



Oggetto: ID 93880 95682 - Comune di Montevarchi (AR) - Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico tra la Regione Toscana e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Arezzo, Siena Grosseto, relativa alla conformazione del Piano Strutturale Comunale.

Prima Seduta – 01/10/2024

Il giorno 1/10/2024, sono riuniti in modalità videoconferenza sul link <https://spaces.avayacloud.com/spaces/60a500c4f665d979da2321fe> i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota prot. Regionale n. 0489773 del 12/09/2024:

- per la **Regione Toscana**: arch. Luca Signorini del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio con funzioni di Presidente (Delegato con Decreto del dirigente n. 8313 del 20/04/2023 - Allegato n.1 al presente verbale);

- per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Arezzo Siena Grosseto**: arch. Massimo Bucci, Funzionario Responsabile del Territorio, delegato in base alla nota registrata al prot. regione n. 0505482 del 23/09/2024 - Allegato n.2 al presente verbale)

Alla riunione sono, inoltre, invitati e presenti:

- per la Regione Toscana: arch. Ottavia Cardillo del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio e arch. Manuela Casarano del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del paesaggio;

- per il **Comune di Montevarchi**: Sindaca Silvia Chiassai, Assessore Piomboni; Dirigente Patrizia Berardini, il Responsabile del Procedimento Ugo Fabbri, Laura Frongia, i progettisti Stefania Rizzotti e Roberto Vezzosi.

- per la **Provincia di Arezzo** è presente l'arch. Stefania Vanni con delega ricevuta con prot. Reg. n. 0498242 del 18/09/2024 Allegato n.3

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 9:44

Quadro della pianificazione comunale vigente.

Il Comune di Montevarchi ha approvato in data 30/09/2010, con deliberazione del C.C. n. 62 la Variante al Piano Strutturale e la Variante Generale al Regolamento Urbanistico, entrambe redatte ai sensi della L.R. n.1/2005 e s.m.i..

Il 27 novembre 2014 è entrata in vigore la nuova legge regionale di governo del territorio (L.R. n. 65/2014) che stabilisce un nuovo assetto per la pianificazione comunale e, nelle disposizioni temporanee e finali, con l'art. 222 prescrive che il comune disponga l'avvio del procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale entro cinque anni dalla entrata in vigore della legge stessa, quindi entro il 27 novembre 2019.

Con Delibera n. 37 del 27/03/2015 il Consiglio Regionale ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR).

In data 12/11/2019 (n. prot. Reg. 419227), il Comune di Montevarchi ha trasmesso la delibera di G.C. n. 209 del 24/10/2019 di avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, per la formazione del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo.

Con nota prot. Reg. n. 446916 del 02/12/2019 il Comune di Montevarchi ha inviato la documentazione relativa a 7 previsioni esterne dal perimetro del territorio urbanizzato e richiesto la convocazione della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, per la valutazione di nuove previsioni esterne al perimetro del T.U.

In data 17 marzo 2020 si è tenuta la Conferenza che ha valutato le seguenti previsioni:

- 1- "LA GRUCCIA " (AT_R1)
- 2- "BERIGNOLO STECCATO" (AT_R3)
- 2A- "PODERE FOSSATO" (AT_R2)
- 3- "VALDILAGO PATERESSO" (AT_P4)
- 3A -"PADULETTE" (AT_P6)
- 3B- "LEVANELLA VILLANUZZA" (AT_R19)
- 4- "PIAN DI LEVANE" (AT_R22)

La conferenza di copianificazione si è svolta in data 17/03/2020 ed il relativo verbale risulta trasmesso con nota prot. Reg. n.113486 del 20/03/2020.

Con nota prot. Reg. n. 471753 del 05/12/2022 il Comune di Montevarchi ha inviato la documentazione relativa a ulteriori previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato, delle quali alcune relative al Piano Strutturale, altre al Piano Operativo, e richiesto nuovamente la convocazione della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014. A seguito della richiesta da parte della Regione, la documentazione è stata integrata con nota Prot. Reg. n. 504699 del 27/12/2022.

Il 13/02/2023 si è tenuta la Conferenza che ha valutato le seguenti previsioni:

PREVISIONI DI PIANO OPERATIVO e PS:

- 1) AREA "MONTEVARCHI NORD"
- 2) AREA "LEVANE"

PREVISIONI DI PIANO STRUTTURALE:

- 3) S1 ZONA DI MONTEVARCHI NORD
- 4) S2 ZONA DI MONTEVARCHI NORD
- 5) S3 ZONA DI LEVANELLA
- 6) S4 ZONA DI LEVANELLA
- 7) S5 ZONA DI LEVANELLA
- 8) S6 ZONA DI LEVANELLA
- 9) S7 ZONA DI LEVANE

La conferenza di copianificazione si è svolta in data 13/02/2023 ed il relativo verbale risulta trasmesso con nota prot. Reg. n.161486 del 30/03/2023.

In data 31/07/2024 con prot. n. 0425716 il Comune di Montevarchi ha trasmesso la delibera di approvazione delle controdeduzioni al PS e PO e richiesto la convocazione della Conferenza paesaggistica. Gli elaborati e i relativi codici hash sono stati trasmessi dal comune via posta elettronica in data 11/9/2024.

Quadro normativo di riferimento.

La Conferenza paesaggistica tra Regione Toscana e MIC è chiamata a verificare la conformazione del piano strutturale in oggetto al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) ai sensi dell'art. 31, comma 1 della L.R. 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR.

La Conferenza richiama il quadro normativo di riferimento del procedimento di conformazione.

L'art. 145, comma 4 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (D.Lgs. n. 42/2004) prevede che i comuni, conformino o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale. La Conferenza richiama in particolare il co.4 dell'art.145 del D.Lgs.42/2004: *"I comuni, [...] conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani"*

paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale, [...]” e il co.5 dello stesso articolo: “La regione disciplina il procedimento di conformazione ed adeguamento degli strumenti urbanistici alle previsioni della pianificazione paesaggistica, assicurando la partecipazione degli organi ministeriali al procedimento medesimo”.

L’art. 31, comma 1 legge regionale n. 65/2014 dispone che per la conformazione o l’adeguamento al PIT-PPR degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e delle relative varianti, la Regione convoca una Conferenza di servizi, detta “Conferenza paesaggistica”, a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti.

L’art. 20, comma 1 della Disciplina del PIT/PPR stabilisce che, gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d’uso, ai sensi dell’articolo 145 del Codice. Gli strumenti della pianificazione si conformano alla disciplina statutaria del PIT/PPR secondo la procedura di conformazione di cui all’art. 21 della Disciplina del PIT/PPR.

Ai sensi dell’art. 31 della L.R. n. 65/2014, successivamente al ricevimento da parte dell’ente procedente del provvedimento di approvazione contenente il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l’espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente assunte, la Regione convoca la conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti con diritto di voto. Alla conferenza sono invitati senza diritto di voto l’ente procedente al fine di rappresentare i propri interessi, la provincia o la città metropolitana interessata.

La Conferenza richiama, infine, l’“Accordo tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti di pianificazione”, siglato in data 17 maggio 2018.

In particolare richiama l’art. 3, comma 6 dell’Accordo ove si stabilisce che, in sede di riunione conclusiva, la valutazione sulla conformazione o adeguamento è espressa “in forma congiunta dal MiBACT e dalla Regione per le parti di territorio che riguardano i Beni paesaggistici, e dalla sola Regione per le restanti parti di territorio”.

La Conferenza richiama inoltre le proprie finalità e compiti ai sensi dell’art.21 della Disciplina del PIT-PPR e di quanto specificato nell’Accordo tra RT e MiBACT del 2018, ai sensi dell’art.31, co.1, della L.R.n.65/2014; pertanto specifica che la Conferenza si esprime ai fini della conformazione al PIT-PPR verificando negli elaborati allegati all’atto del Consiglio Comunale:

- il perseguimento degli obiettivi;
- l’applicazione degli indirizzi per le politiche e delle direttive;
- il rispetto delle prescrizioni.

Osservazioni

Il PS ed il PO hanno ricevuto 209 osservazioni da parte di cittadini ed enti (201 di privati cittadini e portatori di interessi collettivi, tra cui le 20 ripetute, n. 8 presentate da Enti). Le osservazioni hanno riguardato sia le Norme che gli elaborati cartografici del PS e del PO.

Sulla base delle osservazioni pervenute, tra cui quella della Regione Toscana, sono state apportate modifiche agli elaborati del PS ed al PO.

Le osservazioni pervenute hanno come tema sia i contenuti di quadro conoscitivo, statuto e strategia che i contenuti degli elaborati relativi al procedimento di VAS e VINCA, provenienti dai soggetti competenti in materia ambientale.

La Conferenza da atto che la documentazione comprende un unico elaborato (per PS e PO) richiesto dall’art.3 dell’“Accordo” (denominato “*Relazione di conformazione*”), ai sensi dell’art.31, co.1, della L.R.65/2014, ed ai sensi dell’art.21, co.3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana, per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione”.

Contributi dei settori regionali

La Regione Toscana ha inviato con prot. Reg. n. 0113126 del 15/02/2024 il proprio contributo unitamente a quelli dei seguenti settori:

- Settore Logistica e Cave (prot. Reg. n. 0027098 del 17/01/2024);

- Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale (prot. Reg. n. 0016131 del 11/01/2024);
- Settore VAS VincA (prot. Reg. n. 0025897 del 17/01/2024) e contributo VAS (prot. Reg. n. 0045909 del 26/01/2024);
- Settore genio civile valdarno superiore (prot. Reg. n. 0020927 del 15/01/2024);
- Settore autorità di gestione FEASR (prot. Reg. n. 0050016 del 29/01/2024).
- Settore tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio (prot. Reg. n. 0036009 del 22/01/2024);
- Settore forestazione. agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. cambiamenti climatici (prot. Reg. n. 0050068 del 29/01/2024)
- u.o. Sistema Informativo Regionale, di telerilevamento e cartografico, per il monitoraggio e il governo del territorio.

A seguito della ricezione degli elaborati controdedotti, i settori regionali hanno trasmesso i seguenti contributi già illustrati nella seduta di conferenza paesaggistica del PS di Montevarchi del 2/10/2024:

- Settore Forestazione. Agroambiente - Prot. 0500577 Data 19/09/2024;
- Settore Genio Civile Valdarno Superiore - Prot. 0497928 Data 18/09/2024;
- Settore Autorità di gestione FEASR. - Prot. 0487254 Data 11/09/2024.

La Conferenza stabilisce di procedere con l'esame del Piano Strutturale e successivamente del Piano Operativo controdedotti con particolare riferimento alle parti che ancora, a parere della medesima, necessitano di ulteriore modifica/integrazione o chiarimento da parte dell'Amministrazione Comunale.

PIANO STRUTTURALE

Elaborati del PS

Il Piano Strutturale del Comune di Montevarchi è costituito dai seguenti documenti:

Quadro conoscitivo

- QC1 Aree di rispetto e tutele sovraordinate, scala 1: 10.000;

Statuto del territorio

- ST1 Sistemi morfogenetici, scala 1: 20.000
- ST2 Reticolo idrografico e contesti fluviali, geotopi, scala 1: 20.000
- ST3 Rete ecologica locale, scala 1: 10.000
- ST4 Territorio urbanizzato e territorio rurale, scala 1: 10.000
- ST5 Struttura insediativa di matrice storica, scala 1: 10.000
- ST6 Morfotipi rurali, scala 1: 20.000
- ST7 Beni paesaggistici e beni culturali, scala 1: 10.000;

Strategia dello sviluppo sostenibile

- STR1 Unità Territoriali Organiche Elementari, scala 1: 20.000.

Indagini geologico tecniche, idrauliche e sismiche:

- Relazione geologico-tecnica;
- Schede dati di base;
- Relazione sulle indagini geofisiche;
- Relazione idrologico-idraulica;
- Tavole

° (omissis)

Valutazioni:

- Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica e Sintesi non tecnica;
- Studio di Incidenza.

A seguito delle Osservazioni risultano modificati i seguenti elaborati:

- PS_relazione_illustrativa
- PS_Norme

- PS_ST4a Territorio urbanizzato e territorio rurale Nord
- PS_ST7a Beni paesaggistici e beni culturali Nord
- PS_STR1 Unità Territoriali Organiche Elementari

La Conferenza rileva che in fase di richiesta di convocazione della presente Conferenza art. 21 del PIT-PPR, non risulta inviata la completa documentazione del quadro conoscitivo del piano costituita da relazioni e tavole.

In data 20/9/2024 il RdP ha provveduto via mail ordinaria all'invio dell'intera documentazione – sia quella modificata in fase di controdeduzione, che quella invariata -.

La Conferenza ritiene necessario l'invio della documentazione completa via pec.

A) Quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo del P.S. ai sensi dell'art. 92 della L.R. 65/2014 è formato dalla tavola "QC1 Aree di rispetto e tutele sovraordinate". Nella relazione illustrativa viene data una lettura del contesto territoriale e degli aspetti demografici e socio-economici che caratterizzano il territorio comunale.

Provincia invita a verificare che siano state recepite tutte le aree di rispetto derivanti dal PTC.

L'AC specifica che tutte le tutele sovraordinate sono contenute nella tavola ST2 del PS.

La Conferenza invita l'AC a riportare anche nella tavola di quadro conoscitivo "QC1 Aree di rispetto e tutele sovraordinate", le casse di espansione presenti nel territorio comunale.

B) Statuto del territorio

Aspetti archeologici

Il PS rimanda al PO l'individuazione della classificazione del rischio archeologico e la Conferenza concorda sull'affrontare l'argomento nelle prossime sedute a conclusione dell'istruttoria del funzionario archeologo della Soprintendenza.

Invarianti strutturali

Le Invarianti Strutturali derivate dal PIT - PPR sono rappresentate nelle Tavole:

- ST1 Sistemi morfogenetici,
- ST2 Reticolo idrografico e contesti fluviali, geotopi,
- ST3 Rete ecologica locale,
- ST4 Territorio urbanizzato e territorio rurale,
- ST5 Struttura insediativa di matrice storica,
- ST6 Morfotipi rurali,

Il PS recepisce, integrandoli e specificandoli ove necessario, gli obiettivi specifici e le azioni indicati dal PIT/PPR da declinare nei successivi atti di governo del territorio.

Per ciascuna Invariante, le indicazioni per le azioni dell'Abaco regionale delle invarianti del PIT-PPR, riferite a ciascun morfotipo sono assunte dal Piano Strutturale ed in considerazione dei valori e delle criticità riconosciuti, vengono definiti specifici obiettivi e direttive rivolte al Piano Operativo.

La Provincia di Arezzo specifica quanto segue.

Con riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, l'art. 10 della Disciplina di Piano riporta che gli Strumenti della pianificazione territoriale comunali ed intercomunali, anche sulla base degli approfondimenti di indagine contenuti nelle "schede analitico – descrittive" contenute nel quadro conoscitivo del PTC, di cui all'art.2 della disciplina, sono tenuti ad individuare ed indentificare a maggiore dettaglio ed eventualmente a sub - articolare ed integrare il Patrimonio territoriale provinciale, procedendo alla contestuale considerazione alla scala locale degli "Indirizzi per le azioni" e all'applicazione delle "Direttive (regole) di utilizzazione, manutenzione e riproduzione" che qualificano i contenuti e le disposizioni delle Invarianti strutturali, di cui all'art. 11 della disciplina. In particolare, per quanto riguarda la tavola del Piano Strutturale "ST2 - Reticolo idrografico e contesti fluviali - Geotopi", si suggerisce di utilizzare una adeguata rappresentazione grafica al fine di meglio individuare la presenza dei geotopi ed il loro grado di valore, e possibilmente integrare le direttive (art. 8 norme del PS).

In riferimento alla III Invariante del PIT-PPR il PS individua nel territorio urbanizzato comunale i seguenti Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, rappresentate nell'elaborato ST4 Territorio urbanizzato e territorio rurale.

- 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 edifici residenziali isolati su lotto;

- 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.6 Tessuto a tipologie miste;
- T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine;
- Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - frange periurbane e città diffusa
 - T.R.8 Tessuto lineare;
- Tessuti della città 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.

Rispetto al PIT-PPR il PS individua anche il T.R.4 ed il T.P.S.2. ma non riconosce il T.R.5 nella zona di Levane.

Sulla base dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee nell'Abaco dell'invariante III e all'Allegato 2 al PIT-PPR "*Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea*", nella relazione di conformità al PIT PPR vengono sintetizzate, per ciascun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee riconosciuto nel territorio comunale, le relative direttive previste dal PS e rivolte al PO (contenute negli artt. 23 e 24 delle Norme).

Scheda di Ambito

Il territorio del comune di Montevarchi ricade nell'Ambito di Paesaggio n. 11 "*Valdarno Superiore*" del PIT-PPR. Nella Relazione di conformità al PIT-PPR viene sintetizzata la corrispondenza tra Obiettivi di qualità e direttive della Scheda d'Ambito del PIT-PPR e gli Obiettivi del PS.

Come rilevato in fase di osservazione, la Regione ricorda la criticità dell'ambito collegata ai processi di urbanizzazione del fondovalle e sottolinea la rilevanza del recepire nel PS le seguenti direttive contenute nella scheda d'ambito:

- 1.1 – mantenere i varchi ineditati 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;
- 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 ineditati, salvaguardando le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari.

Tali direttive risultano recepite nell'Art. 22 "*Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale*" del PS ma non del tutto riscontrabili nella strategia del PS (tavola STR1 e artt. 54 e successivi).

L'AC chiarisce che il morfotipo di cui all'art. 22 delle norme del PS è riferito al sistema delle urbanizzazioni di fondovalle del territorio che viene disciplinato mediante specifiche norme contenute nel PO.

Patrimonio Territoriale

Il Patrimonio Territoriale del territorio comunale è individuato nel Titolo II, della Disciplina ed in coerenza con l'art. 3 comma 3 della L.R. 65/2014 è articolato in:

- a) la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici (ST1 Sistemi morfogenetici);
- b) la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora (ST2 Reticolo idrografico e contesti fluviali, geotipi, ST3 Rete ecologica locale);
- c) la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici (ST4 Territorio urbanizzato e territorio rurale, ST5 Struttura insediativa di matrice storica);
- d) a struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale (ST6 Morfotipi rurali).

Il patrimonio territoriale comprende il patrimonio culturale, costituito dai beni culturali e paesaggistici di cui al D.Lgs 42/2004 come elencati al Titolo III delle norme e rappresentati nella tavola "ST7 Beni paesaggistici e beni culturali" ed il paesaggio quale definito all'art. 131 del Codice e come descritto e disciplinato dal PIT/PPR.

Beni paesaggistici

Il PS riporta nella Tav. ST7 *Beni paesaggistici e beni culturali* la ricognizione cartografica dei Beni Paesaggistici presenti nel Territorio Comunale.

1. Ricognizione beni paesaggistici

Il territorio risulta interessato dal seguente quadro delle tutele:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 del D. Lgs.42/2004 in forza dei seguenti decreti:

- *DM 29/01/1969 GU 50 del 1969 “Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo”.*

Vincoli ope legis ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. **b, c, f, g, m** del D.lgs. 42/2004 relativi rispettivamente a:

- *“Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi” (Invaso di Levane);*
- *“I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.” (fiume Arno, torrente Ambra, torrente Dogana, torrente Trigesimo o Caposelvi, borro del Boschetto, borro del Giglio, borro della Vigna, Borranicchi, borro di Ricavo, borro Caspri, borro della Dogana, borro della Bagnaia e borro di Rimaggio);*
- *“I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi” (Riserva regionale Valle dell'Inferno e Bandella);*
- *“I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227”;*
- *“Le zone di interesse archeologico”*

Ricognizioni previste dall'Elaborato 7B del PIT/PPR per i beni paesaggistici ex art. 142 comma 1

Nella *Relazione di conformazione*, trasmessa con nota pec del **31/07/2024**, atti prot. n. 0425716, il Comune propone la ricognizione dei beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 5, co.4 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR, per le seguenti aree tutelate ex lege:

- Art. 142 c.1 lett. c): *I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna .*
- Art. 142 c.1 lett. g): *I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.*

Inoltre, l'A.C. propone una individuazione delle aree escluse dalla tutela ex lege ai sensi dell'art.142, c. 2 lett. a) e b) del Codice.

Ai fini di una più agevole e compiuta disamina delle proposte, in corso di valutazione congiunta da parte di Regione e Soprintendenza, si chiede al Comune di trasmettere tramite pec:

- tavole originali e complete o copia conforme dello strumento urbanistico vigente alla data del 06/09/1985;
- le NTA e/o ulteriore documentazione dell'epoca che attesti la riconducibilità dell'individuazione cartografica delle aree alle zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/1968;
- l'atto di approvazione dello strumento urbanistico vigente alla data del 06/09/1985;
- documentazione comprovante la concreta realizzazione delle previsioni dei piani pluriennali di attuazione;
- dato territoriale in formato shapefile relativo alla delimitazione delle aree di esclusione di cui all'art. 142 c. 2 del Codice;
- dati territoriali in formato shapefile relativi alla nuova rappresentazione delle aree di cui all'art. 142, c.1, lett. c) e g) del Codice.

Correttezza della cartografia

In riferimento alla tavola “PS_ST7a_Beni_paesaggistici_e_culturali_controd”, relativa al patrimonio culturale (ad es. beni tutelati ai sensi della Parte II del Codice e aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice, la Conferenza ritiene necessario che la rappresentazione cartografica debba contenere in legenda la descrizione esatta della tipologia dei beni rappresentati. In particolare la Soprintendenza chiede che siano individuati:

- i beni culturali ex art. 10 del Codice distinguere fra quelli oggetto di specifico provvedimento di tutela - D.M. - e quelli tutelati ope legis, per i quali si deve attivare la procedura di verifica dell'interesse culturale ex art. 12 del Codice;
- per i beni paesaggistici distinguere fra quelli oggetto di specifico provvedimento di tutela - D.M. - ex art. 136 del Codice e quelli tutelati ope legis ex art. 142 del Codice).

Si rileva inoltre che nella tavola ST7a (nord) prodotta a seguito delle controdeduzioni non riporta la numerazione di riferimento alla legenda.

La Conferenza rileva che le Norme del PS rimandano alle prescrizioni e le altre discipline contenute nel PIT-PPR, in particolare all'art. 40 (art. 7 dell'Allegato 8B), art. 41 (art. 8 dell'Allegato 8B), art. 42 (art. 11 dell'Allegato 8B) art. 43 (art. 12 dell'Allegato 8B) e art. 44 (art. 15 dell'Allegato 8B).

Nella Relazione di conformazione al PIT-PPR viene affermato che “[...], i suddetti articoli degli strumenti urbanistici recepiscono integralmente le prescrizioni del PIT/PPR, per quanto non sia già presente ed integrato in altre parti della normativa di piano, cioè nelle tutele estese all'intero territorio comunale derivanti dalle discipline di salvaguardia delle risorse e di tutela e valorizzazione del territorio rurale e di regolamentazione degli interventi”.

La Conferenza ritiene necessaria la previsione di una specifica disciplina volta alla declinazione delle direttive e prescrizioni contenute nell'elaborato 8B, che tengano conto delle caratteristiche del territorio di Montevarchi pertanto richiede chiarimenti in merito.

L'AC ritiene tali norme specifiche siano contenute nel Piano Operativo.

La Soprintendenza ritiene opportuno che tale declinazione trovi la sua giusta corrispondenza nelle norme del PS.

Si ritiene inoltre necessario inserire nelle norme relative ai beni paesaggistici il riferimento alla tavola.

Usi civici

In merito agli usi civici, è emerso che il territorio di Montevarchi non è ancora stato oggetto di specifica indagine e che, dal momento che dal 1927 (quando è stata approvata la legge sul riordino degli usi civici n. 1766) nel Comune di Montevarchi non è mai stata fatta alcuna rivendica di usi civici, si presume che dalla futura indagine non risultino aree interessate.

A seguito di un confronto con gli uffici regionali preposti, l'AC ha svolto una indagine nell'archivio comunale ma da tale accertamento non è emersa alcuna pratica in merito.

1. Vincoli per decreto

In riferimento al vincolo per decreto presente all'interno del territorio comunale – DM 29/01/1969 GU 50 del 1969 “Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo”

La Conferenza rileva che all'art. 39 delle norme il PS prevede che “si devono osservare le discipline contenute nella Sezione 4 lettera C delle Schede di vincolo (Elaborato 3B del PIT-PPR)”.

La Conferenza ritiene necessario integrare la disciplina rispetto al recepimento delle direttive e prescrizioni di cui alla scheda di vincolo D.M. 50/1969 per definizione di strategie, misure e regole/discipline (declinazione) volte al soddisfacimento delle singole direttive della scheda del PIT-PPR sul paesaggio comunale.

Si ritiene inoltre necessario inserire nelle norme relative ai beni paesaggistici il riferimento alla tavola.

2. Ulteriori contesti

Si rileva che nel territorio comunale di Montevarchi non sono presenti ulteriori contesti ai sensi dell'art. 15 della Disciplina del PIT-PPR.

