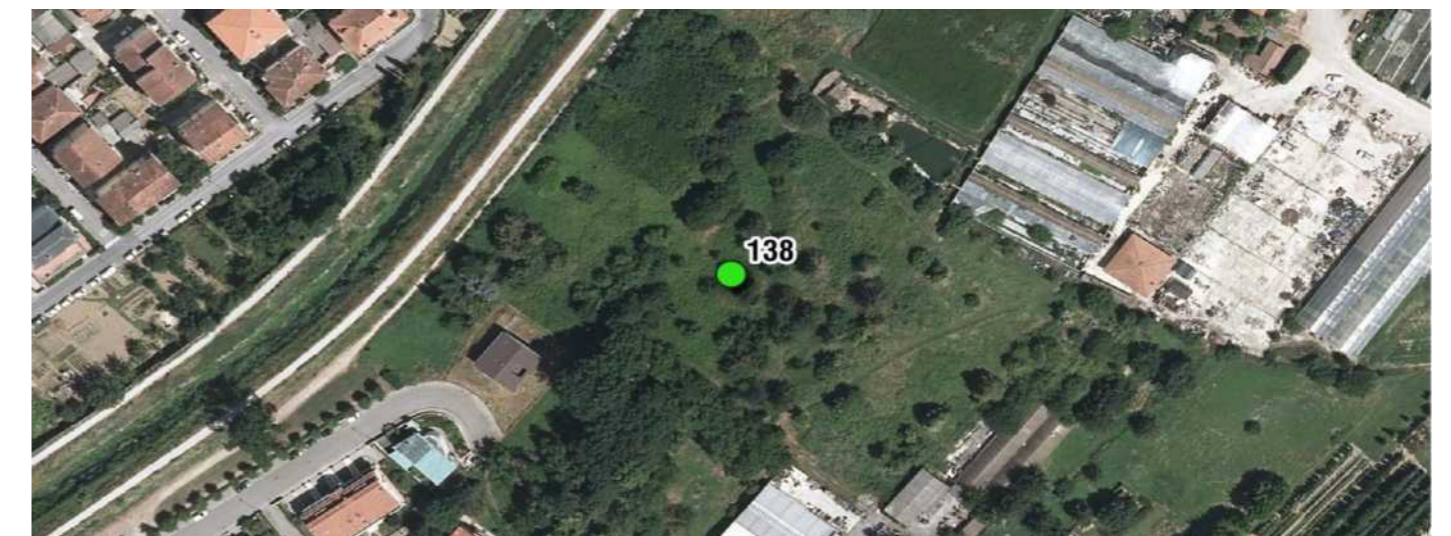
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

139 21/12/19 58593

**CATEGORIA**

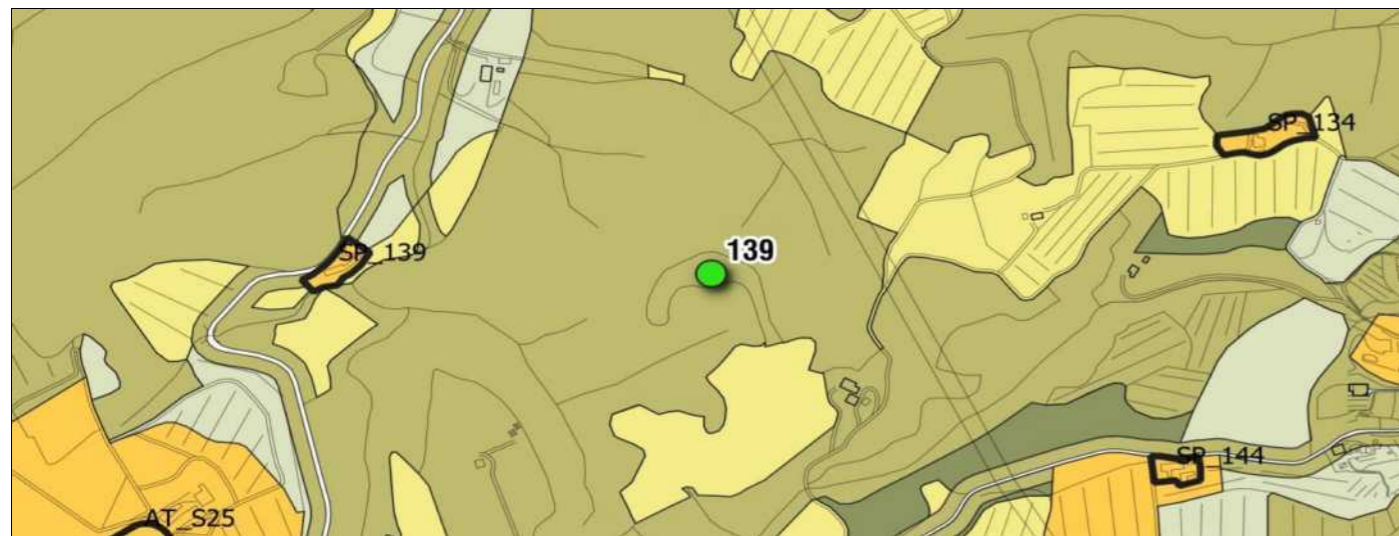
Cambio classificazione agricola



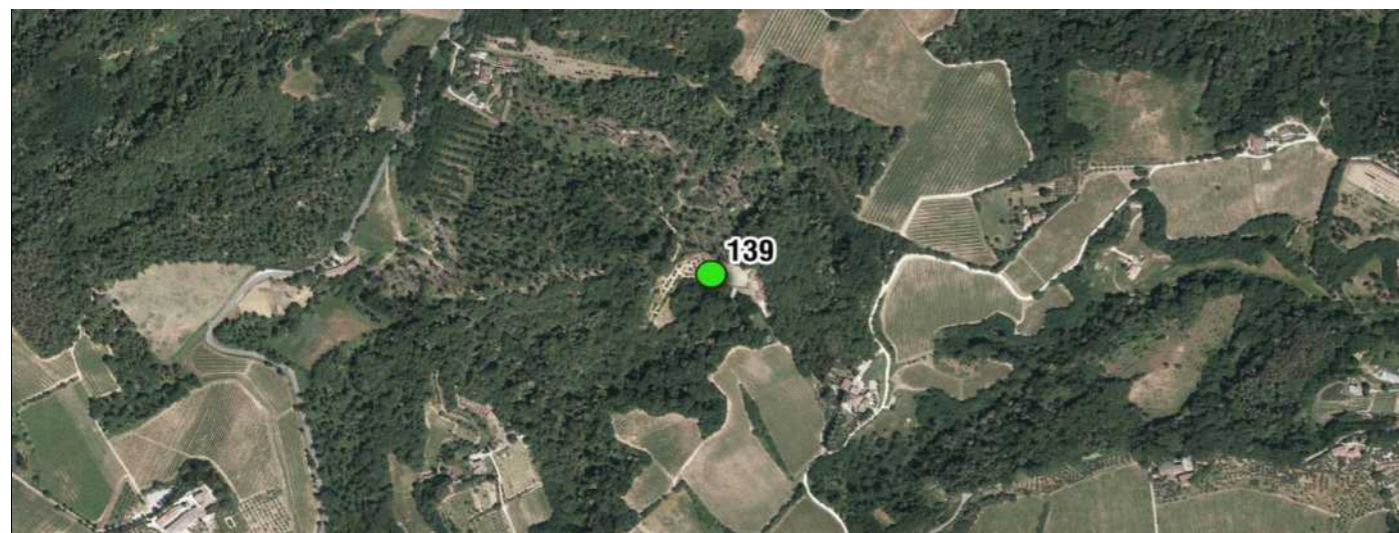
**SINTESI**

Nuova classificazione del terreno identificato catastalmente al F.45 p.lle 49 e 235 da Area agricola A1 ad A5 per poter fare interventi di conduzione del fondo e dell'attività di Canapa Industriale

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

140 21/12/19 58594

**CATEGORIA**

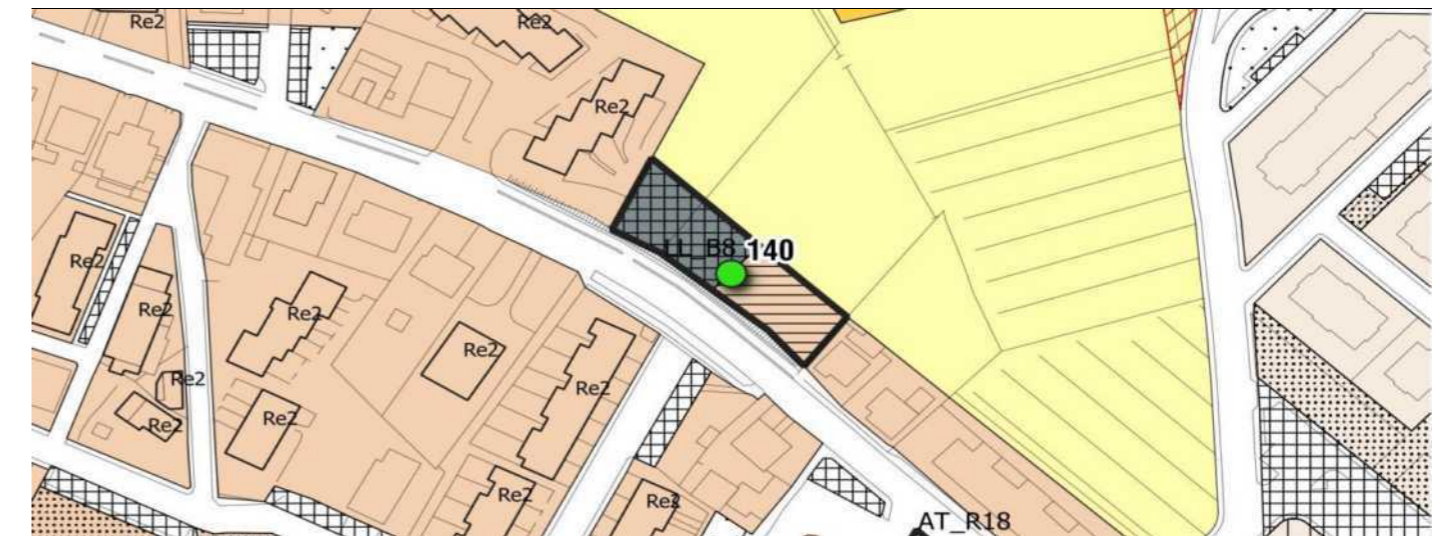
Nuova area edificabile



**SINTESI**

Suddivisione del LL\_B8 "Pucciano 1" in sub-comparti in base alle diverse proprietà catastali perché inattuabile

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

141 21/12/19 58595

**CATEGORIA**

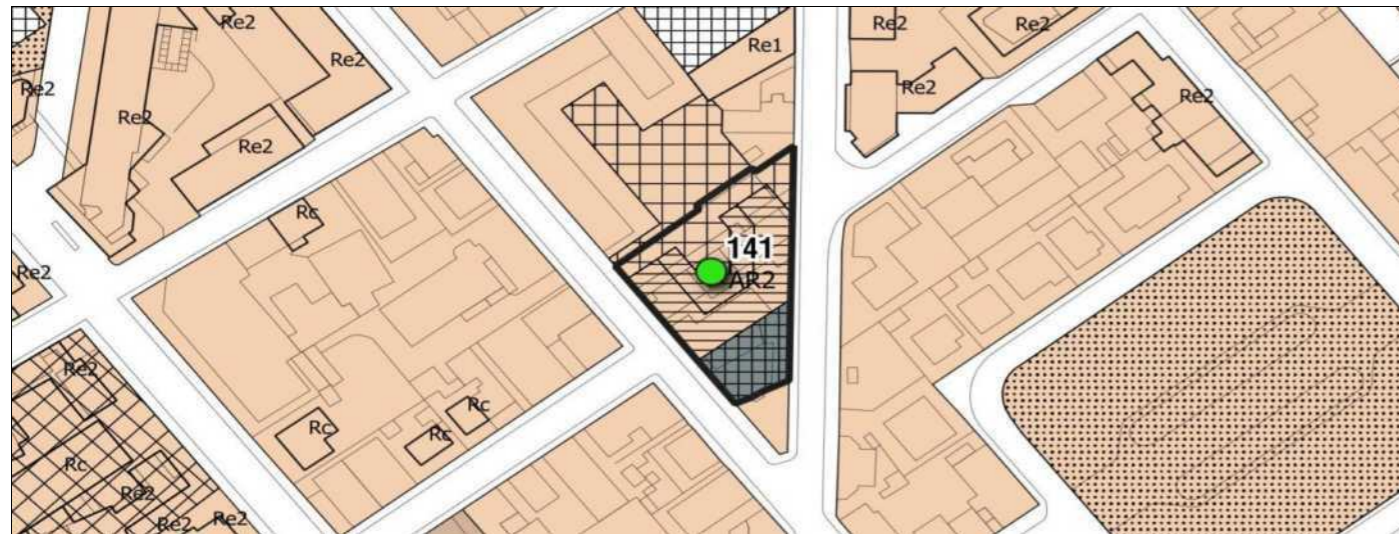
Modifica Scheda Norma



**SINTESI**

All'interno dell'area di Recupero AR\_2 sucB permettere la categoria di intervento ristrutturazione anziché manutenzione ordinaria in attesa di intervento complessivo

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

142 21/12/19 58596

**CATEGORIA**

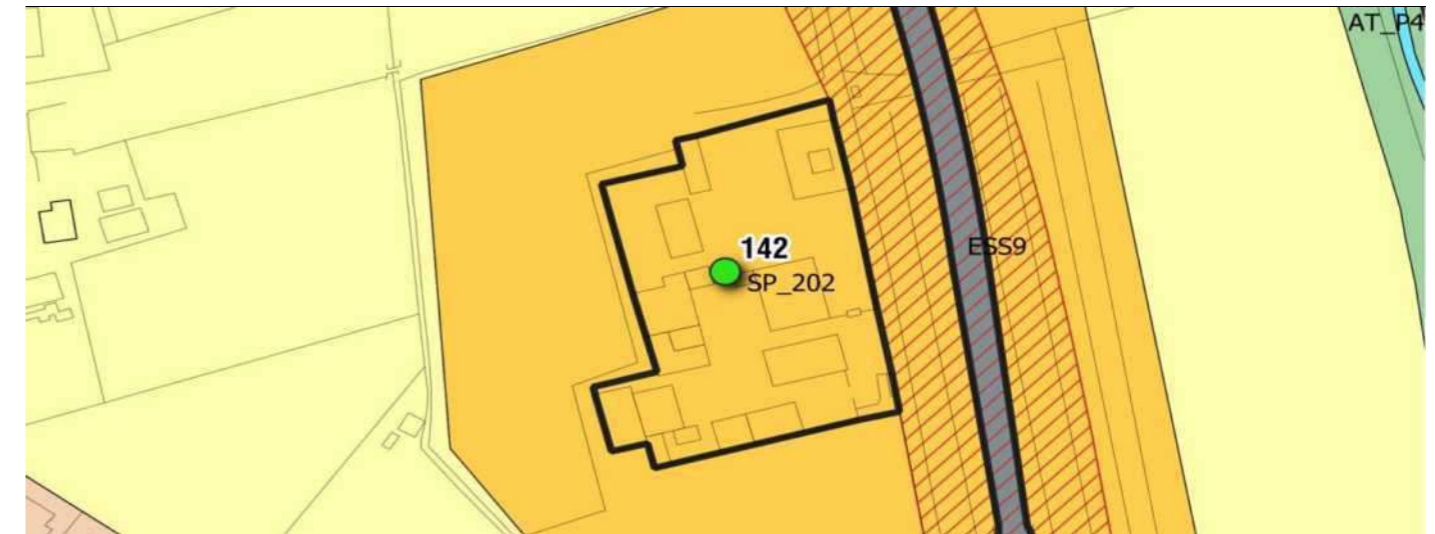
Modifica Schede Poderi



**SINTESI**

Ampliamento dei confini della scheda podere SP\_202 "Camminlungo" per consentire agevolmente di eseguire la demolizione e ricostruzione di alcuni fabbricati peraltro prevista come intervento ammissibile nella scheda

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

143 23/12/19

**CATEGORIA**

Trasferimento volumetrie



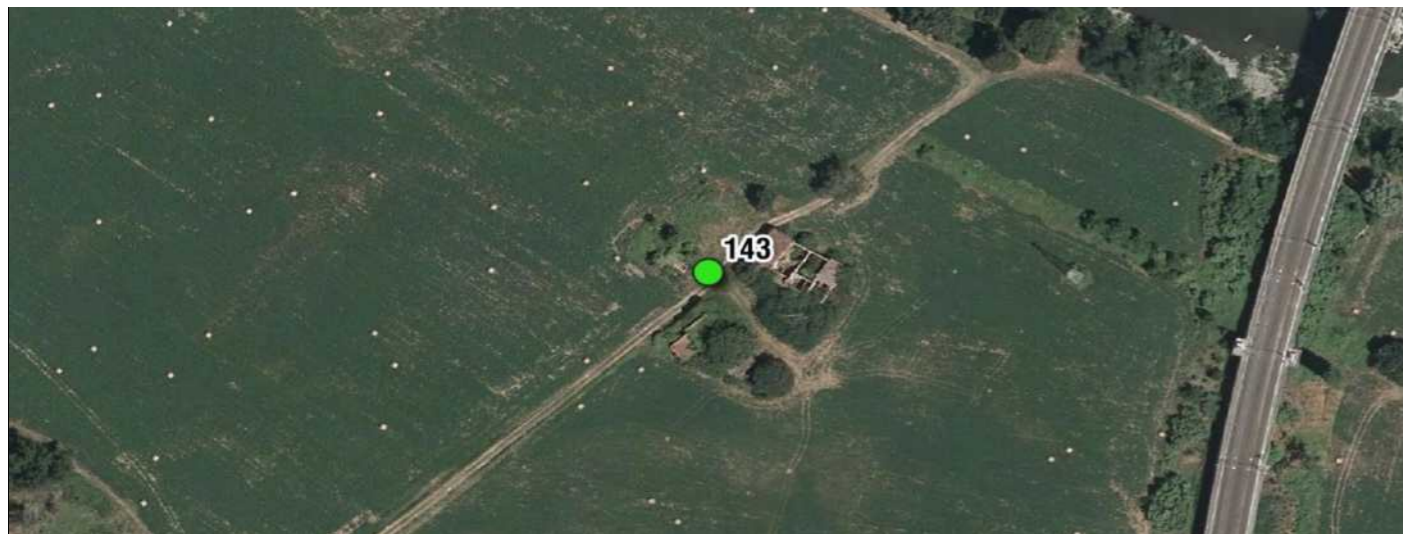
**SINTESI**

Trasferimento del volume dell'edificio fuori dal perimetro di pertinenza e/o in altro UTOE a causa dell'impossibilità di accesso e contornate dalla futura cassa d'espansione.

