

Piano Operativo

Relazione illustrativa

novembre 2023

con le modifiche introdotte in sede di controdeduzioni alle osservazioni · giugno 2024

con le modifiche introdotte a seguito della Conferenza paesaggistica

ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR · ottobre 2024

Comune di Montevarchi

Piano Operativo

progetto:

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, Idp studio

Monica Coletta, Studio Tecnico Agostoli di Coletta Frassinetti Sarrica

Valentina Vettori

Idp progetti gis s.r.l.

indagini geologiche, idrauliche e sismiche: Letizia Morandi e Fabio Montagnani, Indago s.r.l.

Valutazione Ambientale Strategica: Graziano Massetani e Piermichele Malucchi

potenziale rischio archeologico: Alessio Mini, Studiotre+ s.c.t.p.

supporto legale: Lorian Maccari

Sindaco: Silvia Chiassai Martini

Assessore all'Assetto del territorio e pianificazione: Angiolino Piomboni

Responsabile del procedimento: Ugo Fabbri

Garante dell'informazione e della partecipazione: Paola Manetti

Comune di Montevarchi

Introduzione.....	6
Il progetto del Piano Operativo.....	7
Previsioni e dimensionamento.....	8
Discipline generali.....	15
Gestione degli insediamenti esistenti.....	18
Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.....	23

Introduzione

Questa relazione ha lo scopo di chiarire l'impostazione del Piano Operativo ed i punti salienti che lo caratterizzano e di guidare alla sua lettura e ad una sua più facile interpretazione da parte di abitanti ed operatori, visto anche il suo carattere "direttamente conformativo". Alla base del piano stanno gli indirizzi elaborati dall'Amministrazione ed i contributi pervenuti dagli organi istituzionali e dai cittadini, avendo come riferimento costante i contenuti statuari e strategici del nuovo Piano Strutturale, la cui redazione è stata portata avanti in parallelo a quella del PO.

Il Comune di Montevarchi ha infatti avviato una revisione generale dei propri strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale con un unico procedimento. Il lavoro ha dunque previsto il completo adeguamento degli stessi al rinnovato quadro normativo, conseguente all'entrata in vigore della nuova legge regionale per il governo del territorio, la L.R. 65/2014 – con i relativi regolamenti di attuazione – e all'approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico regionale (PIT-PPR). L'occasione è stata inoltre quella di procedere alla definizione di un nuovo quadro di riferimento per il rischio geologico, idraulico e sismico, vista la relativamente recente approvazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale e alle ulteriori modifiche che sono intervenute per le disposizioni sulle indagini geologiche, idrauliche e sismiche.

Il passaggio da un Piano Strutturale, con caratteri strategici e statuari e comunque non conformativi dell'uso del suolo, ad uno strumento di tipo operativo, che sancisce il diritto ad edificare, presenta alcune difficoltà legate non solo al passaggio di scala, ma anche ai diversi e specifici contenuti richiesti dalle disposizioni regionali. Il Piano Operativo deve declinare le strategie del PS in prescrizioni che consentano di attuare con coerenza le trasformazioni territoriali, verificandole, con i criteri avanzati dagli strumenti sovraordinati (PIT-PPR, PTCP e PS) ed il rispetto dei valori riconosciuti per gli elementi costituenti il "Patrimonio territoriale".

A seguito dell'approvazione della nuova legge 65/2014 sul governo del territorio, la Regione Toscana ha precisato importanti dispositivi regolamentari che hanno diretta incidenza sul nuovo strumento. Dopo quello sul territorio rurale – il 63/R/2016 – il percorso di attuazione della L.R. 65/2014 è proseguito con il regolamento di attuazione del Titolo V, che specifica i contenuti propri della pianificazione territoriale ed urbanistica e contiene disposizioni per la qualità degli insediamenti, approvato il 26 giugno del 2017. Nel 2018 ha aggiunto il regolamento 39/R/2018, che concilia le precedenti definizioni e parametri urbanistici introdotte nel 2013 dalla Regione con quelle del Regolamento Edilizio Tipo nazionale.

Il lavoro svolto per la costruzione dei nuovi strumenti comunali (PS e PO), visto il quadro di riferimento a cui brevemente abbiamo accennato, ha quindi individuato alcuni dei principali temi che il primo Piano Operativo, da costruire sulla base delle indicazioni della Legge e del PIT-PPR, avrebbe dovuto affrontare. Il Piano Operativo include infatti il progetto di conformazione fisica degli spazi, definendo le "regole" attinenti alle porzioni di territorio individuate, tradizionalmente espresse in destinazioni d'uso e quantità.

La decadenza delle previsioni non attuate della disciplina delle trasformazioni, valida per cinque anni, la propedeuticità di alcuni interventi rispetto ad altri, la stessa necessità di aumentare le dotazioni della città pubblica (verde, parcheggi, attrezzature), suggerirebbero nei nuovi strumenti urbanistici atteggiamenti oculati e responsabili. Ogni nuovo piano urbanistico deve però anche fare i conti con quello che l'ha preceduto e più in particolare ogni piano eredita dal piano precedente visioni che spesso hanno profondamente segnato l'immaginario degli operatori e degli abitanti. Per quanto da molto tempo si sia stabilito il principio della decadenza quinquennale delle previsioni urbanistiche di trasformazione – meglio e più compiutamente espresso ora dalla legge regionale 65/2014 – ogni nuovo piano deve infatti confrontarsi con aspettative e richieste pregresse, con i cosiddetti diritti acquisiti, veri e presunti, e più ancora con le abitudini, più o meno consolidate, proprio per questo difficili da superare. Gli attori locali giocano in questo un ruolo rilevante e per ciò si devono responsabilizzare amministratori, operatori, imprese e abitanti rispetto ai nuovi paradigmi di sviluppo sostenibile, che spesso trovano difficoltà ad affermarsi proprio sul piano culturale prima che tecnico. Ogni piano eredita così temi affrontati e problemi insoluti che i piani precedenti hanno messo in campo con più o meno successo o che hanno magari completamente trascurato. Il Comune di Montevarchi ha quindi come prima necessità quella di risolvere alcuni nodi non risolti del RU previgente, primo fra tutti il sovradimensionamento della sua capacità insediativa e lo squilibrio che da questo si è determinato. Sono proprio i progetti interrotti che hanno anche fatto emergere alcune contraddizioni e le difficoltà di coniugare, in un coerente quadro normativo, la rinnovata attenzione al paesaggio, indispensabile per impostare una nuova fase di sviluppo basata sui valori durevoli del

territorio e le sedimentate abitudini, quelle che gli studiosi della società e dell'economia chiamano i "sentieri", il percorso già tracciato, ovvero l'idea di continuità che ha guidato le richieste formulate dagli attori locali e le spinte derivate dalle inerzie provenienti dal passato.

Naturale che di queste contraddizioni e difficoltà il primo Piano Operativo debba farsi carico.

Con l'approvazione del piano si aprirà poi la delicatissima fase della gestione, nella quale la regolazione è la guida, con mezzi amministrativi pubblici, delle attività private, secondo regole stabilite nell'interesse pubblico. Sarà quella dunque una fase a cui non potrà essere dedicata una minore attenzione, anzi: sarà la fase in cui si daranno le risposte operative agli abitanti ed alle loro richieste per una maggiore qualità della vita e che più delle altre necessita di visioni e politiche attive, la fase in cui l'amministrazione pubblica dovrà essere capace di intercettare idee e risorse, materiali e immateriali, e in cui, in concreto, si misureranno le azioni di trasformazione con le politiche per la qualità del territorio.

Il progetto del Piano Operativo

Come evidenziato all'Avvio del procedimento, con la formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo l'Amministrazione Comunale ha inteso integrare la propria strumentazione urbanistica secondo i contenuti previsti dalla L.R. 65/2014 e adeguare gli atti di governo del territorio comunali al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale; contestualmente si provvede ad aggiornare per tutto il territorio comunale le conoscenze e le analisi relative alle pericolosità geomorfologiche, idrauliche e sismiche.

La Relazione di Avvio del procedimento ha anche esplicitato, proponendo una prima definizione del perimetro del territorio urbanizzato, la volontà di confermare le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente esterne a tale perimetro in quanto "pensate in modo che a fronte della possibilità di edificare, gli attori contribuiscano alla realizzazione delle infrastrutture ritenute strategiche per il corretto funzionamento non solo delle stesse ma anche di altre aree della città", facendo leva fra l'altro sulla particolarità della disciplina del RU per cui le aree di trasformazione prevalentemente residenziali possono contenere tutte le destinazioni d'uso tranne quelle incompatibili con la residenza e quelle prevalentemente produttive possono contenere tutte le destinazioni tranne la residenza per superare la disposizione del comma 2 dell'art. 4 della L.R. 65/2014 che esclude nuove edificazioni residenziali fuori dal territorio urbanizzato; si è così chiarito l'obiettivo strategico sostanziale affidato agli interventi di trasformazione, cioè l'attuazione di "importanti infrastrutture la cui realizzazione sarebbe posta ad esclusivo carico dell'Amministrazione pubblica, la quale non potrebbe farvi fronte se non spostando importanti risorse che attualmente sono canalizzate nella manutenzione e realizzazione di nuovi plessi scolastici, nella manutenzione delle infrastrutture lineari e spazi pubblici, nella realizzazione della Cassa di espansione sul Torrente Dogana, in quella sul Torrente Valdilago oppure esternalizzando la gestione di molti servizi o edifici pubblici quali la Pubblica illuminazione o lo Stadio Comunale", oltre alla finalità di ricucitura e riordino del margine edificato in alcune limitate situazioni di tessuto sfrangiato e/o incompiuto.