Nuclei rurali

Ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014 i PS disciplinano le trasformazioni dei nuclei rurali di cui all'articolo 64, comma 1, lettera b), previa classificazione degli edifici che li compongono nonché degli edifici sparsi nel territorio rurale.

Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica definiscono la disciplina volta a:

- assicurare il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale in relazione ad eventuali interventi di trasformazione e di ampliamento o alla realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie alle popolazioni residenti;
- salvaguardare il patrimonio insediativo tradizionale di interesse paesaggistico e garantire il mantenimento e il recupero dei caratteri di ruralità del nucleo.

L'art. 27 della Disciplina del PS individua i seguenti nuclei rurali: Caposelvi, Levane alta, Rendola, Ricasoli e Ventena. Per tali nuclei, il PS ha come obiettivo: la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio insediativo tradizionale dei nuclei rurali e il rafforzamento e il recupero delle relazioni paesistiche che questi intrattengono con il contesto rurale. La Norma del PS individua inoltre le direttive volte al P.O.

Si ritiene necessario inserire nella disciplina il riferimento alla tavola dello statuto (ST4) che individua i nuclei rurali e viceversa, nella tavola, per ciascuna voce di legenda, il riferimento all'articolo della disciplina di piano.

In merito al recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, si ritiene opportuno uno specifico riferimento alla Legge regionale 7 febbraio 2017, n. 3 - “Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato situato nel territorio rurale e nei centri storici”.

Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e Intorno territoriale (art. 10 PIT-PPR)

Tra i compiti del Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 92 co. 3 lett. c), vi è anche la perimetrazione dei centri e nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza di cui all'art. 66 della LR 65/2014 e dell'art. 10 della disciplina di Piano del PIT-PPR, al piano spetta l'identificazione degli aspetti di valenza paesaggistica da mantenere e di cui promuovere la riproduzione, mentre la disciplina degli stessi sarà poi demandata al Piano Operativo.

Gli ambiti di pertinenza ricadono nel territorio rurale e concorrono alla tutela paesaggistica e percettiva dei centri e nuclei storici con i quali sono strettamente correlati, e sono anche essi da tutelare e valorizzare.

Il Piano Strutturale adottato e controdedotto individua nell'elaborato (ST5), alcune aree di pertinenza ma non è chiaro l'articolo di riferimento. Si ritiene necessario indicarlo in legenda.

La Conferenza rilevando i contenuti della tavola ST5 e dell'art. 28 delle norme, chiede all'A.C. di chiarire quali siano gli Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e l'eventuale Intorno territoriale riconducibili alle definizioni della L.R.65/2014 e del PIT-PPR.

L'AC concorda sulla necessità di integrare l'art. 28 indicando la corrispondenza degli ambiti di pertinenza individuati tenendo conto della disciplina del PIT-PPR e del PTC.

La Conferenza ritiene necessario inserire nella disciplina il riferimento alla tavola dello statuto (ST5) e viceversa, nella tavola, per ciascuna voce di legenda, il riferimento all'articolo della disciplina di piano.

Aree di pertinenza paesaggistica dei beni culturali immobili (intorno territoriale)

Ai sensi dell'Art.4 c.2 lett. a) Elaborato 8B del PIT-PPR, gli strumenti della pianificazione definiscono strategie, misure e regole/discipline volte a riconoscere per i beni culturali immobili le aree di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale) da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale.

La Conferenza chiede chiarimenti in merito a tali identificazioni nel PS.

In fase di controdeduzione l'A.C. ha chiarito che “Nel territorio di Montevarchi i beni culturali - rappresentati nella tavola ST7 Beni paesaggistici e beni culturali – sono per la maggior parte localizzati all'interno del tessuto urbano consolidato, molti anzi si trovano nel Centro antico della città e pertanto non si è ritenuto appropriato definire un'area di pertinenza, essendo in presenza di un contesto edificato o totalmente avulso dall'immobile oggetto di vincolo oppure, nel Centro antico nel suo insieme, pienamente integrato ad esso; d'altro canto sono già oggetto di vincolo quali “aree di rispetto” le aree circostanti il Cassero, l'Oratorio del Redentore e Santa Maria del Giglio. Per quanto riguarda invece i complessi vincolati posti nel territorio rurale si fa presente che le aree circostanti, correlate al bene, sono individuate quali aree di pertinenza recepite dal PTCP e quindi soggette a specifica disciplina di tutela, sia nel caso di pertinenza dei centri urbani (S. Croce alla Ginestra), che degli edifici specialistici e ville (Chiesa di San Lorenzo ai Cappuccini, bene generatore), che degli aggregati di particolare valore - Levane Alta, Rendola, Caposelvi, Moncioni – che il PS ha evidenziato tra gli aggregati indicati dal PTC. L'unico caso che rimane escluso è quello della Cappella in via del Prunello, un piccolissimo edificio adiacente ad una cortina edilizia di matrice storica, che per la sua posizione nel fondovalle non si ritiene possa determinare un ambito di pertinenza”.

L'A.C. chiarisce che gli intorni territoriali sono inseriti nel tessuto urbanizzato o coincidono con le aree di pertinenza.

A seguito di invito da parte della Conferenza, l'Amministrazione informa che provvederà a specificare nelle tavole dove gli intorni coincidono o si sovrappongono con altre perimetrazioni e ad indicare nella norma il riferimento all'articolo 4 dell'Elaborato 8B.

Ambiti periurbani

Ai sensi dell'art. 67 della L.R. 65/2014, e Art.9 Regolamento 32/r di attuazione del Titolo V della L.R. 65/2014 gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, in coerenza con l'integrazione paesaggistica del PIT, individuano, ove presenti, gli ambiti periurbani di cui all'articolo 64, comma 3, lettera b), identificando in essi gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti da salvaguardare e valorizzare, nonché le connessioni ecologiche e fruibili di valenza territoriale da salvaguardare, valorizzare o creare.

Negli ambiti periurbani possono essere realizzati gli interventi consentiti nel territorio rurale in coerenza con gli elementi del paesaggio rurale, garantendo il ruolo di connessione ecologica di tali aree e le connessioni ecologiche e fruibili tra il territorio urbanizzato e quello rurale.

La Conferenza chiede all'A.C. se nel territorio comunale di Montevarchi sono presenti gli ambiti periurbani e se il PS li ha individuati e disciplinati.

L'A.C. chiarisce che nel territorio comunale, caratterizzato da un netto passaggio tra area insediata e campagna, non sono stati individuati tali ambiti.

Metodologia per la definizione del perimetro del T.U.

Il territorio urbanizzato (art. 4 comma 3 L.R. 65/2014) 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. L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato (comma 4) 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.

In fase di adozione, il contributo regionale aveva rilevato che la metodologia utilizzata per la definizione del Territorio Urbanizzato, seppure richiami (art. 23 della Disciplina) i principi di cui alla L.R. 65/2014 non risulta pienamente riscontrabile nella definizione di tale perimetro. In particolare alcuni perimetri non risultano coerenti con quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 4 della L.R. 65/2014 e quanto previsto nel Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'art. 62 e del Titolo V della legge regionale n. 65/2014 approvato con D.G.R. n. 682/2017 e le linee guida "Indicazioni metodologiche per l'adeguamento e la conformità della pianificazione urbanistica comunale al PIT/PPR della Regione Toscana".

Analizzando la tavola ST4a e STR1, appartengono al territorio urbanizzato: il Capoluogo Monteverchi con -Levanella-Levane le frazioni di Mercatale e di Moncioni.

Esaminata la documentazione la Conferenza rileva che la restituzione del perimetro del territorio urbanizzato del Piano Strutturale è stata sviluppata inserendo:

- alcune aree individuate in base alle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana (ai sensi del comma 4 dell'art. 4 della L.R. 65/2014) - *area di trasformazione AT3.06 e AT3.08 e area della Gruccia;*
- delle aree che, pur non ancora urbanizzate, sono interessate da Piani Attuativi o interventi diretti convenzionati vigenti e altri progetti in corso di attuazione – *aree individuate con la sigla PV.* -

Non risultano invece individuate "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" (art. 4 comma 5 lettera a).

Prima di analizzare puntualmente il perimetro del T.U. ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, l'Amministrazione Comunale illustra lo stato delle previsioni vigenti.

L'Amministrazione informa che dalla verifica svolta dagli uffici comunali tutti gli interventi individuati come PV risultano ad oggi vigenti. Nella relazione riportante le controdeduzioni viene allegata una tabella riassuntiva con i riferimenti alle date di approvazione/convenzionamento e alle scadenze effettive dei piani/interventi diretti in corso riportati all'art. 108 delle NTA.

Nel caso degli interventi PV1.01, PV2.11 e PV2.12, l'Amministrazione, a seguito di parere legale ha ritenuto necessario procedere con una nuova convenzione per poter perfezionare l'attuazione di progetti che hanno di fatto già ottemperato a parte significativa degli impegni assunti.

La Conferenza prende atto di quanto dichiarato dall'A.C.

Si rileva che sono state ricomprese all'interno del T.U. porzioni di territorio composte da un edificio sfrangiato e discontinuo, nelle quali non si riscontrano le caratteristiche di un morfotipo urbano tali da essere ricomprese all'interno del T.U. ai sensi dell'art.4 L.R. 65/2014.

Per l'area tra Via Piave e Viale Matteotti, l'A.C. chiarisce che: permangono alcune aree inedificate in mezzo agli imponenti palazzi e agli impianti sportivi; si tratta di spazi verdi appartenenti allo stesso impianto insediativo che ha generato il quartiere, elementi costitutivi del disegno originario che, fra l'altro, è rimasto incompiuto nella fascia più a nord; anche in questo caso non si può parlare di aree agricole intercluse.

L'A.C. dichiara che le previsioni AT1.03, AT1.04, AT1.05 e AT1.06 sono state ritenute riconducibili a previsioni finalizzate alla densificazione e riqualificazione dell'urbanizzato.

Per l'area Boscata del parco pubblico comunale (Pestello), la Conferenza invita l'A.C. a valutare se proporre la ripermimetrazione del vincolo del bosco.

L'AC chiarisce che nella zona "Casa rotta di sotto", le aree del morfotipo TPS2 sono state considerate aree produttive interne al T.U. in quanto risultano vicine all'edificio esistente ed ai servizi che sono i medesimi.

L'area libera in zona "Case al piano" è un lotto residuo derivante da una vecchia previsione di urbanizzazione.

In riferimento alla previsione AT3.06, l'AC chiarisce che si tratta di un'area residenziale per la quale si è prevista a cessione di aree da destinare a verde pubblico.

Mentre è stata ampliata la pertinenza dell'area adiacente allo stabilimento produttivo (a sud della previsione AT3.06), in quanto l'AC ha ritenuto necessario lasciare la possibilità all'attività produttiva di ampliarsi.

L'AC illustra la strategia di riqualificazione del margine per l'area adiacente al campo sportivo AT3.08

La Conferenza ritiene necessario eliminare dal perimetro del T.U. le strade di collegamento tra aree urbanizzate (come il tratto della SP16 tra Pestello e Noferi)

Si invita l'A.C. ad indicare nella tavola ST4 in legenda il riferimento all'articolo e al comma della L.R. 65/2014 con particolare riferimento al comma 4.

Per Caposelvi e Rendola, l'A.C. chiarisce che questi abitati non sono classificati come Territorio Urbanizzato, ma come nuclei rurali, dove al "centro" di antica formazione sono stati aggiunti insediamenti recenti (individuati come Morfotipi TR8) e che comprendono anche spazi aperti pubblici, in particolare aree verdi, riconosciuti come elementi costitutivi delle frazioni così come oggi configurate.

La Conferenza rileva che, a seguito del contributo regionale in fase di adozione, l'area de La Gruccia - Ospedale, risulta esclusa dal perimetro del T.U. in fase di controdeduzione.

Contesti fluviali

Gli atti di governo del territorio e per gli strumenti della pianificazione territoriale dall'art. 16 co. 3 della Disciplina del PIT/PPR, provvedono a riconoscere per i fiumi e i torrenti individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico (Allegato L), i contesti fluviali quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico, anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo nonché dell'esistenza di limiti fisici e geomorfologici evidenti.

Il PS individua nella tavola ST2 tali contesti riferiti a: fiume Arno, torrente Ambra, torrente Dogana e torrente Trigesimo o Caposelvi - e ai corsi d'acqua riportati nell'Allegato E del PIT-PPR – borro del Boschetto, borro del Giglio, borro del Quercio e borro della Vigna Borranicchi.

Nella disciplina (art. 10), il PS individua specifiche direttive rivolte al PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica i quali: *"garantiscono il mantenimento della continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico e la salvaguardia e il miglioramento della qualità ecosistemica, e definiscono discipline coerenti alle direttive definite al comma 3 dell'art. 16 della Disciplina del PIT-PPR".*

C) Strategia (art. 92 comma 4 L.R. 65/2014)

Art. 92 comma 4 lett. a, lettera b - Individuazione UTOE e Obiettivi di piano e obiettivi specifici per singole UTOE

In riferimento all'art.92 comma 4, 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.

Il PS individua le Unità Territoriali Organiche Elementari nella tavola STR1:

- UTOE 1 · Montevarchi
- UTOE 2 · Levarella
- UTOE 3 · Levane
- UTOE 4 · bassa collina e pianalti
- UTOE 5 · alta collina.

Il PS individua all'art. 54 le strategie dello sviluppo sostenibile del territorio comunale agli artt. 56-60 gli obiettivi per ciascuna UTOE e le relative Direttive per il Piano Operativo. Vengono specificate anche le strategie sottoposte alla valutazione della Conferenza di Copianificazione.

Art. 92 comma 4 lett. C - Dimensionamento

Ai sensi dell'art. 92 comma 4 lettera c, la strategia del PS definisce 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.

Art. 5 co. 4 del D.P.G.R. 32/R/2017 - Relazione di monitoraggio delle previsioni attuate dai previgenti strumenti urbanistici

Ai sensi dell'art. 5 co. 4 del D.P.G.R. 32/R/2017 il dimensionamento del PS è accompagnato da una relazione di monitoraggio che descrive le previsioni attuate dai previgenti strumenti urbanistici per singole U.T.O.E. e per singole funzioni al fine di poter valutare il dimensionamento utilizzato dai precedenti strumenti urbanistici.

La Conferenza chiede se tale relazione di monitoraggio sia stata allegata al piano.

L'AC informa che nella AC relazione del RdP è contenuto il monitoraggio dell'attuazione previgente e integrerà il piano con una cartografia o una tabella in modo da illustrare e tener conto di ciò che è stato attuato.

Tabelle di dimensionamento

La tabella presente nella relazione illustrativa del PS contiene il dimensionamento complessivo del piano, espresso per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017.

Il dimensionamento nel territorio urbanizzato è prevalentemente assegnato alla UTOE 1 Montevarchi, che corrisponde alla parte di territorio più densamente insediata

In fase di controdeduzione sono state aggiunte 3000 mq SE per la destinazione commerciale al dettaglio.

Nella relazione si legge che *“nel caso del commercio al dettaglio l'intero dimensionamento è ammesso solo tramite interventi di riconversione di insediamenti esistenti”*.

La Conferenza quindi chiede chiarimenti sulla previsione di medie o di randi strutture di vendita e se sono stati eseguiti i relativi studi richiesti.

L'AC informa che sono previste delle medie strutture di vendita (AT1.11 come recupero e AT3.03 nuova edificazione).

La Conferenza invita a fare gli accertamenti su aggregazioni affrontando eventuali criticità che possono emergere.

L'AC informa che è in fase di redazione il piano del traffico comunale e dichiara di aver eseguito gli accertamenti in merito raccogliendo sufficienti dati sul traffico.

L'Amministrazione dichiara che rispetto alle preesistenze non si verifica una aggregazione di medie strutture di vendita (Art. 26 L.R. 65/2014).

INPUT

La Regione richiama quanto disciplinato dagli articoli 54bis e seguenti della legge regionale 65/2014 ed in particolare di quanto lì previsto ai commi 4 e 5 e in attuazione del Regolamento 32R/2017 articolo 16, comma 3, in merito all'obbligo per il Comune di dimensionare il PS conformemente alle tabelle allegate alla delibera di Giunta 682 del 26 luglio 2017, sin dall'adozione. Allo scopo, nell'ambito dell'Ecosistema Informativo Regionale Integrato per il Governo del Territorio, a tal fine è stato predisposto il software INPUT che consente il corretto inserimento del dimensionamento sulla base delle suddette tabelle e la stampa di un file pdf riepilogativo da allegare alla Disciplina di Piano, in adozione e in approvazione. L'utilizzo del software INPUT (Informatizzazione Numerica della Pianificazione Urbanistica e Territoriale) garantisce, sia in fase di adozione che di approvazione, un dimensionamento conforme alle norme del Regolamento 32R/2017.

La Regione rileva che il dimensionamento del PS non risulta ancora immesso nell'applicativo e si invita l'A.C. a provvedere.

La Regione ricorda anche la necessità di compilare le tabelle anche nella successiva fase di approvazione del piano.

Art. 92 comma 5, lett. c - Ambiti caratterizzati da condizioni di degrado e strategie di rigenerazione urbana (art 123 della L.R. 65/2014)

Ai sensi dell'Art. 92 comma 5, lett. C, il PS contiene l'individuazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b).

L'A.C. chiarisce che il territorio comunale non presenta fenomeni di dismissione significativi e pertanto non si è ritenuto significativo, o utile ai fini del piano, individuare specifici ambiti o tessuti del PO caratterizzate da degrado.

D) Norme di salvaguardia

Coerentemente all'art. 92 comma 5, lettera e della L.R. 65/2014, le misure di salvaguardia sono immediatamente efficaci dal momento della pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di adozione del Piano Strutturale, fino all'approvazione del PO e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione del PS.

Il PS inoltre recepisce quanto previsto dall'art. 103 della L.R. 65/2014 in merito alla sospensione di determinazioni sulle domande di permesso di costruire e sugli interventi soggetti a SCIA.

Nel contributo all'adozione la R.T. rilevava la necessità di determinare una norma transitoria per definire una specifica disciplina di salvaguardia che regoli le eventuali previsioni interne al T.U. ai sensi dell'art. 224 della L.R. 64/2014 che col nuovo P.S. risultano esterne ai perimetri ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014.

L'A.C. chiarisce che non ci sono previsioni vigenti interne al perimetro del T.U. ai sensi dell'art. 224 ancora attive.

E) Elaborati cartografici

Alla luce di alcune imprecisioni tra norme del PS e tavole, al fine di migliorare l'interpretazione del piano, si ritiene necessario integrare gli elaborati cartografici con il riferimento per ciascuna voce di legenda allo specifico articolo della disciplina del PS.

La Conferenza inviata l'AC a verificare nella tavola STR1 le aree di previsioni esterne al perimetro del T.U. in quanto risulta che l'area AT3.10, valutata in sede di conferenza di copianificazione, è stata rimodulata e presentata come ampliamento delle strutture esistenti ai sensi dell'art. 25 comma 2 lettera c.

F) Contributi

La Conferenza da lettura dei contributi dei settori regionali pervenuti in riferimento al PS ed al PO:

- Settore Forestazione. Agroambiente - Prot. 0500577 Data 19/09/2024
- Settore Genio Civile Valdarno Superiore - Prot. 0497928 Data 18/09/2024
- Settore Autorità di gestione FEASR. - Prot. 0487254 Data 11/09/2024

VInCA

L'AC chiede alla Regione se è pervenuto alla Conferenza un contributo dal Settore VAS VInCA della RT.

La Conferenza comunica che non è pervenuto alcun parere da tale Settore e rileva che il decreto VInCA DD 2339 del 07.02.2024 è stato trasmesso al Comune con prot. Reg. n. 0092483 del 8.02.2024 con una valutazione positiva a condizione che siano rispettate una serie di prescrizioni. Il decreto VINCA dovrebbe essere inoltre stato acquisito dall'Autorità Competente per la VAS anche ai fini dell'emissione del parere motivato di VAS (art.73ter della LR 10/2010).

Le norme portate all'attenzione della Conferenza Paesaggistica devono quindi essere già adeguate al parere di VInCA secondo le prescrizioni contenute nel decreto.

Alle ore 13:50 la Conferenza conclude i lavori della seduta odierna e aggiorna i propri lavori alla successiva seduta, che si concorda di convocare per il 17/10/2024 e se necessario per il 22/10/2024.

Letto, approvato e sottoscritto

Per la Regione Toscana

Arch. Luca Signorini

Per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Arezzo Siena Grosseto

Arch. Massimo Bucci





Oggetto: ID 93880 95682 - Comune di Montevarchi (AR) - Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico tra la Regione Toscana e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, relativa alla conformazione del PIANO STRUTTURALE e del PIANO OPERATIVO.

Seconda Seduta – 17/10/2024

Il giorno 17/10/2024, sono riuniti in modalità videoconferenza sul link <https://spaces.avayacloud.com/spaces/60a500c4f665d979da2321fe> i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota prot. 0520917 del 2/10/2024.

- per la **Regione Toscana**, Arch. Luca Signorini E.Q. del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio (delegato con decreto n. 22686 del 24/10/2023) e Arch. Ottavia Cardillo funzionario del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, Arch. Casarano del Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio.

- per **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo** il funzionario Arch. Massimo Bucci (Delega allegata al presente verbale), Jacopo Francesco Tulipano archeologo.

Alla riunione sono, inoltre, invitati e presenti:

- per il **Comune di Montevarchi**: Sindaca Silvia Chiassai, Assessore Piomboni; Dirigente Patrizia Berardini, il Responsabile del Procedimento Ugo Fabbri, Laura Frongia, i progettisti Stefania Rizzotti e Roberto Vezzosi.

- Provincia di Arezzo Arch. Stefania Vanni

Premessa

Quadro della pianificazione comunale vigente.

Il Comune di Montevarchi ha approvato in data 30/09/2010, con deliberazione del C.C. n. 62 la Variante al Piano Strutturale e la Variante Generale al Regolamento Urbanistico, entrambe redatte ai sensi della L.R. n.1/2005 e s.m.i.

Il 27 novembre 2014 è entrata in vigore la nuova legge regionale di governo del territorio (L.R. n. 65/2014) che stabilisce un nuovo assetto per la pianificazione comunale e, nelle disposizioni temporanee e finali, con l'art. 222 prescrive che il comune disponga l'avvio del procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale entro cinque anni dalla entrata in vigore della legge stessa, quindi entro il 27 novembre 2019.

Con Delibera n. 37 del 27/03/2015 il Consiglio Regionale ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR).

In data 12/11/2019 (n. prot. Reg. 419227), il Comune di Montevarchi ha trasmesso la delibera di G.C. n. 209 del 24/10/2019 di avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, per la formazione del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo.

Con nota prot. Reg. n. 446916 del 02/12/2019 il Comune di Montevarchi ha inviato la documentazione relativa a 7 previsioni esterne dal perimetro del territorio urbanizzato e richiesto la convocazione della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, per la valutazione di nuove previsioni esterne al perimetro del T.U.

In data 17 marzo 2020 si è tenuta la Conferenza che ha valutato le seguenti previsioni:

1- "LA GRUCCIA" (AT_R1)

2- "BERIGNOLO STECCATO" (AT_R3)

2A- "PODERE FOSSATO" (AT_R2)

3- "VALDILAGO PATERESSO" (AT_P4)

3A- "PADULETTE" (AT_P6)

3B- "LEVANELLA VILLANUZZA" (AT_R19)

4- "PIAN DI LEVANE" (AT_R22)

La conferenza di copianificazione si è svolta in data 17/03/2020 ed il relativo verbale risulta trasmesso con nota prot. Reg. n.113486 del 20/03/2020.

Con nota prot. Reg. n. 471753 del 05/12/2022 il Comune di Montevarchi ha inviato la documentazione relativa a ulteriori previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato, delle quali alcune relative al Piano Strutturale, altre al Piano Operativo, e richiesto nuovamente la convocazione della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

A seguito della richiesta da parte della Regione, la documentazione è stata integrata con nota Prot. Reg. n. 504699 del 27/12/2022.

Il 13/02/2023 si è tenuta una ulteriore Conferenza che ha valutato le seguenti previsioni:

PREVISIONI DI PIANO OPERATIVO e PS:

- 1) AREA “MONTEVARCHI NORD”
- 2) AREA “LEVANE”

La conferenza di copianificazione si è svolta in data 13/02/2023 ed il relativo verbale risulta trasmesso con nota prot. Reg. n.161486 del 30/03/2023.

In data 31/07/2024 con prot. n. 0425716 il Comune di Montevarchi ha trasmesso la delibera di approvazione delle controdeduzioni al PS e PO e richiesto la convocazione della Conferenza paesaggistica. Gli elaborati e i relativi codici hash sono stati trasmessi dal comune via posta elettronica in data 11/9/2024.

Con prot. 0530035 del 08/10/2024 il Comune di Montevarchi ha trasmesso:

- gli elaborati relativi al Piano Strutturale e Piano Operativo;
- documentazione archeologica;
- documentazione dei Piani Pluriennali di Attuazione e del PRG approvato nel 1972 per la corretta identificazione delle zone omogenee A e B definite in riferimento al DM 1444/68.