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

144 23/12/19 58605

**CATEGORIA**

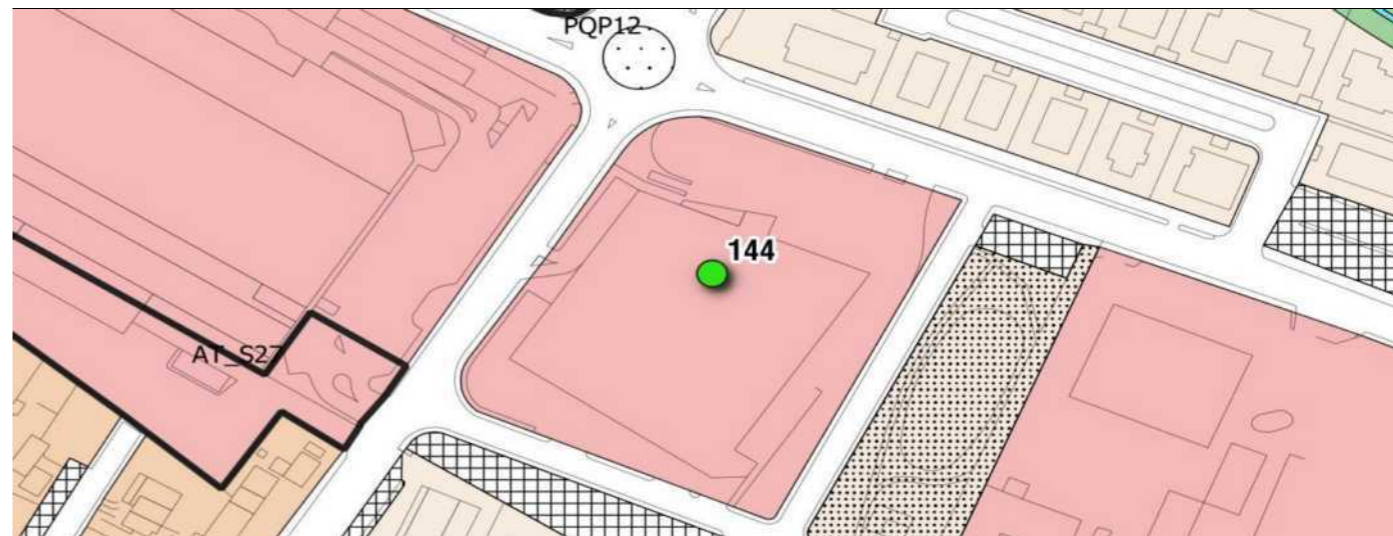
Modifica destinazione d'uso



**SINTESI**

Riconoscimento come forma del centro commerciale nella GSV

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

145 23/12/19 58605

**CATEGORIA**

Modifica destinazione d'uso

**SINTESI**

Riconoscimento come commerciale nella MSV



ID DATA PROTOCOLLO

146 23/12/19 58605

**CATEGORIA**

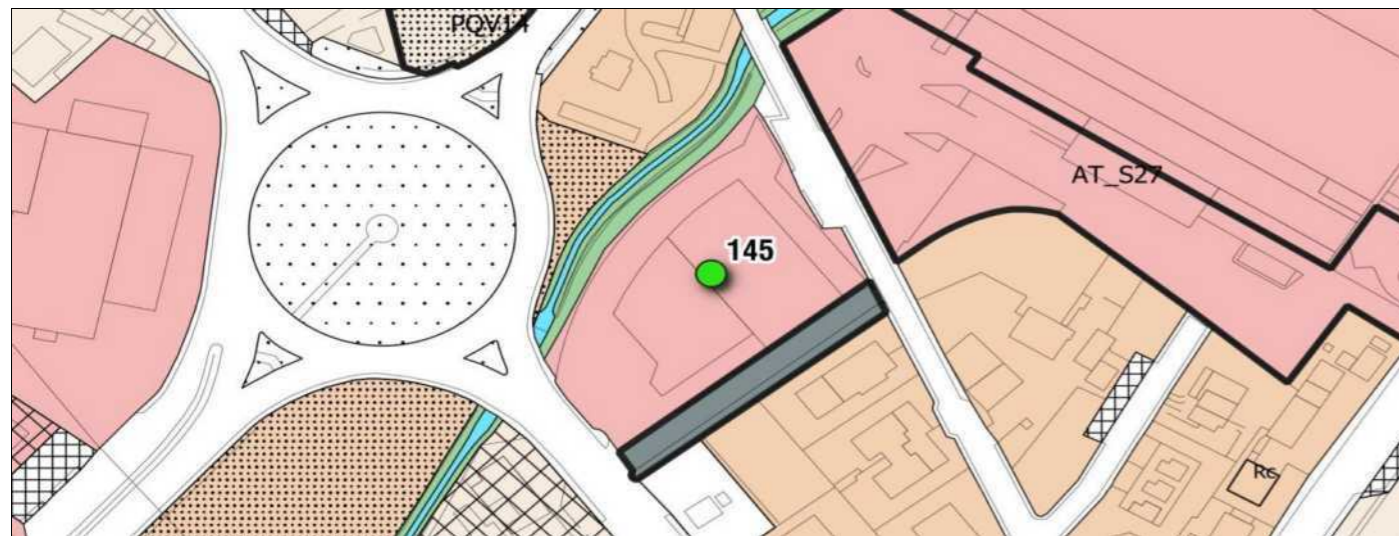
Modifica destinazione d'uso

**SINTESI**

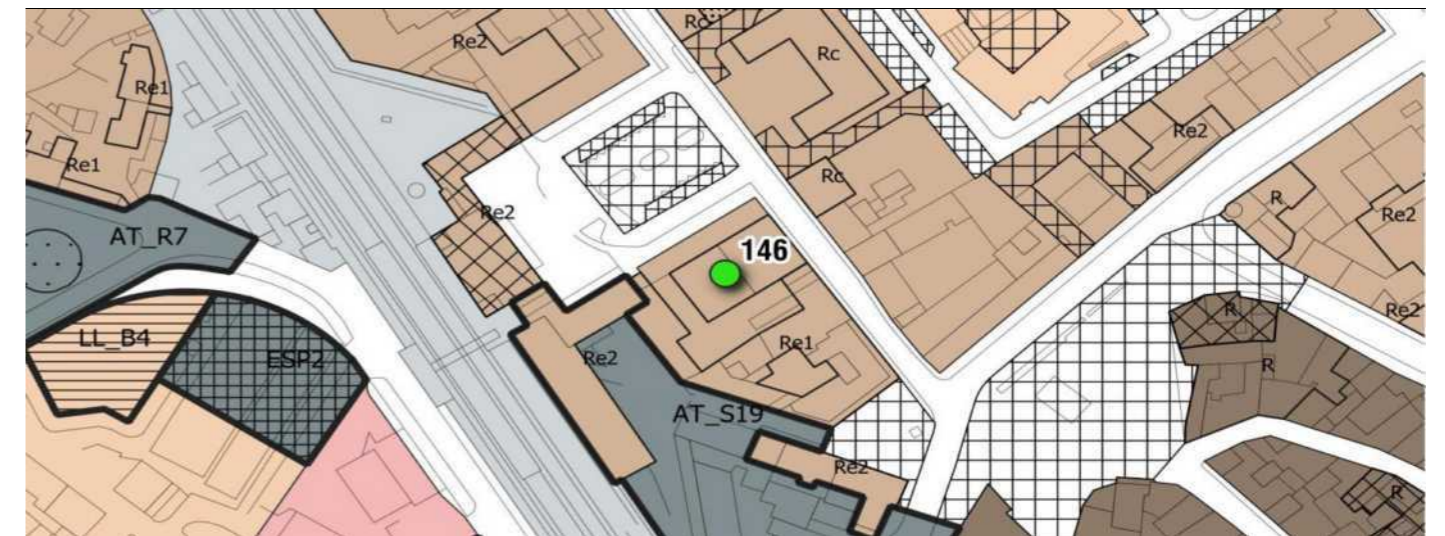
Riconoscimento come commerciale nella MSV



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

147 23/12/19 58605

**CATEGORIA**

Modifica destinazione d'uso

**SINTESI**

Riconoscimento come forma del centro commerciale nella GSV



ID DATA PROTOCOLLO

148 23/12/19 58619

**CATEGORIA**

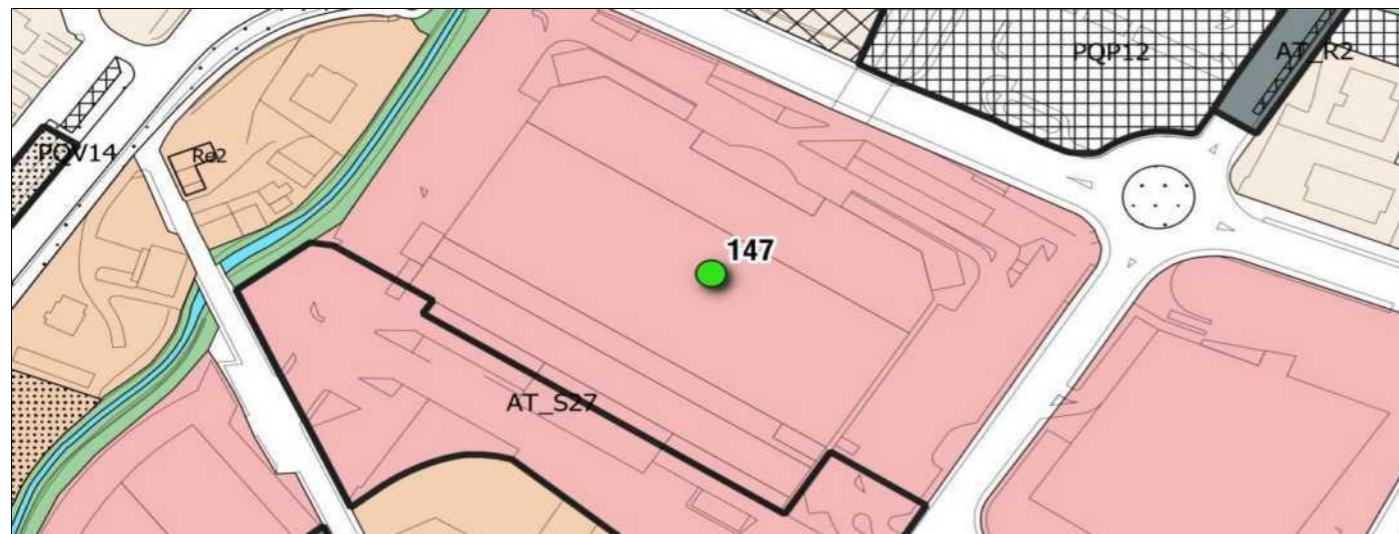
Cambio categoria intervento

**SINTESI**

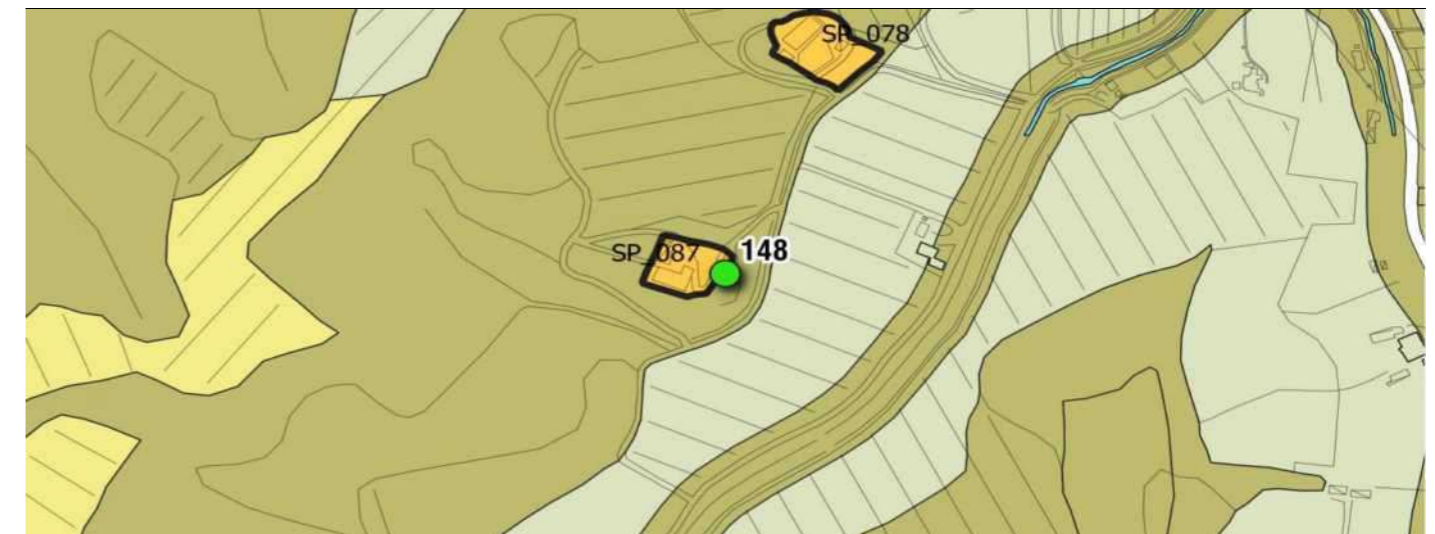
Modificare la categoria di intervento ammissibile da Rc a Re2 nella scheda podere SP\_087 "Il Casato" (F.26 p.IIa 17)



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

149 23/12/19 58619

**CATEGORIA**

Nuova area edificabile



**SINTESI**

Trasformare area agricola, F.1 p.lla839, al margine del territorio urbanizzato in tessuto T6 per potervi realizzare dei parcheggi

ID DATA PROTOCOLLO

150 23/12/19 58619

**CATEGORIA**

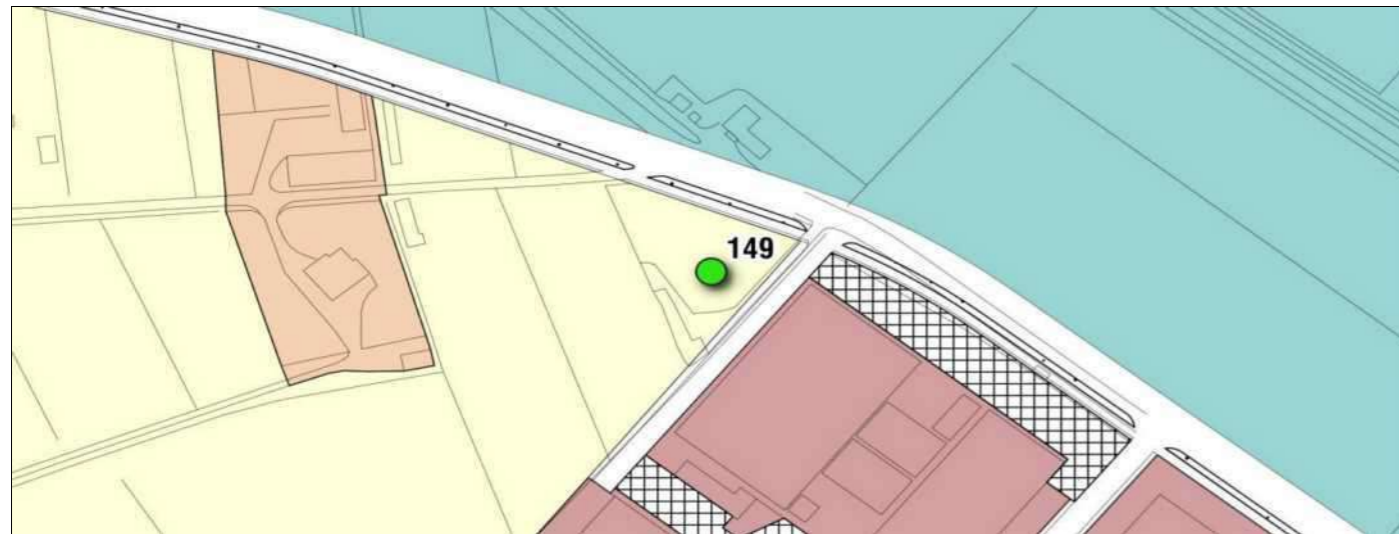
Cambio categoria intervento



**SINTESI**

Al F.22 p.la 163 in loc. San Marco, sugli edifici secondari, consentire la categoria di intervento Re2 anziché Re1