Altro obiettivo dichiarato è ampliare le possibilità di intervento sul patrimonio edilizio esistente salvaguardando al contempo quello che presenta caratteristiche tipo-morfologiche e storico-architettoniche di particolare pregio. Le discipline del RU fanno principalmente riferimento all'individuazione dei tessuti, basata sul processo di formazione della città, con la classificazione degli edifici che tiene conto del periodo della loro realizzazione, delle tecniche costruttive, della tipologia edilizia e della qualità architettonica; le categorie di intervento individuate ed attribuite al patrimonio edilizio esistente, anche se revisionate nel tempo attraverso le varianti, sono state pensate in un differente quadro normativo ed inoltre si rende opportuno mettere in campo meccanismi che consentano effettivamente la messa a norma degli edifici dal punto di vista sismico, in particolare, e l'efficientamento energetico, evitando il permanere o il peggiorare di condizioni di degrado o di abbandono che mettono a repentaglio la stessa tutela degli elementi di valore. Grazie anche ai riscontri dai contributi pervenuti dai cittadini e dagli operatori economici e alle attività di partecipazione svolte è emersa infine la necessità di introdurre più possibilità di intervento, in particolare di ampliamento, all'interno dei tessuti produttivi, in modo da sostenere le imprese presenti sul territorio.

Il Piano Operativo ha quindi sviluppato due aspetti principali, tra loro sinergici: la definizione delle strategie specifiche in riferimento a luoghi e situazioni puntuali e l'individuazione delle regole per il governo delle parti con caratteristiche omogenee e ricorrenti.

In generale nelle aree urbane le regole attengono prevalentemente alla disciplina per gli interventi e gli usi del patrimonio edilizio esistente, con l'obiettivo primario di favorire il recupero e promuovere l'adeguamento dei fabbricati meno recenti, per i quali appare opportuno intervenire soprattutto per migliorarne l'efficienza energetica e più in generale le prestazioni per l'abitare e per le attività economiche e i servizi. Sono quindi ammessi quegli interventi che possono migliorare le prestazioni degli edifici, dove carenti, ed integrare la dotazione di spazi accessori e di supporto all'uso residenziale e non. Norme di tutela più stringenti sono naturalmente previste per gli edifici ed i complessi di particolare pregio o di valore storico-documentale, secondo la classificazione attribuita sulla base del quadro conoscitivo disponibile. Le destinazioni d'uso sono regolate in riferimento alle caratteristiche insediative e a posizione e ruolo nel contesto urbano, anche rispetto alle dotazioni presenti nell'intorno; differenti usi implicano diverse dotazioni in termini di spazi pubblici e di spazi pertinenziali, soprattutto per la sosta.

La disciplina del territorio rurale è principalmente riferita alla caratterizzazione delle parti che lo compongono, individuate a partire dal riconoscimento dei morfotipi della II e della IV Invariante del PIT-PPR operato dal Piano Strutturale, tenendo conto in particolare delle connessioni ecologiche lungo i principali elementi del reticolo idrografico, ed alla differente attitudine a sostenere eventuali interventi determinata dalla presenza di elementi di pregio e/o da fattori di peculiare criticità e/o fragilità; ciò comporta una specifica declinazione delle norme che governano in particolare le possibilità di realizzazione di nuovi edifici e manufatti rurali. Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente oltre alla disciplina per gli edifici con destinazione agricola, per quelli che non hanno destinazione agricola e per quelli che mutano la destinazione d'uso agricola, il Piano Operativo fornisce indicazioni specifiche per i complessi di matrice antica, per gli aggregati e per i nuclei rurali.

Previsioni e dimensionamento

La legge regionale 65/2014 ed i relativi regolamenti di attuazione impostano la formulazione del quadro previsionale degli strumenti urbanistici sulla fondamentale distinzione tra territorio urbanizzato e territorio rurale.

La definizione delle dimensioni massime sostenibili è riferita esclusivamente agli interventi localizzati all'interno del territorio urbanizzato, mentre all'esterno il quadro previsionale riguarda gli interventi oggetto di Conferenza di Copianificazione e quelli di nuova edificazione indicati al comma 2 dell'art. 25 della L.R. 65/2014 (non subordinati alla Conferenza); in entrambi i casi le quantità sono articolate oltre che secondo le categorie funzionali anche per tipologia di intervento cioè distinguendo la nuova edificazione dal riuso.

Nel caso di Montevarchi il quadro previsionale quinquennale del Piano Operativo, in coerenza con il quadro previsionale del Piano Strutturale, comprende Piani Attuativi e Interventi Convenzionati con interventi di nuova edificazione o di riuso sia all'interno del territorio urbanizzato che all'esterno.

territorio comunale	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione		Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione	
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	10.839	630	0	7.941		0	
industriale-artigianale	26.800	1.846	0	0	37.600	0	0
commerciale al dettaglio	2.500	0	0	2.500	0	0	0

territorio comunale	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	750	0	0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	1.600	0	0	0	0	0	0
totale	42.489	2.476	0	10.441	37.600	0	0

territorio comunale	Territorio urbanizzato			Territorio rurale			
				con Copianificazione			senza Copianificazione
	Nuova edificazione	Riuso	Totale (NE+R)	Nuova edificazione	Riuso	Totale (NE+R)	Nuova edificazione
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	11.469	7.941	19.410		0	0	
industriale-artigianale	28.646	0	28.646	37.600	0	37.600	0
commerciale al dettaglio	2.500	2.500	5.000	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	750	0	750	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	1.600	0	1.600	0	0	0	0
totale	44.965	10.441	55.406	37.600	0	37.600	0

Le quantità indicate nel dimensionamento non comprendono quelle dei Piani Attuativi vigenti e degli interventi diretti convenzionati in corso di attuazione (identificati con la sigla PV) e cioè:

- PV1.01 (SE 2.880 mq. – industriale e artigianale e/o commerciale) · area di trasformazione La Gruccia 1 (AT P2); Permesso di Costruire convenzionato in data 11/01/2013;
- PV1.02 (SE 3.374 mq. – commerciale al dettaglio, media Struttura di Vendita) · area di trasformazione Podere Fossato (AT R2) subcomparto A, con area di perequazione PV4.01 (Ginestra); Piano Attuativo convenzionato in data 05/11/2015 con modifiche del 14/10/2021;
- PV1.03 (SE 76 mq. – residenziale) · lotto libero Via del Gelsomino (LL B31); Permesso di Costruire convenzionato in data 26/07/2022;
- PV1.04 (SE 6.109 mq. – residenziale) · area di trasformazione Le Case Romole (AT R8) subcomparto B; Piano Attuativo con atto d'obbligo del 09/11/2015;
- PV1.05 (SE 338 mq. – residenziale) · area di trasformazione Le Case Romole (AT R8) subcomparto C; Permesso di Costruire convenzionato in data 18/02/2019 con modifiche del 17/12/2020;
- PV1.06 (SE 198 mq. – direzionale e di servizio) · area di trasformazione Ex Pastificio (AR 35); Piano Attuativo convenzionato in data 24/05/2016 con modifiche del 27/10/2017;
- PV2.01 (SE 660 mq. – residenziale) · area di trasformazione a Levanella scambio (AR25); Piano Attuativo convenzionato in data 07/01/2009;
- PV2.02 (SE 11.857 mq. – residenziale) · area di trasformazione Val di Lago (AT R36); Piano Attuativo convenzionato in data 30/12/2008;

- PV2.03 (SE 1.500 mq. – industriale e artigianale) · area di trasformazione Via della Lama (AT P22); Permesso di Costruire convenzionato in data 17/10/2023;
- PV2.04 (SE 1.691 mq. – residenziale) · area di trasformazione Levanella cimitero (AT R18); Piano Attuativo convenzionato in data 05/11/2015;
- PV2.06 (SE 1.000 mq. – residenziale) · area di trasformazione Levanella Centro storico (AR10); Piano Attuativo convenzionato in data 08/01/2009;
- PV2.07 (SE 5.802 mq. – residenziale) · area di trasformazione Levanella (AT R19) subcomparto A; Piano Attuativo convenzionato in data 20/01/2009;
- PV2.08 (SE 2.133 mq. – industriale e artigianale) · area di trasformazione Becorpi (AT P23); Permesso di Costruire convenzionato in data 10/10/2023;
- PV2.11 (SE 2.165 mq. – industriale e artigianale) · area di trasformazione Buresta (AT P7) subcomparto B lotto 3; Permesso di Costruire convenzionato in data 16/01/2015;
- PV3.01 (SE 159 mq. – residenziale) · lotto libero ex Mattatoio Levane (LL B28); Permesso di Costruire convenzionato in data 25/07/2022;
- PV3.03 (SE 229 mq. – residenziale) · area di trasformazione via della Costa 2 (AT R34); Piano Attuativo convenzionato in data 05/11/2015 con modifiche del 19/01/2021;
- PV4.02 (SE 737 mq. – residenziale) · area di trasformazione Pestello chiesa (AT R11) subcomparto A; Permesso di Costruire convenzionato in data 18/02/2019;
- PV4.03 (residenziale) · Piano di Recupero Torre Ricasoli, approvato in data 27/11/2021 (presa d'atto della mancata presentazione di osservazioni pubblicata sul BURT n. 10 del 09/03/2022);
- PV4.04 (residenziale) · area di trasformazione a Mercatale (AT R25); Piano Attuativo convenzionato in data 20/01/2009.