La Conferenza apre i lavori alle ore 09:35 e ricorda che ai fini del presente verbale si intendono ricomprese le premesse, l'istruttoria e gli esiti riportati nel verbale della precedente seduta del 1/10/2024.

Quadro normativo di riferimento.

La Conferenza richiama:

– la D.C.R. n.37 del 27 marzo 2015 di approvazione dell'integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico e in particolare l'art.20,co.1 “*Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio*” della Disciplina di Piano, “*Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, 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*”;

– il nuovo “Accordo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della L.R. n. 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21, comma 3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiC) e la Regione Toscana, per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione”, sottoscritto in data 17 maggio 2018 secondo lo schema approvato con D.G.R. n. 445 del 24/04/2018.

In particolare richiama l'art. 6 c. 3 di detto Accordo, in cui si stabilisce che: “*in sede di riunione conclusiva, la valutazione sulla conformazione o adeguamento è espressa “in forma congiunta dal MiC e dalla Regione per le parti di territorio che riguardano i Beni paesaggistici, e dalla sola Regione per le restanti parti di territorio*”.

L'art. 20 comma 1 della disciplina del PIT-PPR e l'Accordo stabiliscono che per la conformazione al Piano Paesaggistico degli strumenti della pianificazione territoriali e degli strumenti della pianificazione urbanistica sia necessario:

- perseguire gli obiettivi;
- applicare gli indirizzi per le politiche e le direttive;
- rispettare prescrizioni e prescrizioni d'uso.

La Conferenza stabilisce di procedere con l'esame del Piano Operativo controdedotto con particolare riferimento alle parti che ancora, a parere della medesima, necessitano di ulteriore modifica/integrazione o chiarimento da parte dell'Amministrazione Comunale.

PIANO OPERATIVO

La Conferenza apre i lavori procedendo all'esame del Piano Operativo.

Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

Progetto:

- o PO_relazione_illustrativa
- o Tavola di sintesi:
- o PO_sintesi_progetto, scala 1: 20.000
- o PO_Norme_Tecniche_di_Attuazione
- o Tavole Disciplina di piano:
- o PO_PO.1_Territorio_urbanizzato, scala 1: 2.000
- o PO_PO.2_Territorio_urbanizzato, scala 1: 2.000
- o PO_PO.3_Territorio_urbanizzato, scala 1: 2.000
- o PO_PO.4_Territorio_urbanizzato, scala 1: 2.000
- o PO_PO.5_Territorio_urbanizzato, scala 1: 2.000

- o PO_PO.6_Territorio_urbanizzato, scala 1: 2.000
- o PO_PO.7_Territorio_urbanizzato, scala 1: 2.000
- o PO_PO.8_Territorio_urbanizzato, scala 1: 2.000
- o PO_PO.9_Territorio_urbanizzato, scala 1: 2.000
- o PO_PO.10_Territorio_urbanizzato, scala 1: 2.000
- o PO_PO.11_Territorio_urbanizzato, scala 1: 2.000
- o PO_PO.12_Territorio_urbanizzato, scala 1: 2.000
- o PO_PO.13_Territorio_urbanizzato, scala 1: 2.000
- o PO_PO.14_Territorio_rurale, scala 1: 2.000
- o PO_PO.15_Territorio_rurale, scala 1: 2.000 o PO_PO.16_PO.20_Nuclei_rurali, scala 1: 2.000
- o Indagini geologico tecniche, idrauliche e sismiche:
- o PO_Relazione_tecnica_con_i_criteri_di_fattibilità_e_schede_di_fattibilità
- o Tavole o PO_R.01N_Carta_delle_aree_ed_elementi_esposti_a_fenomeni_geologici_Nord, scala 1:10.000
- o PO_R.01S_Carta_delle_aree_ed_elementi_esposti_a_fenomeni_geologici_Sud, scala 1:10.000
- o PO_R.02N_Carta_delle_aree_a_rischio_simico_Nord, scala 1:10.000
- o PO_R.02S_Carta_delle_aree_a_rischio_simico_Sud, scala 1:10.000
- o PO_R.03N_Carta_delle_aree_ed_elementi_esposti_a_fenomeni_alluvionali_Nord, scala 1:10.000
- o PO_R.03S_Carta_delle_aree_ed_elementi_esposti_a_fenomeni_alluvionali_Sud, scala 1:10.000 □

Piano eliminazione delle barriere architettoniche

- o PEBA_Relazione
- o PEBA_Schede_mappatura_dei_percorsi_accessibili
- o PEBA_Schede_di_accessibilità

La documentazione presentata in sede di Conferenza Paesaggistica è comprensiva della relazione denominata “*Relazione di conformazione*” (unica per PS e PO) tale elaborato corrisponde all’Elaborato richiesto dall’art.3 dell’ “*Accordo, ai sensi dell’art.31, co.1, della L.R.65/2014, ed ai sensi dell’art.21, co.3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiC) e la Regione Toscana, per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione*”.

Osservazioni pervenute

A seguito di pubblicazione sul BURT risultano pervenute 209 osservazioni: 201 di privati cittadini e portatori di interessi collettivi, tra cui le 20 ripetute, e 8 presentate da Enti; analizzate e controdedotte nei seguenti elaborati:

- Report osservazioni numero progressivo
- Report osservazioni per temi
- Contributi enti

A seguito di osservazioni risultano modificati i seguenti elaborati del PO:

- PO_relazione_illustrativa
- PO_sintesi_progetto, scala 1: 20.000
- PO_Norme_Tecniche_di_Attuazione;
- PO_PO.1_Territorio_urbanizzato, scala 1: 2.000
- PO_PO.2_Territorio_urbanizzato, scala 1: 2.000
- PO_PO.3_Territorio_urbanizzato, scala 1: 2.000
- PO_PO.4_Territorio_urbanizzato, scala 1: 2.000
- PO_PO.5_Territorio_urbanizzato, scala 1: 2.000
- PO_PO.6_Territorio_urbanizzato, scala 1: 2.000
- PO_PO.7_Territorio_urbanizzato, scala 1: 2.000
- PO_PO.8_Territorio_urbanizzato, scala 1: 2.000
- PO_PO.9_Territorio_urbanizzato, scala 1: 2.000
- PO_PO.10_Territorio_urbanizzato, scala 1: 2.000
- PO_PO.12_Territorio_urbanizzato, scala 1: 2.000
- PO. 14-15_Territorio rurale (scala 1:10.000)
- PO_PO.16_PO.20_Nuclei_rurali, scala 1: 2.000 (in formato A3) – cambiano Ricasoli, Ventena e Rendola (PO.16 – PO.18 e PO.20).

Contributi dei settori regionali

A seguito della ricezione degli elaborati controdedotti, i settori regionali hanno trasmesso i seguenti contributi già illustrati nella seduta di conferenza paesaggistica del PS di Montevarchi del 2/10/2024:

- Settore Forestazione. Agroambiente - Prot. 0500577 Data 19/09/2024

- Settore Genio Civile Valdarno Superiore - Prot. 0497928 Data 18/09/2024
- Settore Autorità di gestione FEASR. - Prot. 0487254 Data 11/09/2024
- Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale - Prot. 0529725 Data 08/10/2024
- Settore Turismo, Commercio e Servizi - Prot. 0525133 Data 04/10/2024

Durante la prima seduta l'AC ha chiesto se il settore VAS - VInCA della Regione Toscana avesse trasmesso un contributo alla Conferenza in merito alle modifiche apportate alla disciplina. La Regione, sentito il settore interessato, rileva e ricorda che:

- il decreto VInCA DD 2339 del 07.02.2024 - Vignaroli (inviato dal Settore VAS VInCA con prot. Reg. n. 0092483 dell'8.02.2024) esita con una valutazione positiva a condizione che siano **rispettate una serie di prescrizioni** elencate nel decreto stesso e che attengono, per lo più, a revisioni normative. Il decreto VInCA dovrebbe essere inoltre stato acquisito dall'Autorità Competente per la VAS anche ai fini dell'emissione del parere motivato di VAS (art.73ter della L.R. 10/2010).
- Le norme portate all'attenzione della Conferenza Paesaggistica dovrebbero quindi essere già adeguate al parere di VINCA secondo le prescrizioni impartite.
- Se tra l'adozione e la presente fase di Conferenza Paesaggistica sono state apportate ulteriori modifiche alle norme (escluse le modifiche necessarie per ottemperare al decreto di VINCA) suscettibili di avere effetti o riguardare le aree protette e/o le aree contigue, è necessario che il Comune provveda a darne specifica segnalazione al Settore VAS e VInCA inviando un documento dove siano messe in evidenza tali specifiche modifiche e relativa motivazione al fine di integrare o rettificare il decreto di VINCA qualora si rendessero necessarie ulteriori condizioni e prescrizioni.

La Conferenza chiede quindi all'A.C. di chiarire se le norme del PS e del PO siano state adeguate al parere di VInCA secondo le prescrizioni impartite dal decreto DD 2339 del 07.02.2024 – Vignaroli, o se le modifiche apportate, diverse da quelle previste dal decreto, sono suscettibili di avere effetti o riguardare le aree protette e/o le aree contigue.

L'AC precisa che le norme controdedotte hanno recepito il decreto DD 2339 del 07.02.2024 e che non è stata fatta una sostanziale modifica alle norme tale da comportare una nuova VInCA.

L'AC illustra che nell'ambito rurale R6 (comprende anche area contigua che area protetta Bandella) il PO esclude la possibilità di realizzazione di manufatti amatoriali. A seguito di alcune richieste l'amministrazione vorrebbe rimuovere tale divieto.

La Regione invita l'AC ad attenersi a quanto previsto dal Regolamento per l'area contigua della Bandella.

DISCIPLINA STATUTARIA DEL PIT-PPR

In riferimento alla D.C.R. n.37 del 27 marzo 2015 di approvazione dell'integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico e in particolare l'art.20,co.1 *“Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio”* della Disciplina di Piano, *“Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, 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”*;

La disciplina relativa allo Statuto del territorio del PIT-PPR è articolata in:

- a) disciplina relativa alle invarianti strutturali, di cui al capo II;
- b) disciplina a livello di ambito contenuta nelle "Schede degli ambiti di paesaggio";
- c) disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B.

Invarianti strutturali

Le invarianti strutturali individuano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale al fine di assicurarne la permanenza.

Nella Relazione di conformità al PIT-PPR viene sintetizzata la corrispondenza tra Contenuti della disciplina di Piano del PIT-PPR, le norme del PS e le norme del PO.

Scheda d'ambito

Il PIT-PPR riconosce gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale derivanti dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni, e ne identifica i relativi Ambiti, in riferimento ai quali definisce specifici obiettivi di qualità e normative d'uso.

Il territorio comunale di Montevarchi ricade interamente all'interno dell'Ambito n.11 Valdarno superiore del PIT-PPR.

Nella Relazione di conformità al PIT-PPR viene sintetizzata la corrispondenza tra Obiettivi di qualità e direttive della Scheda d'Ambito, le Norme del Piano Strutturale, le norme del Piano Operativo con particolare riferimento al Titolo XII delle NTA inerente alle trasformazioni.

Beni paesaggistici

In riferimento ai beni paesaggistici, come già illustrato nella prima seduta, il territorio comunale di Montevarchi sono presenti i seguenti vincoli paesaggistici riportati nella tavola "ST7 Beni paesaggistici e beni culturali" del PS:

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 del D. Lgs.42/2004 in forza dei seguenti decreti:
 - DM 29/01/1969 GU 50 del 1969 "Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo".
- Vincoli ope legis ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. **b, c, f, g, m** del D.lgs. 42/2004 relativi rispettivamente a:
 - "Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi" (Invaso di Levane);
 - "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna." (fiume Arno, torrente Ambra, torrente Dogana, torrente Trigesimo o Caposelvi, borro del Boschetto, borro del Giglio, borro della Vigna, Borranicchi, borro di Ricavo, borro Caspri, borro della Dogana, borro della Bagnaia e borro di Rimaggio);
 - "I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi" (Riserva regionale Valle dell'Inferno e Bandella);
 - "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227";
 - "Le zone di interesse archeologico"

La disciplina del PO al Titolo V, Capo è relativa alle Tutele sovraordinate ed ai Beni paesaggistici.

Quadro conoscitivo di maggior dettaglio delle aree tutelate per legge

Il Comune, con nota pec del 08/10/2024, atti prot. n. 0530035, ha trasmesso la documentazione relativa ai Piani Pluriennali di Attuazione e al PRG approvato nel 1972, ai fini della verifica delle aree escluse dalla tutela ex lege ai sensi dell'art.142, c. 2 lett. a) e b) del D.lgs. 42/2004.

In data 09/10/2024 si è svolto un tavolo tecnico con il Settore Tutela, Riqualficazione e Valorizzazione del Paesaggio e i progettisti, nel corso del quale sono state definite le integrazioni e le modifiche da apportare agli elaborati. Il RdP informa di voler procedere a breve all'invio della documentazione integrata e modificata. Viene programmato sin da ora il prossimo tavolo tecnico in modalità video per il 24/10/2024 alle ore 10:00 con i progettisti, la Soprintendenza e il Settore Tutela, Riqualficazione e Valorizzazione del Paesaggio.

In merito alla parte archeologica, l'AC informa che l'archeologo incaricato ha trasmesso e condiviso gli aggiornamenti della documentazione archeologica alla Soprintendenza.

Ulteriori contesti

Il PIT-PPR individua quali ulteriori contesti, ai sensi dell'art. 143, c.1, lett. e) del Codice, i Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco. Nel territorio Comunale di Montevarchi non sono presenti tali contesti.

Disciplina del sistema idrografico (contesti fluviali)

In riferimento ai contesti fluviali di cui all'art. 16 della Disciplina del PIT-PPR, il piano operativo provvedono a riconoscere per i fiumi e i torrenti individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico, i contesti fluviali quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico.

La Conferenza ricorda che fino all'individuazione dei contesti fluviali i comuni, nella fascia di 150 metri da fiumi e torrenti di cui all'Allegato L "Elenco di Fiumi e Torrenti riconosciuti tramite CTR":

- a) tutelano i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti e gli aspetti storico-culturali del paesaggio fluviale;
- b) evitano i processi di artificializzazione dei fiumi e dei torrenti e ulteriori processi di urbanizzazione, garantendo che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi identitari dei paesaggi fluviali, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo e la qualità degli ecosistemi.

La Conferenza rileva che il PS ha individuato i Contesti fluviali e che nel PO non è presente una specifica declinazione delle direttive del PS.

L'A.C. ha chiarito in fase di controdeduzione che nel Piano Operativo non ci sono previsioni ricadenti in tali contesti, valutati come elementi e parti da tutelare tanto che tutte le aree individuate dal PS come contesti fluviali sono classificate dal PO come Ambito dei corridoi fluviali R7 oppure come Elementi e aree della rete ecologica nell'area urbana U13, entrambi disciplinati in modo da escludere interventi di trasformazione e di alterazione dei valori riconosciuti.

La Conferenza ritiene necessario definire la disciplina dei contesti fluviali con le finalità dell'art. 16 della disciplina del PIT-PPR e ricorda che in assenza di tale disciplina vale quanto viene definito dall'art. 16 del PIT-PPR:

“3. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione territoriale, nei piani di settore, fatto salvo il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge per la messa in sicurezza idraulica, provvedono a:

a) riconoscere per i fiumi e i torrenti individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico, i contesti fluviali quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico, anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo nonché dell'esistenza di limiti fisici e geomorfologici evidenti;

b) definire strategie, misure e regole e discipline volte a:

1. tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti in relazione al contesto fluviale con particolare riguardo ai paleo alvei e alle aree di divagazione storica dei corpi idrici principali nonché agli aspetti storico-culturali del paesaggio fluviale;

2. evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle aree di pertinenza fluviale e ulteriori processi urbanizzazione nei contesti fluviali garantendo che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi identitari dei paesaggi fluviali, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo, anche sulla base delle elaborazioni del Piano Paesaggistico, la qualità delle acque e degli ecosistemi;

3. promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e dei contesti fluviali anche attraverso la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storico-culturale come testimonianza di relazioni storicamente consolidate tra fiume e comunità insediata; 4. valorizzare gli strumenti di partecipazione delle comunità locali, quali i contratti di fiume, finalizzati a promuovere politiche di gestione delle risorse paesaggistiche, ecosistemiche e naturali dei contesti fluviali volti al superamento del degrado eco-paesaggistico e alla riqualificazione dei contesti fluviali;

5. migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale, anche mediante interventi di ricostituzione della vegetazione ripariale, con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come “diretrici di connessione fluviali da riqualificare” come individuati dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;

6. tutelare gli habitat ripariali e fluviali di interesse regionale e/o comunitario e le relative fitocenosi e mitigare gli impatti legati alla diffusione di specie aliene invasive;

7. nei sistemi morfogenetici di pianura e di fondovalle favorire il mantenimento, la manutenzione e il ripristino delle opere di sistemazione idraulico agraria e salvaguardare l'unicità dei paesaggi delle foci fluviali;

8. tutelare la tipicità e l'integrità dei contesti fluviali caratterizzati dalla presenza di paesaggi torrentizi carsici, di ripiani tufacei, forre, salti d'acqua, sorgenti, risorgive o fontanili;

9. perseguire la compatibilità ambientale e paesaggistica nella progettazione delle opere e delle infrastrutture ammesse in alveo e nelle aree di pertinenza fluviale privilegiando l'uso di materiali e tecnologie appropriate al contesto, oltre che nelle attività di taglio della vegetazione ripariale, anche in attuazione dei contenuti della Del.C.R. 155/1997;

10. riqualificare gli ecosistemi fluviali alterati, con particolare riferimento agli alvei degradati dalla presenza di materiali inerti derivanti da adiacenti attività di cave, miniere e relative discariche”.

La Conferenza invita l'AC a definire tale disciplina.

L'AC provvederà a definire una specifica disciplina per i contesti fluviali.

DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Ambiti di pertinenza/intorno territoriale

In riferimento all'art.66 L.R. 65/2014 e all'art. 8 Regolamento 32/R/17, gli strumenti della pianificazione individuano gli ambiti di pertinenza di cui all'articolo 64, comma 3, lettera a) della L.R. 65/2014.

Il Piano Operativo recepisce dal P.S. (tavola QP03) il riconoscimento dell'Ambito di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici ai sensi dell'art.66 L.R. 65/2014, dell'Art. 8 Regolamento 32/R/17 e dell'art.4 comma 2 lettera c) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR (tali ambiti sono riportati in tutte le tavole del PO).

In fase di adozione la R.T. aveva chiesto se gli ambiti di pertinenza dei centri antichi (Montevarchi e Levane) di cui all'art. 47 delle N.T.A. coincidessero agli ambiti di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici ex art.66 L.R. 65/2014, art. 8 Regolamento 32/R/17 e art.4 comma 2 lettera c) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR.

In fase di controdeduzione l'A.C. ha provveduto a specificare negli artt. 47 e 48 che Aree di pertinenza dei centri antichi (strutture urbane) di Montevarchi e Levane (art. 47) e le aree di pertinenza degli aggregati, così come individuate dal PTCF di Arezzo (art. 48) coincidono con gli intorni territoriali dei centri e nuclei storici di cui all'art. 66 della LR 65/2014.

La Conferenza ritiene necessario che nelle tavole venga allineata la legenda con il riferimento all'articolo della disciplina e alla L.R. in quanto sono presenti più diciture simili.

Aree di pertinenza paesaggistica dei beni culturali immobili (intorno territoriale)

Ai sensi dell'Art.4 c.2 lett. a) dell'Elaborato 8B del PIT-PPR, gli strumenti della pianificazione definiscono strategie, misure e regole/discipline volte a riconoscere per i beni culturali immobili le aree di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale)

da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, perceptive e storicamente su quello funzionale.

Nella prima seduta, inerente al PS, l'AC ha chiarito che nel territorio comunale di Montevarchi i beni culturali - rappresentati nella tavola ST7 Beni paesaggistici e beni culturali - sono per la maggior parte localizzati all'interno del tessuto urbano consolidato pertanto non si è ritenuto appropriato definire un'area di pertinenza.

Disposizioni singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale

Ai sensi dell'art.95 comma 2 lettera b della L.R. 65/2014, il P.O. contiene le schede degli edifici di valore storico e la presenza della relativa disciplina.

La Conferenza chiede chiarimenti in merito alla definizione del quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 95 comma 5 lettera b della L.R. 65/2014.

L'A.C. specifica in controdeduzione che nella redazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo si è fatto riferimento al Quadro Conoscitivo elaborato dai precedenti strumenti urbanistici e in particolare alla schedatura effettuata per il patrimonio edilizio di pregio e di valore testimoniale, oltre che della documentazione del PTC di Arezzo, integrando tali studi con verifiche puntuali nel caso di contesti oggetto di interventi significativi, con il supporto degli uffici comunali.

La Conferenza ritiene necessario integrare il piano con la schedatura degli edifici ai sensi dell'art. 95 comma 2 lettera a della L.R. 65/2014.

L'AC chiarisce che la schedatura attuale è datata ma sempre valida perché riconosce i valori degli edifici e non si è ritenuto necessario aggiornarla.

La Conferenza invita ad effettuare una del patrimonio edilizio esistente rappresentando anche gli edifici con vincolo *ope legis*.

L'A.C. provvederà ad integrare il P.O. con una descrizione sulla metodologia che è stata utilizzata per individuare nelle tavole del P.O. gli edifici di valore storico, architettonico e testimoniale, la quale ha tenuto conto dei contenuti dei precedenti strumenti urbanistici e del PTC e del lavoro svolto per la definizione del quadro conoscitivo del P.S.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato

In riferimento all'art.95 comma 2 lettera c della L.R. 65/2014, il piano operativo individua e definisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato.

Per ciascun tessuto da U1 a U11 (artt. 59-67) sono specificate le destinazioni d'uso ed il riferimento alla disciplina di intervento (t) definite agli artt. 22-27.

Si rileva che in fase di controdeduzione tali articoli sono stati modificati.

In riferimento all'art. 24 comma 2, settimo punto dell'elenco puntato, per la categoria d'intervento t3 valida per tutto il territorio comunale, si rileva che la norma ammette la demolizione dei manufatti accessori non storici. Per questi manufatti è ammessa la ricostruzione purché non in aderenza all'edificio principale.

La Conferenza chiede di chiarire a quali edifici è stata assegnata tale categoria di intervento per comprendere se tali operazioni son congrue con il contesto.

Si ritiene necessario specificare dove si possano ricostruire tali volumi accessori demoliti.

L'A.C. chiarisce che la disciplina di intervento di tipo 3 (t3) è finalizzata alla salvaguardia del valore storico o storicizzato degli edifici non vincolati.

Per questa categoria, il piano rende possibile demolire e ricostruire non in aderenza in quanto è assegnata agli edifici di valore e quindi non si è ritenuto necessario non addossare nuovi volumi.

La Conferenza rileva che tali volumi possono anche cambiare destinazioni d'uso in quanto è stato eliminato il punto dove dicevano che rimanevano accessori. Inoltre la norma consente anche la realizzazione di altri volumi accessori. Si ritiene necessario chiarire se questi siano in aggiunta a quelli demoliti e ricostruiti.

Si rileva inoltre che questa norma si ripete (perché richiamata "*oltre a quanto ammesso per la disciplina di intervento t3*") quindi anche per la categoria d'intervento t4 si riportano le stesse considerazioni.

L'AC chiarisce che per la categoria t3 la demolizione e ricostruzione, non in aderenza all'edificio principale, è possibile demolire accorpate per realizzare volumi per un massimo del 20% del volume dell'edificio principale. La norma specifica che tali volumi rimangono accessori e non possono mutare destinazione d'uso.

Per la categoria t4 valgono le stesse indicazioni ma la ricostruzione è possibile anche in aderenza.

La Conferenza chiede di eliminare l'indicazione di Superficie edificabile per tali volumi.

L'A.C. concorda sull'errore di indicazione e chiarisce che provvederà a modificare il testo "fino a 30 mq di SE" con "30 mq di SA"

L'AC provvederà ad integrare il piano con uno studio di approfondimento che chiarisca con quali manufatti sono interessati da questa disciplina.

E informa la Conferenza che per le categorie t1 t2 e t3 è sempre prevista la redazione della relazione storico critica prevista dalla normativa regionale.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

Ai sensi dell'art.95 comma 2 lettera d della L.R. 65/2014, il piano operativo individua e definisce la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

Con riferimento alle tavole "Disciplina del territorio", la disciplina di cui all'artt. 7 e successivi, individua correttamente le seguenti categorie:

- a) Residenziale
- b) Industriale ed artigianale
- c) Commerciale al dettaglio
- d) Turistico-ricettiva e) Direzionale e di servizio
- f) Commerciale all'ingrosso e depositi
- g) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge
- s) Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

In riferimento alle categorie individuate nel territorio, il P.O. individua e definisce:

- le articolazioni in sottocategorie delle categorie funzionali;
- le eventuali limitazioni alla localizzazione di alcune categorie o sottocategorie funzionali;
- le eventuali limitazioni al mutamento della destinazione d'uso;
- i mutamenti di destinazione d'uso.