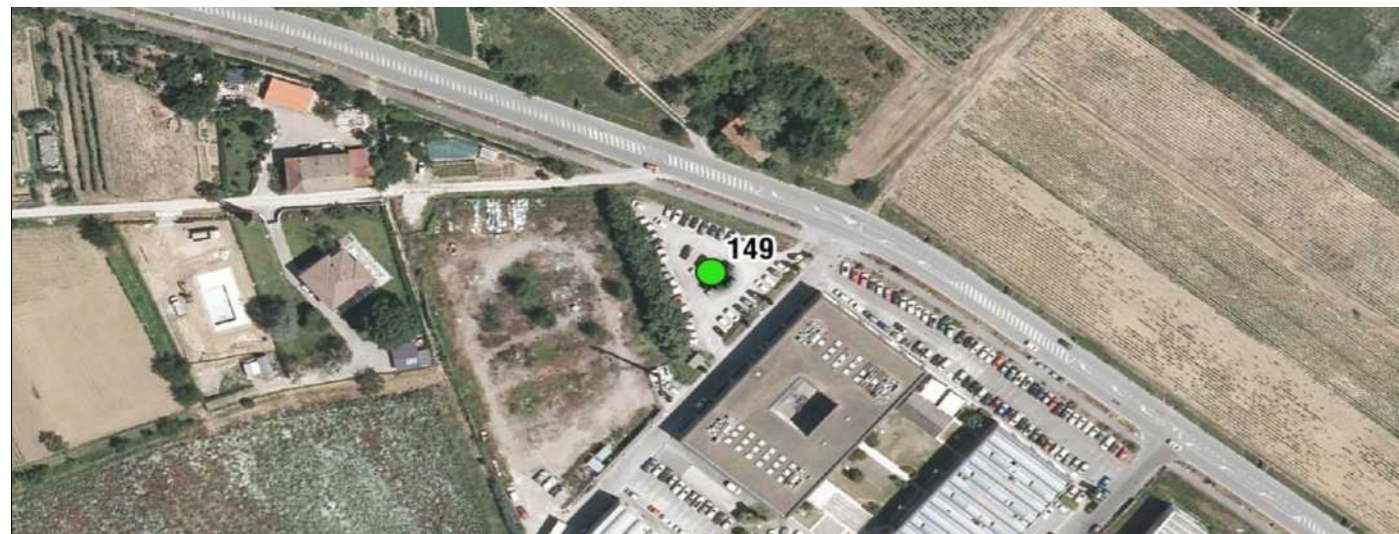
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



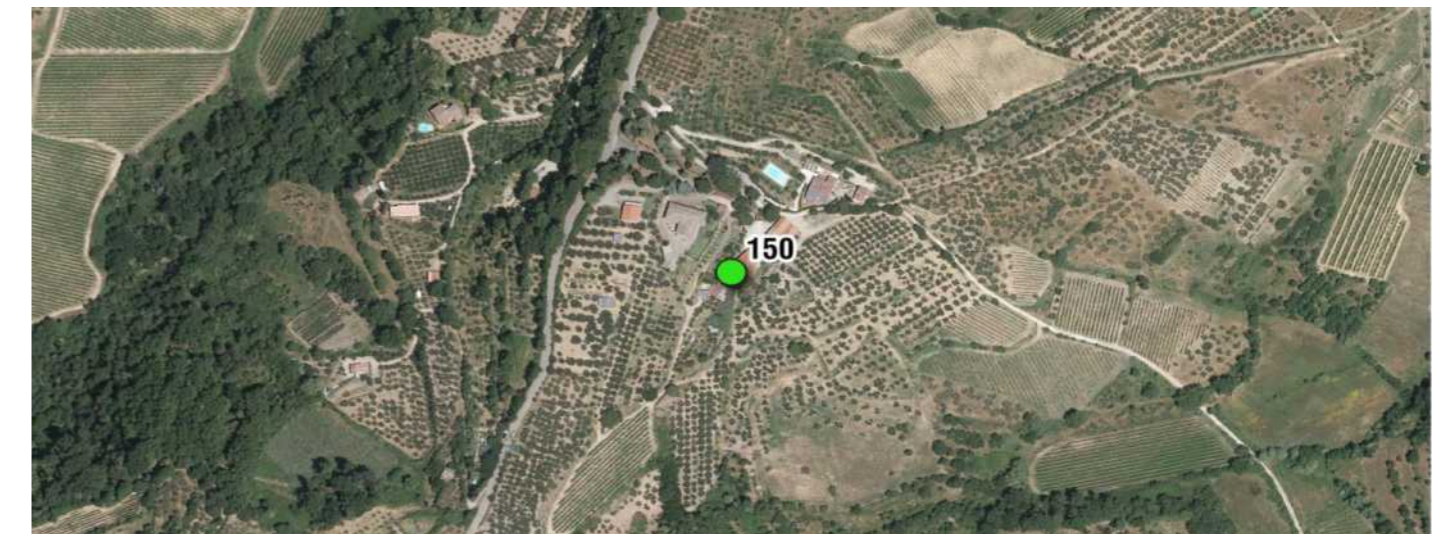
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

151 23/12/19 58619

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento



**SINTESI**

In zona agricola A6 consentire nelle particelle di proprietà (F.7 p.lle 1651, 1650) la sostituzione edilizia di un edificio secondario con relativa ricostruzione della volumetria in più corpi di fabbrica

ID DATA PROTOCOLLO

152 23/12/19 58619

**CATEGORIA**

Nuova area edificabile



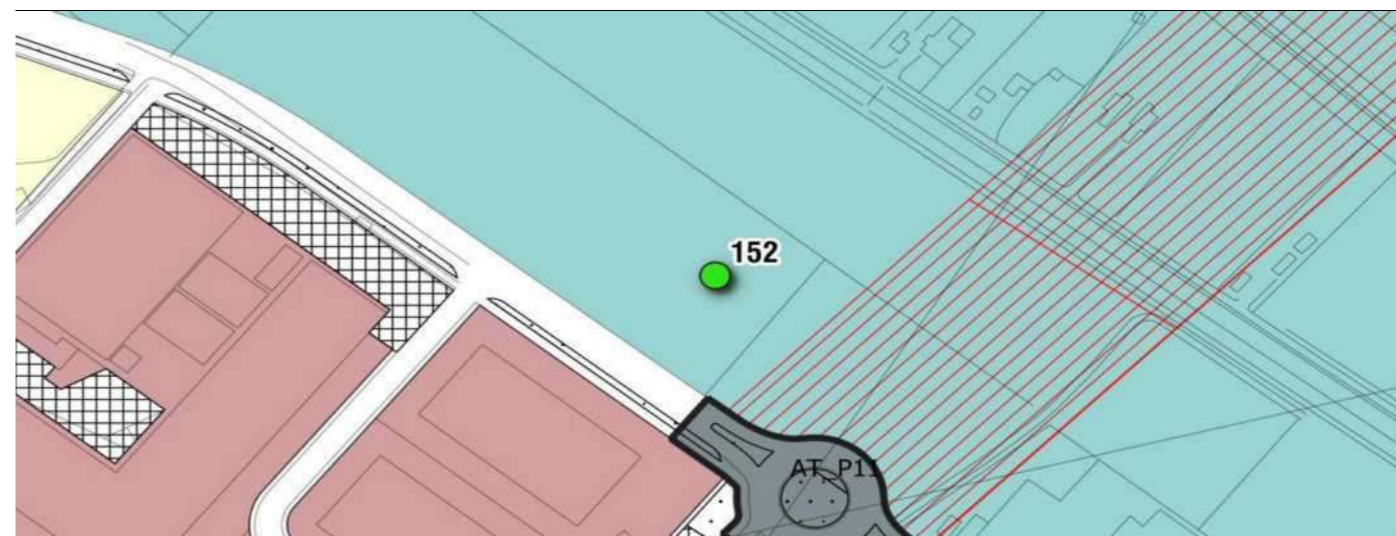
**SINTESI**

Inserimento, all'esterno del territorio urbanizzato di area di trasformazione produttiva AT\_P situata tra via leopardi , l'Arno e il presidio ospedaliero

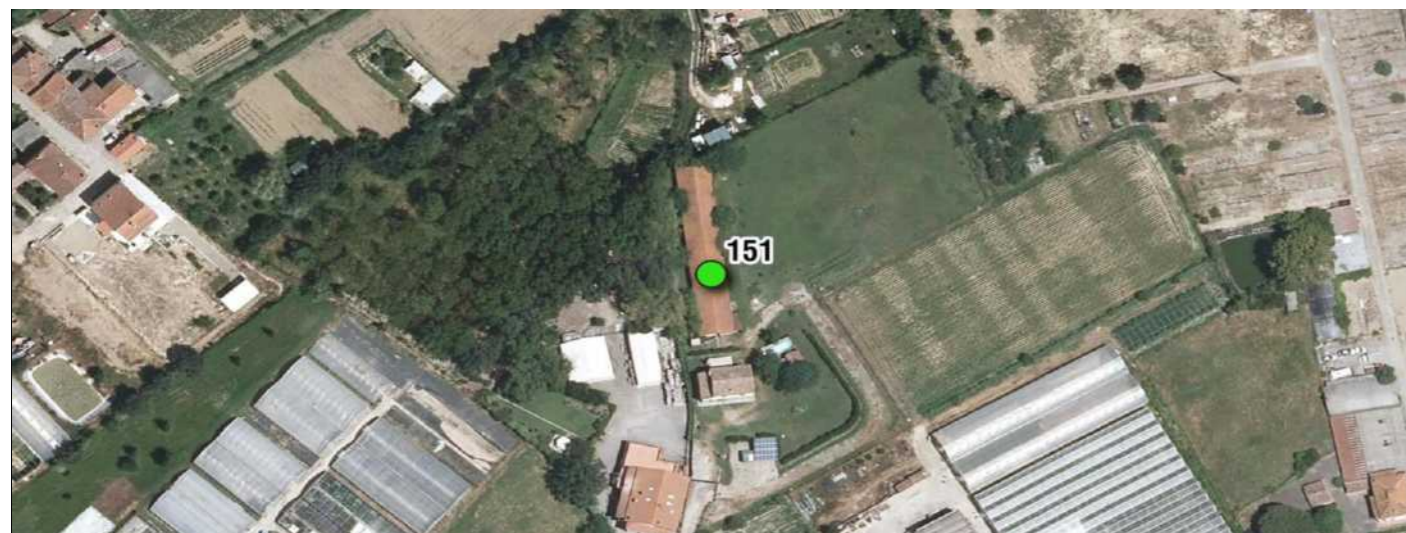
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**





ID DATA PROTOCOLLO

153 23/12/19 58681

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento

**SINTESI**

Consentire la categoria di intervento Re1 anziché Rc sull'edificio di proprietà posto al F.10 p.la 7



ID DATA PROTOCOLLO

154 23/12/19 58684

**CATEGORIA**

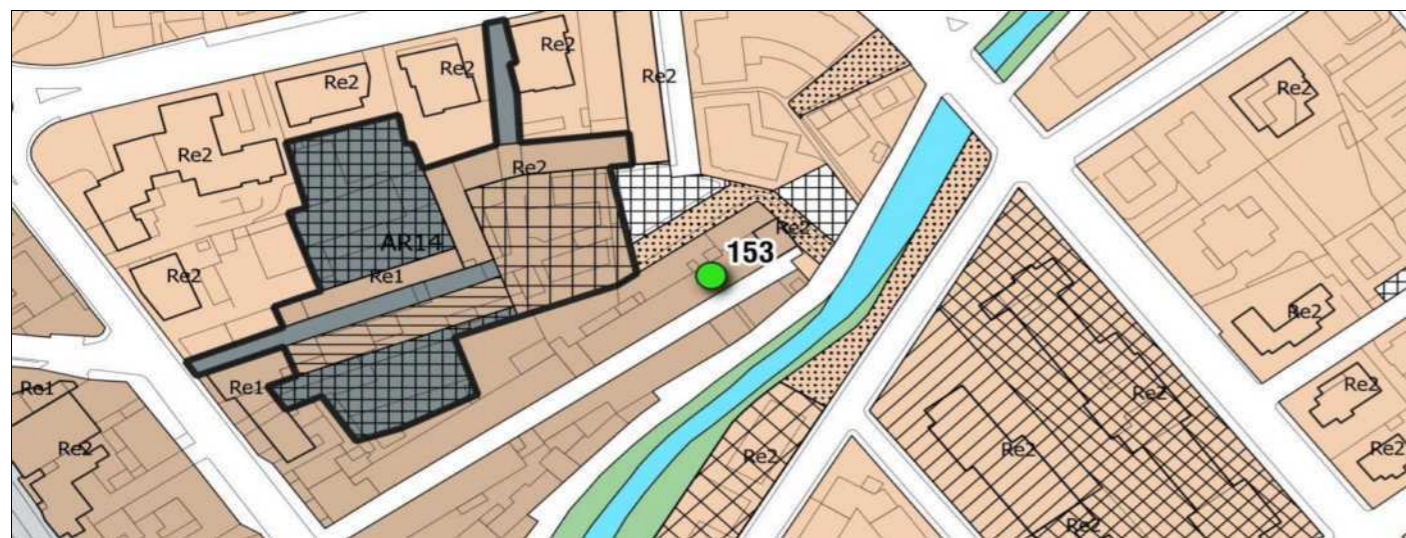
Modifica Scheda Norma

**SINTESI**

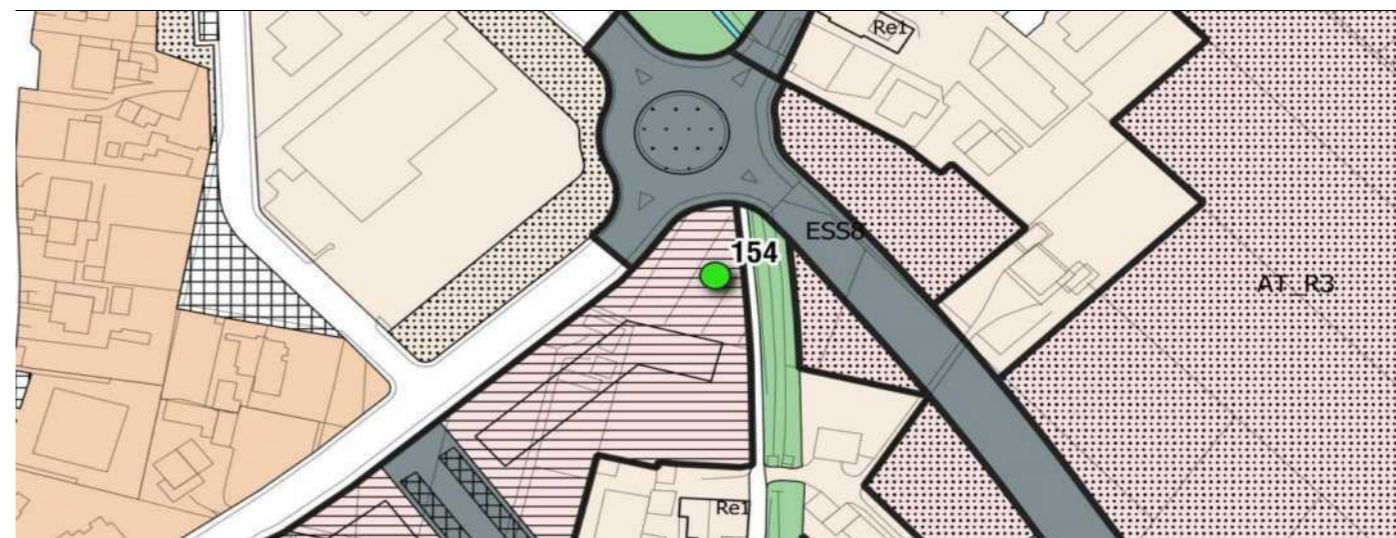
Creazione di un sub-comparto all'interno dell'area di trasformazione At\_R3 "Berignolo Steccato" con un comparto autonomo compreso delle aree individuate al F.3 p.lle 1256,1257,1258,1260