Come si può desumere da quanto sopra riportato, le quantità dei progetti previsti dal Regolamento Urbanistico in corso di attuazione sono complessivamente piuttosto consistenti, almeno per quanto riguarda la destinazione d'uso residenziale che ammonta a poco più di 30.000 mq. di Superficie Edificabile, quasi totalmente derivante da interventi di nuova edificazione (95%), mentre le altre categorie funzionali (generalmente assimilate nella disciplina del RU) si attestano su 12.250 mq. (anche qui praticamente tutto attraverso nuova edificazione).

Il primo Piano Operativo mette quindi in gioco per il quinquennio successivo all'approvazione una parte delle potenzialità definite dal Piano Strutturale nel territorio urbanizzato: per l'intero territorio comunale, considerando tutte le categorie funzionali, per la nuova edificazione la quota è pari a quasi 59%, per il riuso a circa 42% e complessivamente la quota ammonta a meno del 55% del totale di PS.

Il dimensionamento complessivo del PO per la destinazione residenziale (pari a poco più di 51% del totale stabilito dal PS) si traduce in circa 242 nuovi alloggi (considerando una dimensione standard di 80 mq. di SE), pari al 2% del numero complessivo di unità immobiliari residenziali risultanti dai dati dell'Agenzia delle Entrate a settembre 2023 (11.915 unità abitative).

La popolazione residente nel Comune di Montevarchi si mantiene sostanzialmente stabile sopra 24.000 abitanti (attualmente quasi 24.500 persone), così come il numero di famiglie (intorno a 10.400) e relativa media dei componenti (circa 2,34); dunque è ragionevole dare spazio ad una moderata offerta aggiuntiva, anche tenendo conto degli alloggi già in fase di realizzazione.

Per la categoria funzionale industriale–artigianale nel territorio urbanizzato il dimensionamento del PO si attesta su 72% del totale stabilito dal PS, per le attività commerciali al dettaglio su 62,5%, per le attività direzionali e di servizio su 5,6% e per il commercio all'ingrosso su 64%.

Esternamente al territorio urbanizzato il Piano Operativo prevede quantità riferite agli interventi valutati positivamente dalla Conferenza di Copianificazione, che riguardano esclusivamente la destinazione per attività industriali e artigianali nel fondovalle. Considerando complessivamente le quantità del quadro previsionale nel territorio rurale, il Piano Operativo stanziava poco meno di 68% delle potenzialità stabilite dal PS in copianificazione.

	standard esistenti									
	istruzione		attrezzature		parcheggi		verde		totale	
	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.
UTOE 1	27.053	1,91	81.004	5,72	94.679	6,68	162.868	11,49	365.604	25,80
UTOE 2	4.028	2,44	2.178	1,32	35.437	21,43	18.393	11,12	60.036	36,30
UTOE 3	10.846	3,95	8.025	2,92	21.206	7,72	58.459	21,29	98.536	35,88
UTOE 4	10.406	1,97	21.305	4,04	31.775	6,02	85.522	16,21	149.008	28,24
UTOE 5	0	0,00	669	1,12	257	0,43	4.888	8,16	5.814	9,71
territorio comunale	52.332	2,14	113.182	4,63	183.354	7,50	330.129	13,50		
	678.998									
	27,77									

	standard esistenti e di progetto									
	istruzione		attrezzature		parcheggi		verde		totale	
	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.
UTOE 1	27.053	1,83	81.004	5,49	111.676	7,57	177.111	12,01	396.844	26,91
UTOE 2	8.928	3,39	2.178	0,83	55.974	21,25	88.907	33,75	155.987	59,22
UTOE 3	10.846	3,68	13.550	4,59	26.606	9,02	62.081	21,04	113.083	38,32
UTOE 4	10.406	1,92	21.305	3,94	36.257	6,70	95.165	17,59	163.133	30,15
UTOE 5	0	0,00	669	1,10	257	0,42	4.888	8,05	5.814	9,58
territorio comunale	57.232	2,17	118.707	4,50	230.770	8,76	428.151	16,25		
	834.861									
	31,68									

Per quanto riguarda le dotazioni di aree pubbliche il Piano Strutturale stabilisce come obiettivo per gli insediamenti residenziali parametri superiori a quelli già raggiunti a scala comunale, che sono ampiamente sopra i minimi fissati dal Decreto Ministeriale del 1968, cioè 27,77 mq. ad abitante complessivamente; in particolare si deve tendere a raggiungere il parametro minimo di 4,5 mq. per abitante (attualmente non pienamente soddisfatto) per le aree per l'istruzione e, a livello locale, quello relativo alle dotazioni di aree per attrezzature di interesse comune nelle UTOE 2 e 5; va comunque evidenziato che il sottodimensionamento riferito alle scuole è largamente compensato dalle dotazioni di attrezzature a livello comunale, inoltre sono in corso interventi pubblici di nuova edificazione finalizzati proprio a potenziare i servizi scolastici.

Come si evince dalla tabella precedente il quadro previsionale, che tiene conto anche delle dotazioni pubbliche garantite dai progetti in corso di attuazione, non risolve completamente le carenze riscontrate ma migliora ancora il parametro generale portandolo a 31,68 mq. per ogni residente, compresi quelli teorici conseguenti alla realizzazione delle trasformazioni previste.

Il quadro previsionale strategico del Piano Operativo, applicando il parametro di 27 mq. di Superficie Edificabile ad abitante, determina un incremento teorico di popolazione derivante dall'attuazione degli interventi di progetto di 719 unità. Applicando lo stesso parametro alle previsioni in corso di attuazione, si ottiene un totale di 1.904 nuovi abitanti teorici.

Nella definizione dei progetti di trasformazione inseriti nel Piano Operativo - e di conseguenza nella definizione del quadro previsionale strategico quinquennale - non è stato assunto un criterio uniforme rispetto alle varie parti del territorio comunale. Il progetto del PO è indirizzato, per le aree urbane, al consolidamento ed alla qualificazione degli abitati secondo l'identità e il ruolo di ciascuno, anche in funzione di una migliore definizione del margine rispetto al territorio rurale, dando comunque priorità al rafforzamento e al completamento del sistema insediativo di fondovalle. Ciò è particolarmente indirizzato a sostenere il comparto produttivo e le potenzialità di sviluppo del territorio. E proprio per il rafforzamento e il miglioramento delle dotazioni pubbliche e di interesse collettivo sopra richiamati a

ciascuno dei Piani Attuativi e degli interventi convenzionati, proporzionalmente al tipo ed all'entità dell'intervento previsto, è richiesto un contributo in termini di opere e/o servizi, in aggiunta agli interventi di iniziativa pubblica individuati dalle aree soggette ad esproprio e dalle opere pubbliche inserite tra le previsioni del Piano.

Nell'UTOE 1 Montevarchi il PO propone in primo luogo il rafforzamento del sistema produttivo, che caratterizza la parte nord. Ciò è previsto da un lato con il completamento dell'insediamento industriale e terziario esistente attraverso l'utilizzo di alcune aree intercluse, già destinate all'edificazione dai piani precedenti ma rimaste inattuare, assieme alla valorizzazione della presenza del Canale Battagli che rappresenta un importante elemento di connessione ecologica all'interno del territorio urbanizzato nella sua parte più densa; dall'altro è stata inserita la possibilità di realizzare una limitata espansione della zona produttiva, appoggiandosi all'asse principale di via E. Ferrari, salvaguardando in ogni caso l'essenziale varco non urbanizzato che permane tra i tessuti edificati con continuità di Montevarchi e di San Giovanni Valdarno ed evitando di intaccare ulteriormente la fascia di territorio aperto che affianca il corso dell'Arno, come ribadito anche in sede di Conferenza di copianificazione, che ha valutato il progetto.