La Conferenza chiede se il piano prevede qualche tipo di limitazione all'apertura delle varie attività previste nel piano di distribuzione e di localizzazione delle funzioni.

L'A.C. informa che il piano non individua limitazioni nelle prescrizioni all'interno delle discipline dei tessuti. Non si è ritenuto necessario dare regolamentazioni sul passaggio tra categorie funzionali all'interno della stessa categoria.

Con riferimento alle limitazioni alla localizzazione di alcune destinazioni d'uso previste dalle NTA (Art. 16 Mutamento della destinazione d'uso, comma 2 secondo periodo), la Conferenza invita l'AC a valutare la necessità di inserire condizioni per il passaggio tra una categoria funzionale e l'altra e di verificare l'adeguamento alle recenti modifiche apportate dal D.L. n. 69/2024, convertito con L. n. 105/2024, all'articolo 23-ter del D.P.R. n. 380/2001.

L'Amministrazione informa che sta portando avanti approfondimenti in merito alla nuova norma nazionale in materia.

Zone connotate da condizioni di degrado

Il piano operativo individua e definisce le eventuali zone connotate da condizioni di degrado in riferimento all'art.95 comma 2 lettera f e art. 123 della L.R. 65/2014

L'A.C. precisato già nella prima seduta dedicata al PS che nel territorio comunale non presenta fenomeni di dismissione significativi riconducibili alle definizioni di cui all'art. 123 comma 2, lett. F della L.R. 65/2014.

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

In riferimento all'art. 95 comma 1, lettera b e comma 3 della L.R. 65/2014, il P.O. contiene la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

Dimensionamento

Le previsioni del piano operativo sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste dal piano strutturale (Art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014).

Negli elaborati controdedotti si rileva che:

- a seguito delle modifiche introdotte in accoglimento di contributi e osservazioni, il prelievo del PO per la nuova edificazione risulta ridotto – dal 60,24% al 58,84% - nel territorio urbanizzato, mentre all'esterno passa da 88,56% a 65,43%.

- L'AC ha illustrato che il territorio comunale non presenta fenomeni di dismissione significativi, nonostante in alcune aree ora quasi centrali si ponga comunque il tema del riuso, pertanto L'A.C. non ha ritenuto significativo, o utile ai fini del piano, individuare specifici ambiti o tessuti del PO caratterizzati da degrado.

Per quanto riguarda il monitoraggio dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico nella Relazione del Responsabile Procedimento vengono riepilogate le quote di SE attuate e non attuate mentre in allegato alle controdeduzioni l'AC ha fornito un quadro aggiornato sui piani attuativi/progetti in corso di attuazione.

La Regione richiama quanto disciplinato dagli articoli 54bis e seguenti della legge regionale 65/2014 ed in particolare di quanto lì previsto ai commi 4 e 5 e in attuazione del Regolamento 32R/2017 articolo 16, comma 3, in merito all'obbligo per il Comune di dimensionare il P.O. conformemente alle tabelle allegate alla delibera di Giunta 682 del 26 luglio 2017, sin dall'adozione. Allo scopo, nell'ambito dell'Ecosistema Informativo Regionale Integrato per il Governo del Territorio, a tal fine è stato predisposto il software INPUT che consente il corretto inserimento del dimensionamento sulla base delle suddette tabelle e la stampa di un file pdf riepilogativo da allegare alla Disciplina di Piano, in adozione e in approvazione.

L'utilizzo del software INPUT (Informatizzazione Numerica della Pianificazione Urbanistica e Territoriale) garantisce, sia in fase di adozione che di approvazione, un dimensionamento conforme alle norme del Regolamento 32R/2017.

La R.T. rileva che l'applicativo INPUT non risulta implementato con i dati relativi al dimensionamento del PO ed invita l'A.C. a provvedere.

Crediti edilizi art 111

La R.T. in fase di adozione aveva chiesto all'AC chiarimenti in merito alla disciplina dei crediti edilizi contenuta all'art. 111 della disciplina del P.O.

L'Amministrazione chiarisce che tali crediti derivano da convenzioni e atti d'obbligo effettivi, non vengono assegnate ad un'area sola ma possono essere utilizzati in alcune specifiche aree indicate nella disciplina.

L'A.C. provvederà a specificare nell'articolo di ogni previsione interessata che tali potenzialità derivano dal R.U. precedente.

La Conferenza ricorda la necessità di individuare tali aree nelle tavole e specificare che la cessione dei crediti ha decadenza quinquennale.

Aree di trasformazione: Piani Attuativi (P.A.), Piani Unitari Convenzionati (P.U.C.) e nuova edificazione

In riferimento al Titolo V, capo II L.R. 65/2014 e all'art. 95 comma 3 lettera a, b, c, d; commi 9, 12 e 13, il P.O. individua e definisce gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi, gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125, i progetti unitari convenzionati, gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Il P.O. di Montevarchi individua 34 previsioni di trasformazione con validità quinquennale illustrate nel TITOLO XII:

- Aree di trasformazione (AT, ATC);
- Aree soggette a vincolo espropriativo (AE);
- Opere pubbliche (OP);

In fase di controdeduzione risulta che alcune aree valutate in Conferenza di copianificazione o inserite nel PO come ampliamenti di strutture produttive esistenti (esempio AT 1.15) sono state qualificate nel PO come interne al perimetro del TU.

La Conferenza ricorda che le previsioni valutate in conferenza di copianificazione e le previsioni esterne al perimetro del TU ma non valutate ai sensi del comma 2 dell'art. 25 della L.R. 65/2014 dovrebbero rimanere fuori dal TU.

La Conferenza ritiene necessario riportare lo stesso perimetro del territorio urbanizzato individuato dalle tavole del P.S. nel P.O.

La Conferenza rileva che in fase di controdeduzione sono state inserite due strutture di vendita al posto di attività produttive (AT3.03 commerciale per mq 2.500 SE e PV1.01 industriale e artigianale e/o commerciale con SE commerciale non specificata). Risulta necessario chiarire se tali previsioni possono comportare "Aggregazioni di medie strutture di vendita" e se queste sono supportate dagli adeguati studi necessari sulla ripercussione sul traffico veicolare e sulle attività commerciali di vicinato.

Si da lettura del contributo pervenuto dal Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale (Prot. 0529725 Data 08/10/2024) allegato al verbale.

L'Amministrazione informa che sta realizzando il nuovo piano della mobilità.

La Conferenza invita l'AC a verificare le previsioni commerciali rispetto allo studio del traffico del Piano della Mobilità che sta redigendo ed eventualmente collegare le previsioni ad eventuali interventi di miglioramento.

Rilevando che la previsione AT3.03 è stata introdotta in fase di controdeduzioni al P.O., la Conferenza invita l'A.C. a valutare la necessità di riadottare tale previsione per permettere l'informazione e partecipazione dei cittadini.

L'A.C. provvederà a verificare questa necessità.

P.A. o P.U.A. già convenzionati

Ai sensi dell'art. 16 delle NTA i Piani Attuativi già convenzionati alla data di efficacia del P.O. in corso di realizzazione potranno essere attuati in conformità alla Convenzione e alle N.T.A. vigenti al momento della stipula della convenzione.

La disciplina del P.O. di Montevarchi identifica le trasformazioni che si attuano tramite interventi diretti, eventualmente soggetti a convenzione, o Piani Attuativi. Sono individuati anche gli interventi in corso di realizzazione (PV) per queste previsioni, nella relazione illustrativa del P.O. (pag. 9) vengono indicate le date di approvazione delle varie convenzioni e le SE previste. Tenuto conto che la durata delle convenzioni per i piani attuativi convenzionati è pari a 10 anni (art. 110 della L.R. 65/2024) e rilevando le convenzioni indicate risultano approvate tra 2008 e il 2013.

Il P.O. viene implementato in fase di controdeduzione (Allegato F - Contributi Enti pagg.19 e successive) con una tabella riassuntiva riportante i riferimenti alle date di approvazione/convenzionamento e alle scadenze effettive dei piani/interventi diretti in corso riportati all'art. 108 delle NTA. 12.

L'A.C. ha chiarito che dalla verifica svolta dagli uffici comunali tutti gli interventi individuali come PV risultano ad oggi vigenti, in virtù anche dei successivi decreti nazionali che ne hanno prorogato la validità. Nel caso degli interventi PV1.01, PV2.11 e PV2.12 la sottoscrizione di una nuova convenzione si rende necessaria per poter perfezionare l'attuazione di progetti che hanno di fatto già ottemperato a parte significativa degli impegni assunti. Si rileva che per gli interventi PV1.01, PV2.11 e PV2.12, per i quali la cessione delle aree alla proprietà pubblica risulta già effettuata, è prevista la sottoscrizione di una nuova convenzione entro il quinquennio di efficacia del Piano Operativo.

Previsioni esterne al perimetro del T.U.

Le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'articolo 4, commi 3 e 4, comprese quelle di cui all'articolo 64, comma 6 e comma 8, sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione salvo i casi di esclusione (art. 25 comma 2 della L.R. 65/2014).

Il P.O. di Montevarchi è stato sottoposto al parere della Conferenza in data 17/03/2020 ed in data 13/02/2023.

Le previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato presenti nel PO sono le seguenti:

- Art. 128 Ampliamento della zona produttiva di Montevarchi nord (ATC1.01) – valutata in copianificazione del 13/02/2023- 3.1 “MONTEVARCHI NORD”;
- Art. 132 Nuovo insediamento produttivo in località Val di Lago Pateresso (ATC2.01) – valutata in copianificazione del 17/03/2020 “ValdiLago Pateresso (AT_P4) – conclusioni: “La Conferenza ritiene le previsioni produttive AT_P4 e AT_P6 coerenti alla specifica disciplina del PIT”.
- Art. 133 Nuovo insediamento produttivo in località Padulette (ATC2.02) – valutata in copianificazione del 17/03/2020 “Padulette (AT_P6) – conclusioni: “La Conferenza ritiene le previsioni produttive AT_P4 e AT_P6 coerenti alla specifica disciplina del PIT”.

La previsione di cui all'Art. 143 Ampliamento della zona produttiva di Levane est (adesso ATC3.01) – valutata in copianificazione del 13/02/2023, risulta abrogata in fase di controdeduzione.

L'Amministrazione informa che al posto della ATC3.01 viene presentata la previsione AT.03 come ampliamento di una zona produttiva e quindi riconducibile al caso di esclusione da valutazione dalla Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 2 lettera c della L.R. 65/2014.

Per le previsioni soggette a conferenza di copianificazione si rileva il sostanziale recepimento delle indicazioni della conferenza tuttavia si rilevano alcuni aspetti da chiarire che vengono successivamente analizzati.

UTOE 1

Art. 115 Ridefinizione del margine urbano e completamento residenziale a La Gruccia (AT1.01)

Descrizione contenuta nell'articolo

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a completamento del tessuto edificato esistente con integrazione delle dotazioni pubbliche.

Dimensionamento: area di intervento (ST): 3.135 mq. Superficie edificabile (SE) massima: 400 mq. numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 25%.

Opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 150 mq. (minimo 6 posti auto);
- realizzazione e cessione della viabilità a servizio del nuovo insediamento con prolungamento di via G. Pintor (circa 55 ml.);
- cessione di un'area da destinare a verde pubblico per almeno 1.000 mq.

Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

In fase di controdeduzione l'A. C. ha integrato la disciplina dell'area: “L'area da destinare a verde pubblico dovrà essere localizzata in continuità con la fascia di connessione ecologica lungo il Canale Battagli e privilegiando elementi vegetazionali e sistemazioni coerenti alla definizione del margine urbano e alla transizione verso la campagna, destinando invece all'edificazione la parte a sud del prolungamento di via Pintor, in continuità con il tessuto esistente.

Istruttoria ATI.01

Beni paesaggistici: nessuno

Abaco delle Invarianti

Invariante I – Morfotipo del Fondovalle, dove il consumo di suolo è molto elevato e la grande concentrazione di strutture insediative comprende spesso situazioni locali pesantemente esposte al rischio idraulico. Le trasformazioni tendono ad attenuare le funzioni idrogeologiche, ostacolando la ricarica delle falde acquifere e l'assorbimento dei deflussi.

Invariante II – Morfotipo della matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata, la quale ha come principale criticità i processi di frammentazione degli agroecosistemi e di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato

residenziale e industriale/commerciale e delle infrastrutture lineari (strade, ferrovie, elettrodotto, ecc.) con alterazione della tessitura agraria e perdita del rapporto tra gli agroecosistemi di pianura e le aree agricole collinari.

Carta della Rete ecologica: *Area critica per processi di artificializzazione*

Invariante III – una volta realizzata la previsione verrà a costituirsi il morfotipo T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto, che nei casi di contatto diretto con il territorio aperto, presenta criticità per gli affacci ed il problema dei retri urbani.

Invariante IV – 23 Morfotipo delle aree agricole intercluse, che individua come indicazione per le azioni la tutela degli spazi aperti sia agricoli che naturali per la loro multifunzionalità all'interno di contesti densamente urbanizzati. La limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio aperto da parte dell'urbanizzazione. Il consolidamento dei margini dell'edificato soprattutto in corrispondenza delle espansioni recenti anche mediante la realizzazione di orti urbani o di aree a verde pubblico che contribuiscano alla ricomposizione morfologica dei tessuti.

Scheda d'ambito n.11 – Valdarno superiore

In riferimento alla Scheda di Ambito, risulta necessario ricordare la criticità legata ai processi di saldatura dell'urbanizzato e la necessità di preservare i varchi ineditati, gli spazi aperti residui (agricoli e naturali) e le direttrici di connettività esistenti.

A tal fine si ricorda l'Obiettivo 1 della scheda di Ambito 11: “*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*” e la Direttiva 1.1 finalizzata al mantenere i varchi ineditati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi.

Conclusioni AT1.01

La Conferenza rileva il recepimento delle indicazioni contenute nel contributo all'adozione della Regione Toscana e ritiene la previsione coerente con la disciplina del PIT-PPR.

Art. 116 Ampliamento di un complesso direzionale in via G. Natta (AT1.02)

Descrizione contenuta nell'articolo

1. Il progetto prevede la realizzazione dell'ampliamento di un complesso direzionale attraverso la sopraelevazione dell'edificio esistente.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 1.780 mq. Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta all'esistente: 600 mq. numero piani fuori terra massimo: 1 in aggiunta all'esistente Indice di Copertura massimo: 60%

opere ed attrezzature pubbliche:

- potenziamento delle dotazioni di parcheggi pubblici lungo via Natta, attrezzando le aree di proprietà pubblica con stalli a pettine o a spina di pesce nel tratto all'intersezione con via A. Fleming fino al complesso oggetto dell'intervento (circa 100 ml.).

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele: -

5. Disposizioni specifiche:

Il parcheggio a raso privato dovrà essere sistemato con pavimentazione semipermeabile e dotato di alberature.

Istruttoria AT1.02

Per l'area della previsione si rilevano i seguenti contenuti del PIT-PPR:

- Beni paesaggistici: nessuno
- Abaco delle Invarianti:
 - o Invariante I – Morfotipo del Fondovalle
 - o Invariante II – Morfotipo della matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata, Carta della Rete ecologica: *Area critica per processi di artificializzazione*,
 - o Invariante IV – 23 Morfotipo delle aree agricole intercluse,
- Scheda d'ambito n.11 – Valdarno superiore

Conclusioni AT1.02

La Conferenza ritiene la previsione coerente con la disciplina del PIT-PPR.

AT1.03 – AT1.04

Art. 117 Ampliamento della zona produttiva in via E. Ferrari, via A. Fleming, via Fratelli Alinari (AT1.03)

Descrizione contenuta nell'articolo

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione industriale e artigianale in ampliamento alla zona produttiva tra via Ferrari, via Fleming e via Fratelli Alinari, a valle del Canale Battagli.
2. Dimensionamento: area di intervento (ST): 18.240 mq. Superficie edificabile (SE) massima: 5.000 mq. numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 50%
opere ed attrezzature pubbliche:
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 2.000 mq. (minimo 80 posti auto).
3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
4. Vincoli e tutele: fascia di rispetto elettrodotti alta tensione.
5. Disposizioni specifiche: Lungo il Canale Battagli dovrà essere mantenuta una fascia verde di profondità non inferiore a 15 ml., con sistemazioni arboree e arbustive finalizzate al potenziamento della connessione ecologica. Gli spazi di parcheggio dovranno essere equipaggiati con alberature per l'ombreggiamento e di ambientazione.

Art. 118 Ampliamento della zona produttiva in via Fratelli Alinari, via E. Majorana, via M. Curie (ATI.04)

Descrizione contenuta nell'articolo

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione industriale e artigianale in ampliamento alla zona produttiva tra via L. Pasteur e via Fratelli Alinari, a monte del Canale Battagli.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 16.815 mq.
Superficie edificabile (SE) massima:-6.000 mq.
numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 50%
opere ed attrezzature pubbliche:
- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 750 mq.;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 1.000 mq. (minimo 40 posti auto);
- realizzazione e cessione della viabilità carrabile di servizio all'area, collegando via E. Majorana con via M. Curie (circa 130 ml.).
3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
4. Vincoli e tutele: -
5. Disposizioni specifiche: Lungo il Canale Battagli dovrà essere mantenuta una fascia verde di profondità non inferiore a 15 ml., con sistemazioni arboree e arbustive finalizzate al potenziamento della connessione ecologica. Gli spazi di parcheggio dovranno essere equipaggiati con alberature per l'ombreggiamento e di ambientazione.

Istruttoria ATI.03 – ATI.04

Per l'area della previsione si rilevano i seguenti contenuti del PIT-PPR.

Abaco delle Invarianti

Invariante I – Morfotipo del Fondovalle, dove il consumo di suolo è molto elevato e la grande concentrazione di strutture insediative comprende spesso situazioni locali pesantemente esposte al rischio idraulico. Le trasformazioni tendono ad attenuare le funzioni idrogeologiche, ostacolando la ricarica delle falde acquifere e l'assorbimento dei deflussi.

Invariante II – Morfotipo della matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata, la quale ha come principale criticità i processi di frammentazione degli agroecosistemi e di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale e delle infrastrutture lineari (strade, ferrovie, elettrodotti, ecc.) con alterazione della tessitura agraria e perdita del rapporto tra gli agroecosistemi di pianura e le aree agricole collinari.

- Area critica per processi di artificializzazione

Invariante III – T.P.S.3. Insule specializzate che presenta criticità legate all'assenza di relazioni con i contesti urbani, naturali e rurali limitrofi, all'alto impatto dei mezzi di trasporto privato dai flussi di visita sull'intorno urbano-rurale, un alto consumo di suolo dovuto a lotti recintati di grandi dimensioni e densità edilizia più bassa rispetto agli altri tessuti urbani.

Invariante IV – 23 Morfotipo delle aree agricole intercluse, che individua come indicazione per le azioni la tutela degli spazi aperti sia agricoli che naturali per la loro multifunzionalità all'interno di contesti densamente urbanizzati. La limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio aperto da parte dell'urbanizzazione. Il consolidamento dei margini dell'edificato soprattutto in corrispondenza delle espansioni recenti anche mediante la realizzazione di orti urbani o di aree a verde pubblico che contribuiscano alla ricomposizione morfologica dei tessuti.

Scheda d'ambito

Scheda d'ambito n.11 – Valdarno superiore

In riferimento alla Scheda di Ambito, risulta necessario ricordare la criticità legata ai processi di saldatura dell'urbanizzato e la necessità di preservare i varchi inedificati, gli spazi aperti residui (agricoli e naturali) e le direttrici di connettività esistenti.

A tal fine si ricorda l'Obiettivo 1 della scheda di Ambito 11: "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" e la Direttiva 1.1 finalizzata al mantenere i varchi inedificati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi.

Beni Paesaggistici: Nessuno

Conclusioni AT1.03 – AT1.04

La Conferenza ritiene la previsione conforme alla disciplina del PIT-PPR alla seguente condizione: siano preservate le alberature ad alto fusto presenti nella fascia di connessione ecologia lungo il canale Battagli e nelle aree a verde pubblico.

AT1.05 – AT1.06

Art. 119 Ampliamento della zona produttiva in via A. Fleming, via Fratelli Alinari (AT1.05)

Descrizione contenuta nell'articolo

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione industriale e artigianale in ampliamento alla zona produttiva tra via Fleming e via Fratelli Alinari, a valle del Canale Battagli.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 6.420 mq. Superficie edificabile (SE) massima: 2.300 mq. numero piani fuori terra massimo: 2
Indice di Copertura massimo: 50%
opere ed attrezzature pubbliche:
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 700 mq. (minimo 28 posti auto).
3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.
4. Vincoli e tutele: -
5. Disposizioni specifiche:
Lungo il Canale Battagli dovrà essere mantenuta una fascia verde di profondità non inferiore a 15 ml., con sistemazioni arboree e arbustive finalizzate al potenziamento della connessione ecologica. Gli spazi di parcheggio dovranno essere equipaggiati con alberature per l'ombreggiamento e di ambientazione.

Art. 120 Ampliamento della zona produttiva in via Fratelli Alinari (AT1.06)

Descrizione contenuta nell'articolo

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione industriale e artigianale in ampliamento alla zona produttiva di via Fratelli Alinari, a monte del Canale Battagli.
2. Dimensionamento: area di intervento (ST): 8.440 mq. Superficie edificabile (SE) massima: 3.000 mq. numero piani fuori terra massimo: 2
Indice di Copertura massimo: 50%
opere ed attrezzature pubbliche:
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 900 mq. (minimo 36 posti auto).
3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.
4. Vincoli e tutele: -
5. Disposizioni specifiche: Lungo il Canale Battagli dovrà essere mantenuta una fascia verde di profondità non inferiore a 35 ml., con sistemazioni arboree e arbustive finalizzate al potenziamento della connessione ecologica. Gli spazi di parcheggio dovranno essere equipaggiati con alberature per l'ombreggiamento e di ambientazione.

Istruttoria AT1.05 – AT1.06

Per l'area della previsione si rilevano i seguenti contenuti del PIT-PPR

Invariante I – Morfotipo del Fondovalle, dove il consumo di suolo è molto elevato e la grande concentrazione di strutture insediative comprende spesso situazioni locali pesantemente esposte al rischio idraulico. Le trasformazioni tendono ad attenuare le funzioni idrogeologiche, ostacolando la ricarica delle falde acquifere e l'assorbimento dei deflussi.

Invariante II – Morfotipo della matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata, la quale ha come principale criticità i processi di frammentazione degli agroecosistemi e di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale e delle infrastrutture lineari (strade, ferrovie, elettrodotti, ecc.) con alterazione della tessitura agraria e perdita del rapporto tra gli agroecosistemi di pianura e le aree agricole collinari.

- Area critica per processi di artificializzazione

Invariante III – T.P.S.3. Insule specializzate che presenta criticità legate all'assenza di relazioni con i contesti urbani, naturali e rurali limitrofi, all'alto impatto dei mezzi di trasporto privato dai flussi di visita sull'intorno urbano-rurale, un alto consumo di suolo dovuto a lotti recintati di grandi dimensioni e densità edilizia più bassa rispetto agli altri tessuti urbani.

Invariante IV – 23 Morfotipo delle aree agricole intercluse, che individua come indicazione per le azioni la tutela degli spazi aperti sia agricoli che naturali per la loro multifunzionalità all'interno di contesti densamente urbanizzati. La limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio aperto da parte dell'urbanizzazione. Il consolidamento dei margini dell'edificato soprattutto in corrispondenza delle

espansioni recenti anche mediante la realizzazione di orti urbani o di aree a verde pubblico che contribuiscano alla ricomposizione morfologica dei tessuti.

Scheda d'ambito n.11 – Valdarno superiore

In riferimento alla Scheda di Ambito, risulta necessario ricordare la criticità legata ai processi di saldatura dell'urbanizzato e la necessità di preservare i varchi inedificati, gli spazi aperti residui (agricoli e naturali) e le direttrici di connettività esistenti.

A tal fine si ricorda l'Obiettivo 1 della scheda di Ambito 11: "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" e la Direttiva 1.1 finalizzata al mantenere i varchi inedificati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi.

Beni Paesaggistici: Nessuno

Conclusioni AT1.05 – AT1.06

La Conferenza ritiene le previsioni conformi alla disciplina del PIT-PPR.

Art. 121 Riqualificazione in via M. Soldani (AT1.07)

Descrizione contenuta nell'articolo

1. Il progetto prevede la demolizione di un fabbricato in dismissione (originariamente utilizzato come deposito carburanti) e la nuova edificazione con destinazione residenziale, a completamento del tessuto urbano esistente.

2. Dimensionamento: area di intervento (ST): 3.010 mq. Superficie edificabile (SE) massima: 600 mq. numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 25%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 600 mq.;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 200 mq. (minimo 8 posti auto).