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



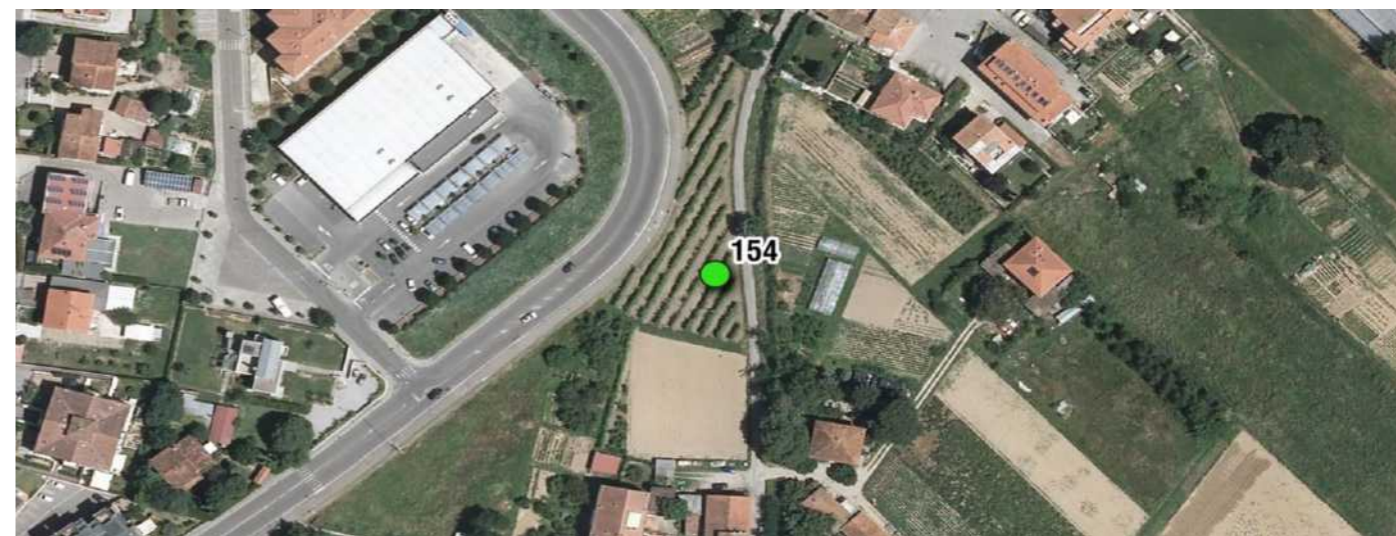
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

155 23/12/19 58685

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento

**SINTESI**

Trasformazione dell'area catastalmente identificata al F.2 p.lla 325 da tessuto T5 (produttivo) a residenziale



ID DATA PROTOCOLLO

156 23/12/19 58686

**CATEGORIA**

Cambio classificazione agricola

**SINTESI**

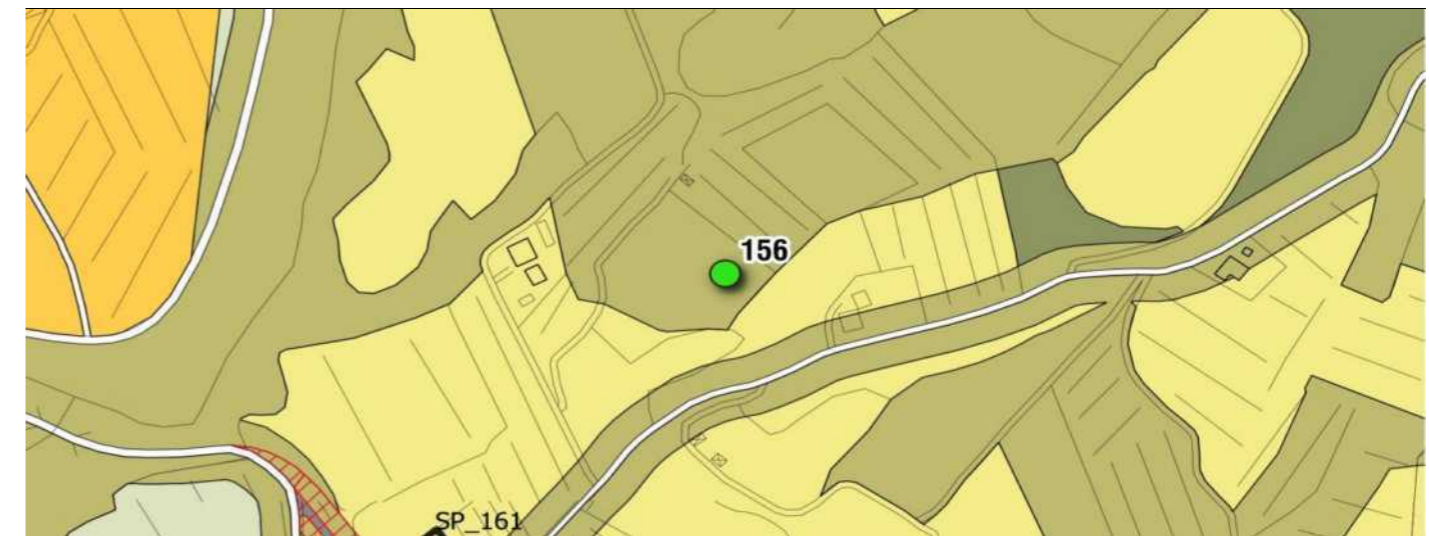
Esclusione di due particelle, in loc. Costa a Sala, identificate catastalmente al F.45 p.lle 421 e 187 dall'attuale zona agricola A1 per essere inserite nella zona A5



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

157 23/12/19 58689

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento



**SINTESI**

- 1) Possibilità di rettificare gli errori tecnico/grafici senza dover ricorrere all'accertamento di conformità
- 2) Negli edifici contraddistinti catastalmente dal F.11 p.lle 280 e 281, via dei Mille a Montevarchi, consentire come intervento ammissibile la Ristrutturazione anziché il Risanamento Conservativo (Rc)

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

158 23/12/19 58690

**CATEGORIA**

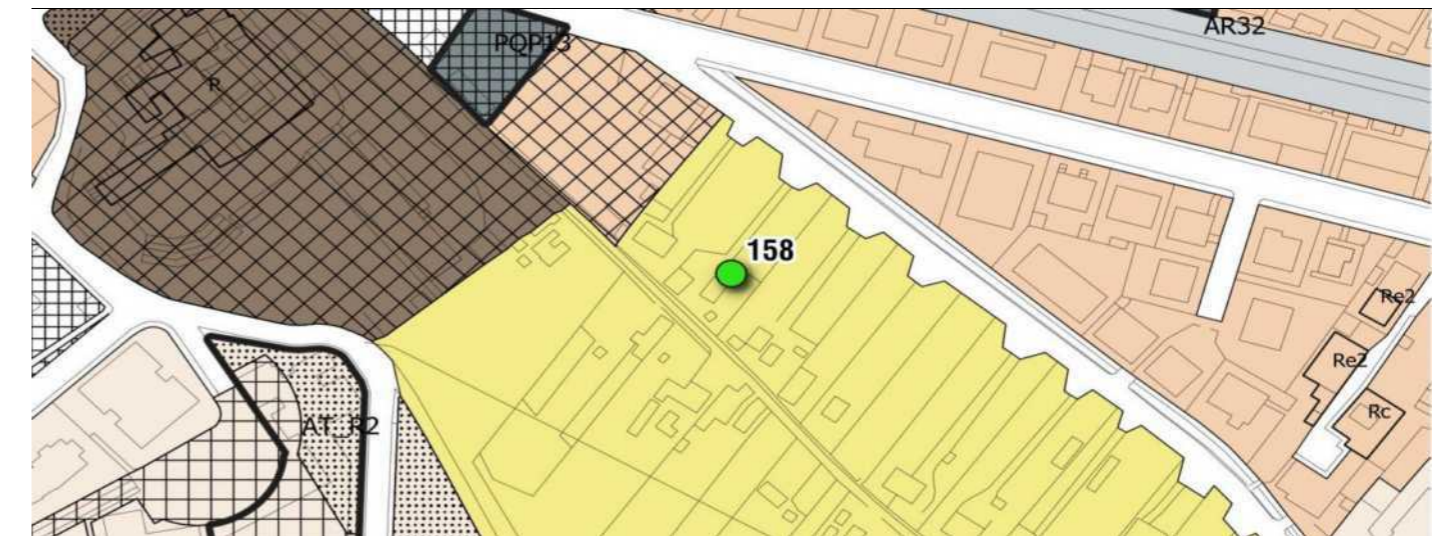
Nuova area edificabile



**SINTESI**

Inserimento di LL nelle particelle di proprietà site in area "orti urbani" in loc. Ornaccio al F.19 p.lle 1172 e 1174

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

159 24/12/19 58796

**CATEGORIA**

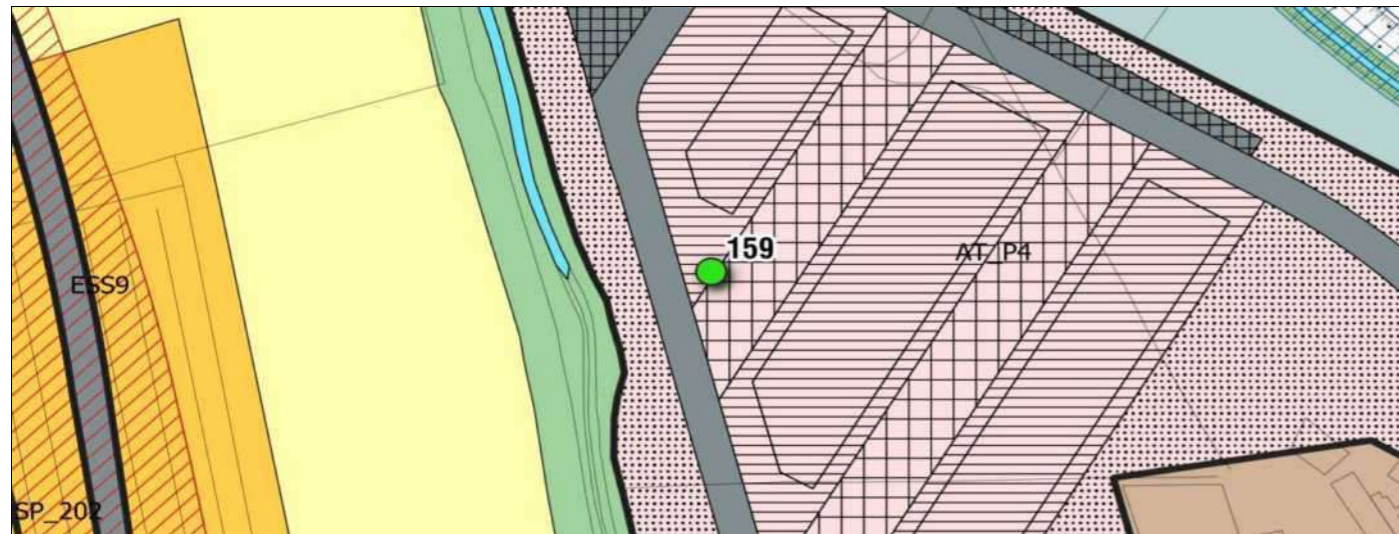
Modifica Scheda Norma



**SINTESI**

Suddividere l'area di trasformazione AT\_P4 "Paterosso" in due sub-comparti e che l'intero comparto non sia condizionato dalle OO.UU. della limitrofa AT\_R36

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

160 27/12/19 58993

**CATEGORIA**

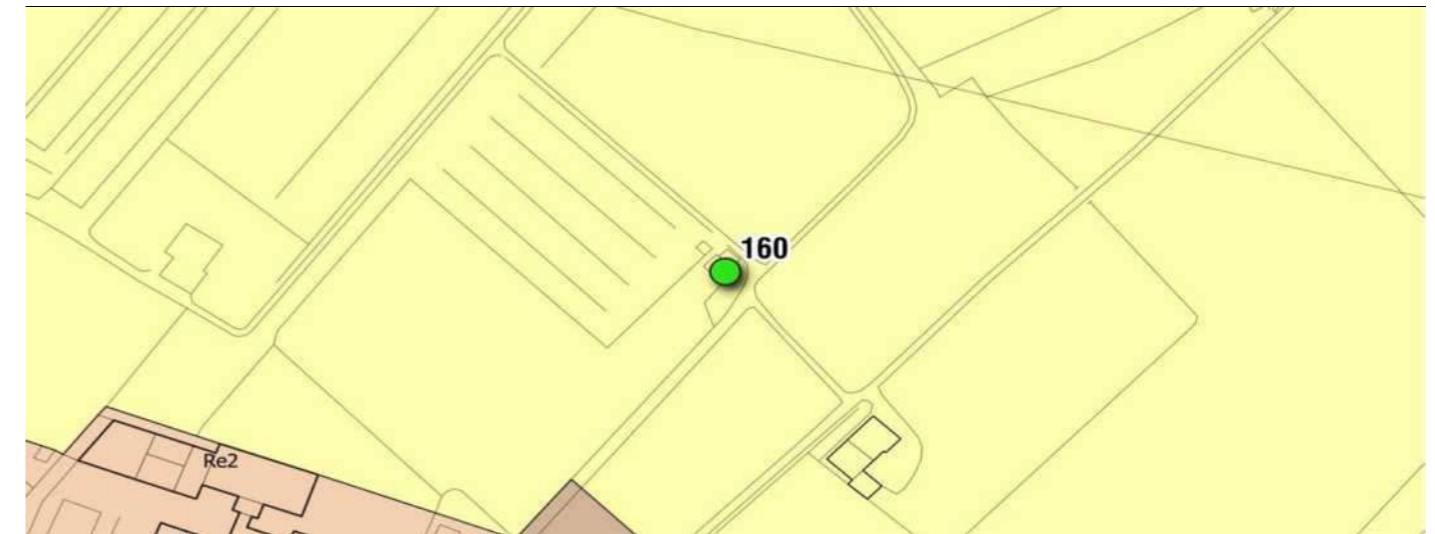
Nuova area edificabile



**SINTESI**

Cambio d'uso da Agricolo a Residenziale per l'edificio di proprietà posto in zona agricola A6 "ortoflorovivaistica" e contraddistinto catastalmente dal F.15 p.Ila 39

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

161 27/12/19 58846

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento



**SINTESI**

Stralcio dell'edificio di proprietà posto in loc. Ricasoli (F.4 p.la 91) dal tessuto T1 o riveder la categoria di intervento ammissibile da Risanamento Conservativo a Ristrutturazione