Il Comune di Montevarchi ha richiesto la convocazione della conferenza appunto per le finalità di sviluppo del comparto produttivo sopra citate, indirizzate a rendere disponibili nuovi ambiti per le attività industriali e artigianali, visto che gli insediamenti esistenti sono praticamente saturi o comunque in corso di completamento. Nel percorso di formazione di PS e PO sono state svolte due Conferenze, una a marzo del 2020 e la seconda a febbraio del 2023. Oltre all'area di Montevarchi nord in quelle sedi sono state esaminate le proposte per nuovi insediamenti in località Val di Lago e in località Padulette – entrambe situate a nord di Levanella, oltre il Canale Battagli – e quella per l'area di espansione della zona produttiva di Levane a est della nuova S.R. 69. Per Val di Lago e Padulette sono state riproposte in conferenza le previsioni contenute nell'attuale Regolamento Urbanistico, mentre a Levane si è trattato di una nuova ipotesi. La conferenza ha generalmente valutato positivamente le proposte presentate, subordinandone però la possibilità di inserimento nel piano – sia a Montevarchi nord che a Levane – al rispetto delle disposizioni del PIT-PPR (in particolare la Scheda d'Ambito) e quindi in primo luogo alla tutela dei varchi e degli ambiti fluviali, con conseguente ridimensionamento delle superfici territoriali e delle potenzialità edificatorie inizialmente individuate; a questo proposito la conferenza ha messo in evidenza le ingenti quantità messe in gioco, tenendo conto anche degli interventi in fase di attuazione.

Tornando all'UTOE 1, il progetto di PO seleziona poi anche una serie di interventi con carattere più propriamente urbano, prevalentemente a destinazione residenziale e/o usi compatibili integrati a quella. Si tratta di operazioni di dimensione contenuta, orientate a ridefinire il margine urbano e soprattutto a riqualificare contesti connotati da dismissione e a volte da degrado, anche per il recupero di alcuni brani di città. Tra questi ultimi sicuramente va ricordata l'area dell'ex cappellificio in via Burzagli (Cappellificio Rossi, poi Cappellifici Italiani Riuniti – CIR –), caratterizzata da alcuni fabbricati di valore storico-documentale, come esempio di archeologia industriale, ma anche come luogo con valenza identitaria per Montevarchi; parte dello stabilimento è già riutilizzata da attività di tipo artigianale, commerciale o direzionale, mentre gli edifici principali sono da tempo in abbandono e rischiano di degradarsi ulteriormente, pertanto il PO prevede per questi ultimi interventi di recupero da gestire attraverso un piano attuativo che approfondisca l'analisi delle strutture per definire in dettaglio i manufatti da conservare (quelli di maggiore pregio architettonico e di interesse testimoniale, compresa la ciminiera) e quelli che possono essere modificati o demoliti, anche per incrementare gli spazi aperti necessari alle attività ipotizzate oltre che per ripristinare adeguate superfici permeabili.

Per l'UTOE 2 Levanella il tema centrale è ancora quello legato alle aree produttive, con l'individuazione dei due nuovi insediamenti di Val di Lago e di Padulette oggetto di copianificazione, che rappresentano i principali poli di espansione industriale di progetto; a questi si aggiunge la previsione del completamento dell'insediamento produttivo nella zona denominata Buresta, riprendendo il comparto residuo dell'area di trasformazione del Regolamento Urbanistico.

L'altra principale area di intervento è quella di Villanuzza, che ridefinisce compiutamente l'insediamento residenziale tra via Aretina (la vecchia statale del Valdarno) e il tracciato ferroviario e il sistema degli spazi aperti pubblici, tenendo conto della progressiva attuazione delle consistenti previsioni del RU – quartiere AT_R19, alloggi ERP, nuove scuole e impianti sportivi, oltre alla cassa di espansione –. L'assetto proposto tende a delineare una rete di attrezzature, spazi verdi e percorsi che permetta una fruizione coordinata e in sicurezza per gli abitanti di Levanella e in particolare per gli utenti più deboli, in alternativa all'utilizzo della viabilità principale, molto trafficata anche da mezzi pesanti.

Nell'UTOE 3 Levane, oltre alle previsioni indirizzate a rafforzare il sistema produttivo, anche con il completamento di lotti ineditati e di aree residuali a margine dell'insediamento esistente, il PO inserisce alcuni interventi di tipo residenziale finalizzati a favorire la riqualificazione di contesti dismessi (adiacenti al tessuto di matrice storica) e al ridisegno del margine urbano, rifunzionalizzando spazi attualmente in prevalenza inutilizzati.

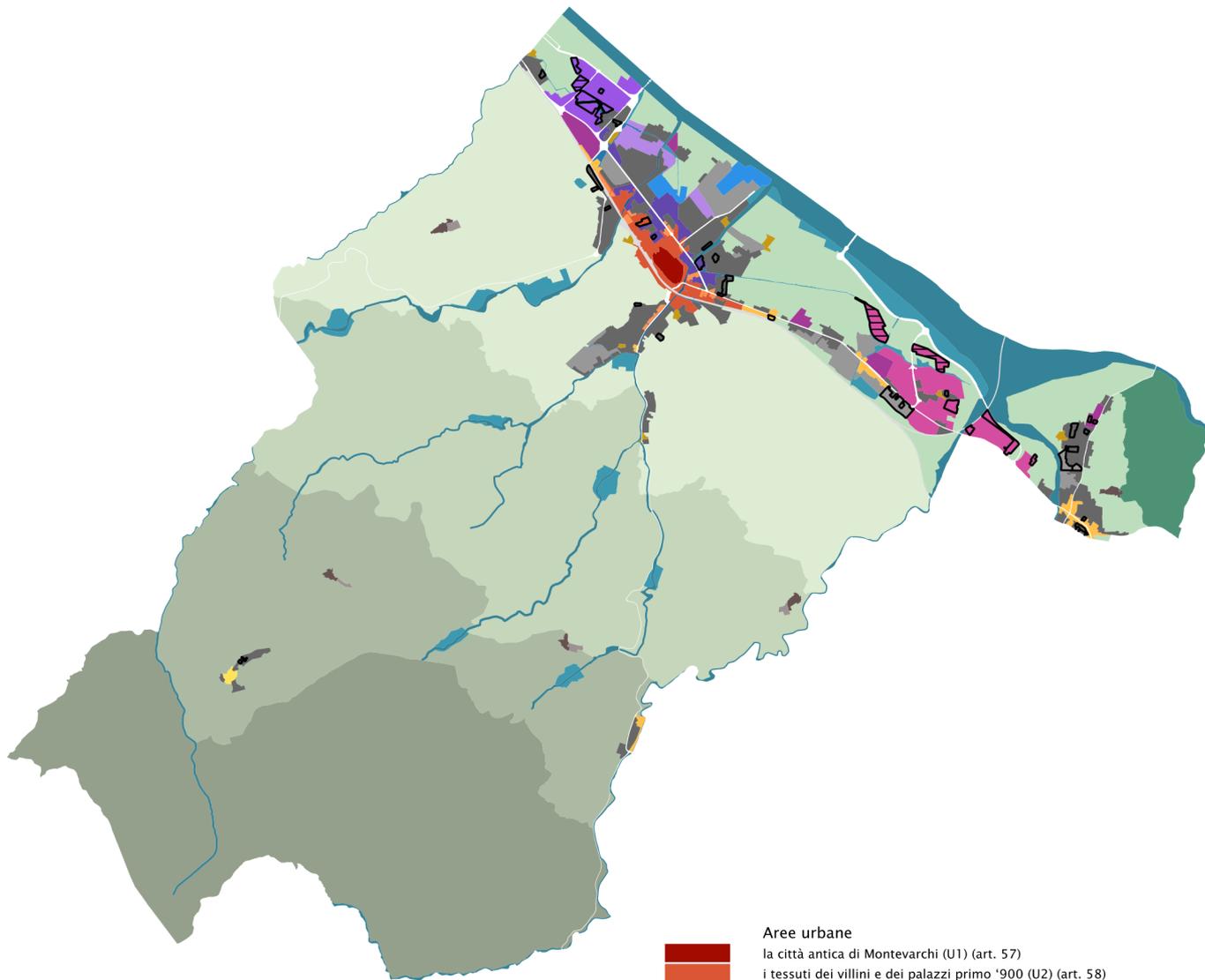
Va anche segnalato che per le più importanti aree di trasformazione a destinazione residenziale, tra le quali quelle previste nell'UTOE 3, il piano introduce un meccanismo per la gestione dei crediti edilizi maturati con il RU ancora inutilizzati. Montevarchi è stato uno dei Comuni nei quali si è intensamente impiegato il sistema dei crediti edilizi, applicando diffusamente regole per l'acquisizione di potenzialità edificatorie aggiuntive con meccanismi di premialità commisurati alla cessione di aree al patrimonio pubblico (aree a standard e altre infrastrutture di interesse collettivo). Nel PO non vengono reiterate le regole per la formazione dei crediti ma viene mantenuta la possibilità di utilizzo in più contesti per i crediti già maturati, cioè senza indicazione di comparti di perequazione obbligatori: le potenzialità edificatorie derivanti da crediti edilizi maturati con il RU possono essere attuate esclusivamente nelle aree di trasformazione espressamente individuate dalle NTA del PO come aree di "atterraggio", determinando un incremento della Superficie Edificabile massima ammissibile.