3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.

4. Vincoli e tutele: -

5. Disposizioni specifiche: Il parcheggio pubblico è previsto su via Soldani. Il verde pubblico sarà posto in continuità con il percorso pedonale che collega via Soldani con viale Cavour.

Conclusioni AT1.07

La Conferenza ritiene la previsione coerente con la disciplina del PIT-PPR.

Art. 122 Riqualificazione ex CIR (AT1.08)

Descrizione contenuta nell'articolo

1. Il progetto prevede la valorizzazione della parte del complesso dell'ex Cappellificio Rossi, poi Cappellifici Italiani Riuniti (CIR), attualmente dismessa, che comprende edifici di significativo interesse architettonico e che rappresenta un elemento importante dell'identità storica di Montevarchi. Sono da ritenersi compatibili le destinazioni per attività direzionali e di servizio, oltre a spazi, attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico; sono ammesse, quale integrazione alla/e destinazione/i principale/i, le attività di somministrazione alimenti e bevande (per una quota non superiore al 25% della SE totale); la residenza è consentita per una quota non superiore al 50%.

2. Dimensionamento: area di intervento (ST): 7.425 mq. Superficie edificabile (SE) massima: SE esistente, numero piani fuori terra massimo: non definito) Indice di Copertura massimo: (non definito).

opere ed attrezzature pubbliche:

- dotazioni pubbliche, anche fuori comparto, che saranno stabilite dalla convenzione, che individuerà anche modalità e termini di fruizione pubblica di spazi di interesse collettivo.

3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

4. Vincoli e tutele: -nessuno

5. Disposizioni specifiche: Le discipline di intervento per gli edifici esistenti saranno definite in dettaglio nella pianificazione attuativa prevedendo in ogni caso la conservazione dei fabbricati di maggiore interesse storico-documentale (identificati con 1 e 2 nello schema precedente) e della ciminiera (3) quale elemento di valore identitario; per gli altri edifici e manufatti (4, 5, 6 e 7) è consentito il recupero, anche con accorpamento e riconfigurazione dei volumi, oltre alla demolizione – anche parziale –, con l'obiettivo di incrementare gli spazi aperti e ripristinare superfici permeabili e/o semipermeabili. L'impianto dovrà comunque privilegiare il mantenimento delle geometrie e degli orientamenti che caratterizzano il complesso esistente. È ammessa la realizzazione di eventuali locali interrati destinati a parcheggi pertinenziali e/o di relazione, anche eccedenti il sedime edificato fuori terra.

Conclusioni AT1.08

La Conferenza ritiene la previsione conforme alla disciplina del PIT-PPR

Art. 123 Completamento residenziale in via F. Cataliotti (AT1.09)

Descrizione contenuta nell'articolo

1. Il progetto prevede la nuova edificazione di un lotto a completamento del tessuto urbano esistente. Si tratta della previsione del RU identificata come AR3 Ex Ospedale, con convenzione sottoscritta in data 17/10/2006 e opere di urbanizzazione eseguite.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 1.530 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 3.325 mq.
opere ed attrezzature pubbliche:
- completo assolvimento degli obblighi convenzionali assunti.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto.
4. Vincoli e tutele: -
5. Disposizioni specifiche:
Dovranno essere rispettati eventuali parametri relativi a numero di piani, numero di alloggi, allineamenti ed altre prescrizioni per l'edificazione stabiliti per la previsione dalla disciplina del RU.

Conclusioni AT1.09

La Conferenza ritiene la previsione conforme alla disciplina del PIT-PPR

Art. 124 Area di perequazione per nuovo parcheggio in via Montenero (AT1.10)

Descrizione contenuta nell'articolo

1. L'intervento si attua contestualmente alla previsione AT4.01, di cui al successivo art. 144, come area di perequazione per la sistemazione a parcheeggi a raso lungo via Montenero.
2. E' prevista la cessione dell'intera area (2.975 mq.) per la realizzazione di un parcheggio pubblico.
3. Vincoli e tutele:
fascia di rispetto e tutela assoluta corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico (art. 96 R.D. 523/1904);
vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque).
4. Disposizioni specifiche:
La fascia di 10 ml. lungo il torrente Dogana verrà destinata a verde pubblico.
Si rileva che il P.O. individua (Tavole di progetto e art. 104 della Disciplina) l'Area di perequazione per nuovo parcheggio in via Montenero (AT1.10) legata all'area di Completamento residenziale in via Chiantigiana (AT4.01).

Istruttoria

Si richiama l'istruttoria già precedentemente illustrata per le invarianti e la scheda d'ambito.

Invarianti:

- Invariante I – fondovalle
- Invariante II – superficie artificiale
- Invariante III – T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- Invariante IV - 23

Scheda d'ambito - Valdarno superiore 11

Beni Paesaggistici: I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)

8.3 Prescrizioni

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :

- 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- 2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

- 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- 5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

L'AC chiarisce che l'area ricade parzialmente nei Contesti fluviali e che è ricompresa tra quelle per le quali è stata proposta la ripermimetrazione del vincolo del fiume.

Conclusioni AT1.10

La Conferenza ricorda la necessità di recepire la disciplina dei Contesti fluviali, inoltre ritiene la previsione conforme alla disciplina del PIT-PPR alle seguenti prescrizioni:

- Sia mantenuta la fascia alberata lungo il torrente dogana;
- Nell'area siano previste sistemazioni arboree e arbustive autoctone tali da non compromettere la vegetazione ripariale;
- La pavimentazione del parcheggio sia di tipo drenante con esclusione dei blocchi autobloccanti

Art. 125 Riqualficazione in viale A. Diaz, via A. Vespucci (AT1.11)

Descrizione contenuta nell'articolo

1. Il progetto prevede la riqualficazione dell'insediamento destinato alla commercializzazione di piante e fiori posto in viale Diaz riconvertendolo per attività commerciali al dettaglio (Media Struttura di Vendita) e recuperando a spazi verdi la fascia lungo il torrente Dogana, ora totalmente ingombra di manufatti di varia natura, con integrazione delle dotazioni pubbliche.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 8.380 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 2.500 mq.

numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 1.000 mq.;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 1.000 mq. (minimo 28 posti auto);
- realizzazione e cessione di una fascia di profondità non inferiore a 5 ml. lungo viale Diaz destinata all'ampliamento dello spazio pedonale (fermo restando il mantenimento del filare esistente).

3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.

4. Vincoli e tutele: vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque); fascia di rispetto e tutela assoluta corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico (art. 96 R.D. 523/1904).

5. Disposizioni specifiche: Lungo il Torrente Dogana dovrà essere predisposta una fascia verde di ambientazione e filtro, parte della quale destinata a verde pubblico quale integrazione del percorso ciclopedonale esistente.

Istruttoria

Beni Paesaggistici I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice).

8.3 Prescrizioni

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

- 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;

- 2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- 5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

La Conferenza chiede chiarimenti sulle aree commerciali della zona e se la previsione possa comportare una aggregazione di medie strutture di vendita da assoggettare a conferenza di copianificazione art. 26 della L.R. 65/2014.

L'Amministrazione dichiara che la previsione non comporta il verificarsi di Aggregazione medie strutture di vendita.

Conclusioni AT1.11

La Conferenza prende atto delle dichiarazioni dell'Amministrazione in merito alle medie strutture di vendita e ricorda di tener conto del contributo del Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale - Prot. 0529725 Data 08/10/2024 della Regione Toscana.

Risulta necessario tener conto anche della disciplina per i contesti fluviali.

Art. 126 Ridefinizione del margine urbano e completamento residenziale in via G. Parigi, via T. Tarchi, via G. Marconi (AT1.12)

Descrizione contenuta nell'articolo

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a completamento del tessuto edificato esistente con integrazione delle dotazioni pubbliche e riqualificazione dell'area dismessa su via Marconi.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 11.855 mq.

- Superficie edificabile (SE) massima: 1.200 mq.

numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 20%

opere ed attrezzature pubbliche:

◦ realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 800 mq.;

◦ realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 400 mq. (minimo 16 posti auto) e cessione di ulteriore area da destinare a parcheggio pubblico per almeno 1.040 mq;

- Superficie edificabile (SE) massima con trasferimento di capacità edificatoria da crediti edilizi (art. 111 delle presenti NTA): 2.400 mq.

numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

◦ realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 1.450 mq.;

◦ realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 750 mq. (minimo 30 posti auto) e cessione di ulteriore area da destinare a parcheggio pubblico per almeno 690 mq;

(nel caso di trasferimento di capacità edificatoria inferiore alla SE massima consentita le dotazioni pubbliche richieste saranno calcolate proporzionalmente, fermo restando la cessione dell'intera area destinata a parcheggio, lungo via Marconi).

3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

4. Vincoli e tutele: -

5. Disposizioni specifiche:

Il parcheggio pubblico è previsto nell'area lungo via Marconi in precedenza adibita a impianto di distribuzione carburanti (oggetto di bonifica in corso di esecuzione).

Il verde pubblico sarà localizzato lungo il Canale Battagli, in continuità con il giardino esistente a ovest.

Si rileva che nel PO non vengono reiterate le regole per la formazione dei crediti : viene di fatto tolta l'intera disciplina della perequazione urbanistica e territoriale di cui agli artt. 57, 58, 59 , 59 bis e 59 ter del RU vigente; viene mantenuta la possibilità di utilizzare in più contesti i crediti già maturati, senza che ci siano comparti di perequazione obbligatori (art. 111 NTA): le potenzialità edificatorie maturate con i crediti del RU possono essere quindi attuate esclusivamente nelle aree di trasformazione espressamente individuate dalle NTA del PO come aree di atterraggio determinando un incremento della SE massima ammissibile (aree di trasformazione AT1.12, AT3.06 e AT3.09).

Conclusioni AT1.12

La Conferenza ritiene la previsione conforme alla disciplina del PIT-PPR.

Art. 127 Riqualificazione in via G. Marconi, via R. Felici, località Tre case (AT1.13)

Descrizione contenuta nell'articolo

1. Il progetto prevede la demolizione di un fabbricato produttivo dismesso e la nuova edificazione con destinazione residenziale, a completamento del tessuto urbano esistente, con contestuale ridisegno delle aree di pertinenza finalizzato all'eventuale futura realizzazione del collegamento stradale tra via G. Marconi e via A. Pacinotti (con modifica del sottopasso ferroviario).

2. Dimensionamento: area di intervento (ST): 2.625 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 550 mq. numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 30% opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione del marciapiede nel tratto di via Marconi compreso nell'area di intervento (circa 65 ml.);
- cessione del tracciato a ovest e sistemazione come percorso pedonale nel tratto a monte;
- cessione di una fascia lungo via R. Felici, finalizzata all'eventuale futura modifica della viabilità pubblica, per una profondità non inferiore a 12 ml. (superficie di circa 700 mq.).

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753/1980.

5. Disposizioni specifiche: -

La Conferenza rileva una criticità della previsione in quanto prevede nuovo consumo suolo residenziale esterno al TU.

L'AC concorda con la necessità di effettuare accertamenti al fine di verificare se sia opportuno modifica il perimetro del TU all'area di proprietà comunale per definire una strategia (art. 4 comma 4 L.R. 65/2014) di recupero e riqualificazione. margine urbano.

Art. 127 bis Completamento residenziale in via C. Colombo, via M. Polo (AT1.14)

Descrizione contenuta nell'articolo

1. Il progetto prevede la nuova edificazione di un lotto intercluso a completamento del tessuto urbano esistente con integrazione delle dotazioni pubbliche.

2. Dimensionamento: area di intervento (ST): 3.760 mq. Superficie edificabile (SE) massima: 300 mq. numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 275 mq. (minimo 11 posti auto);
- realizzazione della viabilità carrabile di servizio all'area e di collegamento tra via Cristoforo Colombo e via Marco Polo nel terreno di proprietà comunale.

3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.

5. Disposizioni specifiche: L'impianto progettuale dovrà seguire il principio insediativo consolidato, disponendo l'edificazione lungo via Marco Polo e il nuovo tratto viario di collegamento con via Cristoforo Colombo e mantenendo ampi spazi verdi all'interno dell'isolato.

Istruttoria AT1.14

Beni Paesaggistici I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice).

L'AC informa che l'area è oggetto del tavolo tecnico per l'aggiornamento del quadro conoscitivo dei vincoli.

Conclusioni AT1.14

La Conferenza ritiene la previsione conforme alla disciplina del PIT-PPR.

Art. 127 ter Ampliamento di un'attività per commercio all'ingrosso in via G. Leopardi (AT1.15)

Descrizione contenuta nell'articolo

1. Il progetto prevede l'ampliamento degli spazi coperti e scoperti di una attività di commercio all'ingrosso e depositi di materiali per l'edilizia insediata nella zona produttiva di Montevarchi nord; in particolare si prevede di realizzare nuovi volumi per uffici e showroom e aree per la sosta carrabile.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 8.330 mq. Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta all'esistente: 1.600 mq. numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 50%

opere ed attrezzature pubbliche:

- monetizzazione delle dotazioni pubbliche richieste, corrispondenti ad almeno 525 mq. da destinare a parcheggio.

3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.

4. Vincoli e tutele: -

5. Disposizioni specifiche:

I margini dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.

Il progetto dovrà prevedere la riorganizzazione degli spazi di pertinenza in modo da ottimizzare l'accessibilità e la sosta per le diverse componenti (fornitori, clienti, personale). Dovrà inoltre essere opportunamente sistemata la viabilità privata interna all'insediamento di collegamento a via Leopardi. Non sono ammessi accessi carrabili sulla viabilità rurale a nord. All'edificio esistente è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

L'AC chiarisce che si tratta di un ampliamento di un'area produttiva, esclusa dalla conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma3 lettera c della L.R. 65/2014.

Istruttoria

Beni Paesaggistici: I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)

Conclusioni AT1.15

La Conferenza al fine di un maggior allineamento con la disciplina del PIT PPR chiede di inserire una serie opere di mitigazione, in particolare:

- Realizzare una quinta alberata sia sulla viabilità esistente che su quella di progetto
- Assicurare la permanenza del varco verde nella zona.
- Realizzare una scheda norma dove indicare l'area a concentrazione volumetrica
- Inserire cortine verdi e, dove già presenti, mantenerle e rinfoltirle
- Individuare opere a contorno finalizzate alla salvaguardia delle visuali
- Utilizzare gli accessi esistenti.
-

Art. 128 Ampliamento della zona produttiva di Montevarchi nord (ATC1.01)

Descrizione contenuta nell'articolo

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione industriale e artigianale in ampliamento alla zona produttiva mista di Montevarchi nord.

L'area di intervento, posta nel territorio rurale, è stata oggetto di Conferenza di Copianificazione in data 13/02/2023; la previsione di intervento è stata riformulata in base ai rilievi della Conferenza.

2. Dimensionamento: area di intervento (ST): 21.065 mq. Superficie edificabile (SE) massima: 6.000 mq. numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 50% opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 1.000 mq.;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 1.200 mq. (minimo 48 posti auto);
- cessione di ulteriore area da destinare a verde pubblico per almeno 2.000 mq.;
- realizzazione e cessione della viabilità carrabile di servizio all'area.

3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

4. Vincoli e tutele:

fascia di rispetto elettrodotti alta tensione.

5. Disposizioni specifiche: L'area a verde pubblico sarà collocata lungo via E. Ferrari, in continuità con gli spazi aperti pubblici esistenti. Gli spazi di parcheggio dovranno essere equipaggiati con alberature per l'ombreggiamento e di ambientazione. I margini dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante, migliorando e riqualificando l'inserimento paesaggistico della zona produttiva, anche in rapporto alle visuali verso il Pratomagno e verso le colline a sud; l'impianto di progetto dovrà per questo evitare la formazione di fronti continui di rilevante estensione a ridosso della viabilità principale.

Istruttoria ATC1.01

L'area di intervento, posta nel territorio rurale, è stata oggetto di Conferenza di Copianificazione in data 13/02/2023.

Beni paesaggistici: nessuno

Abaco delle Invarianti

Invariante I – Morfotipo del Fondovalle, dove il consumo di suolo è molto elevato e la grande concentrazione di strutture insediative comprende spesso situazioni locali pesantemente esposte al rischio idraulico. Le trasformazioni

tendono ad attenuare le funzioni idrogeologiche, ostacolando la ricarica delle falde acquifere e l'assorbimento dei deflussi.

Invariante II – Morfotipo della matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata, la quale ha come principale criticità i processi di frammentazione degli agroecosistemi e di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale e delle infrastrutture lineari (strade, ferrovie, elettrodotti, ecc.) con alterazione della tessitura agraria e perdita del rapporto tra gli agroecosistemi di pianura e le aree agricole collinari. Carta della Rete ecologica: *Area critica per processi di artificializzazione*

Invariante III – una volta realizzata la previsione verrà a costituirsi il morfotipo T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto, che nei casi di contatto diretto con il territorio aperto, presenta criticità per gli affacci ed il problema dei retri urbani.

Invariante IV – 23 Morfotipo delle aree agricole intercluse, che individua come indicazione per le azioni la tutela degli spazi aperti sia agricoli che naturali per la loro multifunzionalità all'interno di contesti densamente urbanizzati. La limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio aperto da parte dell'urbanizzazione. Il consolidamento dei margini dell'edificato soprattutto in corrispondenza delle espansioni recenti anche mediante la realizzazione di orti urbani o di aree a verde pubblico che contribuiscano alla ricomposizione morfologica dei tessuti.

Scheda d'ambito n.11 – Valdarno superiore

In riferimento alla Scheda di Ambito, risulta necessario ricordare la criticità legata ai processi di saldatura dell'urbanizzato e la necessità di preservare i varchi inedificati, gli spazi aperti residui (agricoli e naturali) e le direttrici di connettività esistenti.

A tal fine si ricorda l'Obiettivo 1 della scheda di Ambito 11: *“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”* e la Direttiva 1.1 finalizzata al mantenere i varchi inedificati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra San Giovanni Valdarno e Monteverchi.

Al termine dell'istruttoria, risulta declinare la specifica disciplina del PIT-PPR per:

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche (Invariante I): preservare lo spazio aperto esistente sia agricolo che naturale per la sua multifunzionalità all'interno di un contesto densamente urbanizzato;
- mantenere il caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali (Invariante II);
- mantenere gli elementi di connessione tra le aree agricole di pianura e tra queste e il paesaggio collinare circostante, con particolare riferimento alle Direttrici di connettività da riqualificare/ricostituire (Invariante II): mantenere le attività agricole relittuali e migliorare i livelli di permeabilità ecologica mantenendo il varco inedificato e le direttrici di connettività esistenti;
- riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto (Obiettivo specifico dell'invariante IV): limitarsi ad un intervento di riqualificazione del margine urbano lungo via Enzo Ferrari;
- individuare specifiche indicazioni rivolte all'inserimento paesaggistico ed in particolare alla definizione del margine verso l'area agricola residua (Scheda d'ambito 11, obiettivo 1 direttiva 1.1): qualificazione paesaggistica che comporti la costruzione di permeabilità tra città e campagna, valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana anche attraverso la previsione di un apposito progetto per l'inserimento paesaggistico dell'intervento (mitigazioni, schermature, barriere antirumore, ecc.);
- evitare processi di saldatura dell'urbanizzato in direzione Nord, verso il confine con il Comune di San Giovanni Valdarno (Scheda d'ambito 11)”.

Conclusioni ATCI.01

Per la previsione si rilevano le criticità illustrate già in fase di copianificazione e di contributo all'adozione da parte della Regione.

La Conferenza, al fine di allineare la previsione alla specifica disciplina del PIT-PPR, ritiene necessario evitare che la previsione si configuri come l'apertura di un nuovo fronte edificato a nord/ovest della città. La proposta va rimodulata e riformulata integrando la disciplina con specifiche indicazioni volte a configurare la previsione come intervento di riqualificazione del margine urbano esistente attraverso la ricostituzione delle relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città.

Al fine di un maggior allineamento con il PIT PPR si ritiene necessario limitare la previsione ad una fascia di riqualificazione del margine lungo la viabilità esistente tenendo conto delle indicazioni dell'Allegato 2 al PIT -PPR.

UTOE 2

Art. 129 Ridefinizione del margine urbano e completamento residenziale a Levanella Villanuzza (AT2.01)

Descrizione contenuta nell'articolo

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a completamento del tessuto edificato esistente con integrazione delle dotazioni pubbliche e trasferimento volumetrico dall'area AT4.03 (Villaggio ATER) di cui al successivo art. 146.

L'intervento si propone anche come azione per favorire l'accesso alla casa in particolare attraverso l'offerta di alloggi a canone sostenibile anche con possibilità di riscatto.

2. Dimensionamento: area di intervento (ST): 39.725 mq. Superficie edificabile (SE) massima: 5.450 mq. (SE per trasferimento volumetrico stimata in 2.654 mq.); una quota non inferiore al 15% dovrà essere destinata a edilizia residenziale con finalità sociali, nelle forme e con i requisiti di accesso che saranno definiti in dettaglio dalla convenzione numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 3.100 mq., con percorso pedonale di collegamento a via di Villanata;

- cessione di ulteriore area da destinare a verde pubblico per almeno 5.000 mq.;

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 1.750 mq. (minimo 70 posti auto);

- realizzazione e cessione della viabilità carrabile di servizio all'area.

L'area di trasformazione inoltre concorre alla realizzazione della cassa d'espansione in località Villanuzza, in misura pari a 20,488%, secondo quanto disciplinato nella Convenzione Rep. n. 51907, Racc. n. 23625 del 20/01/2009, Rogito Notaio R. Pisapia.

3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

4. Vincoli e tutele:

area di pertinenza dell'aggregato di Levanella (tessuto urbano non alterato, valore architettonico e paesistico medio secondo la classificazione del PTCP).

Dalla ricognizione del PIT-PPR l'area risulta in parte interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi).

L'area ricade in parte nella Unita Topografica 10 (UT 10) alla quale è attribuito un potenziale rischio archeologico di grado 3 (aree con attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio collocabile in modo generico all'interno di un areale definito).

5. Disposizioni specifiche: L'edificato dovrà essere distribuito in modo da mantenere ampi varchi visuali da via Aretina verso la collina. Non è ammessa l'edificazione nella fascia più a monte, adottando un impianto finalizzato a consolidare l'insediamento nella parte a valle, caratterizzata dalla presenza di vegetazione spontanea con alberature (qualificata come bosco nella ricognizione del PIT-PPR).

Conclusioni AT2.01

La Conferenza ritiene la previsione conforme alla disciplina del PIT-PPR.

Art. 130 Completamento residenziale a Levanella Becorpi (AT2.02)

Descrizione contenuta nell'articolo

1. Il progetto prevede la nuova edificazione di un lotto a completamento del tessuto urbano esistente.

Si tratta della parte residua della previsione del RU identificata come AT R35 con convenzione sottoscritta in data 08/02/2010 (con modifiche del 06/11/2015) e opere di urbanizzazione eseguite.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 1.955 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 630 mq.

opere ed attrezzature pubbliche:

- completo assolvimento degli obblighi convenzionali assunti.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto.

4. Vincoli e tutele: -

5. Disposizioni specifiche:

Dovranno essere rispettati eventuali parametri relativi a numero di piani, numero di alloggi, allineamenti ed altre prescrizioni per l'edificazione stabiliti per la previsione dalla disciplina del RU.

Conclusioni AT2.02

La Conferenza ritiene la previsione conforme al PIT PPR

Art. 131 Completamento a destinazione produttiva in via Levanella Becorpi a Levanella (AT2.03)

Descrizione contenuta nell'articolo

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione per attività industriali e artigianali a completamento della zona produttiva di Levanella.

2. Dimensionamento: area di intervento (ST): 14.740 mq. Superficie edificabile (SE) massima: 5.000 mq. numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 50%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 1.000 mq., da localizzare a nord;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 1.000 mq. (minimo 40 posti auto).

3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

4. Vincoli e tutele: -

5. Disposizioni specifiche:

Gli spazi di parcheggio, da localizzare prioritariamente nella fascia ovest, lungo la viabilità, dovranno essere equipaggiati con alberature per l'ombreggiamento e di ambientazione. I margini dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante, tutelando e valorizzando in particolare la presenza del complesso di matrice storico posto immediatamente a est dell'area di intervento e gli insediamenti prevalentemente residenziali posti tra l'area produttiva e il nuovo polo logistico.

Conclusioni AT2.03

La Conferenza ritiene la previsione conforme alla disciplina del PIT-PPR

Art. 132 Nuovo insediamento produttivo in località Val di Lago Pateresso (ATC2.01)

Descrizione contenuta nell'articolo

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione industriale e artigianale a nordovest di Levanella. L'area di intervento, posta nel territorio rurale, è stata oggetto di Conferenza di Copianificazione, che ha espresso parere favorevole in data 17/03/2020.