ID DATA PROTOCOLLO

162 31/12/19 59401

**CATEGORIA**

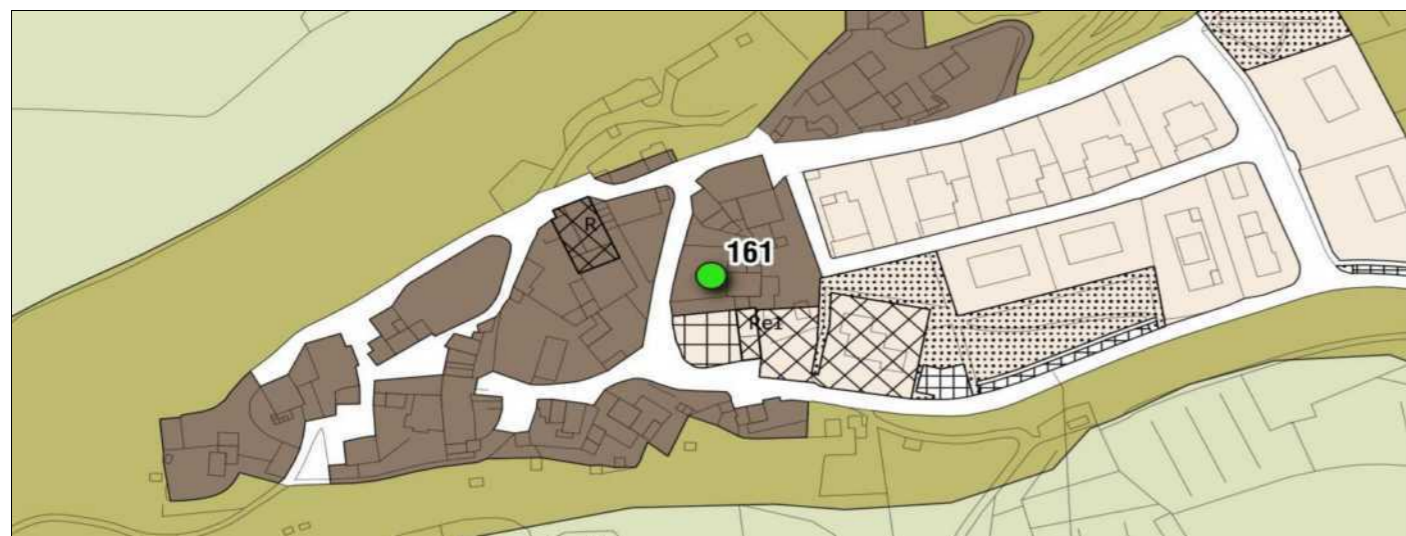
Cambio categoria intervento



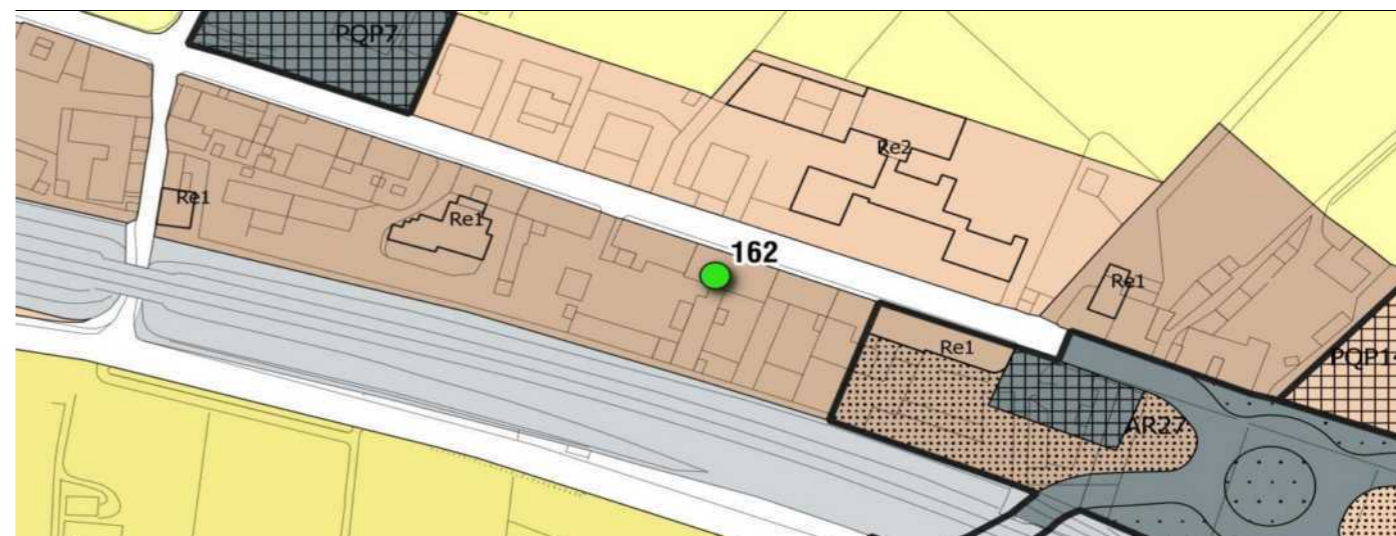
**SINTESI**

Passare dalla categoria di intervento Rc a Re2 sugli edifici posti in viale Marconi e contraddistinti dal F.20 p.lle30 e33

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

163 08/01/20

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento

**SINTESI**

Cambio di modo di attuazione da Piano Attuativo a Intervento Edilizio Diretto Convenzionato



ID DATA PROTOCOLLO

164 08/01/20

**CATEGORIA**

Cambio classificazione agricola

**SINTESI**

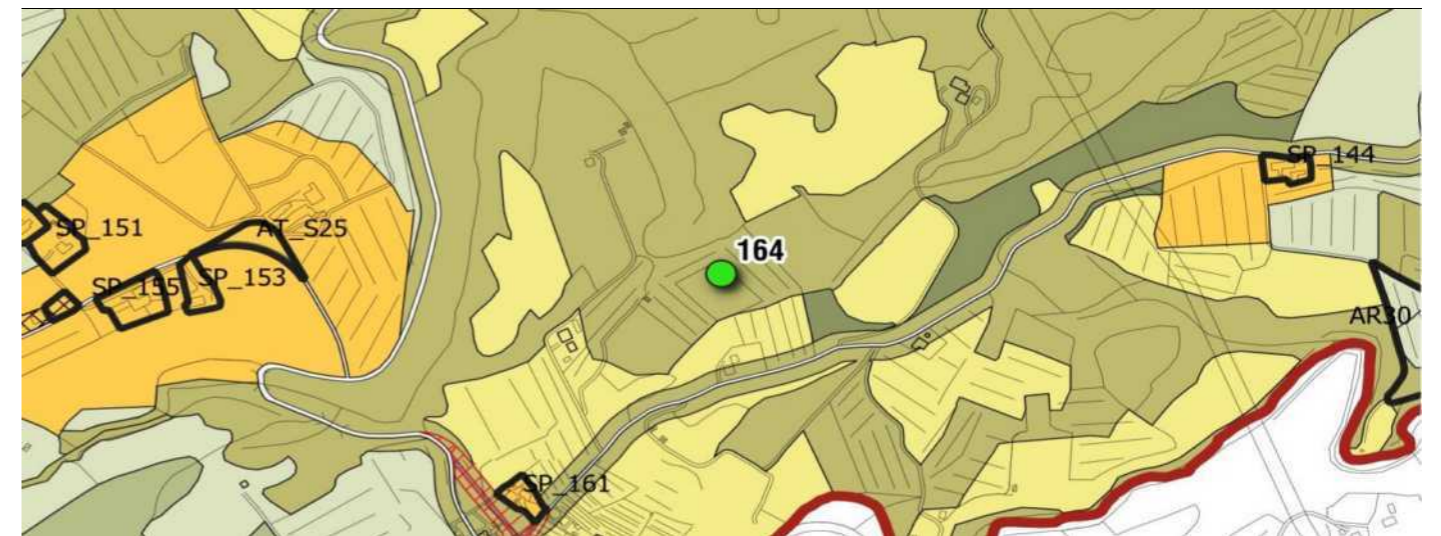
da A1 a A5



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

165 08/01/20 706

**CATEGORIA**

Nuova area edificabile



**SINTESI**

Inserimento nei terreni di proprietà (F.1 p.la 735) di un'area produttiva (fuori dal territorio urbanizzato e localizzata tra via Leopardi e la SS 69i n loc. La Guccia

ID DATA PROTOCOLLO

166 08/01/20

**CATEGORIA**

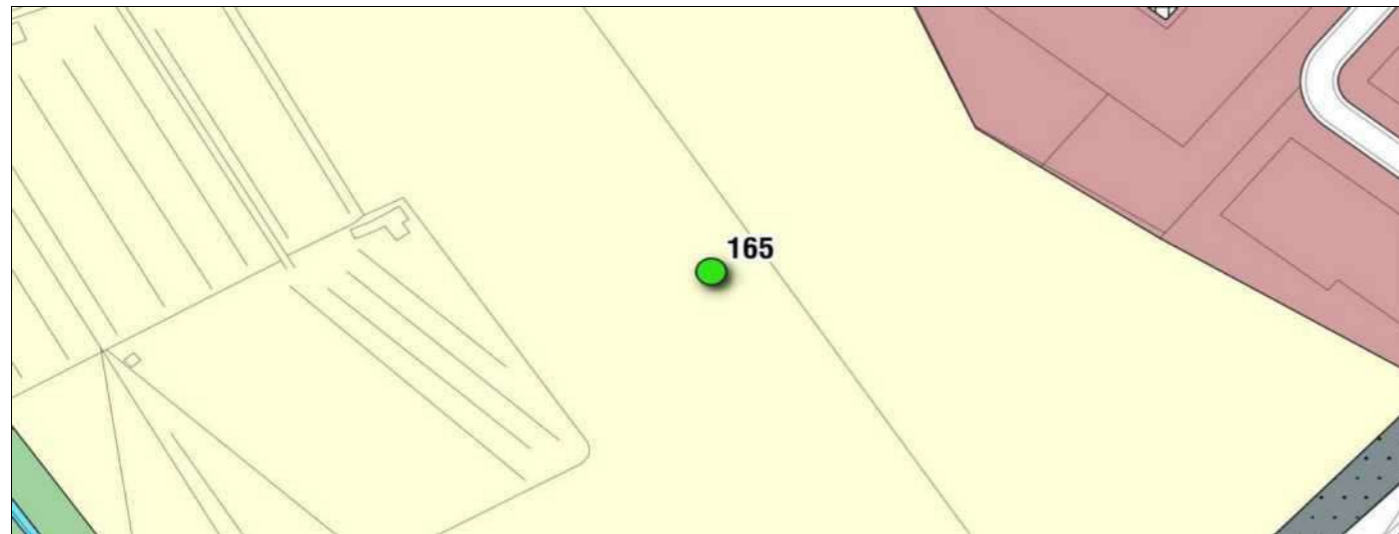
Modifica destinazione d'uso



**SINTESI**

Si richiede il cambio di destinazione d'uso per l'immobile

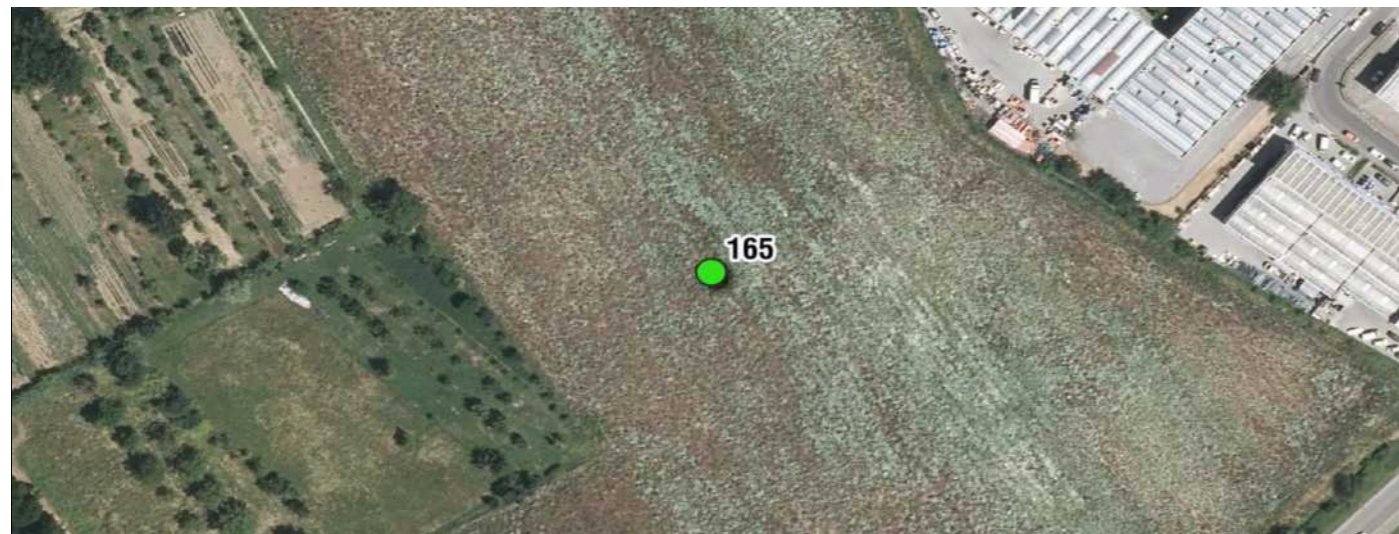
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

167 14/01/20 1589

**CATEGORIA**

Viabilità

**SINTESI**

Modifica della viabilità in prossimità dell'edificio posto in tessuto T5 in loc. La Gruccia al F.1 p.IIa 161



ID DATA PROTOCOLLO

168 14/01/20 1654

**CATEGORIA**

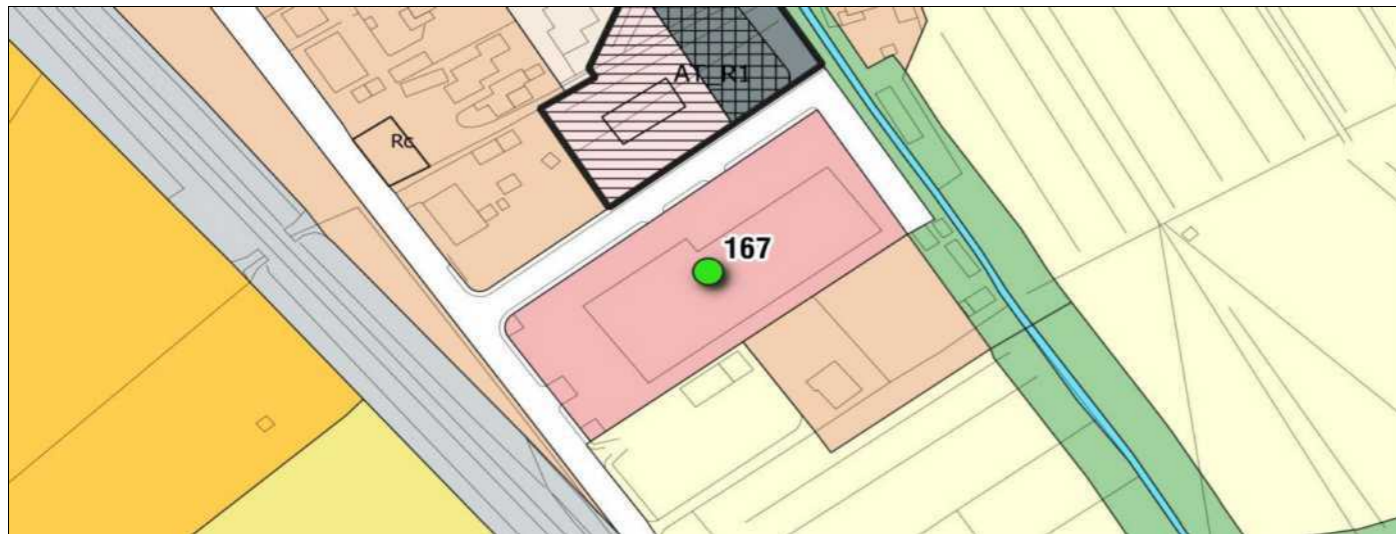
Modifica Scheda Norma

**SINTESI**

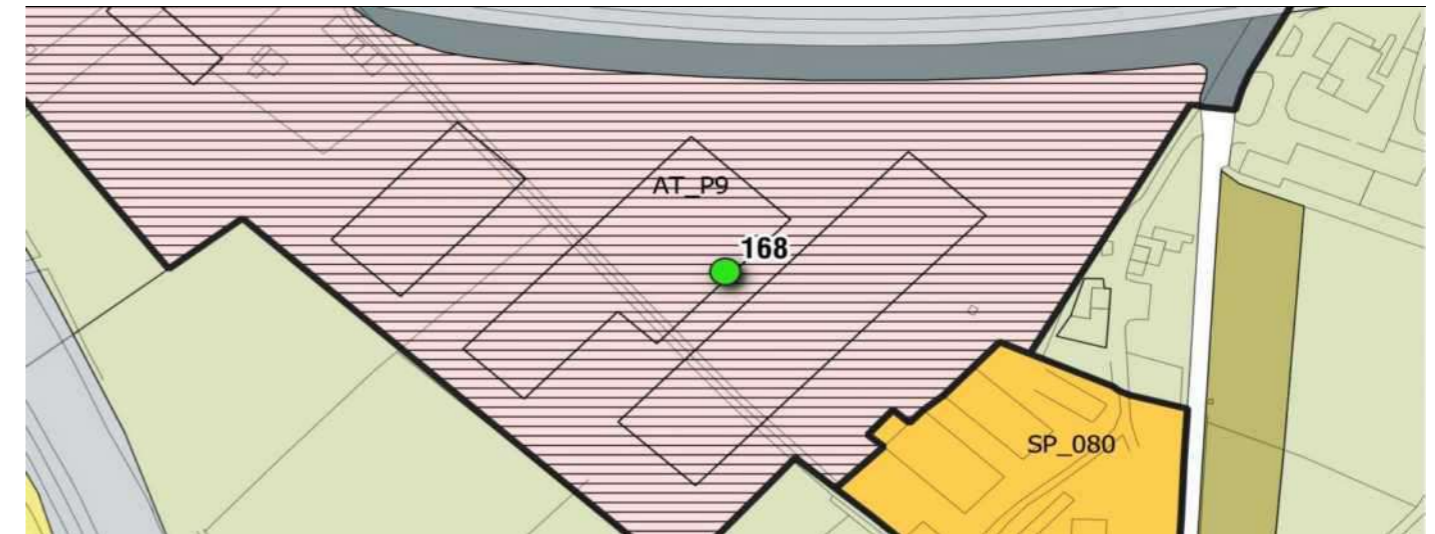
- 1) Modifica dell'area esistente all'interno del territorio urbanizzato al fine di adeguare il perimetro dell'AT\_P9 alle proprietà catastali
- 2) Ampliamento dell'AT\_P9 anche al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato al fine di ampliare le possibilità produttive della società (lavaggio automezzi, impianto trattamento fanghi, distributore biogas, fattoria ecologica, area ristoro, campo gioco polivalente)