Nel caso dell'area di intervento a Villanuzza (UTOE 2) invece circa metà della Superficie Edificabile consentita deriva dal trasferimento volumetrico derivante dalla demolizione dei fabbricati del Villaggio ATER alla Ginestra (UTOE 4), che versano in un avanzato stato di degrado e non sono recuperabili in loco a causa dell'elevato rischio geomorfologico riscontrato; in questo caso quindi area di "decollo" e area di "atterraggio" costituiscono un comparto discontinuo obbligatorio. L'intervento a Villanuzza si propone infatti anche come azione per favorire l'accesso alla casa in particolare attraverso l'offerta di alloggi a canone sostenibile anche con possibilità di riscatto.

Nell'UTOE 4 Bassa collina e pianalti non ci sono previsioni di trasformazione di rilievo, salvo il completamento di due lotti in contesti già urbanizzati e la demolizione del Villaggio ATER sopra citata, alla quale si accompagnerà il consolidamento dell'area e la sistemazione a verde pubblico, oltre al potenziamento del complesso sportivo in via Maestri del Lavoro.

Analogamente nell'UTOE 5 Alta collina gli unici interventi compresi nel quadro previsionale strategico attengono al completamento in due lotti interclusi nella parte di recente urbanizzazione dell'abitato di Moncioni.

Una rappresentazione aggregata del nuovo piano è fornita dalla tavola di Sintesi del progetto, in scala 1:20.000, che mostra l'articolazione in ambiti - aree urbane, mobilità e territorio rurale -, e le principali aree di trasformazione previste. A seguire se ne riporta un'immagine ulteriormente sintetica, senza base cartografica.



Aree urbane

- la città antica di Montevarchi (U1) (art. 57)
- i tessuti dei villini e dei palazzi primo '900 (U2) (art. 58)
- ambito dei villini (U2.1) (art. 58)
- i borghi e gli altri tessuti storici (U3) (art. 59)
- tessuto storico di Moncioni (U3.1) (art. 59)
- gli aggregati storici interclusi (U4) (art. 60)
- i quartieri recenti pianificati (U5) (art. 61)
- i tessuti recenti residenziali (U6) (art. 62)
- i tessuti recenti residenziali misti (U7) (art. 63)
- le piastre produttive specializzate (U8) (art. 64)
- le aree artigianali miste (U9) (art. 65)
- le aree produttive miste a terziario (U10) (art. 66)
- le aree specializzate del commercio (U11) (art. 67)
- le grandi attrezzature collettive (U12) (art. 68)
- gli elementi e le aree della rete ecologica nell'area urbana (U13) (art. 69)
- contesti fluviali in area urbana (U13.1) (art. 69)

Mobilità

- ferrovia (M1) (art. 70)
- viabilità principale (S.R. 69) (M2) (art. 71)
- altri tracciati della viabilità principale (M3) / tratti urbani (M3.1) (art. 71)

Territorio rurale

- ambito dell'alta collina e della Dorsale Chianti (R1) (art. 74)
- ambito dell'olivicoltura (R2) (art. 75)
- ambito delle aree collinari viticole (R3) (art. 76)
- ambito delle prime pendici collinari (R4) (art. 77)
- ambito del fondovalle e della pianura (R5) (art. 78)
- ambito agricolo di interesse naturalistico (R6) (art. 79)
- ambito dei corridoi fluviali (R7) (art. 80)
- contesti fluviali nel territorio rurale (R7.1) (art. 80)
- tessuti di matrice storica dei nuclei rurali (RN1) (art. 83)
- tessuti recenti dei nuclei rurali (RN2) (art. 83)

Trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi

- interventi di trasformazione e interventi pubblici
- aree esterne al territorio urbanizzato oggetto di copianificazione

Nelle pagine successive il progetto viene descritto ripercorrendo la struttura delle norme – riportata a seguire – in modo da facilitarne la lettura insieme alle cartografie.

Parte I Discipline generali	Titolo I · Caratteri del Piano	
	Titolo II · Usi	
	Titolo III · Interventi	
	Titolo IV · Sostenibilità degli interventi e qualità degli assetti insediativi	
	Titolo V · Tutele sovraordinate e di carattere generale	Capo I · Beni paesaggistici
		Capo II · Aree protette e Siti Natura 2000
	Titolo VI · Fattibilità geologica, idraulica e sismica	
	Titolo VII · Componenti di rilevanza storico-paesaggistica	
Parte II Gestione degli insediamenti esistenti	Titolo VIII · Territorio urbanizzato	
	Titolo IX · Mobilità	
	Titolo X · Territorio rurale	Capo I · Articolazione del territorio rurale e disposizioni generali
		Capo II · L'insediamento nel territorio rurale
		Capo III · Aree con disciplina specifica nel territorio rurale
		Capo IV · Nuovi edifici e manufatti al servizio dell'agricoltura
Parte III Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio	Titolo X · Quadro previsionale	
	Titolo XI · Trasformazioni	Capo I · Disposizioni generali per le trasformazioni
		Capo II · Interventi pubblici
		Capo III · Trasformazioni nella UTOE 1 · Montevarchi
		Capo IV · Trasformazioni nella UTOE 2 · Levanella
		Capo V · Trasformazioni nella UTOE 3 · Levane
		Capo VI · Trasformazioni nella UTOE 4 · bassa e media collina
		Capo VII · Trasformazioni nella UTOE 5 · alta collina

Discipline generali

La prima parte delle Norme si occupa appunto delle definizioni e delle regole di carattere generale, valide su tutto il territorio comunale. Al Titolo I si stabiliscono i termini di validità del piano e le misure di salvaguardia nonché i rapporti con gli altri strumenti di regolamentazione delle attività edilizie; sono specificati inoltre gli elaborati costitutivi del piano.

Il Titolo II definisce ed articola le destinazioni d'uso, a partire dalle categorie funzionali principali stabilite dalla legge regionale, in modo che la localizzazione delle funzioni possa essere gestita con adeguata flessibilità ma garantendo le opportune compatibilità e sia appropriata alle caratteristiche dello specifico contesto.