2. Dimensionamento: area di intervento (ST): 50.300 mq. Superficie edificabile (SE) massima: 17.600 mq. numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 50%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 2.500 mq.;
- cessione di ulteriore area da destinare a verde pubblico per almeno 3.000 mq.;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 2.550 mq. (minimo 102 posti auto), da localizzare prioritariamente nella parte nord;
- realizzazione e cessione della viabilità carrabile di servizio all'area; adeguamento del tratto stradale esistente a nord e dell'intersezione su via di Camminlungo; realizzazione di una nuova intersezione su via del Pateresso. L'area di trasformazione inoltre concorre alla realizzazione della cassa d'espansione in località Villanuzza, in misura pari a 19,949% proporzionale, secondo quanto disciplinato nella Convenzione Rep. n. 51907, Racc. n. 23625 del 20/01/2009, Rogito Notaio R. Pisapia.

3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

4. Vincoli e tutele: fascia di rispetto e tutela assoluta corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico (art. 96 R.D. 523/1904).

5. Disposizioni specifiche: L'accesso principale all'area è previsto da via di Camminlungo, a nord, in località Podere Cantone, adeguando il tracciato esistente; un secondo accesso è previsto su via del Pateresso, con una soluzione che assicuri la tutela del

complesso di antica formazione posto all'angolo con via delle Padulette.

Gli spazi di parcheggio dovranno essere equipaggiati con alberature per l'ombreggiamento e di ambientazione, con colori e piantumazioni adeguate al corretto inserimento paesaggistico nel contesto.

Si dovrà in generale garantire la più possibile estesa permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici pavimentate che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche, mirando al massimo contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, recependo gli indirizzi del documento CE 2012 "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo".

I margini dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante. La fascia lungo il Canale Battagli sarà destinata a verde pubblico, con sistemazioni finalizzate a potenziare la connessione ecologica del corso d'acqua.

L'impianto di progetto dovrà riprendere l'orientamento delle geometrie di suddivisione del suolo presenti, recuperando per quanto possibile e reinterpretando gli elementi caratterizzanti il paesaggio rurale. Si dovrà evitare la formazione di fronti edificati continui di rilevante estensione, privilegiando soluzioni di ridotto impatto attraverso l'articolazione dei volumi e il mantenimento di varchi inedificati, valorizzando le visuali verso il Pratomagno.

La Conferenza rileva che la disciplina dell'area è stata integrata con alcune disposizioni paesaggistico della previsione alla disciplina del PIT-PPR.

Conclusioni ATC2.01

La Conferenza ritiene la previsione conforme alla disciplina del PIT-PPR.

Alle ore 13:28 la Conferenza conclude i lavori della seduta odierna e aggiorna i propri lavori alla successiva seduta, che si concorda di convocare per il 22/10/2024.

Letto, approvato e sottoscritto

per la Regione Toscana
Arch. Luca Signorini

per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo
Arch. Massimo Bucci





Oggetto: ID 93880 95682 - Comune di Montevarchi (AR) - Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico tra la Regione Toscana e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, relativa alla conformazione del PIANO STRUTTURALE e del PIANO OPERATIVO.

Terza Seduta – 22/10/2024

Il giorno 22/10/2024, sono riuniti in modalità videoconferenza sul link <https://spaces.avayacloud.com/spaces/60a500c4f665d979da2321fe> i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota prot. 0520917 del 2/10/2024.

- per la **Regione Toscana**, Arch. Luca Signorini E.Q. del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio (delegato con decreto n. 22686 del 24/10/2023) e Arch. Ottavia Cardillo funzionario del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, Arch. Casarano del Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio.

- per **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo** il funzionario Arch. Massimo Bucci (Delega allegata al presente verbale).

Alla riunione sono, inoltre, invitati e presenti:

- per il **Comune di Montevarchi**: Sindaca Silvia Chiassai, Assessore Piomboni; Dirigente Patrizia Berardini, il Responsabile del Procedimento Ugo Fabbri, Laura Frongia, la progettista Stefania Rizzotti

- Provincia di Arezzo Arch. Stefania Vanni (delega prot. Reg. n. 0555021 del 23/10/2024).

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 9.25.

Nel presente verbale si intendono ricomprese le premesse, l'istruttoria e gli esiti riportati nel verbale delle precedenti sedute del 2/10/2024 e del 22/10/2024.

Quadro conoscitivo di maggior dettaglio delle aree tutelate per legge

Per il quadro conoscitivo di maggior dettaglio delle aree tutelate per legge, si ricorda che il prossimo tavolo in modalità video è fissato per il 24/10/2024 alle ore 10:00 con i progettisti, la Soprintendenza e il Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio.

La Conferenza ritiene necessario ricordare all'Amministrazione, al termine del tavolo tecnico finalizzato all'aggiornamento del quadro conoscitivo dei vincoli, di aggiornare gli articoli delle previsioni riportando il quadro vincolistico risultante dai lavori.

Vinca

In riferimento alla proposta del Comune di effettuare modifiche alla disciplina del territorio rurale che possa interessare anche le aree contigue alla riserva naturale della Bandella e Valle dell'Inferno, la Regione dopo aver sentito il Settore Vas Vinca, informa che probabilmente la modifica sugli annessi amatoriali risulterebbe coerente con i contenuti della disciplina per le aree contigue del Sito Natura 2000 SIC ZPS e riserva naturale della Bandella e Valle dell'Inferno, ma poiché si tratta di apportare modifiche permanenti allo stato dei luoghi attraverso l'inserimento di manufatti edilizi che determinano l'alterazione dell'assetto paesaggistico del territorio (art. 149 del D.lgs. 42/2004 - punto 7 delibera di giunta regionale n. 13 del 10/01/2022 "Atto di indirizzo e coordinamento per l'armonizzazione e la semplificazione dei procedimenti relativi alla valutazione di incidenza in recepimento delle Linee guida nazionali"), è probabile debba esser fatta una nuova VINCA. La Valutazione sulla necessità della medesima spetta comunque alla AC.

L'Amministrazione informa che è sua intenzione fare una riflessione sulla necessità di apportare modifiche alla disciplina sugli annessi amatoriali che possa interessare anche le aree contigue del Sito Natura 2000 SIC ZPS e di conseguenza se questa debba comportare un nuovo Studio di Incidenza e nuova Vinca.

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, EDILIZI DEL TERRITORIO

La Conferenza prosegue con l'esame delle trasformazioni proposte dal Piano Operativo.

Art. 133 Nuovo insediamento produttivo in località Padulette (ATC2.02)

Descrizione contenuta nella disciplina del PO

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione industriale e artigianale a nord-est di Levanella.

L'area di intervento, posta nel territorio rurale, è stata oggetto di Conferenza di Copianificazione, che ha espresso parere favorevole a condizioni in data 17/03/2020.

2. Dimensionamento: area di intervento (ST): 35.985 mq. Superficie edificabile (SE) massima: 14.000 mq. numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 50%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 2.000 mq.;
- cessione di ulteriore area da destinare a verde pubblico per almeno 3.000 mq.;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 2.000 mq. (minimo 80 posti auto);
- realizzazione e cessione della viabilità carrabile di servizio all'area; realizzazione di una nuova intersezione su via della Lama.

L'area di trasformazione inoltre concorre alla realizzazione della cassa d'espansione in località Villanuzza, in misura pari a 10,051%, secondo quanto disciplinato nella Convenzione Rep. n. 51907, Racc. n. 23625 del 20/01/2009, Rogito Notaio R. Pisapia.

3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

4. Vincoli e tutele:

zona di rispetto dei pozzi e delle sorgenti (D.lgs. 152/2006).

5. Disposizioni specifiche: L'assetto della viabilità interna, con unico accesso da via delle Lame, dovrà escludere l'utilizzo di via delle Padulette per l'accessibilità carrabile al nuovo insediamento produttivo; è consentito il collegamento con la viabilità esistente per dotare di un accesso carrabile alternativo il piccolo aggregato di matrice storica delle Padulette (a est) e gli edifici residenziali a ovest. L'intervento dovrà in ogni caso comprendere la realizzazione di uno spazio di manovra a servizio del tratto ovest di via delle Padulette – tratto esterno all'area ATC2.02 – necessario per l'inversione di marcia.

Gli spazi di parcheggio dovranno essere equipaggiati con alberature per l'ombreggiamento e di ambientazione. Gli spazi di parcheggio dovranno essere equipaggiati con alberature per l'ombreggiamento e di ambientazione, con colori e piantumazioni adeguate al corretto inserimento paesaggistico nel contesto. Si dovrà in generale garantire la più possibile estesa permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici pavimentate che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche, mirando al massimo contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, recependo gli indirizzi del documento CE 2012 "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo".

I margini dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante. Il verde pubblico sarà localizzato preferibilmente nella fascia lungo il Canale Battagli, con sistemazioni finalizzate a potenziare la connessione ecologica del corso d'acqua, e dovrà essere collegato pedonalmente a via delle Padulette (tratto ovest).

L'impianto di progetto dovrà riprendere l'orientamento delle geometrie di suddivisione del suolo presenti, recuperando per quanto possibile e reinterpretando gli elementi caratterizzanti il paesaggio rurale. Si dovrà evitare la formazione di fronti edificati continui di rilevante estensione, privilegiando soluzioni di ridotto impatto attraverso l'articolazione dei volumi e il mantenimento di varchi inedificati, valorizzando le visuali verso il Pratomagno.

La Conferenza rileva che la disciplina dell'area è stata integrata con alcune disposizioni volte ad allineare l'inserimento paesaggistico della previsione alla disciplina del PIT-PPR.

Conclusioni ATC2.02

La Conferenza ritiene la previsione conforme alla specifica disciplina del PIT-PPR.

UTOE 3

Art. 134 Completamento a destinazione produttiva in via Giove a Levane (AT3.01)

Descrizione contenuta nella disciplina del PO

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione per attività industriali e artigianali a completamento della zona produttiva di Levane ovest, riqualificando un'area a ridosso del viadotto ferroviario.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 4.935 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 1.500 mq.
 numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 45%
 opere ed attrezzature pubbliche:
 realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 500 mq. (minimo 20 posti auto).
 3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
 4. Vincoli e tutele:
 fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753/1980;
 fascia di rispetto e tutela assoluta corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico (art. 96 R.D. 523/1904).
 5. Disposizioni specifiche:
 Il parcheggio pubblico sarà collocato su via Giove, mantenendo comunque la cabina elettrica esistente.
 I margini lungo il torrente Caposelvi e quello a sud, verso gli edifici residenziali esistenti, dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione.

L'AC chiarisce che l'area non ricade nei contesti fluviali.

Conclusioni ATC3.01

La Conferenza ritiene la previsione conforme alla specifica disciplina del PIT-PPR.

Art. 135 Completamento a destinazione produttiva in via Nettuno, via Venere a Levane (AT3.02)

Descrizione contenuta nella disciplina del PO

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione per attività industriali e artigianali a completamento della zona produttiva di Levane ovest.
 2. Dimensionamento: area di intervento (ST): 12.155 mq. Superficie edificabile (SE) massima: 3.500 mq. numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 45%
 opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione della viabilità di servizio all'area e di collegamento tra via Nettuno e via Venere (circa 100 ml.);
 - realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 1.000 mq., da localizzare a est, tra via Mercurio e la S.R. 69;
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 1.000 mq. (minimo 40 posti auto).
 3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
 4. Vincoli e tutele: zona di rispetto dei pozzi e delle sorgenti (D.lgs. 152/2006).
 5. Disposizioni specifiche:
 L'intervento dovrà prevedere la sistemazione dell'intera fascia lungo il tracciato della S.R. 69, finalizzata alla qualificazione del margine e all'ambientazione, impiegando elementi vegetazionali (arborei e/o arbustivi); tali spazi potranno essere destinati in parte anche alla sosta carrabile e in tal caso sono ammesse sistemazioni del suolo con pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

L'AC chiarisce che nell'articolo è presente un errore: in questa previsione non è prevista un'area a verde perché viene attribuita alla previsione adiacente AT3.03

Si chiarisce inoltre che non sono previsti nuovi innesti sulla SR69.

Conclusioni AT3.02

La Conferenza ritiene la previsione conforme alla specifica disciplina del PIT-PPR.

Art. 136 Completamento a destinazione produttiva commerciale in via Mercurio a Levane (AT3.03)

Descrizione contenuta nella disciplina del PO

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione commerciali (esercizi di vicinato e/o una media struttura di vendita) a completamento della zona produttiva di Levane ovest.
 2. Dimensionamento: area di intervento (ST): 12.395 mq. Superficie edificabile (SE) massima: 2.500 mq. numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 45%
 opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 1.000 mq. (minimo 40 posti auto), da localizzare in prosecuzione dell'area di sosta pubblica posta all'intersezione tra via Giove e via Mercurio;
 - realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 1.000 mq.
 3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
 4. Vincoli e tutele: zona di rispetto dei pozzi e delle sorgenti (D.lgs. 152/2006).
 5. Disposizioni specifiche: L'accesso carrabile principale è previsto da via Mercurio, a nord; non è ammesso l'accesso carrabile da via Aretina dove saranno localizzati anche i parcheggi pubblici, equipaggiati con alberature per l'ombreggiamento e di ambientazione. I parcheggi, sia pubblici che privati, saranno equipaggiati con alberature per

l'ombreggiamento e di ambientazione. I margini dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di tipo C ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.

La previsione risulta riformulata in fase di controdeduzione, individuando come nuova funzione quella del commerciale (media struttura di vendita).

Istruttoria AT3.03

Beni Paesaggistici: nessuno

Abaco delle Invarianti

Invariante III – T.P.S.3. Insule specializzate che presenta criticità legate all'assenza di relazioni con i contesti urbani, naturali e rurali limitrofi, all'alto impatto dei mezzi di trasporto privato dai flussi di visita sull'intorno urbano-rurale, un alto consumo di suolo dovuto a lotti recintati di grandi dimensioni e densità edilizia più bassa rispetto agli altri tessuti urbani.

Invariante IV – 23 Morfotipo delle aree agricole intercluse, che individua come indicazione per le azioni la tutela degli spazi aperti sia agricoli che naturali per la loro multifunzionalità all'interno di contesti densamente urbanizzati. La limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio aperto da parte dell'urbanizzazione. Il consolidamento dei margini dell'edificato soprattutto in corrispondenza delle espansioni recenti anche mediante la realizzazione di orti urbani o di aree a verde pubblico che contribuiscano alla ricomposizione morfologica dei tessuti.

Scheda d'ambito

In riferimento alla Scheda di Ambito, risulta necessario ricordare la criticità legata ai processi di saldatura dell'urbanizzato e la necessità di preservare i varchi ineditati, gli spazi aperti residui (agricoli e naturali) e le direttrici di connettività esistenti.

A tal fine si ricorda l'Obiettivo 1 della scheda di Ambito 11: *"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"* e la Direttiva 1.1 finalizzata al mantenere i varchi ineditati e le direttrici di connettività ecologica trasversali.

L'Amministrazione dichiara che l'inserimento della previsione nell'area di Levane non costituisce aggregazione di medie strutture di vendita (art. 26 L.R. 65/2014).

Conclusioni AT3.03

La Conferenza ricorda la necessità di valutare i contenuti del contributo ricevuto dal Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale - Prot. 0529725 Data 08/10/2024

Inoltre risulta opportuna una riflessione da parte della AC sull'eventuale riadozione della previsione al fine di assicurare e garantire l'informazione e la partecipazione della cittadinanza.

Si invita a verificare il numero di parcheggi rispetto a quanto previsto dalla legge regionale 23 novembre 2018, n. 62 (Codice del commercio) e del relativo Regolamento 9 aprile 2020, n. 23/R.

La Conferenza, al fine di allineare la previsione alla disciplina del PIT-PPR, ritiene necessario mantenere e rafforzare nella fascia verde lungo la variante alla SR 69 le alberature esistenti ad alto fusto.

Nei parcheggi dovranno essere previste delle alberature ad alto fusto ed una pavimentazione permeabile (senza autobloccanti).

Art. 137 Completamento produttivo in via Giannutri 1 (AT3.04)

Descrizione contenuta nella disciplina del PO

1. Il progetto prevede la nuova edificazione per attività industriali e artigianali di un lotto a completamento del tessuto urbano produttivo esistente. L'area appartiene ad una lottizzazione precedente al RU per la quale tutte le opere di urbanizzazione risultano completate.

2. Dimensionamento: area di intervento (ST): 2.120 mq. Superficie edificabile (SE) massima: 1.237 mq. numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 55%

opere ed attrezzature pubbliche: -

3. Modalità di attuazione: intervento diretto.

Conclusioni AT3.04

La Conferenza ritiene la previsione conforme alla specifica disciplina del PIT-PPR.

Art. 138 Completamento produttivo in via Giannutri 2 (AT3.05)

Descrizione contenuta nella disciplina del PO

1. Il progetto prevede la nuova edificazione per attività industriali e artigianali di un lotto a completamento del tessuto urbano produttivo esistente. L'area appartiene ad una lottizzazione precedente al RU per la quale tutte le opere di urbanizzazione risultano completate.
2. Dimensionamento: area di intervento (ST): 1.445 mq. Superficie edificabile (SE) massima: 609 mq. numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 55%
opere ed attrezzature pubbliche: -
3. Modalità di attuazione: intervento diretto.
4. Vincoli e tutele: -

Conclusioni AT3.05

La Conferenza ritiene la previsione conforme alla specifica disciplina del PIT-PPR.

Art. 139 Completamento residenziale e ridefinizione del margine urbano in via A. Capitini a Levane (AT3.06)

Descrizione contenuta nella disciplina del PQ

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a completamento del tessuto edificato esistente con integrazione delle dotazioni pubbliche.
2. Dimensionamento: area di intervento (ST): 8.325 mq. - Superficie edificabile (SE) massima: 850 mq. numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 20%
opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 600 mq.;
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 350 mq. (minimo 14 posti auto);

nel caso di crediti edilizi art. 111 NTA PO:

- Superficie edificabile (SE) massima con trasferimento di capacità edificatoria da crediti edilizi (art. 111 delle presenti NTA): 1.700 mq. numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 1.100 mq.;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 450 mq. (minimo 18 posti auto);

(nel caso di trasferimento di capacità edificatoria inferiore alla SE massima consentita le dotazioni pubbliche richieste saranno calcolate proporzionalmente).

3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
4. Vincoli e tutele: -

5. Disposizioni specifiche:

Per il nuovo insediamento saranno da privilegiare tipologie a bassa densità e caratteri di unitarietà, in continuità con l'edificazione recente lungo via Capitini e via Neruda, valorizzando la visuale verso il fronte collinare oltre l'Arno e lo sfondo del Pratomagno. I margini dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.

L'Amministrazione chiarisce che nel caso vengano usati parzialmente i crediti edilizi (art.111 NTA) le superfici per le opere e attrezzature pubbliche saranno aumentate proporzionalmente ai crediti utilizzati.

Istruttoria AT3.06

Beni paesaggistici: nessuno

Abaco delle Invarianti

Invariante I – Morfotipo del Fondovalle, dove il consumo di suolo è molto elevato e la grande concentrazione di strutture insediative comprende spesso situazioni locali pesantemente esposte al rischio idraulico. Le trasformazioni tendono ad attenuare le funzioni idrogeologiche, ostacolando la ricarica delle falde acquifere e l'assorbimento dei deflussi.

Invariante II – Morfotipo della matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata, la quale ha come principale criticità i processi di frammentazione degli agroecosistemi e di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale e delle infrastrutture lineari (strade, ferrovie, elettrodotti, ecc.) con alterazione della tessitura agraria e perdita del rapporto tra gli agroecosistemi di pianura e le aree agricole collinari.

Carta della Rete ecologica: la zona lambisce l'*Area critica per processi di artificializzazione*

Invariante III – una volta realizzata la previsione verrà a costituirsi il morfotipo T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine per il quale si ricordano le criticità legate alle relazioni con il territorio aperto: assenza di margine urbano e tendenza alla dispersione insediativa nel tessuto rurale, con alto consumo di suolo agricolo, assente o debole definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi, bassa o assente qualità dei retri urbani e dei fronti di servizio sugli spazi aperti.

Invariante IV – Morfotipo n.6 dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle, soggetto a processi di semplificazione ecologica e paesaggistica e con basso livello di infrastrutturazione ecologica. Sono caratterizzati dalla tendenza all'erosione dello spazio agricolo per processi di urbanizzazione e la frequente localizzazione del morfotipo in aree

sottoposte a forte rischio idraulico (zone esondabili). In ambito periurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo, tra le indicazioni per le azioni si raccomanda di:

- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastroforni, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi ineditati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse.

Scheda d'ambito n.11 – Valdarno superiore

In riferimento alla Scheda di Ambito, risulta necessario ricordare la criticità legata ai processi di saldatura dell'urbanizzato e la necessità di preservare i varchi ineditati, gli spazi aperti residui (agricoli e naturali) e le direttrici di connettività esistenti.

A tal fine si ricorda l'Obiettivo 1 della scheda di Ambito 11: *“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”* e la Direttiva 1.1 finalizzata al mantenere i varchi ineditati e le direttrici di connettività ecologica trasversali.

Conclusioni AT3.06

Tenendo conto dell'istruttoria effettuata, la Conferenza, al fine di allineare la previsione alla specifica disciplina del PIT-PPR, ritiene necessario integrare le norme della previsione con le seguenti indicazioni :

- Si tenga conto, per l'inserimento della previsione e la realizzazione della medesima, dei segni presenti sul territorio (suddivisione dei campi, rete di scolo, reticolo idraulico, ecc);
- mantenere le alberature presenti lato nord est e la fascia di connessione ecologia lungo la canaletta che lo delimita.

art. 140 Completamento residenziale in via della Resistenza, via della Meloria a Levane (AT3.07)

1. Il progetto prevede la nuova edificazione di un lotto a completamento del tessuto urbano esistente.
2. Dimensionamento: area di intervento (ST): 1.905 mq. Superficie edificabile (SE) massima: 150 mq. numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 25%
opere ed attrezzature pubbliche: - cessione dell'area destinata a cassa d'espansione lungo via della Resistenza per almeno 700 mq.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
Beni Paesaggistici: Nessuno

Conclusioni AT3.07

La Conferenza ritiene la previsione conforme alla disciplina del PIT-PPR.

Art. 141 Ridefinizione del margine urbano, completamento residenziale e riqualificazione a Levane (AT3.08)

Descrizione contenuta nella disciplina del PO

1. Il progetto si articola in più interventi tra loro correlati:
 - riqualificazione dell'area interna all'isolato delimitato da via Leona, via Aretina, via Fornaci vecchie, via XIV luglio, via di Bucine con la demolizione di un fabbricato produttivo dismesso e la realizzazione di nuovi spazi pubblici a servizio dell'area centrale di Levane;
 - realizzazione di un nuovo insediamento residenziale in via Siena a completamento del tessuto edificato esistente con integrazione delle dotazioni pubbliche nella fascia lungo il corso del torrente Ambra;
 - nuova edificazione di un lotto a completamento del tessuto urbano esistente in via Perugia.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 21.815 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 2.100 mq. (812 mq. da demolizione di volumi esistenti)
 - (agli immobili di proprietà pubblica compresi nel perimetro di intervento (area dell'ex depuratore) non sono attribuite quote della potenzialità edificatoria assegnata)
 - numero piani fuori terra massimo: 2 3 Indice di Copertura massimo: 30% 35%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 2.000 mq. (minimo 80 posti auto) sul retro di via Leona nell'area attualmente occupata dal fabbricato produttivo da demolire, con accesso da via XIV luglio;
 - realizzazione di un collegamento pedonale tra il parcheggio pubblico e via Leona, attraverso un passaggio al piano terra dell'edificio pubblico comunale, della riorganizzazione dei locali e dell'integrazione degli locali tramite ampliamento per una Superficie Utile pari a quella ridotta con l'inserimento del percorso pedonale interno;

- sistemazione delle aree di verde pubblico poste sul retro di via Leona con collegamento Fornaci vecchie;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 500 mq. (minimo 20 posti auto) in via Siena in prossimità degli impianti sportivi, a nord, e parte in via Perugia, con sistemazione degli spazi di sosta esistenti;
- cessione dell'area lungo l'Ambra da destinare a verde pubblico per almeno 4.500 mq., a integrazione delle aree di proprietà pubblica che comprendono l'ex depuratore;
- realizzazione delle opere necessarie alla fruizione dell'area dell'ex depuratore come verde pubblico, con completa rimozione delle strutture e degli impianti esistenti.

3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

4. Vincoli e tutele: fascia di rispetto e tutela assoluta corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico (art. 96 R.D. 523/1904), in parte marginale.

5. Disposizioni specifiche:

Per il nuovo insediamento in via Siena saranno da privilegiare tipologie a bassa densità, valorizzando la visuale verso il Pratomagno e il collegamento con l'ambito fluviale dell'Ambra. I margini dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto fluviale adiacente. In via Leona la realizzazione del sottopasso comporterà la conseguente riorganizzazione dei locali e l'ampliamento dell'edificio pubblico comunale al piano terra e/o sopraelevando i volumi esistenti a un solo livello (l'ampliamento potrà essere realizzato in aderenza al nuovo parcheggio pubblico).