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**





ID DATA PROTOCOLLO

169 23/01/20 3239

**CATEGORIA**

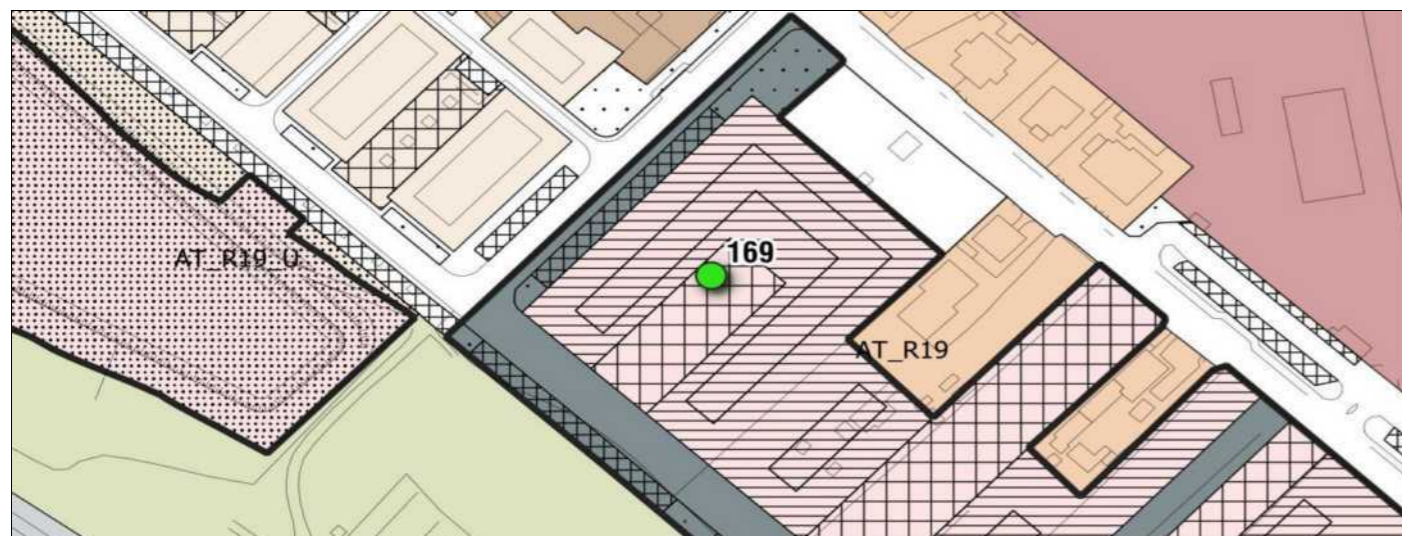
Modifica Scheda Norma



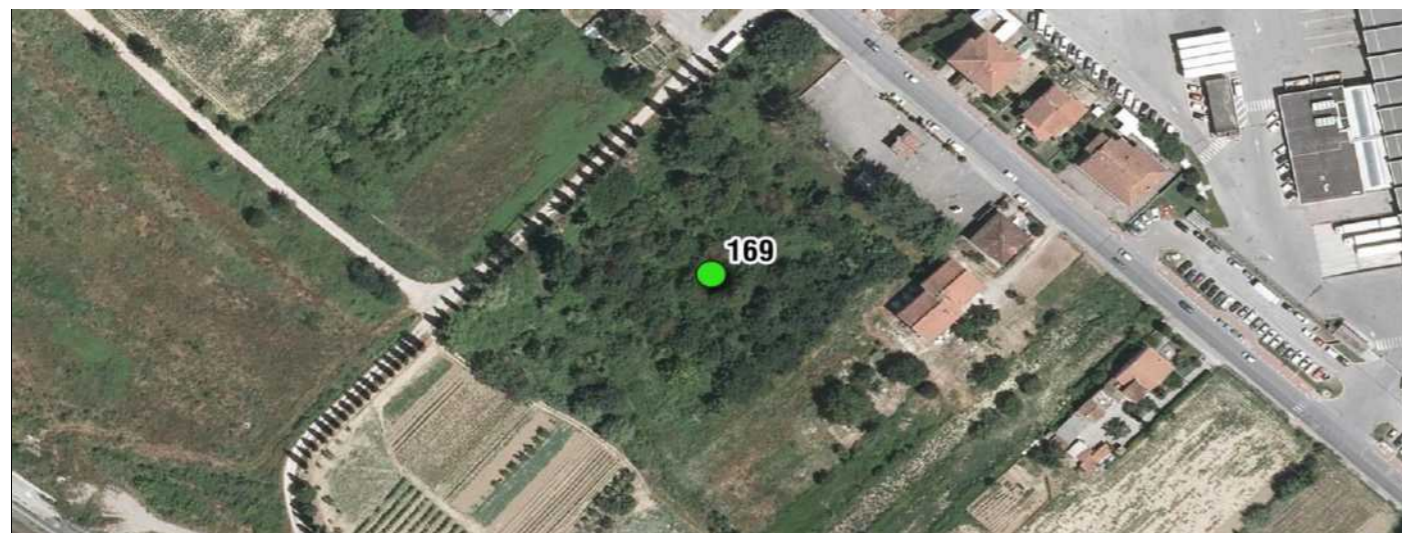
**SINTESI**

- 1) Mantenimento della capacità edificatoria dell'AT\_R19
- 2) Stralcio funzionale dell'AT\_R19 nell'area di proprietà F.30 p.Ila17

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

170 23/01/20 3313

**CATEGORIA**

Nuova area edificabile



**SINTESI**

Inserimento nei terreni di proprietà (F.37 p.Ile 45, 201) di un lotto libero ad edificazione diretta convenzionata e la realizzazione di parcheggio e verde a scomputo

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

171 31/01/20 4571

**CATEGORIA**

Modifica tessuto

**SINTESI**

Cambio categoria di intervento, da T2 a T4, in edificio di proprietà posto in via di Nusenna n.3 a Mercatale e contraddistinto al F.52 p.lla 71



ID DATA PROTOCOLLO

172 03/02/20 4920

**CATEGORIA**

Modifica Scheda Norma

**SINTESI**

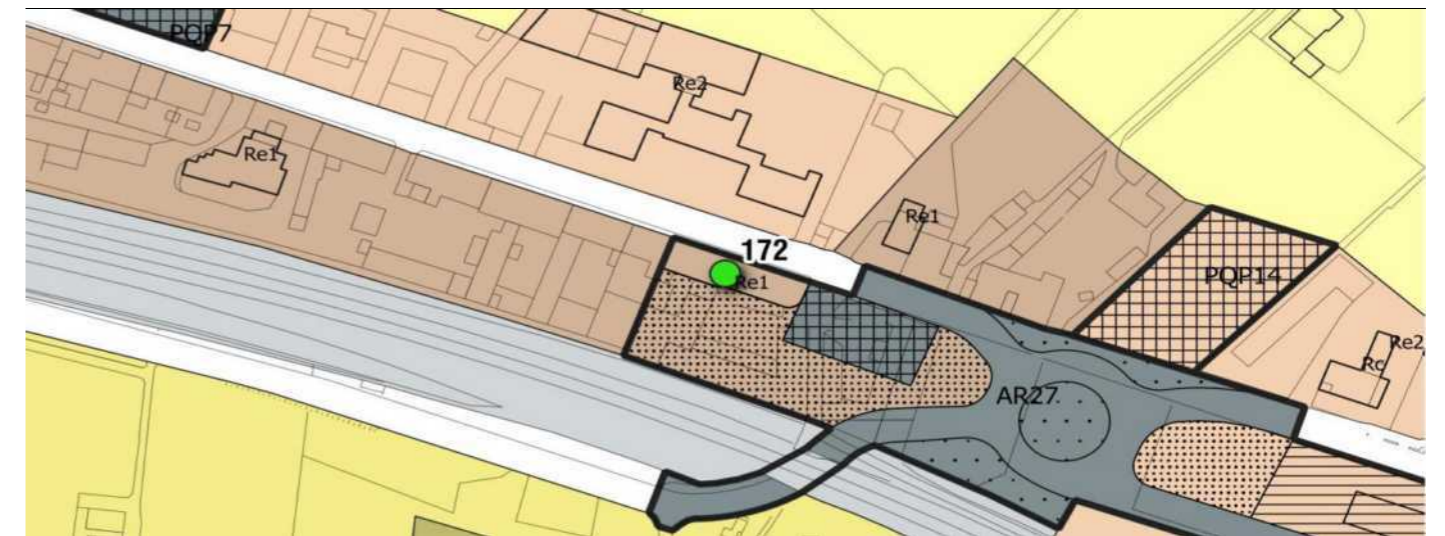
Cambio di perimetrazione dell'area di recupero AR27 in via Marconi 153-163 (sottopasso FFSS)



ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18



ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18



ESTRATTO ORTOFOTO 2019



ESTRATTO ORTOFOTO 2019



ID	DATA	PROTOCOLLO
173	04/02/20	5065

**CATEGORIA**

Modifica destinazione urbanistica



**SINTESI**

Trasformazione dell'area catastalmente identificata al F.32 p.la 310 da giardino pubblico T2 a LLBB ad indirizzo residenziale

ID	DATA	PROTOCOLLO
174	12/08/20	35122

**CATEGORIA**

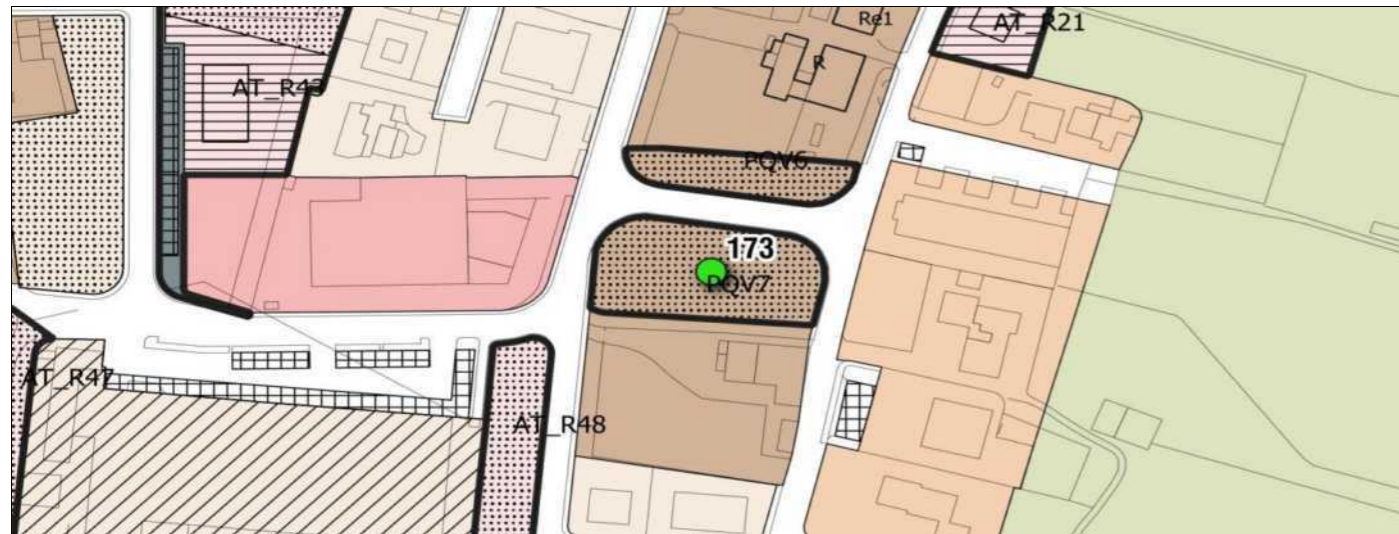
Modifica destinazione urbanistica



**SINTESI**

Esclusione di una particella, in Montevarchi, identificata catastalmente al F.1 p.lle 795 dall'attuale zona AT\_R1

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

175 15/09/20 41685

**CATEGORIA**

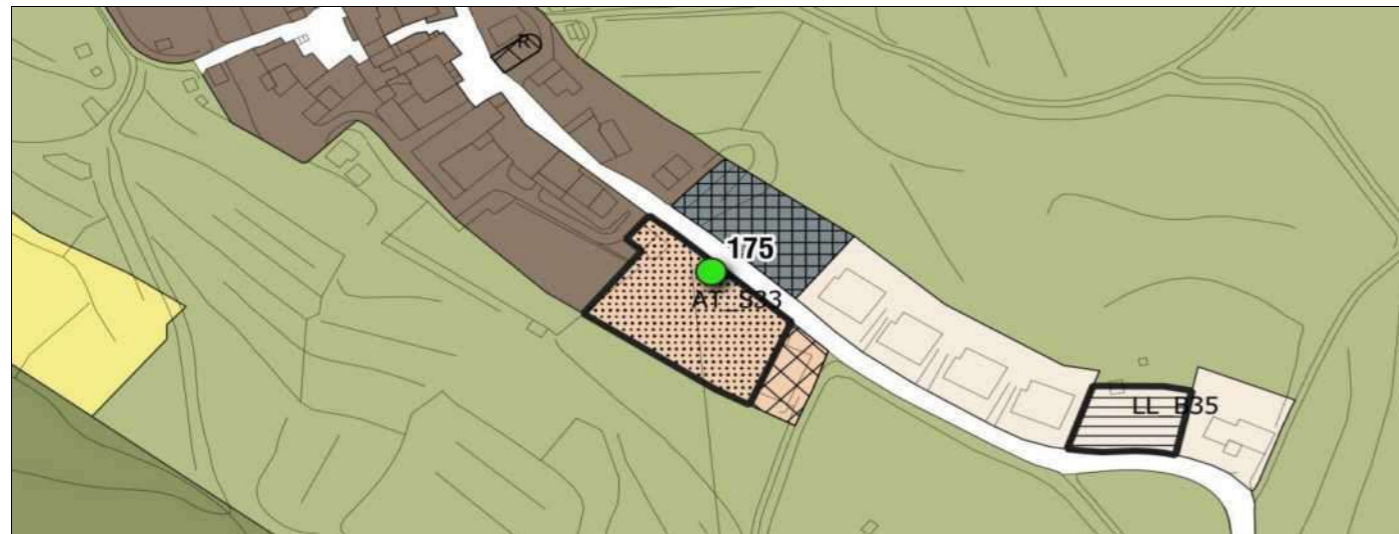
Nuova area edificabile



**SINTESI**

Inserimento nei terreni di proprietà (F.37 p.lle 45, 201) di un lotto libero ad edificazione diretta convenzionata e la realizzazione di parcheggio e verde a scomputo

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

176 21/10/20 47017

**CATEGORIA**

Modifica Scheda Norma



**SINTESI**

Rettifica perimetro Area di Trasformazione AR35 Ex Pastificio

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO  
177 09/11/20 49901

**CATEGORIA**

Nuova area edificabile

**SINTESI**

Inserimento area edificabile in terreni di proprietà



ID DATA PROTOCOLLO  
178 21/12/20 57162

**CATEGORIA**

Altro: Richiesta correzioni

**SINTESI**

Richiesta rettifica rappresentazione grafica di porzione di resede scolastico tergale e confinante con l'asilo comunale Vittorio Emanuele



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

179.1 28/12/20 58516

**CATEGORIA**

Modifica Scheda Norma



**SINTESI**

Estrapolare la P.IIa 575 foglio 3 dalla AT\_R3 al fine di poter ricostruire su tale terreno le volumetrie che verranno demolite dell'edificio identificato al F. 3 p.IIa 105.

ID DATA PROTOCOLLO

179.2 28/12/20 58516

**CATEGORIA**

Modifica Scheda Norma



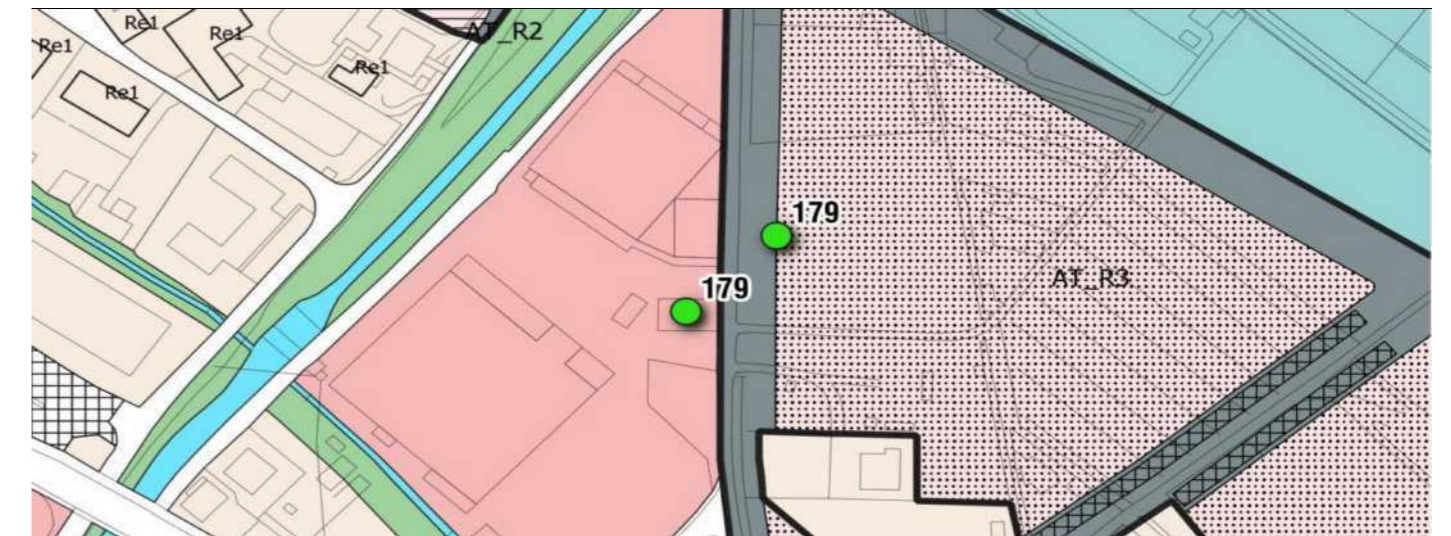
**SINTESI**

Estrapolare la P.IIa 575 foglio 3 dalla AT\_R3 al fine di poter ricostruire su tale terreno le volumetrie che verranno demolite dell'edificio identificato al F. 3 p.IIa 105.