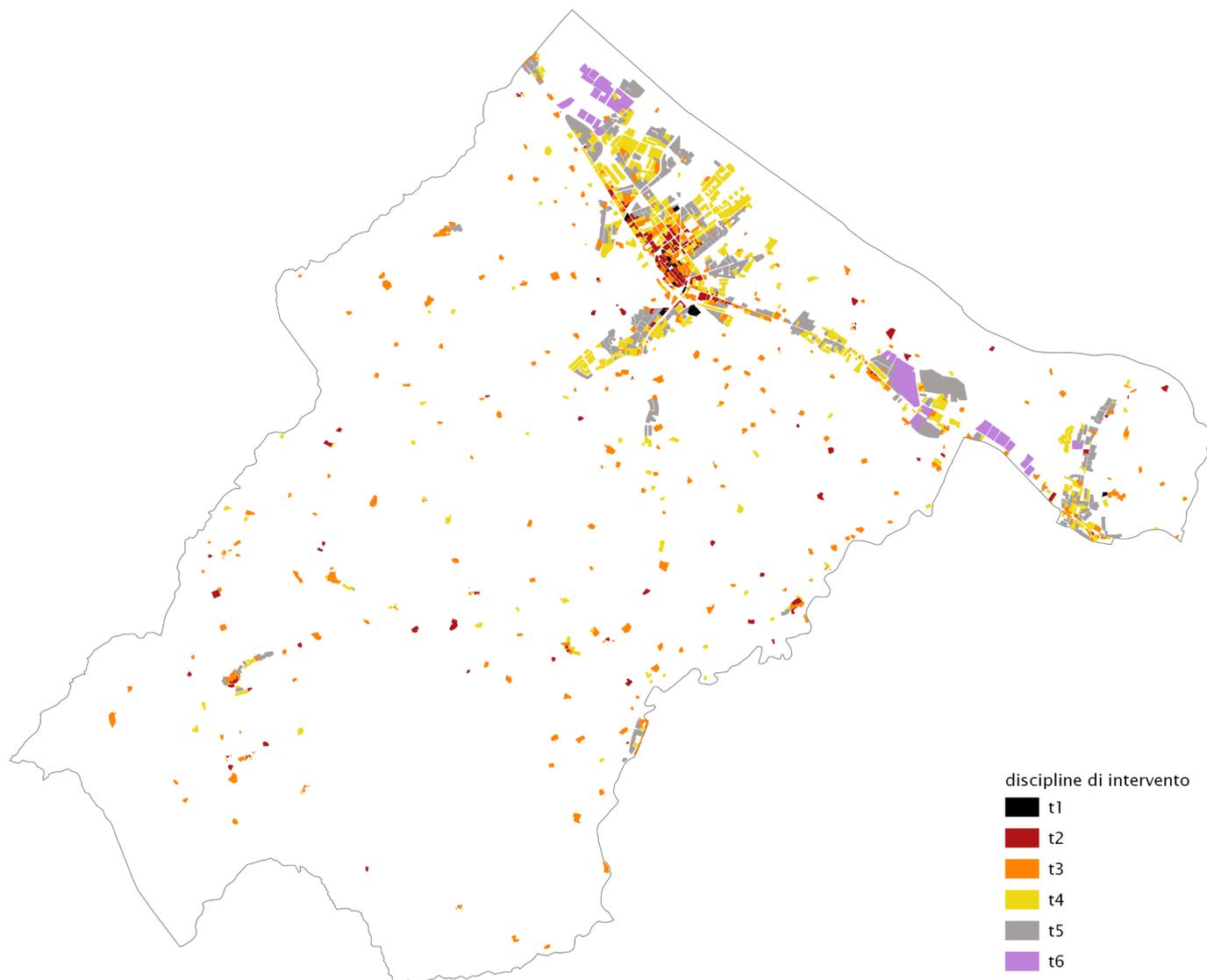
Il Titolo III delinea la disciplina per gli interventi, comprese alcune disposizioni specifiche per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, esplicitando i criteri di classificazione del patrimonio edilizio esistente in base alla quale sono regolamentate le opere ammissibili. Come richiesto dal regolamento di attuazione della L.R. 65/2014 e in ottemperanza a quanto disposto dalla L.R. 3/2017, il Piano Operativo classifica il patrimonio edilizio esistente in base alle caratteristiche architettoniche, tipologiche ed insediative ed allo stato di conservazione, per come risultanti dalle fonti documentarie disponibili e dai sopralluoghi effettuati. In particolare, oltre alla documentazione conoscitiva del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo in merito agli edifici di antica formazione e al patrimonio edilizio di pregio architettonico e di rilevante valore storico documentale (centri antichi, strutture urbane e aggregati di matrice storica, ville e edifici specialistici), si è fatto riferimento alla base informativa costituita dal rilievo degli insediamenti di matrice storica effettuato per il primo Regolamento Urbanistico (Allegato: il rilievo e il progetto degli edifici di valore storico architettonico del territorio rurale), tenendo conto degli interventi realizzati successivamente segnalati dagli uffici comunali; si è inoltre, più in generale, verificato diffusamente il patrimonio edilizio di antica formazione come risultante dalla lettura diacronica del sistema insediativo storico nel territorio comunale, componente statutaria rappresentata nella tavola ST5 "Struttura insediativa di matrice storica" del nuovo Piano Strutturale.

Sulla base della classificazione del patrimonio edilizio esistente il piano gradua le discipline di intervento secondo il pregio architettonico, il valore storico documentale, la coerenza con il contesto e l'unitarietà/omogeneità dell'edificio o del complesso edificato rispetto all'insediamento al quale appartiene. Si individuano così sei tipi di discipline di intervento che regolamentano le opere ammissibili:

- la disciplina di intervento di tipo 1 (t1) è attribuita a edifici e complessi edilizi di notevole valore storico architettonico, tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Parte II, Titolo I), per i quali gli interventi comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali sono sottoposti preventivamente al parere della competente Soprintendenza;
- la disciplina di intervento di tipo 2 (t2) si applica a edifici e complessi edilizi considerati di rilevante valore storico, culturale ed architettonico e con elementi architettonici e decorativi riconosciuti di particolare rilievo, per i quali gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, come definita dalle vigenti norme statali e regionali, sono consentiti a condizione che siano osservate specifiche limitazioni finalizzate a garantire la loro adeguata tutela; il piano assegna questa disciplina di intervento ai tessuti edilizi storici di particolare valenza quali in primo luogo quelli del centro antico di Montevarchi, la zona dei villini e dei palazzi primo Novecento e i complessi/edifici di pregio appartenenti al territorio rurale e ai piccoli nuclei storici come Moncioni;
- la disciplina di intervento di tipo 3 (t3) è attribuita a edifici e complessi edilizi di matrice storica o storicizzati, ovvero per quelli in cui è riconoscibile la permanenza del principio insediativo storico peculiare del paesaggio urbano e rurale e consente, oltre a quelli della disciplina di tipo 2, ulteriori limitati interventi, comprese alcune fattispecie di quelli pertinenziali, che non devono comunque comportare alterazione dei valori storico-tipologici e testimoniali; questa disciplina di intervento è attribuita agli altri tessuti di antica formazione del centro urbano e dei borghi e a complessi/edifici del territorio aperto che in linea generale conservano sostanzialmente inalterati o poco alterati i caratteri costitutivi originari connotanti il patrimonio edilizio storico, che rappresentano la parte più consistente dell'insediamento di matrice storica, soprattutto in campagna, oggetto di recupero a fini residenziali e non più direttamente legati all'attività agricola;
- la disciplina di intervento di tipo 4 (t4) si applica a edifici e complessi edilizi di matrice storica, ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie, a edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica, oppure a edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti, compresi i complessi unitari con specifica qualità e identità morfologica e architettonica; in aggiunta a quanto consentito per la disciplina di tipo 3, sono per questi ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, fino alla demolizione con ricostruzione comunque configurata dell'intero edificio, oltre a determinate fattispecie di addizioni volumetriche; questa disciplina è attribuita principalmente al patrimonio edilizio storico sia urbano che rurale che ha nel tempo subito alterazioni più significative o dall'origine caratterizzata da tipologie e materiali di minore valore e interesse testimoniale, spesso di epoca relativamente più recente, ma è assegnata anche agli insediamenti derivanti da progetti con forte carattere di unitarietà, come i grandi quartieri pianificati del capoluogo o del Pestello;
- la disciplina di intervento di tipo 5 (t5) è attribuita a edifici e complessi edilizi di formazione recente appartenenti a tessuti urbani prevalentemente o esclusivamente residenziali, a edifici e complessi edilizi di formazione recente che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale ed edifici e complessi edilizi disomogenei rispetto al tessuto urbano nel quale sono inseriti oppure a edifici e complessi edilizi, generalmente di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale appartenenti al territorio rurale; per questi sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia ricostruttiva, oltre all'addizione volumetrica.
- la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), infine, si applica a edifici e complessi edilizi di formazione recente appartenenti a tessuti specializzati a carattere prevalentemente produttivo/terziario posti nel territorio urbanizzato, per i quali, oltre alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sono consentite la sostituzione edilizia e le addizioni volumetriche.

L'immagine seguente fornisce una rappresentazione sintetica della distribuzione delle discipline di intervento per il patrimonio edilizio esistente attribuite secondo i criteri sopra descritti; si deve però tenere presente che nel territorio

rurale per gli edifici/complessi con disciplina di intervento di tipo 5 non è definita l'area di pertinenza/resede, pertanto non sono raffigurati nella mappa.



Il Titolo VI definisce le condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica, attribuita dal Piano Operativo con riferimento alle classi di pericolosità stabilite dal Piano Strutturale.

Il Titolo V tratta le tutele sovraordinate e di carattere generale e in particolare ciò che attiene alle Zone Speciali di Conservazione/Zone di Protezione Speciale, cioè la Valle dell'Inferno e Bandella, per le rilevanti valenze naturalistiche. Nello stesso Titolo, al Capo I, sono riportate le discipline riferite ai beni paesaggistici, individuati con decreto (art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio) – nel caso dell'area denominata *Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo* – oppure derivanti da tutele ex lege (art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio), con le disposizioni, recepite sulla scorta di obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT-PPR (disciplina e schede), che nello specifico sono pertinenti agli immobili ed alle aree di interesse pubblico oppure alle fasce lungo i corsi d'acqua, alle aree contermini ai laghi, ai boschi, alle zone di interesse archeologico e alle riserve naturali regionali.

Il Titolo VII introduce ulteriori componenti di rilevanza storico-paesaggistica che comprendono le aree di pertinenza dei centri antichi, degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici, la viabilità minore e i tracciati (o punti) di particolare interesse panoramico e i geotopi – limitatamente agli ambiti considerati emergenze geomorfologiche di valore monumentale o rilevante –, che caratterizzano soprattutto gli ambiti collinari.

Gestione degli insediamenti esistenti

La seconda parte si occupa delle differenti parti del territorio, a partire dall'individuazione operata dal Piano Strutturale del territorio urbanizzato e di quello rurale, oltre alla mobilità, e per ciascuna di queste parti definisce le regole per la gestione degli insediamenti esistenti cioè per la gestione degli interventi "ordinari" e ricorrenti.