Conclusioni AT3.08

La Conferenza ritiene le previsioni conformi alla disciplina del PIT-PPR ed invita l'Amministrazione, per facilitare la lettura del piano, ad individuare (con una sigla/lettera o schema) gli interventi nelle tre aree.

Art. 142 Completamento residenziale con trasferimento volumetrico in via Siena a Levane (AT3.09)

Descrizione contenuta nella disciplina del PO

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a completamento del tessuto edificato esistente con integrazione delle dotazioni pubbliche.
2. Dimensionamento: area di intervento (ST): 5.270 mq. - Superficie edificabile (SE) massima: 550 mq. numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 20%
opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 400 mq.;
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 225 mq. (minimo 9 posti auto);
 - Superficie edificabile (SE) massima con trasferimento di capacità edificatoria da crediti edilizi (art. 111 delle presenti NTA): 1.100 mq. numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 30%
opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 675 mq.;
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 325 mq. (minimo 13 posti auto);
 (nel caso di trasferimento di capacità edificatoria inferiore alla SE massima consentita le dotazioni pubbliche richieste saranno calcolate proporzionalmente).
3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.
4. Vincoli e tutele: -
5. Disposizioni specifiche: Per il nuovo insediamento in via Siena saranno da privilegiare tipologie a bassa densità, valorizzando la visuale verso il Pratomagno.

L'A.C. evidenzia alla Conferenza che a seguito di accertamenti non sono emerse criticità idrauliche sul torrente Ambra.

Conclusioni AT3.09

La Conferenza ritiene la previsione conforme alla disciplina del PIT-PPR.

Art. 142 bis Ampliamento di uno stabilimento in piazzale del Planetario a Levane (AT3.10)

Descrizione contenuta nella disciplina del PO

1. Il progetto prevede l'ampliamento degli spazi coperti e scoperti di uno stabilimento per attività industriali e artigianali insediato nella zona produttiva di Levane est.
2. Dimensionamento: area di intervento (ST): 4.385 mq. Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta all'esistente: 500 mq. numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 60%
opere ed attrezzature pubbliche:
 - riqualificazione del parcheggio pubblico di piazzale del Planetario.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele: -

5. Disposizioni specifiche: I margini dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.

L'area era già stata vista in sede di conferenza di copianificazione ed in tale sede era molto più estesa.

L'AC chiarisce che si è ritenuto opportuno rimuovere la previsione presentata in fase di copianificazione per la difficoltà nel trovare accordi tra i proprietari. Si è provveduto quindi a riformulare la previsione come ampliamento di una attività produttiva, esclusa da valutazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma2 lettera c della L.R. 65/2014.

Conclusioni AT3.10

Al fine di un maggior allineamento con i contenuti del PIT -PPR, la Conferenza ritiene necessario che sia individuata una fascia di verde per qualificare il margine verso nord e di addossare più possibile i nuovi volumi alla parte già edificata.

Art. 143 Ampliamento della zona produttiva di Levane est (ATC3.01) – abrogato

UTOE 4

Art. 144 Completamento residenziale in via Chiantigiana (AT4.01)

Descrizione contenuta nella disciplina del PO

1. Il progetto prevede la nuova edificazione di un lotto in continuità con il tessuto urbano esistente.

2. Dimensionamento: area di intervento (ST): 1.520 mq. Superficie edificabile (SE) massima: 250 mq. numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 20%

opere ed attrezzature pubbliche:

- cessione dell'area destinata all'ampliamento del parcheggio pubblico su via Chiantigiana per almeno 350 mq. L'intervento si attua contestualmente alla previsione AT1.10 (nuovo parcheggio in via Montenero) quale area di perequazione, di cui al precedente art. 124.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele: area di rispetto della Chiesa di Santa Maria del Giglio (vincolo indiretto D.M. 14/12/1963, ID 90510260500); fascia di rispetto elettrodotti alta tensione.

5. Disposizioni specifiche: L'intervento dovrà garantire la minima interferenza possibile con le visuali verso il complesso di Santa Maria del Giglio.

L'AC chiarisce che si tratta di una previsione di completamento residenziale che viene attuato contestualmente alla cessione di un'area per parcheggio pubblico in via Montenero, lungo il torrente dogana (AT1.10).

Conclusioni AT4.01

La Conferenza ritiene la previsione conforme al PIT-PPR e ricorda la necessità del rispetto delle prescrizioni di cui al vincolo indiretto D.M. 14/12/1963, ID 9051026050 ai sensi dell'art. 45 del D.lgs. 42/2004.

Art. 145 Completamento residenziale in via delle Fornaci vecchie 1 (AT4.02)

Descrizione contenuta nella disciplina del PO

1. Il progetto prevede la nuova edificazione di un lotto a completamento del tessuto urbano esistente.

2. Dimensionamento: area di intervento (ST): 1.835 mq. Superficie edificabile (SE) massima: 250 mq. numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 25%

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 225 mq. (minimo 9 posti auto).

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

Dalla ricognizione del PIT-PPR l'area risulta in parte marginale interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi).

5. Disposizioni specifiche: Il progetto dovrà garantire la tutela delle alberature presenti lungo il confine ovest, che costituiscono il margine dell'area boscata.

Conclusioni AT4.02

La Conferenza, al fine di un maggior allineamento con i contenuti del PIT-PPR, ritiene necessario individuare e inserire nella scheda disposizioni finalizzate a preservare il più possibile le alberature adulte di pregio presenti e non intervenire sull'area interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi).

La Conferenza ricorda all'AC che la cartografia relativa alle aree boscate del PIT/PPR è ricognitiva e che la reale presenza del bosco si ha attraverso la verifica dei requisiti di cui alla legge forestale regionale L.R. 39/2000.

La Conferenza ritiene necessario valutare la consistenza del bosco all'interno del tavolo tecnico per la definizione del quadro conoscitivo di maggior dettaglio dei vincoli paesaggistici.

Art. 146 Area soggetta a trasferimento volumetrico in via Tagliamento (AT4.03)

Descrizione contenuta nella disciplina del PO

1. Si tratta degli edifici del Villaggio ATER che si trovano in pessimo stato di conservazione e in abbandono da tempo e non sono recuperabili in loco a causa delle condizioni critiche di pericolosità geomorfologica (classe G.4). Il progetto prevede il trasferimento delle volumetrie corrispondenti nell'area di intervento AT2.01 a Levanella Villanuzza, come disciplinato all'art. 129 delle presenti Norme, con demolizione degli edifici del Villaggio ATER e ripristino dell'area con consolidamento e sistemazione a verde.

Conclusioni AT4.03

La Conferenza ritiene la previsione conforme ai contenuti del PIT PPR.

Art. 146 bis Ampliamento del complesso sportivo in via Maestri del Lavoro (AT4.04)

Descrizione contenuta nella disciplina del PO

1. Il progetto prevede il potenziamento del complesso sportivo (Circolo del Tennis), con l'aggiunta di un nuovo campo da gioco e di attrezzature e spazi a supporto della fruizione della struttura, anche per quanto riguarda la dotazione di parcheggi, oltre all'ampliamento della Club House.

2. Dimensionamento: area di intervento (ST): 12.770 mq.

Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta all'esistente: 150 mq. numero piani fuori terra massimo: 2, oltre il piano seminterrato Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche: -

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato; in sede di convenzione saranno stabilite le modalità di libera fruizione pubblica degli impianti e le opere da realizzare, con particolare riferimento alla pedonalità lungo via Maestri del Lavoro nel tratto fronteggiante il complesso fino all'intersezione con via dell'Ossaia.

4. Vincoli e tutele: fascia di rispetto e tutela assoluta corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico (art. 96 R.D. 523/1904); fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753/1980; area di pertinenza dei centri antichi (strutture urbane), per l'area a monte di via Maestri del Lavoro.

5. Disposizioni specifiche: L'intera fascia compresa tra il tracciato ferroviario e via Maestri del Lavoro sarà destinata agli impianti sportivi e alle attrezzature complementari e integrative, riorganizzando e migliorando i percorsi pedonali di collegamento tra le strutture, anche nell'attraversamento del Borro di Spedaluzzo, e riqualificando unitariamente il complesso con il disegno del verde e le sistemazioni con elementi vegetazionali di filtro e di ambientazione lungo la viabilità e verso la ferrovia, nonché lungo il Borro.

Il nuovo campo da gioco sarà localizzato al posto dell'attuale area di parcheggio, in continuità con gli altri campi. L'ampliamento della Club House, nel rispetto dei vincoli riferiti al reticolo idrografico e all'infrastruttura ferroviaria, sarà realizzato nella parte verso via Maestri del Lavoro, riqualificando il fronte lungo la viabilità principale. E inoltre ammessa la realizzazione di una piscina scoperta nella parte più a nord. Gli spazi di parcheggio a servizio del complesso sportivo dovranno essere reperiti nell'area più esterna, sul lato opposto della viabilità principale; dovranno essere equipaggiati con alberature per l'ombreggiamento e di ambientazione, garantendo la più possibile estesa permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici pavimentate che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche, recependo gli indirizzi del documento CE 2012 "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo", anche per la realizzazione della rampa necessaria al superamento del dislivello di quota tra l'area per la sosta carrabile e via Maestri del Lavoro. I margini dell'area di parcheggio dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.

Conclusioni AT4.04

La Conferenza ritiene la previsione conforme ai contenuti del PIT PPR.

UTOE 5

Art. 147 Completamento residenziale in via di Moncioni nord (AT5.01)

Descrizione contenuta nella disciplina del PO

1. Il progetto prevede la nuova edificazione ad integrazione del tessuto urbano recente della frazione di Moncioni.

2. Dimensionamento: area di intervento (ST): 1.085 mq. Superficie edificabile (SE) massima: 99 mq. numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 20%

3. Modalità di attuazione: intervento diretto.

4. Vincoli e tutele: -

5. Disposizioni specifiche: Per l'intervento è consentita l'edificazione in aderenza al fabbricato esistente a nord. I nuovi volumi dovranno garantire la minima interferenza con le visuali verso il nucleo antico di Moncioni.

Conclusioni AT5.01

La Conferenza ritiene la previsione conforme ai contenuti del PIT PPR.

Art. 148 Completamento residenziale in via di Moncioni sud (AT5.02)

Descrizione contenuta nella disciplina del PO

1. Il progetto prevede la nuova edificazione di un lotto intercluso nel tessuto urbano recente della frazione di Moncioni.
2. Dimensionamento: area di intervento (ST): 1.105 mq. Superficie edificabile (SE) massima: 106 mq. numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 20%

Conclusioni AT5.02

La Conferenza, al fine di un maggior allineamento con i contenuti del PIT-PPR ritiene necessario integrare l'articolo con indicazioni volte al mantenere il maggior numero possibile di piante di olivo.

Art. 113 Opere pubbliche - OP3.01

Nuovo impianto sportivo polifunzionale a Levane (OP3.01)

Il progetto prevede la realizzazione di una palestra, a completamento del polo sportivo di Levane, con spazi pedonali e di parcheggio a raso a supporto della struttura, con accesso da via della Resistenza.

Area di Intervento (ST): 5.525 mq.

Vincoli e tutele: nessuno

La Conferenza ritiene conforme la previsione al PIT-PPR.

CARTOGRAFIA

Casse di espansione e opere idrauliche

Nel PO sono definiti (tav. 14) con la sigla R7 gli "Ambito dei corridoi fluviali (R7)" (art. 80) come "le fasce di rispetto, le aree di pertinenza fluviale, le opere idrauliche e la vegetazione ripariale dove presente".

La Conferenza, al fine di una miglior lettura del piano, ritiene necessario individuare nelle tavole le casse di espansione sia realizzate che da realizzare, le fasce di rispetto e le aree di pertinenza.

Aree soggette a vincolo espropriativo (AE)

La Conferenza chiede all'AC di chiarire dove sono localizzate le Aree soggette a vincolo espropriativo (AE).

L'Amministrazione chiarisce che il piano non individua nessuna di queste nelle tavole anche se nell'art. 112 della disciplina del PO vengono previste.

MISURE DI SALVAGUARDIA

Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014, il comune, fino all'efficacia dello strumento, sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando siano in contrasto con lo strumento di pianificazione territoriale o con gli strumenti di pianificazione urbanistica adottati oppure con le misure cautelari (art. 13). La sospensione opera fino all'efficacia dello strumento e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.

La disciplina del PO (art. 6) risulta modificata: I progetti di nuova edificazione e i relativi permessi di costruire in corso di attuazione non identificati nelle tavole del PO possono essere variati in corso d'opera entro i termini di validità del titolo edilizio, facendo riferimento alla normativa urbanistica vigente al momento del rilascio dello stesso titolo abilitativo che li ha generati. Sono altresì efficaci le previsioni dei piani attuativi di iniziativa privata già approvati e convenzionati alla data di adozione del presente PO, i quali possono trovare attuazione sino alla loro naturale scadenza, anche con eventuali varianti purché non incidenti sui parametri urbanistici di riferimento.

PTC

La Provincia prende parola per informare che la propria istruttoria è stata inviata alla Regione e verrà allegata al verbale della seduta odierna (prot. Reg n.0555024 del 23/10/2024). Nell'istruttoria provinciale sono individuate delle indicazioni redatte al fine di allineare il PO al PTC della Provincia di Arezzo e che, in sostanza, sono riscontrabili nelle indicazioni già richieste dalla Conferenza.

CONCLUSIONI DELLA CONFERENZA

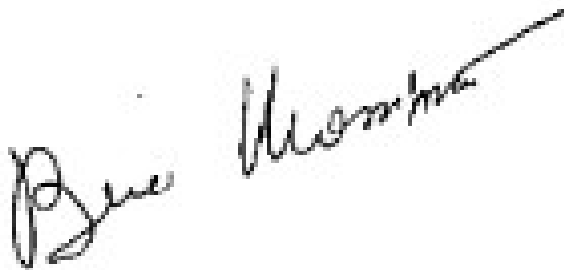
La Conferenza, sulla base della documentazione agli atti prodotta dal Comune, alla luce dell'istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti, aggiorna i propri lavori in attesa dell'approvazione del Piano Strutturale e Piano Operativo e della successiva trasmissione degli elaborati, integrati e modificati a seguito delle valutazioni e determinazioni espresse.

La Conferenza, da atto che, ai fini della conclusione del procedimento di conformazione cui all'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR, la Regione procederà a convocare la Conferenza paesaggistica a seguito della ricezione da parte del Comune dell'atto di approvazione degli strumenti comprensivi di tutti gli elaborati, integrati e modificati a seguito delle valutazioni e determinazioni espresse dalla Conferenza.

Alle ore 11:40 la Conferenza conclude i lavori.
Letto, approvato e sottoscritto

per la Regione Toscana
Arch. Luca Signorini

per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo
Arch. Massimo Bucci





Oggetto: Comune di Montevarchi (AR)
PS ID95682 - PO ID93880 – L.R. 65/2014, art. 19 – Piano Strutturale e Piano Operativo – controdeduzioni alle osservazioni – richiesta di conferenza paesaggistica art. 21 del PIT-PPR.

Contributo istruttorio

Alla Direzione Generale URBANISTICA
SETTORE SISTEMA INFORMATIVO E PIANIFICAZIONE
DEL TERRITORIO
Arch. Marco Carletti

Responsabile P.O.
Arch. Luca Signorini

Funzionario referente
Arch. Ottavia Cardillo

In relazione alla richiesta di contributi pervenuta con nota prot. 0460523 del 23/08/2024 ed in particolare alle modifiche introdotte in sede di controdeduzioni alle osservazioni ricevute in fase di adozione dello strumento urbanistico si evidenzia una modifica di destinazione d'uso da produttiva a commerciale dell'area AT.03, come indicato all'art.136 dell'elaborato *"Piano operativo - Norme Tecniche di attuazione – con modifiche introdotte in sede di controdeduzione alle osservazioni – giugno 2024"*.

Si conferma il parere espresso in sede di conferenza di copianificazione con nota prot.0074389 del 13/02/2023, ribadito con successiva nota prot. 0016131 del 11/01/2024;

Anche nel caso dell'ulteriore previsione di Struttura di Vendita ubicata in località Ginestra, la cui destinazione d'uso è stata confermata rispetto al precedente Strumento Urbanistico, in assenza di opportuni studi trasportistici non è possibile esprimere alcuna considerazione e valutazione sulla sostenibilità della rete stradale interessata;



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Mobilità, Infrastrutture e
Trasporto Pubblico Locale

Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di
Trasporto e Viabilità Regionale



Si precisa altresì che ai sensi dell' "Art.27 - La mobilità intra e interregionale" della Disciplina del PIT approvato con DCRT 27 marzo 2015, n. 37 e ss.mm.ii. è prescritto quanto segue:
omississ...

12. Nuovi insediamenti che inducano una mobilità veicolare ulteriormente gravante in misura consistente su nuovi tronchi stradali nazionali o regionali e su quelli entrati in funzione nel periodo compreso nei cinque anni precedenti la vigenza del presente Piano, non sono ammissibili dagli strumenti della pianificazione territoriale, a meno che non specificamente previsti nella progettazione delle opere stradali approvate.

Omississ..

Restano in ogni caso impregiudicati gli aspetti relativi all'accessibilità e alla viabilità interna alle aree commerciali e alle caratteristiche di media o grande struttura di vendita oltre agli altri elementi da valutarsi in sede di richiesta di autorizzazione commerciale, non di competenza di questo Settore e disciplinati dal Regolamento del Commercio DPRG 23/R/20."

Cordiali saluti,

Il Dirigente
Ing. Marco Ierpi

pr.mf



Settore Forestazione. Agroambiente

Risposta al foglio del 26/08/2024

Numero 460523 N.060.020

Oggetto: Comune di Montevarchi (AR)
PS ID95682 - PO ID93880 – L.R. 65/2014,art. 19 – Piano Strutturale e Piano Operativo – controdeduzioni alle osservazioni – richiesta di conferenza paesaggistica art. 21 del PIT-PPR- richiesta contributi.

Direzione Urbanistica e Politiche Abitative

Settore Pianificazione del Territorio

In merito alla richiesta di contributi relativi al procedimento in oggetto, non avendo avuto niente da segnalare già in fase di adozione con nota 5068 del 29/01/24, si riconferma quanto indicato nella suddetta.

Cordiali Saluti

Il Responsabile del Settore
Dr. Sandro Pieroni



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

**Direzione Agricoltura e Sviluppo
Rurale**
SETTORE Autorità di gestione FEASR.

Prot. n.
Da citare nella risposta

Data

Allegati /

Risposta al foglio del

Numero

Oggetto: Comune di Montevarchi (FI) – PS ID95682 – PO ID93880. L.R. 65/2014, art. 19 – Piano Strutturale e Piano Operativo controdeduzioni alle osservazioni – richiesta di conferenza paesaggistica art. 21 del PIT-PPR. Contributo tecnico.

Alla Direzione Urbanistica

Settore Sistema Informativo e
Pianificazione del territorio

In riferimento alle osservazioni al nuovo Piano Strutturale e Piano Paesaggistico, approvate dal Comune di Montevarchi con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 dell'8/07/2024 in merito a quanto indicato con nostra precedente nota protocollo 7694/2024 del 16/02/24 si prende atto delle controdeduzioni fornite dall'Amministrazione Comunale.

Distinti saluti.

Il dirigente Responsabile del Settore
Dott.ssa Sabina Borgogni

AOOGRT / AD Prot. 0487254 Data 11/09/2024 ore 18:50 Classifica G.010.020. Il documento è stato firmato da Sabina Borgogni in data 11/09/2024 ore 18:50.

REGIONE TOSCANA



Giunta Regionale

Direzione Attività Produttive

Settore Turismo, Commercio e Servizi

Oggetto Comune di Montevarchi (AR) PS ID95682 - PO ID93880 – L.R. 65/2014, art. 19 – Piano Strutturale e Piano Operativo – controdeduzioni alle osservazioni – richiesta di conferenza paesaggistica art. 21 del PIT-PPR- - **Contributo tecnico di competenza.**

Settore Sistema Informativo e
Pianificazione del Territorio

e, p.c. Settore Infrastrutture per attività
produttive e trasferimento tecnologico

In riferimento alla richiesta di contributi in oggetto (prot. 0517069 del 30/09/2024), si rileva quanto segue.

Dall'esame degli atti istruttori disponibili, si rinvencono alcune previsioni di destinazioni commerciali al dettaglio nelle seguenti aree:

S1 = 1500 mq;

S2 = 1500 mq;

S3 = 1500 mq;

S5 = 1500 mq.

Inoltre, sono previsti interventi per la realizzazione di medie strutture di vendita nell'area di trasformazione Podere Fossato (AT R2), per una superficie edificabile di 3.374 mq.

Le aree a destinazione commerciale al dettaglio previste sono tutte relative a medie strutture di vendita, in merito alle quali la competenza è comunale.

Pertanto, in base agli elementi in possesso del Settore scrivente e alle competenze del medesimo, non si rilevano osservazioni in merito al procedimento in oggetto.

Cordiali saluti.

G.A.

La Responsabile di P.E.Q.
“Commercio, assistenza giuridica, legislativa e
contenzioso. Manifestazioni fieristiche”

Dr.ssa Silvana Adriana Panetta

REGIONE TOSCANA

Direzione Urbanistica e Sostenibilità
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio
Via di Novoli, 26 - C.A.P. 50127 -
Firenze
PEC: regionetoscana@postacert.toscana.it

Rif. ns. prot. 27832 del 18/10/2024

Classifica: 07.10.07

Oggetto: ID 95682 - Comune di Montevarchi (AR) - Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015 per l'esame della Conformazione, ai contenuti del PIT-PPR, del Piano Strutturale e del Piano Operativo - Istruttoria

Mittente: Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Sostenibilità - Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

Ambito territoriale: Comune di Montevarchi

Tipologia pratica: Conferenza Paesaggistica

In riferimento alla comunicazione pervenuta con nota prot. 27832 del 18/10/2024 dalla Regione Toscana - *Direzione Urbanistica e Sostenibilità - Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio*, relativa a: *"Convocazione Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015 per l'esame della Conformazione, ai contenuti del PIT-PPR, del Piano Strutturale e del Piano Operativo del Comune di Montevarchi"* questo Settore trasmette l'istruttoria predisposta per la Conferenza Paesaggistica, rispetto ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti

IL DIRIGENTE
Settore Edilizia e Pianificazione Territoriale
Arch. Elisabetta Dreassi

CONVOCAZIONE CONFERENZA PAESAGGISTICA, AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA DISCIPLINA DEL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO, APPROVATO CON D.C.R. N. 37 DEL 27/03/2015 PER L'ESAME DELLA CONFORMAZIONE, AI CONTENUTI DEL PIT-PPR, DEL PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI MONTEVARCHI

Istruttoria

In relazione ai contenuti della Variante Generale al P.T.C approvata con D.C.P. n. 37 del 8/07/2022 e pubblicata nel BURT Parte II N. 42 del 19/10/2022, tra le aree di trasformazione del Piano Operativo, nelle *Tavole PO_CONTRODEDOTTO* si evidenzia che:

PO TAV1 CONTROD l'area PV1.01 è ricompresa all'interno dei *Principali varchi ineditati (mantenere e rafforzare)* e delle *Aree critiche per processi di degradazione e/o artificializzazione (mitigare e/o riqualificare) Medio Valdarno e valli laterali con intensi processi di consumo di suolo e di conurbazione*, Elementi funzionali e di azione strategica, Tavola QP.7 Assetto del territorio. Territorio rurale e rete ecologica, art. 17 e 18 della Disciplina di Piano:

[...] Per i "Varchi" da mantenere, definire previsioni e disposizioni normative finalizzate ad assicurare il mantenimento e – ove necessario – il ripristino delle continuità (ecosistemiche, paesaggistiche e paesistico – percettive) tra le diverse caratterizzazioni del territorio aperto e rurale, con particolare attenzione per i varchi ineditati e le visuali libere sulle aree agricole lungo le principali direttrici viarie, attraverso il rigoroso controllo dei processi trasformativi, da orientare prioritariamente al recupero e alla riconfigurazione delle sistemazioni idraulico – agrarie, al contenimento del consumo di suolo e alla formazione di elementi lineari vegetati di ambientazione dei margini, anche attraverso:

–l'individuazione delle aree agricole e gli spazi aperti ineditati, con particolare riferimento a quelli contermini, interconnessi e/o sovrapposti al territorio urbanizzato, in modo da garantire il mantenimento delle destinazioni e delle attività agricole (siano esse produttive, marginali, amatoriali e/o tradizionali), favorendo al contempo gli usi che assicurino il mantenimento e lo sviluppo qualitativo, sia in termini di superficie, sia in termini di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico funzionale, degli stessi ambiti;

–il contrasto alla dispersione insediativa e all'impegno di nuovo suolo, evitando la nuova edificazione, comunque da contenere entro il perimetro del territorio urbanizzato e nei limiti degli spazi pertinenziali agli edifici esistenti e comunque introducendo misure di mitigazione e compensazione in grado di assicurare il corretto inserimento paesaggistico e la progettazione delle continuità ambientali.