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

180 16/01/21

**CATEGORIA**

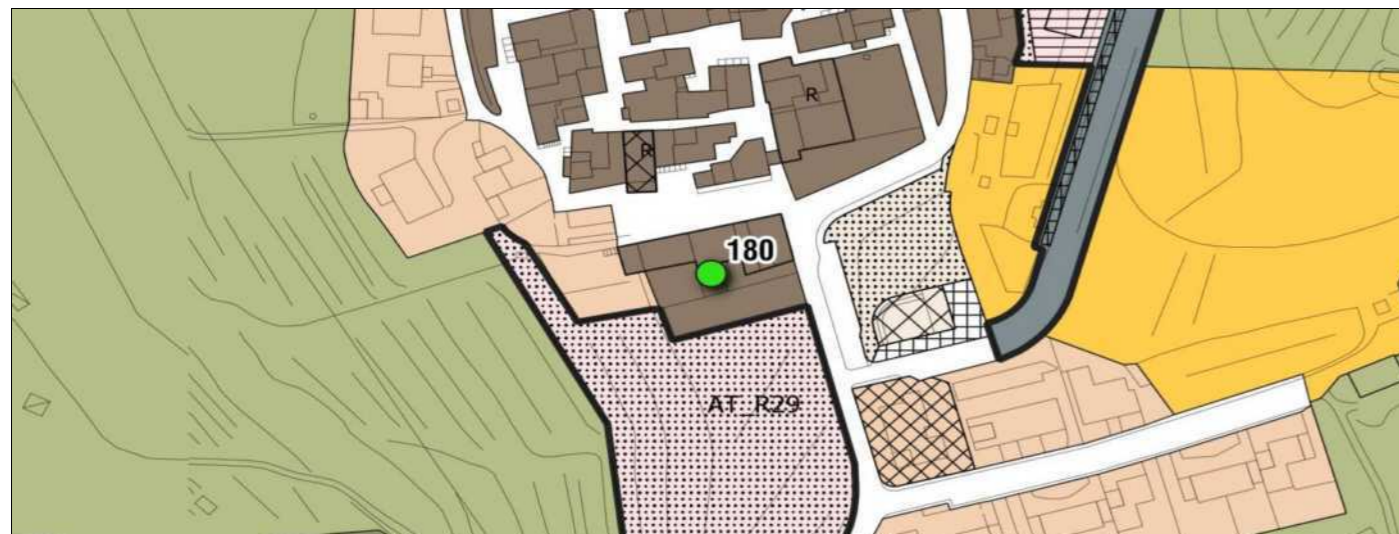
Modifica tessuto



**SINTESI**

Richiesta la deperimetrazione del resede retrostante il fabbricato di proprietà dal tessuto storico T1 per poter effettuare opere pertinenziali

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

181 25/01/21 03197

**CATEGORIA**

Viabilità



**SINTESI**

Stabilimento ubicato lungo via di Terranuova, con un unico e stretto accesso da tale viabilità. Viene richiesta la possibilità di realizzare un accesso carrabile da via A. Fleming, in modo da avere due accessi e maggiore disponibilità di parcheggi per i dipendenti in prossimità dello stabilimento

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID	DATA	PROTOCOLLO
182	04/02/21	05086

### CATEGORIA

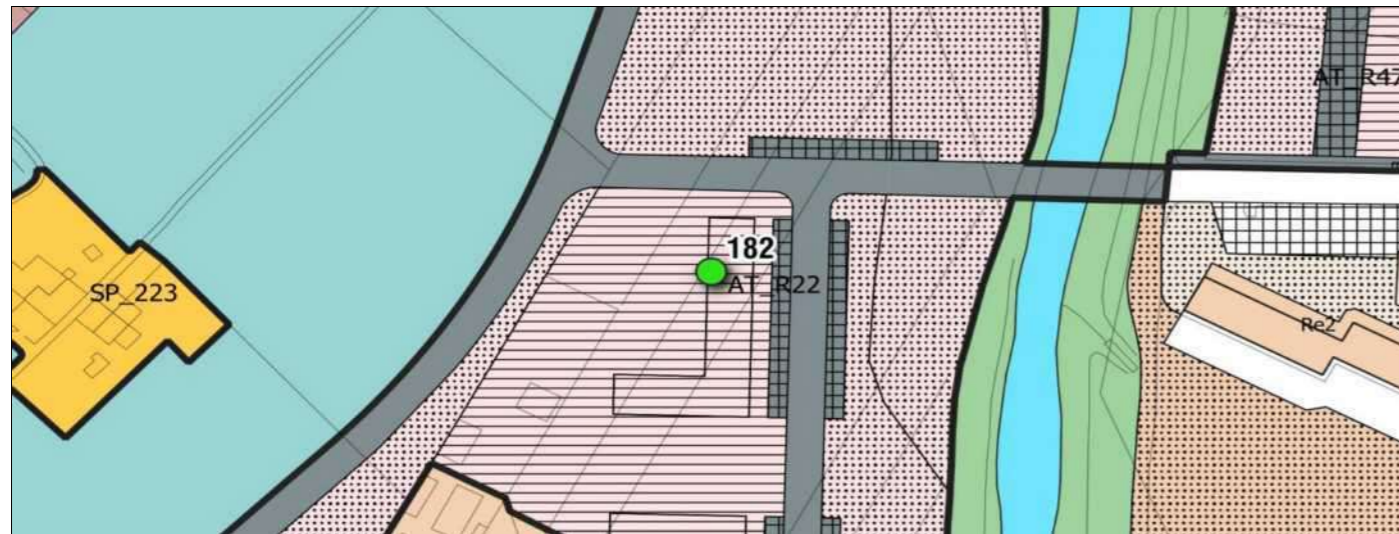
Eliminazione previsione edificatoria



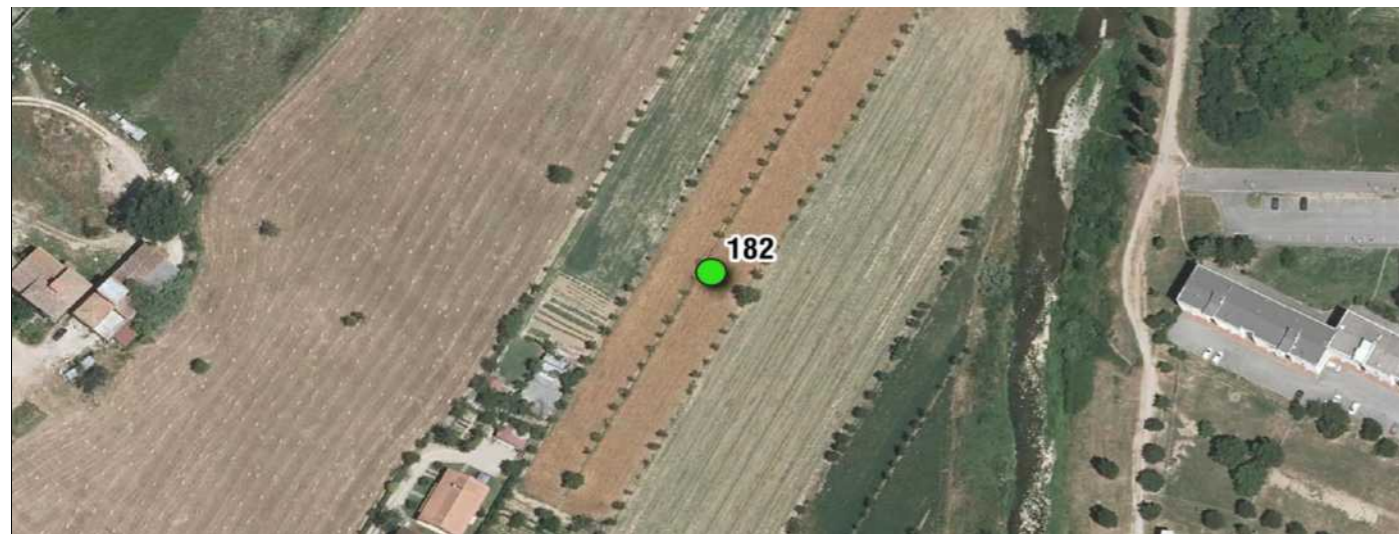
### SINTESI

Parte dei lotti di proprietà ricadono nell'area AT\_R22 "Pian di Levane"; viene richiesto di ripristinare per l'area la destinazione agricola, così come più volte richiesto dai Soggetti firmatari della richiesta.

### ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18



### ESTRATTO ORTOFOTO 2019



ID	DATA	PROTOCOLLO
183	05/02/21	05326

### CATEGORIA

Modifica Scheda Norma



### SINTESI

Inserimento tra le aree edificabili di completamento del lotto distinto al NCT, Foglio 2 con p.la 529. Si tratta di una porzione di terreno già inserita in una più vasta lottizzazione mai attuata; per la stessa viene ora richiesta la possibilità di edificare, con destinazione compatibile con il tessuto urbano circostante, collegando l'area con via F.lli Alinari.

### ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18



### ESTRATTO ORTOFOTO 2019





ID	DATA	PROTOCOLLO
184	05/02/21	05390

### CATEGORIA

Eliminazione previsione edificatoria



### SINTESI

- 1) Eliminare dalla lottizzazione AT\_R11 i terreni di proprietà Dini Natale (p.lla 1138 e 1141) in quanto promessi in vendita.
- 2) Eliminare dalla lottizzazione AT\_R11 i terreni di proprietà Rosadini (p.lla 572 e 576) lasciando gli stessi ad uso agricolo amatoriale.
- 3) Confermare l'esclusione dal comparto dei terreni di proprietà Salvadori e Naldini, come da richieste specifiche già agli atti dell'Amministrazione.

### ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18



### ESTRATTO ORTOFOTO 2019



ID	DATA	PROTOCOLLO
185	08/02/21	05634

### CATEGORIA

Modifica destinazione urbanistica



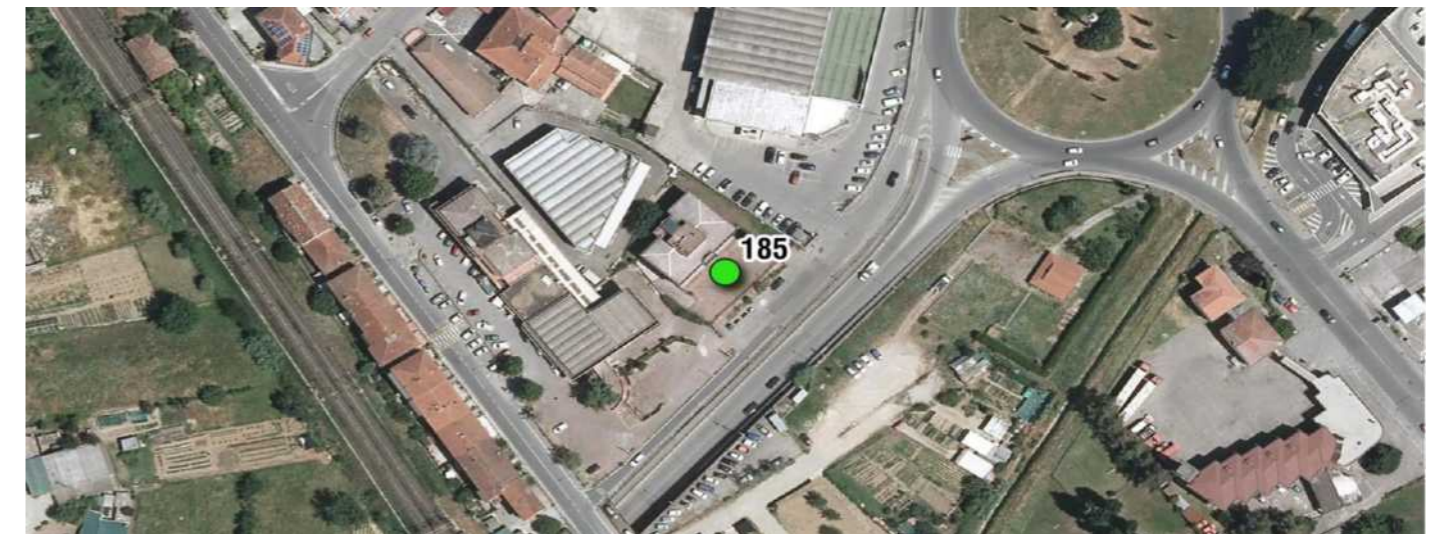
### SINTESI

- 1) Eliminazione dell'asservimento ad uso pubblico della porzione di resede privato compresa tra via Cattaneo e il fabbricato, in modo da delimitare con recinzione tutto il lotto di proprietà.
- 2) Inserimento in zona omogenea B, ricadente nel tessuto generato dal disegno del PRG del 1969 (T4)

### ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18



### ESTRATTO ORTOFOTO 2019



ID	DATA	PROTOCOLLO
186	12/02/21	06584

### CATEGORIA

Modifica Scheda Norma

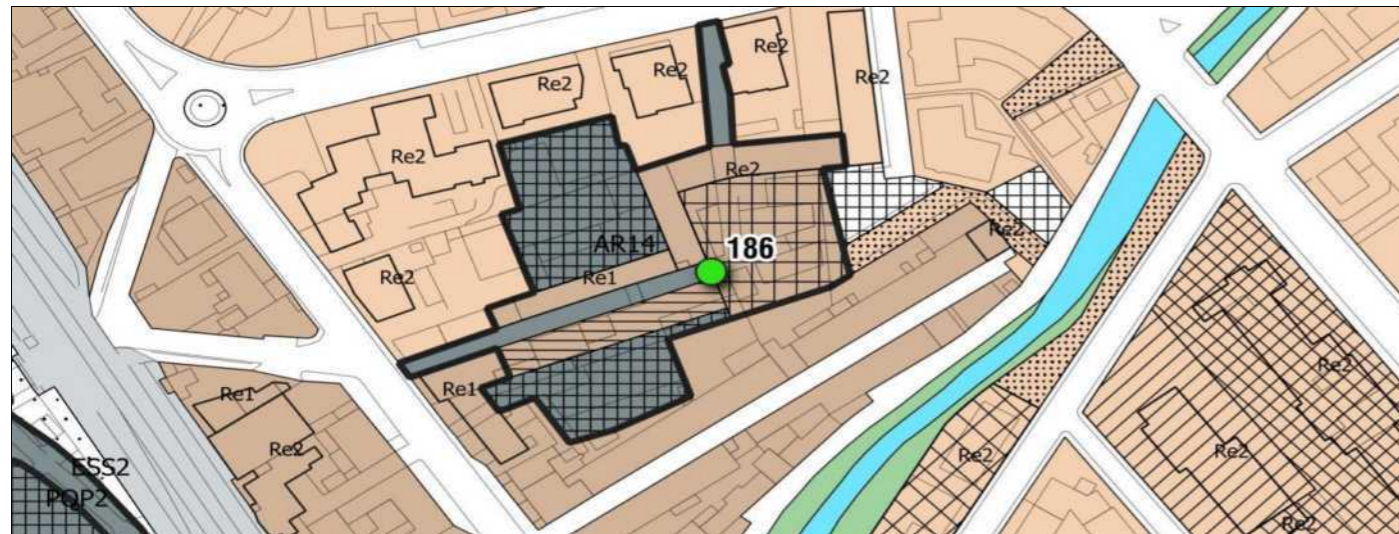


### SINTESI

Modifiche alla scheda norma AR14, anche a seguito del progetto che la proprietà intende presentare per il recupero della struttura (Re2, Re1):

- 1) inserimento di ulteriori parcheggi in ampliamento a quelli esistenti nella piazzetta prossima a via Dalla Chiesa con leggera riduzione della piazza pubblica di progetto;
- 2) mantenere una piccola area a verde privato in prossimità dell'edificio da ristrutturare;
- 3) qualora sia necessario mantenere la superficie totale di aree pubbliche viene data la possibilità di inserire nel perimetro della scheda una porzione sul lato Sud, della stessa proprietà.

### ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18



### ESTRATTO ORTOFOTO 2019



ID	DATA	PROTOCOLLO
187	15/02/21	06809

### CATEGORIA

Conferma previsioni previgenti



### SINTESI

1) Conferma delle previsioni del RU ad oggi decadute (Piano Attuativo non convenzionato per divergenze tra i proprietari, zona limitrofa alle aree AT P1 e AT P20).

- 2) Modifica dello schema della viabilità prevista, con prolungamento di via E. Majorana fino a via G. Natta e possibilità di realizzare opere di interesse pubblico quali strade, parcheggi e verde.

### ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18



### ESTRATTO ORTOFOTO 2019



ID DATA PROTOCOLLO

188 17/02/21 07235

**CATEGORIA**

Conferma previsioni previgenti

**SINTESI**

Inserimento del lotto di proprietà tra le aree edificabili in modo da realizzare un fabbricato eco-compatibile



ID DATA PROTOCOLLO

189 17/02/21 07275

**CATEGORIA**

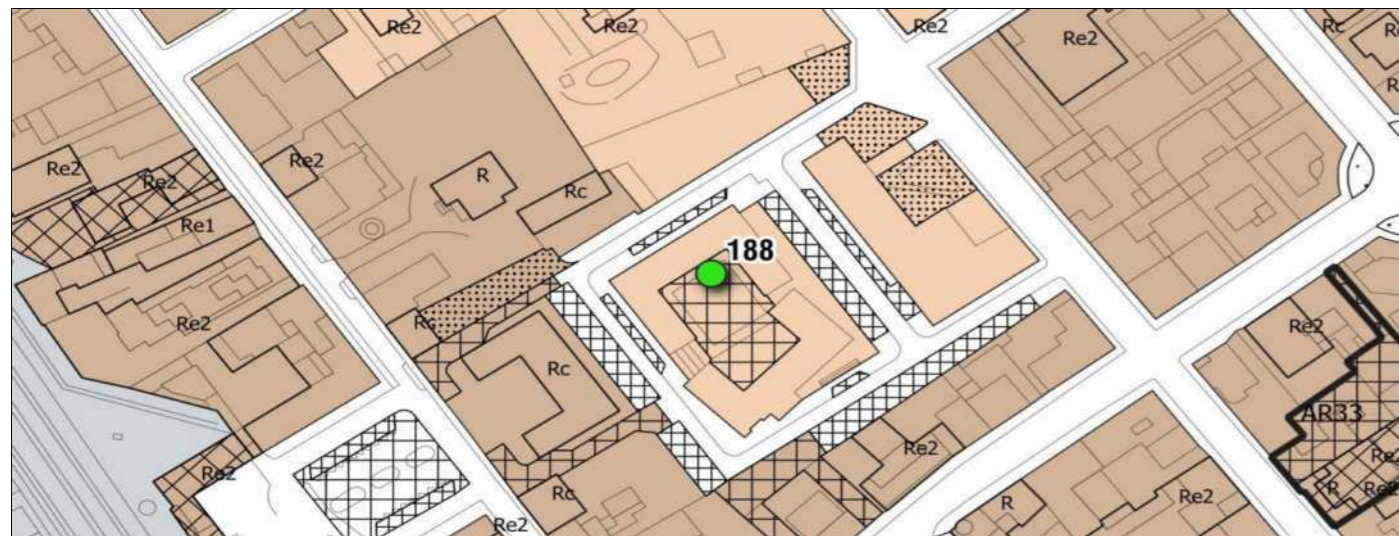
Nuova area edificabile

**SINTESI**

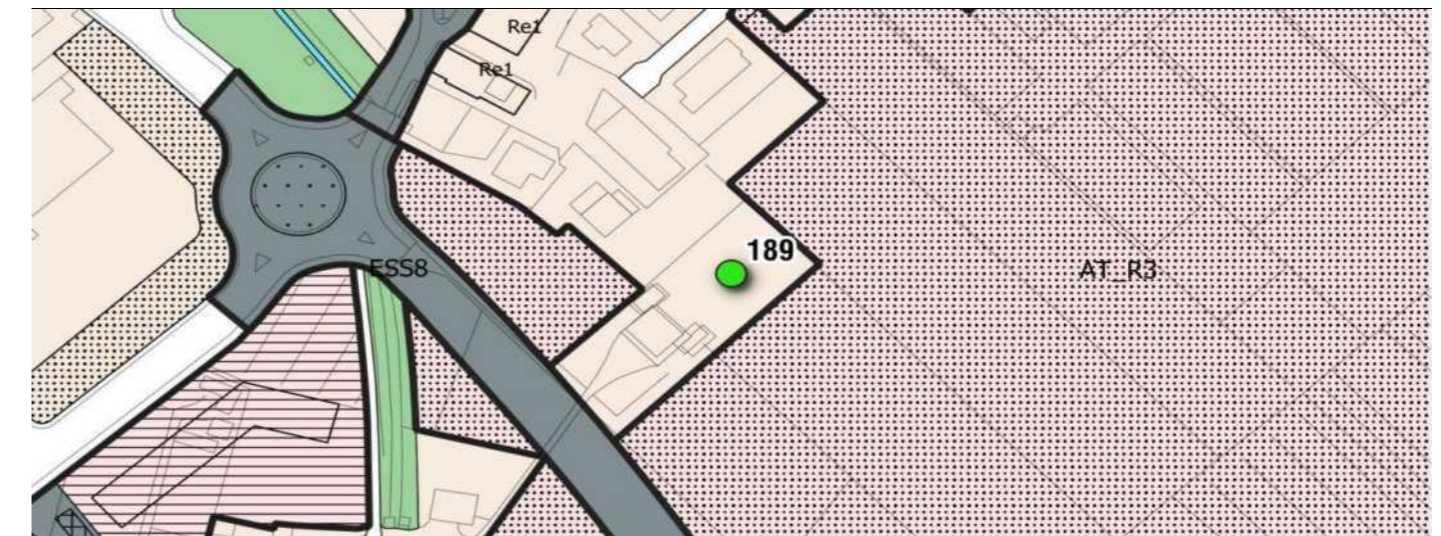
In relazione al Lotto 3, ubicato in via F. Cataliotti (PDR Area AR3 Ex Ospedale Foro Varchi) conferma della capacità edificatoria esistente (SLU rimanente = 3299,18 mq. Destinazione: residenziale, direzionale e commerciale).



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID	DATA	PROTOCOLLO
190	18/02/21	07441

**CATEGORIA**

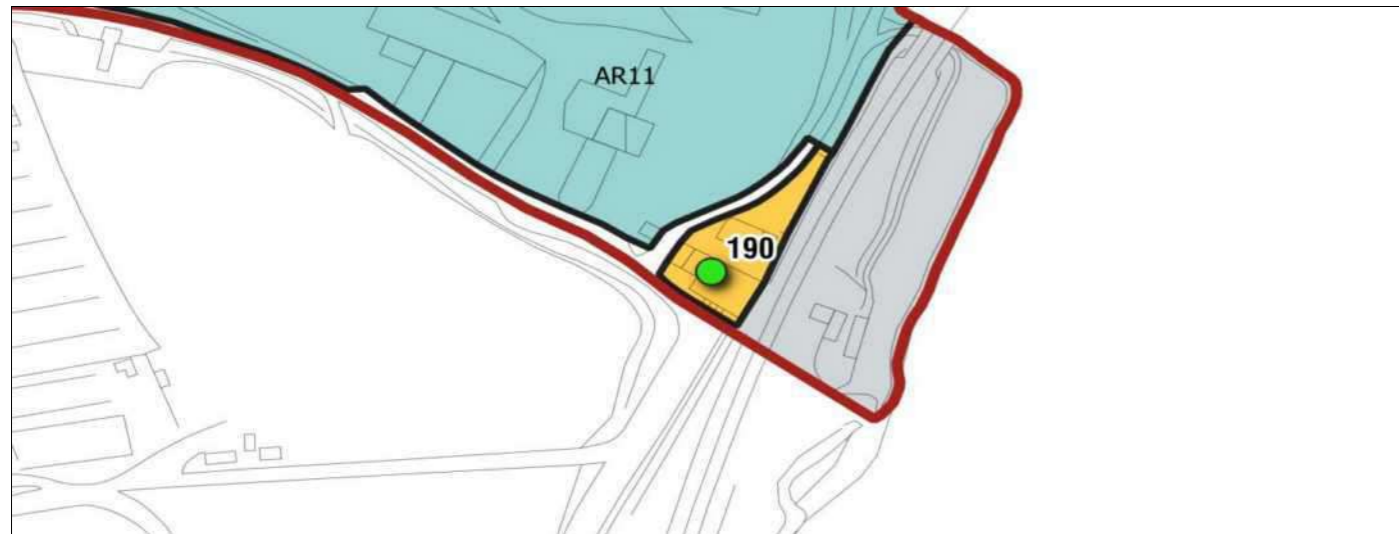
Cambio categoria intervento



**SINTESI**

Modifica della categoria di intervento da "restauro e risanamento conservativo (Rc)" a "ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2)"

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID	DATA	PROTOCOLLO
191	24/02/21	08383

**CATEGORIA**

Modifica Schede Poderi



**SINTESI**

Stralcio della Scheda 127 Ventena in quanto sono già stati attuati i seguenti interventi:

- 1) demolizione dei volumi incongrui;
- 2) recupero dell'immobile con cambio di destinazione d'uso a residenziale.

A seguito dello stralcio della Scheda è richiesta per l'immobile l'assegnazione di una categoria d'intervento che consenta l'adeguamento sismico, l'efficiamento energetico e la realizzazione di modesti ampliamenti, in modo da dotare l'edificio di necessari locali di servizio.

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

192 24/02/21 08384

**CATEGORIA**

Modifica Scheda Poderi



**SINTESI**

A causa della instabilità strutturale degli edifici di proprietà del richiedente, interni alla Scheda SP\_093 "Casa San Leonardo", e della pericolosità geomorfologica del sito su cui detti fabbricati insistono, viene richiesto di:

- 1) poter demolire entrambi gli edifici;
- 2) poter ricostruire, a parità di volume ma in condizioni di miglioramento energetico e di sicurezza (in sito uguale o diverso della stessa proprietà) due fabbricati accoppiati o separati.

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

193 24/02/21 08385

**CATEGORIA**

Cambio categoria intervento



**SINTESI**

Possibilità di abbattere le barriere architettoniche presenti nei fabbricati del centro storico consentendo la realizzazione di ascensore

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

194 24/02/21 08393

**CATEGORIA**

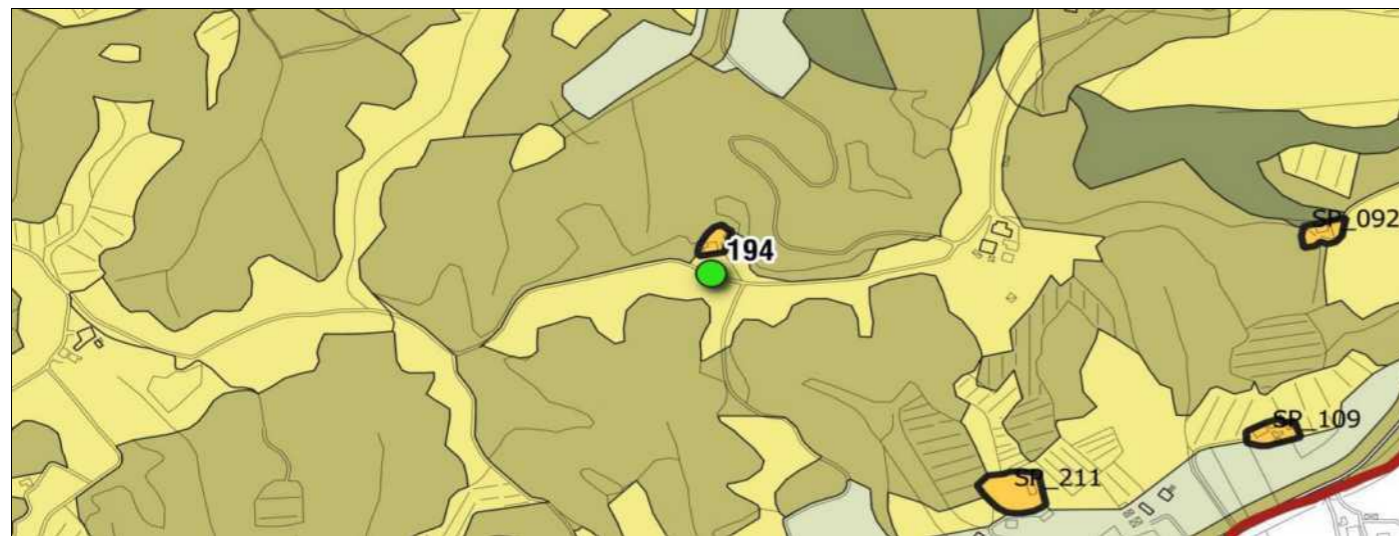
Viabilità



**SINTESI**

Correzione del tracciato della strada vicinale di San Leonardo, cartograficamente tracciata in aderenza della p.la 347 del Foglio 29 ma, di fatto, passante sui terreni di proprietà del richiedente. Il richiedente si impegna a provvedere a proprie spese

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**



ID DATA PROTOCOLLO

195 26/02/21 08758

**CATEGORIA**

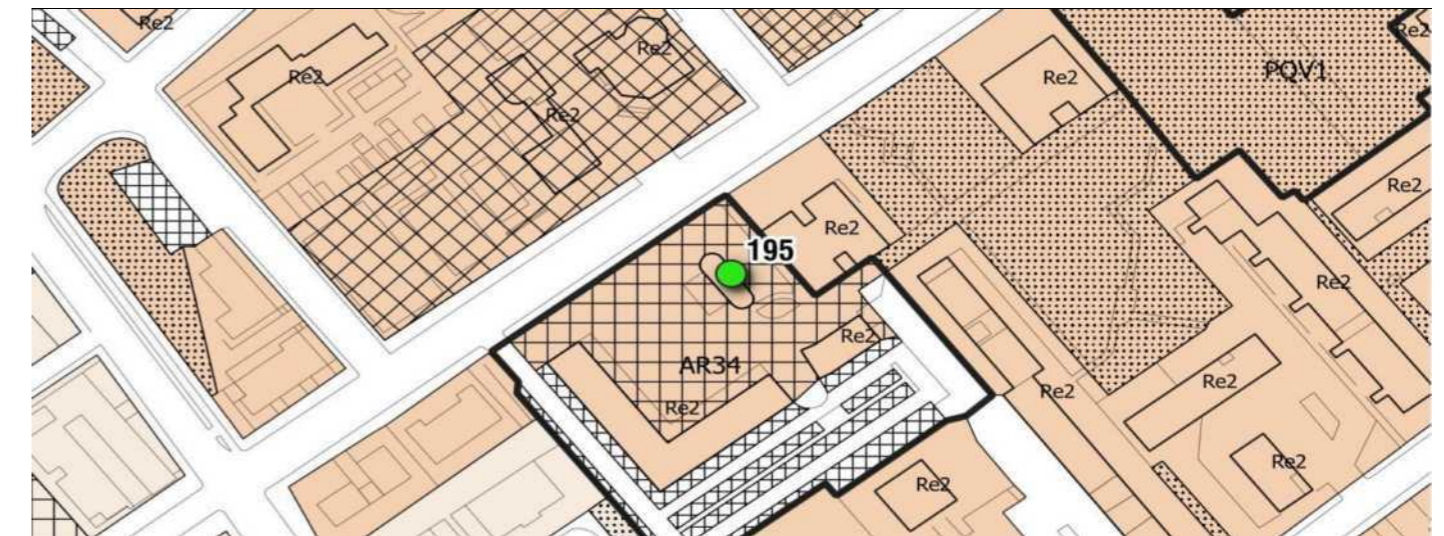
Modifica Scheda Norma



**SINTESI**

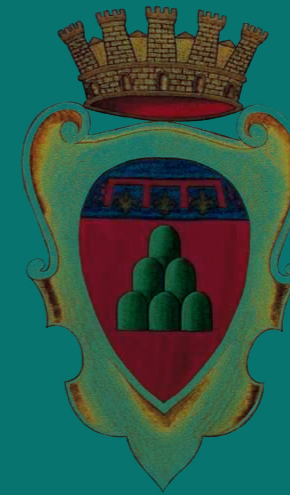
Stralcio dell'unità immobiliare e del resede di proprietà dall'Area AR34 "Piazza Roanne" in quanto l'area inclusa nel perimetro della AR34 è utilizzata per lo svolgimento dell'attività commerciale.

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - DISCIPLINA DEL SUOLO TAVV. P1-P18**



**ESTRATTO ORTOFOTO 2019**





## Comune di Montevarchi

I nuovi atti di governo del territorio

Verso il Piano Strutturale e il Piano Operativo

Preliminare di piano