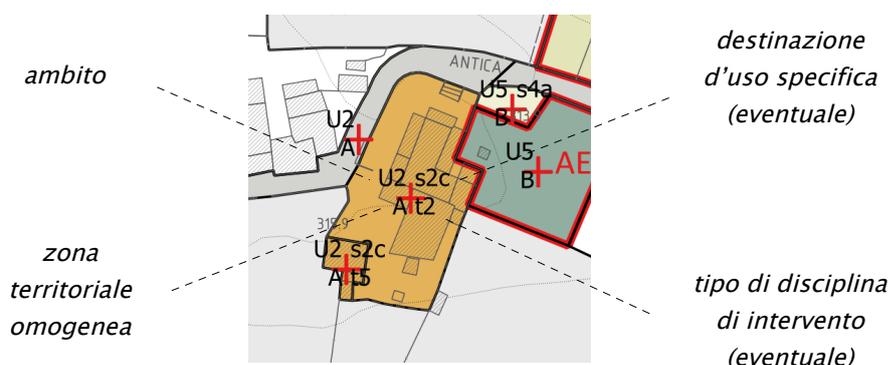
Il Piano Operativo riprende le analisi del Piano Strutturale e precisa le caratteristiche che distinguono i vari contesti ed ambiti e le conseguenti discipline di gestione.

Le aree urbane sono articolate in tessuti a partire dal riconoscimento delle parti di antico impianto e dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea dello stesso PS e sulla base delle caratteristiche morfologiche, funzionali ed ambientali dei singoli contesti. All'interno degli insediamenti vengono così identificati ambiti contraddistinti sia per modalità e principi insediativi sia per ruolo e funzioni prevalenti: in questo modo è possibile definire discipline appropriate ai diversi contesti, distinguendo ad esempio il centro storico del capoluogo dagli altri tessuti di antica formazione, oppure gli interventi unitari dagli altri tessuti recenti prevalentemente residenziali. Sono dunque distinti:

- la città antica di Montevarchi (U1)
- i tessuti dei villini e dei palazzi primo '900 - l'espansione ottocentesca e primo novecento - (U2), con sub-ambito dei villini (U2.1)
- i borghi e gli altri tessuti storici (U3), con sub-ambito del tessuto storico di Moncioni
- gli aggregati storici interclusi (U4)
- i quartieri recenti pianificati (U5)
- i tessuti recenti residenziali (U6)
- i tessuti recenti residenziali misti (U7)
- le piastre produttive specializzate (U8)
- le aree artigianali miste (U9)
- le aree produttive miste a terziario (U10)
- le aree specializzate del commercio (U11)
- le grandi attrezzature collettive (U12)
- gli elementi e le aree della rete ecologica nell'area urbana (U13) con sub-ambito dei contesti fluviali (U13.1).

Per ciascun ambito urbano al Titolo VIII il Piano Operativo definisce quindi gli usi caratterizzanti, ammessi ed esclusi ed ulteriori regole specificamente riferite alle caratteristiche ed al ruolo di ciascuno. Pur perseguendo la pluralità di funzioni in tutti gli insediamenti, è evidente che alcune attività, se non già presenti, andranno scoraggiate in quanto non compatibili con gli usi prevalenti o con le caratteristiche fisiche e insediative del contesto, considerando che comunque il mutamento d'uso dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici e delle necessità di tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o di valore storico-testimoniale.

Le aree urbane - capoluogo, con Ginestra e Pestello, Levanella, Levane, Mercatale e Moncioni - e i nuclei rurali - Ricasoli, Levane alta, Ventena, Caposelvi e Rendola - sono disciplinati alla scala 1:2.000. Nelle tavole di progetto del Piano Operativo per ogni area perimetrata da una linea continua di colore nero è riportato un gruppo di sigle, disposte attorno ad un simbolo a croce di colore rosso, corrispondenti a: ambito (in alto a sinistra), uso (in alto a destra), zona territoriale omogenea (in basso a sinistra), tipo di disciplina di intervento (in basso a destra); l'assenza di una di queste sigle comporta il rinvio alle norme generali.



A seguire sono riportati la legenda ed un estratto della tavola di progetto in scala 1:2.000.

<p>Destinazioni d'uso</p> <p>a residenziale (a) (art. 8) industriale e artigianale (b) (art. 9)</p> <p>b1 produzione industriale e laboratori artigiani b2 attività artigianali di servizio alla residenza e alla persona commerciale al dettaglio (c) (art. 10)</p> <p>c1 esercizi di vicinato c2 attività di somministrazione di alimenti e bevande c3 medie strutture di vendita c4 grandi strutture di vendita c5 impianti per la distribuzione dei carburanti turistico-ricettiva (d) (art. 11)</p> <p>d1 strutture alberghiere d2 strutture extra-alberghiere d3 residence d4 campeggi d5 aree sosta attrezzate per autocaravan direzionale e di servizio (e) (art. 12)</p> <p>e1 attività a carattere direzionale e uffici in genere e2 servizi ricreativi e per la cura e3 servizi di assistenza sociale e sanitaria e4 servizi di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive autorimesse e parcheggi privati e5 commerciale all'ingrosso e depositi (f) (art. 13)</p> <p>f1 attività commerciali all'ingrosso f2 attività di magazzino e deposito, spedizione e logistica f3 deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s) (art. 15)</p> <p>s1 servizi per l'istruzione di base s2 attrezzature di interesse comune s2a servizi amministrativi s2b servizi culturali s2c servizi religiosi e per il culto s3 spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport s3a impianti sportivi all'aperto s3b giardini pubblici o di uso pubblico s4 aree per parcheggi pubblici s4a parcheggi pubblici a raso s5 servizi per l'istruzione superiore s6 servizi ospedalieri s7 parchi pubblici o di uso pubblico s8 servizi tecnici e tecnologici s9 servizi cimiteriali s10 stazione ferroviaria e autostazione s11 aree di regimazione idraulica</p> <p>tn* Discipline di intervento disciplina di tipo n° (t1, t2, t3, t4, t5, t6) (art. 22-27)</p> <p>Zone territoriali omogenee</p> <p>A zone A (art. 4) B zone B (art. 4) C zone C (art. 4) D zone D (art. 4) E zone E (art. 4) F zone F (art. 4)</p>		<p>s2d impianti sportivi al coperto s2e servizi sociali e ricreativi s2f servizi per l'assistenza sanitaria</p> <p>s3c orti urbani s3d piazze e spazi pedonali pubblici</p> <p>s4b parcheggi pubblici in struttura</p>	<p>Aree urbane</p> <p>U1 la città antica di Monteverchi (art. 57) U2 i tessuti dei villini e dei palazzi primo '900 (art. 58) U2.1 ambito dei villini (art. 58) U3 i borghi e gli altri tessuti storici (art. 59) U3.1 tessuto storico di Moncioni (art. 59) U4 gli aggregati storici interclusi (art. 60) U5 i quartieri recenti pianificati (art. 61) U6 i tessuti recenti residenziali (art. 62) U7 i tessuti recenti residenziali misti (art. 63) U8 le piastre produttive specializzate (art. 64) U9 le aree artigianali miste (art. 65) U10 le aree produttive miste a terziario (art. 66) U11 le aree specializzate del commercio (art. 67) U12 le grandi attrezzature collettive (art. 68) U13/U13.1 gli elementi e le aree della rete ecologica nell'area urbana / contesti fluviali (art. 69)</p> <p>Mobilità</p> <p>M1 ferrovia (art. 70) M2 viabilità principale (S.R. 69) (art. 71) M3/M3.1 altri tracciati della viabilità principale/ tratti urbani (art. 71) M3.1 corridoio di salvaguardia (nuove strade di competenza provinciale o sovra-provinciale) (art. 71) M3.1 percorsi ciclabili e ciclopedonali (art. 72) M3.1 percorsi escursionistici (art. 72)</p> <p>Territorio rurale</p> <p>R1 ambito dell'alta collina e della Dorsale Chianti (art. 74) R2 ambito dell'olivicoltura (art. 75) R3 ambito delle prime pendici collinari (art. 77) R4 ambito delle aree collinari viticole (art. 76) R5 ambito delle prime pendici collinari (art. 77) R6 ambito del fondovalle e della pianura (art. 78) R7/R7.1 ambito agricolo di interesse naturalistico (art. 79) RN1 ambito dei corridoi fluviali / contesti fluviali (art. 80) RN2 tessuti di matrice storica dei nuclei rurali (art. 83) RN2 tessuti recenti dei nuclei rurali (art. 83) aree di pertinenza dei centri antichi (strutture urbane) (art. 47) aree di pertinenza degli aggregati di particolare valore (art. 48) aree di pertinenza degli altri aggregati (art. 48) aree di pertinenza degli edifici specialistici e delle ville (art. 49) visuali panoramiche di particolare rilevanza paesaggistica (art. 51) aree di tutela dei geotipi (art. 52)</p> <p>strade e spazi pavimentati nella città antica e nei nuclei di antico impianto (art. 57 e 83) percorsi/strade pedonali verde complementare (art. 55 e 83) spazi scoperti integrativi delle pertinenze negli insediamenti specialistici (art. 56)</p> <p>Aree con discipline specifiche</p> <p>AEn*/OPn* aree soggette a vincolo espropriativo (AE) e opere pubbliche (OP) ATn* interventi di trasformazione (AT) ATCn* aree esterne al territorio urbanizzato oggetto di copianificazione (ATC) verde piazze e spazi pedonali percorsi pedonali servizi parcheggi viabilità PVn* piani attuativi o interventi convenzionati vigenti, altri interventi diretti in corso di realizzazione (PV) SRn* altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale</p>
--	--	---	---



Per la mobilità il Titolo IX si occupa dei tracciati appartenenti alla viabilità principale, oltre alla ferrovia, e dei percorsi escursionistici.