PO TAV1 E TAV2 CONTROD: Le aree AT1.01, AT1.03, AT1.04, AT1.05, AT1.06, AT1.07, AT1.08, AT1.08, AT1.15, ATC1.01, PV1.02, PV1.03, PV1.05 ricadono nel perimetro delle *Aree critiche per processi di degradazione e/o artificializzazione (mitigare e/o riqualificare) Medio Valdarno e valli laterali con intensi processi di consumo di suolo e di conurbazione*, Tavola QP.7 Assetto del territorio. Territorio rurale e rete ecologica, art. 17 e 18 della Disciplina di Piano:

[...] Per le "Aree critiche per la funzionalità della rete ecologica", definire previsioni e disposizioni normative finalizzate alla risoluzione delle specifiche criticità legate a "processi di artificializzazione" o a "processi di abbandono e/o per dinamiche naturali".

Per le aree critiche legate a processi di artificializzazione è prioritaria la riduzione e il contenimento delle dinamiche di consumo di suolo, la mitigazione degli impatti ambientali, la riqualificazione delle aree degradate e il recupero degli usi agricoli, dei valori naturalistici e di sufficienti livelli di permeabilità ecologica del territorio.

Per le aree critiche legate a processi di abbandono e/o per dinamiche naturali è prioritaria la limitazione dei fenomeni di riduzione delle attività agropastorali, recuperando, anche mediante adeguati incentivi, le tradizionali attività antropiche funzionali al mantenimento di importanti paesaggi agricoli tradizionali e pastorali di valore naturalistico.

Per entrambe le tipologie di aree critiche risulta strategico il recupero della "ruralità" e delle attività agro – silvo – pastorali tradizionali, mediante:

–la sperimentazione di soluzioni volte a favorire l'eliminazione dei fattori di interferenza e discontinuità, anche con la rotamazione (ristrutturazione e/o sostituzione) degli insediamenti ed attività ritenuti impattanti e/o incompatibili, con forme di delocalizzazione (con decollo e atterraggio delle potenzialità edificatorie esistenti e/o premiali) finalizzate al ripristino degli originari assetti rurali;

–il contrasto alla nuova edificazione e più in generale alle trasformazioni antropiche, individuando al contempo soluzioni in grado di ridurre o mitigare l'impegno di suolo urbanizzato esistente e il recupero a fini produttivi del suolo rurale;
–la promozione e valorizzazione delle attività agricole, di gestione e coltura forestale e zootecniche tradizionali per il mantenimento di paesaggi e per la riduzione delle dinamiche di abbandono e semplificazione.

PO TAV3 CONTROD L'area AT.04 ricade nel *Perimetro dei Centri antichi e relative aree di pertinenza (strutture urbane)*, Tavola QP.05: Patrimonio territoriale provinciale – Invarianti strutturali, art. 10 e 11 della Disciplina di Piano:

[...] sono in via prioritaria da ricercare localizzazioni, previsioni e indicazioni propositive che determinino l'effetto di:

- Mantenere il ruolo e l'identità culturale dei centri antichi, determinati dall'equilibrio delle funzioni (residenziali, commerciali e terziarie), dalla fruibilità degli spazi pubblici, dalla permanenza delle funzioni civili e culturali, dalla tutela dell'immagine architettonica ed urbana degli edifici di antica formazione.
- Permettere e favorire la permanenza e l'ammodernamento della rete commerciale e di vicinato, strettamente integrata alla configurazione urbana.
- Mantenere per i centri antichi caratterizzati quali poli di attrazione turistica, un adeguato equilibrio tra la funzione residenziale e la funzione turistica in relazione alla dotazione di servizi e delle attrezzature.
- Mantenere e valorizzare le relazioni (fisiche, funzionali e paesaggistiche) tra le configurazioni urbane di antica formazione e gli spazi aperti di relativa pertinenza.
- Localizzare ed insediare attrezzature e servizi idonei a superare o contrastare la monofunzionalità residenziale salvaguardando, in ogni caso, i caratteri dell'edilizia di antica formazione.[...]
- Salvaguardare il valore paesaggistico dei centri antichi (strutture urbane), nella loro configurazione storicamente consolidata, da realizzarsi tramite la rigorosa e prioritaria tutela dell'intorno territoriale contiguo ("Area di pertinenza") nel quale sono da escludere nuove occupazioni ed impegni di suolo ineditato e sono invece da favorire e preferire il recupero dei manufatti di valore architettonico/documentario, la manutenzione e/o il ripristino delle colture agrarie tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri.

Nuove occupazioni ed impegni di suolo ineditato da realizzarsi nelle aree di pertinenza dei centri antichi devono essere adeguatamente motivati in relazione alla compatibilità paesaggistica e, a tal fine, si deve procedere secondo le seguenti modalità:

- analisi e valutazione degli elementi della maglia agraria (viabilità minore, opere di sistemazione del suolo, rete scolante, presenza e valore della vegetazione arborea ed arbustiva, colturale e non; preesistenze architettoniche, anche "minori", significative) al fine di evidenziare il "disegno del suolo" all'interno del quale inserire, in modo organico, gli interventi previsti tutelando le preesistenze significative;
- definizione di regole tipo-morfologiche finalizzate alla formazione di un ambiente urbano qualificato ed armonico (tipi edilizi non meramente indicativi, modalità di aggregazione, caratteri delle aree di pertinenza edilizia e modalità delle recinzioni e del verde di decoro, sezioni stradali-tipo e modalità di pavimentazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici ecc.);
- determinazione di soluzioni di raccordo e coerenza tra le modalità di trasformazione e i caratteri architettonici dell'edificato preesistente (definizioni delle profondità dei corpi di fabbrica e dello sviluppo dei fronti con valori limitati ed analoghi a quelli delle preesistenze; modalità di rapporto con il suolo, nelle aree collinari e montane, limitando al minimo gli sbanamenti e la formazione di muri a retta), in modo da determinare la continuità del disegno urbano e delle relative tipologie edilizie con i centri antichi, i nuclei e l'edilizia sparsa di antica formazione eventualmente presenti.

PO TAV4 CONTROD L'area PV1.04 ricade in parte nell'area di pertinenza di Villa Merli, che rientra tra le "Ville e giardini di non comune bellezza- aree di pertinenza" Tavola QP.05: Patrimonio territoriale provinciale – Invarianti strutturali, art. 10 e 11 della Disciplina di Piano:

[...] sono in via prioritaria da ricercare localizzazioni, previsioni e indicazioni propositive che determinino l'effetto di:

- Conservare e recuperare la qualità storica, architettonica e documentaria delle Ville e dei giardini di non comune bellezza, nella loro configurazione storicamente consolidata [...]
 - Tutelare e mantenere il valore paesaggistico delle aree di pertinenza delle ville e dei giardini, comprensive dei beni culturali ed ambientali che complessivamente costituiscono gli intorni territoriali paesaggisticamente rilevanti assimilati ad aree di pertinenza nelle quali sono da escludere nuove occupazioni ed impegni di suolo ineditato e sono invece da favorire e preferire: il recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie a terrazzi e a ciglioni; la manutenzione della viabilità di interesse storico e di valore paesistico percettivo, comprensiva delle opere e degli elementi a corredo quali filari alberati, muri a retta, la valorizzazione dell'architettura rurale e della viabilità storica connessa con l'insediamento della "villa". [...]
- Nuove occupazioni ed impegni di suolo ineditato da realizzarsi nelle aree di pertinenza delle ville e dei giardini di non

comune bellezza, comunque limitati alle sole attività commisurate al mantenimento e alla valorizzazione di prevalenti funzioni agricole, devono essere adeguatamente motivati in relazione alla compatibilità paesaggistica e, a tal fine, si deve procedere secondo le seguenti modalità:

– analisi e valutazione storico-morfologica del complesso architettonico e delle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti e degli elementi progettati (pomario, orto, barco, viali alberati ecc.) nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa o con l'edificio specialistico, da estendere, quantomeno, all'unità fondiaria comprendente la villa/edificio specialistico stessa, se minore dell'area di pertinenza.

PO TAV9 CONTROD L'area AT2.01 e le aree AT5.02 e AT5.01 (PO TAV12) CONTROD ricadono negli Aggregati storici - aree di pertinenza (III.b), Struttura Insediativa Tavola QP.05: Patrimonio territoriale provinciale – Invarianti strutturali, art. 10 e 11 della Disciplina di Piano: [...]sono in via prioritaria da ricercare localizzazioni, previsioni e indicazioni propositive che determinino l'effetto di:

- Valorizzare ed assicurare la permanenza e l'ammodernamento della rete commerciale di vicinato e dei servizi, strettamente integrata alla configurazione degli aggregati storici.
- Mantenere e valorizzare le relazioni (fisiche, funzionali e paesaggistiche) tra le configurazioni urbane di antica formazione e gli spazi aperti di relativa pertinenza.
- Contrastare la tendenza al frazionamento delle unità abitative e, nel contempo, incentivare e favorire la permanenza residenziale, laddove si siano conservati, tipi edilizi monofamiliari di antica formazione.
- Mantenere per gli aggregati caratterizzati quali poli di attrazione turistica, un adeguato equilibrio tra la funzione residenziale e la funzione turistica in relazione alla dotazione di servizi e delle attrezzature.
- Assicurare la tutela della qualità storica, architettonica e documentaria degli edifici, tramite la definizione di classificazioni di valore da attribuire per singola unità edilizia, ovvero per forme di aggregazioni più complesse (tessuti, isolati, ecc.), anche finalizzate all'equilibrio delle funzioni e delle forme di riuso, tenendo conto dei differenziati ruoli territoriali dei diversi aggregati storici. [...]
- Salvaguardare il valore paesaggistico degli aggregati storici, nella loro configurazione storicamente consolidata, da realizzarsi tramite la rigorosa e prioritaria tutela dell'intorno territoriale contiguo ("Area di pertinenza") nel quale sono da escludere nuove occupazioni ed impegni di suolo ineditato e sono invece da favorire e preferire il recupero dei manufatti di valore architettonico/documentario, la manutenzione e/o il ripristino delle colture agrarie tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri. [...]

Nuove occupazioni ed impegni di suolo ineditato da realizzarsi nelle aree di pertinenza dei centri antichi devono essere adeguatamente motivati in relazione alla compatibilità paesaggistica e, a tal fine, si deve procedere secondo le seguenti modalità:

- analisi e valutazione degli elementi della maglia agraria (viabilità minore, opere di sistemazione del suolo, rete scolante, presenza e valore della vegetazione arborea ed arbustiva, colturale e non; preesistenze architettoniche, anche "minori", significative) al fine di evidenziare il "disegno del suolo" all'interno del quale inserire, in modo organico, gli interventi previsti tutelando le preesistenze significative;
- definizione di regole tipo-morfologiche finalizzate alla formazione di un ambiente urbano qualificato ed armonico (tipi edilizi non meramente indicativi, modalità di aggregazione, caratteri delle aree di pertinenza edilizia e modalità delle recinzioni e del verde di decoro, sezioni stradali-tipo e modalità di pavimentazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici ecc.);
- determinazione di adeguate soluzioni di raccordo e coerenza tra le modalità di trasformazione e i caratteri architettonici dell'edificato preesistente (definizioni delle profondità dei corpi di fabbrica e dello sviluppo dei fronti con valori limitati ed analoghi a quelli delle preesistenze; modalità di rapporto con il suolo, nelle aree collinari e montane, limitando al minimo gli sbancamenti e la formazione di muri a retta), in modo da determinare la continuità del disegno urbano e delle relative tipologie edilizie con gli aggregati storici, i nuclei e l'edilizia sparsa di antica formazione eventualmente presenti;
- conservazione delle visuali aperte e libere, dei punti di vista panoramici e dei con visivi verso il territorio aperto che caratterizzano la connotazione paesistica percettiva degli aggregati storici e le relative aree di pertinenza, facente parte integrante e sostanziale del bene patrimoniale in oggetto.

IL DIRIGENTE
Settore Edilizia e Pianificazione Territoriale
Arch. Elisabetta Dreassi



REGIONE TOSCANA

DIREZIONE URBANISTICA

SETTORE SISTEMA INFORMATIVO E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Responsabile di settore Marco CARLETTI

Incarico: DECR. DIRIG. CENTRO DIREZIONALE n. 8659 del 21-05-2021

Decreto soggetto a controllo di regolarità amministrativa ai sensi della D.G.R. n. 553/2016

Numero interno di proposta: 2023AD025329

IL DIRIGENTE

Vista la legge regionale 8 gennaio 2009, n. 1 (Testo unico in materia di organizzazione e ordinamento del personale) e richiamato in particolare l'articolo 10, ove si prevede che i Responsabili di settore possano delegare a dipendenti inquadrati nella categoria più elevata del sistema di classificazione previsto dal contratto collettivo nazionale di lavoro e che siano titolari di incarico di posizione organizzativa, alcune delle funzioni di cui al comma 9 nel rispetto dei principi di cui al comma 2 e dei criteri e modalità determinate con decreto del Direttore generale della Giunta regionale;

Visto il decreto del Direttore Generale della Giunta Regionale n. 6577 del 26/7/2016 recante: *“Criteri e modalità di conferimento di delega di funzioni dirigenziali di cui all'art.10 della L.R.1/2009”* che dà attuazione all'art.10 della legge regionale suddetta;

Visto il decreto del Direttore Generale della Giunta Regionale n.14618 del 9/9/2019 come modificato dal decreto del Direttore Generale della Giunta Regionale n.20699/2019 relativo a: *“Approvazione nuova regolamentazione istituto posizione organizzative ex CCNL del 21.05.2018”* ove si individuano le competenze dirigenziali che possono essere oggetto di delega dirigenziale;

Visto il decreto del Direttore Generale n.19254/2022 come rettificato dal decreto n.19461/2022 con il quale vengono approvate le revisioni ai criteri generali di regolamentazione e gestione dell'istituto delle posizioni organizzative di cui al sopra citato decreto n.20699/2019, con particolare riferimento ai paragrafi 5, 6, 7 del disciplinare allegato al medesimo provvedimento, di cui costituisce parte integrante e sostanziale;

Richiamato in particolare il punto 7 del predetto disciplinare recante l'ambito della *“Rappresentanza esterna in conferenze di servizi decisorie sia convocate dall'Ente che da altre amministrazioni (secondo quanto previsto dagli artt.26 e 26 bis della LR 40/2009, qualora tale rappresentanza sia attribuita al dirigente della struttura competente per materia) nonché in organismi, comitati, gruppi di lavoro esterni”*;

Visto il decreto del Direttore generale n.6036 del 27 marzo 2023 che approva il Disciplinare che definisce i criteri generali di regolamentazione e gestione dell'istituto delle posizioni di elevata qualificazione ai sensi delle disposizioni di riferimento del CCNL del personale del comparto “Funzioni locali” per il triennio 2019-2021 del 16.11.2022, la cui vigenza decorre a far data dal 1° aprile 2023;

Richiamata la declatoria del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio *“Innovazione e informatizzazione del procedimento urbanistico attraverso l'attivazione per le amministrazioni di servizi WEB di quadro conoscitivo, valutazione, conformazione e monitoraggio nell'ambito del Sistema Informativo Regionale Integrato per il Governo del Territorio. Esplicitazione del processo decisionale e valutativo in merito alle risorse del territorio e al loro stato di fatto e di diritto, tramite l'infrastruttura per l'informazione territoriale e la costruzione della Base Informativa Territoriale regionale anche con metodologie innovative di telerilevamento satellitare in accordo con ASI e in collaborazione con gli enti locali, le autorità di bacino, le agenzie regionali, il CNR e l'Università. Supporto ed ausilio informatico alla Direzione. Gestione e ulteriori implementazioni della cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR). Sviluppo software, applicazioni e servizi WEB e GIS per i Settori regionali. Partecipazione ai progetti interregionali in materia di sviluppo dei sistemi informativi, territoriali ed ambientali. Attività di legislazione e regolamentazione in materia urbanistica ed edilizia. Supporto nell'ambito della Direzione alle attività di gestione del PIT/PPR. Supporto alle strutture regionali per le rispettive pianificazioni di settore. Supporto agli Enti Locali nella formazione degli strumenti urbanistici e loro varianti e predisposizione di contributi e osservazioni nei relativi procedimenti di formazione attraverso l'integrazione delle politiche di pianificazione e una redazione dei piani verificabile e misurabile nel raggiungimento delle finalità della legge urbanistica regionale e del PIT/PPR, procedimenti di conformazione al PIT/PPR degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali, di area vasta e provinciali e loro varianti ai sensi dell'art. 21 della disciplina del Piano. Incentivazione della pianificazione e della progettazione di area vasta: piani strutturali intercomunali, piani operativi intercomunali. Predisposizione e gestione di protocolli d'intesa, conferenze di copianificazione, conferenze paritetiche e di accordi di pianificazione, compresi i casi in cui questi ultimi sono espressamente previsti quali modalità attuativa del PIT/PPR, conferenze dei servizi ai sensi della L.241/1990 relative agli strumenti urbanistici. Predisposizione dei pareri in materia di governo del territorio e gestione della relativa banca dati. Annullamento titoli edilizi e competenza regionale in*

materia di abusi edilizi. Promozione della sostenibilità ambientale in edilizia a scala edificio e a scala urbana. Certificazione di sostenibilità ambientale di competenza regionale. Valutazione e gestione dei progetti multisettoriali in ambito di finanziamenti europei, nazionali e regionali. Promozione e sostegno di interventi di rigenerazione urbana”.

Visto il Decreto Dirigenziale n. 8659 del 21 maggio 2021 con il quale il sottoscritto arch. Marco Carletti è stato incaricato quale Responsabile del Settore Sistemi informativi e Pianificazione del territorio, afferente alla Direzione Urbanistica;

Preso atto che con decreto del direttore della Direzione Urbanistica n. 20601/2023 sono state attribuite ai funzionari i cui nominativi sono riportati nell'allegato “A” che costituisce parte integrante e sostanziale del presente decreto, gli incarichi di Elevata Qualificazione:

- “Coordinamento per l’uniforme applicazione delle normative e discipline regionali per il governo del territorio. Attuazione L.R. 65/2014 con specifico riferimento agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica – Toscana sud e centro ovest” con scadenza incarico 31/10/2025;
- “Attuazione della legge regionale sul governo del territorio con specifico riferimento agli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica di regione, province e comuni-toscana nord e centro est” con scadenza incarico 31/10/2025;
- “Attuazione della legge regionale sul governo del territorio con specifico riferimento agli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica di regione, province e comuni-toscana centro e centro nord” con scadenza incarico 31/10/2025;

Visto il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) approvato con delibera di Consiglio Regionale n.37 del 22.03.2015 pubblicato sul BURT n.28 del 20.05.2015;

Richiamato l’art.21 comma 3 della “Disciplina di Piano del PIT-PPR” sopra citato secondo il quale dispone: *“ Ai sensi dell'articolo 31 della L.R.65/2014, entro 15 giorni dal ricevimento della documentazione di cui al comma 2, la Regione convoca la conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti. Alla Conferenza è invitato l'ente che ha adottato il provvedimento di approvazione, al fine di rappresentare i propri interessi, la provincia o la città metropolitana interessata.”*

Dato atto che il Settore in cui sono inserite le posizioni di Elevata Qualificazione di cui sopra è caratterizzato da elevato numero e complessità dei procedimenti attribuiti;

Ritenuto pertanto, al fine di assicurare per quanto possibile la celerità della conclusione dei procedimenti, di avvalersi dell’istituto della delega, prevista dalle norme sopra richiamate, per attribuire ai funzionari con incarico di Elevata Qualifica sopra indicati a svolgere il ruolo di Presidente nelle Conferenze Paesaggistiche “istrittorie” riservando al Dirigente la partecipazione alle sedute conclusive di bollinatura di dette conferenze;

Dato atto che i delegati sono in possesso delle competenze professionali e dell’esperienza necessaria per lo svolgimento delle funzioni pertinenti la delega;

Dato atto dell’accettazione della delega da parte di tutte le posizioni organizzative di cui sopra;

Dato atto dell’informativa resa alle rappresentanze sindacali dei lavoratori;

Dato atto altresì della partecipazione, a fini conoscitivi, alle rappresentanze sindacali dei lavoratori;

DECRETA

1. di delegare, per quanto espresso in narrativa, a ruolo di Presidente delle Conferenze Paesaggistiche, di cui all’art.21, comma 3 della Disciplina del PIT, con valenza di Piano Paesaggistico, indette per l’esame della Conformazione ai contenuti del PIT-PPR, i titolare dell’Incarico di Elevata Qualificazione:

- “Coordinamento per l’uniforme applicazione delle normative e discipline regionali per il governo del territorio. Attuazione L.R. 65/2014 con specifico riferimento agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica – Toscana sud centro ovest”, di cui all’allegato A;

- “Attuazione della legge regionale sul governo del territorio con specifico riferimento agli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica di regione, province e comuni-toscana nord e centro est” di cui all'allegato A;
- “Attuazione della legge regionale sul governo del territorio con specifico riferimento agli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica di regione, province e comuni-toscana centro e centro nord” di cui all'allegato A;

Dando atto che la medesima non opera per le sedute conclusive delle Conferenze Paesaggistiche di bollinatura;

2 di precisare che la delega conferita come sopra comporta per il delegato l'obbligo di informare tempestivamente il Dirigente di ogni questione di particolare rilievo, sopravvenuta nel corso della gestione, che possa determinare effetti di rilievo sull'erogazione dei servizi, sugli equilibri finanziari e gestionali, nonché in generale sull'operatività dell'apparato amministrativo;

3. di dare atto che il sottoscritto Dirigente delegante conserva le proprie prerogative in merito al potere di direttiva e di vigilanza, nonché di avocazione;

4. di disporre la partecipazione del presente decreto ai i titolare dell'Incarico di Elevata Qualificazione di cui all'all. A, B e C parte integrate del presente atto;

5. di disporre la partecipazione del presente decreto alla Direzione Urbanistica e alla Direzione Organizzazione e sistemi informativi: Settori “Amministrazione del personale” e “Organizzazione e sviluppo risorse umane.

IL DIRIGENTE

Allegati n. 1

A dati delegati
1d18bf6f79bbe6e6959456f954fef0df82f5464f80bd775a8cf26041398302a6



Oggetto: Comune di Montevarchi (AR)
PS ID95682 - PO ID93880 – L.R. 65/2014, art. 19 – Piano Strutturale e Piano Operativo – controdeduzioni alle osservazioni – richiesta di conferenza paesaggistica art. 21 del PIT-PPR.

Contributo istruttorio

Alla Direzione Generale URBANISTICA
SETTORE SISTEMA INFORMATIVO E PIANIFICAZIONE
DEL TERRITORIO
Arch. Marco Carletti

Responsabile P.O.
Arch. Luca Signorini

Funzionario referente
Arch. Ottavia Cardillo

In relazione alla richiesta di contributi pervenuta con nota prot. 0460523 del 23/08/2024 ed in particolare alle modifiche introdotte in sede di controdeduzioni alle osservazioni ricevute in fase di adozione dello strumento urbanistico si evidenzia una modifica di destinazione d'uso da produttiva a commerciale dell'area AT.03, come indicato all'art.136 dell'elaborato *"Piano operativo - Norme Tecniche di attuazione – con modifiche introdotte in sede di controdeduzione alle osservazioni – giugno 2024"*.

Si conferma il parere espresso in sede di conferenza di copianificazione con nota prot.0074389 del 13/02/2023, ribadito con successiva nota prot. 0016131 del 11/01/2024;

Anche nel caso dell'ulteriore previsione di Struttura di Vendita ubicata in località Ginestra, la cui destinazione d'uso è stata confermata rispetto al precedente Strumento Urbanistico, in assenza di opportuni studi trasportistici non è possibile esprimere alcuna considerazione e valutazione sulla sostenibilità della rete stradale interessata;



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Mobilità, Infrastrutture e
Trasporto Pubblico Locale

Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di
Trasporto e Viabilità Regionale



Si precisa altresì che ai sensi dell' "Art.27 - La mobilità intra e interregionale" della Disciplina del PIT approvato con DCRT 27 marzo 2015, n. 37 e ss.mm.ii. è prescritto quanto segue:
omississ...

12. Nuovi insediamenti che inducano una mobilità veicolare ulteriormente gravante in misura consistente su nuovi tronchi stradali nazionali o regionali e su quelli entrati in funzione nel periodo compreso nei cinque anni precedenti la vigenza del presente Piano, non sono ammissibili dagli strumenti della pianificazione territoriale, a meno che non specificamente previsti nella progettazione delle opere stradali approvate.

Omississ..

Restano in ogni caso impregiudicati gli aspetti relativi all'accessibilità e alla viabilità interna alle aree commerciali e alle caratteristiche di media o grande struttura di vendita oltre agli altri elementi da valutarsi in sede di richiesta di autorizzazione commerciale, non di competenza di questo Settore e disciplinati dal Regolamento del Commercio DPRG 23/R/20."

Cordiali saluti,

Il Dirigente
Ing. Marco Ierpi

pr.mf