Il Titolo X tratta il territorio rurale, disciplinato alla scala 1:10.000, per il quale il PO contiene una disciplina organica sia per le nuove costruzioni (con o senza programma aziendale) – declinate secondo le molteplici tipologie individuate dalla L.R. 65/2014 e dal regolamento di attuazione anche in rapporto al soggetto promotore – sia per i cambi di destinazione d'uso e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche non a destinazione agricola. Il mutamento della destinazione agricola è un tema assai delicato, che richiede di garantire allo stesso tempo sia che il ritrarsi dell'attività agricola non determini l'abbandono del territorio e/o il suo degrado sia che il riuso non determini la trasformazione in un ambiente suburbano periferico o lo sconfinamento nel vernacolare. Per questo la normativa approfondisce non soltanto termini e condizioni per il corretto recupero ed eventuale adeguamento degli edifici ma anche per le sistemazioni esterne e per le opere pertinenziali che i nuovi usi e le nuove pratiche implicano.

Il territorio rurale è articolato a partire dalla individuazione dei morfotipi ecosistemici e dei morfotipi rurali operata dal Piano Strutturale, in modo da mantenere anche a livello operativo il riconoscimento di ambiti caratterizzati paesaggisticamente in conformità alla lettura del PIT-PPR, in modo da modulare le possibilità e le modalità di intervento in funzione delle differenti caratteristiche e ne rispetto delle diverse fragilità, secondo la seguente definizione:

- alta collina e della Dorsale Chianti (R1)
- olivicoltura (R2)
- aree collinari viticole (R3)
- prime pendici collinari (R4)
- fondovalle e pianura (R5)
- ambito agricolo di interesse naturalistico (R6)
- corridoi fluviali (R7) con sub-ambito dei contesti fluviali (R7.1).

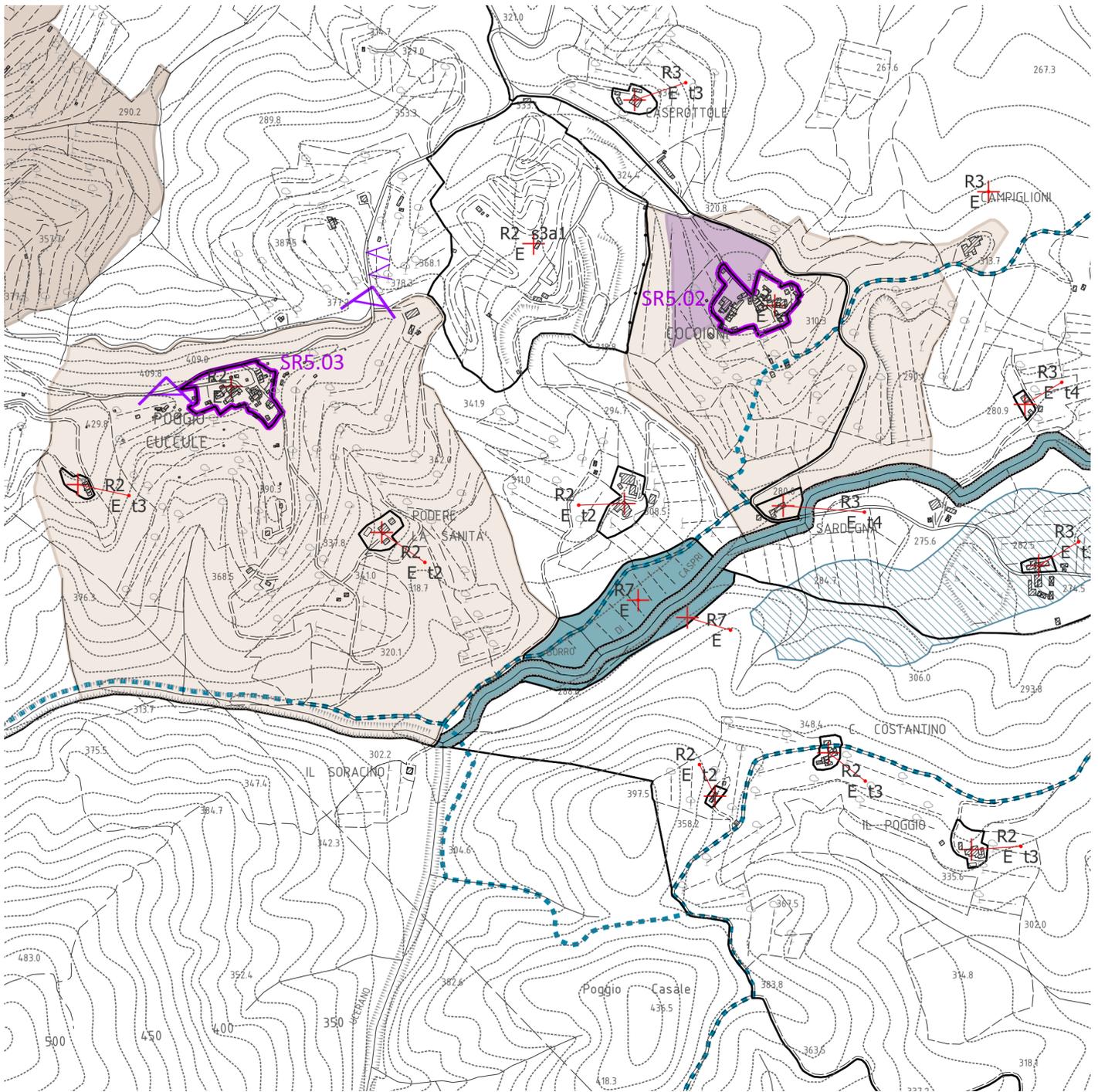
Le discipline sono orientate principalmente a sostenere e promuovere le attività che garantiscono il presidio del territorio aperto tutelandone i valori ambientali e paesaggistici, quindi in primo luogo le aziende agricole ma anche gli altri soggetti che vi operano, valutando in particolare, in rapporto ai vari contesti, la compatibilità di realizzazione e installazione di nuovi edifici e manufatti di supporto, da correlare al tipo di coltivazione, di allevamento o altra attività svolta (ad esempio nel caso delle attività venatorie o dell'escursionismo).

Per le aree appartenenti al territorio rurale la disciplina tiene conto naturalmente anche degli ulteriori elementi di tutela e valorizzazione legati alle componenti di rilevanza storico-paesaggistica sopra richiamate.

Per alcune aree nel territorio rurale il Piano Operativo definisce una disciplina specifica, necessaria per rispondere alle peculiari caratteristiche e/o situazioni riscontrate, non gestibili soltanto attraverso le discipline riferite ad ambiti, interventi ed usi; tali discipline specifiche sono da intendersi comunque valide a tempo indeterminato, in quanto non attengono a trasformazioni rientranti nel quadro strategico previsionale quinquennale. Si tratta di insediamenti di matrice storica, segnalati sulle tavole di progetto del PO con perimetro e sigla viola (SRn).

La rappresentazione nelle tavole di progetto del Piano Operativo per il territorio rurale – come esemplificato dall'estratto cartografico riportato nelle pagine seguenti – è analoga a quella delle aree urbane.

	Destinazioni d'uso residenziale (a) (art. 8)		
	industriale e artigianale (b) (art. 9)		attività artigianali di servizio
	produzione industriale e laboratori artigiani		grandi strutture di vendita
	commerciale al dettaglio (c) (art. 10)		impianti per la distribuzione dei carburanti
	esercizi di vicinato		
	attività di somministrazione di alimenti e bevande		campeggi
	medie strutture di vendita		aree sosta attrezzate per autocaravan
	turistico-ricettiva (d) (art. 11)		
	strutture alberghiere		altri servizi di ospitalità temporanea
	strutture extra-alberghiere		autorimesse e parcheggi privati
	residence		
	direzionale e di servizio (e) (art. 12)		
	attività a carattere direzionale e uffici in genere		
	servizi ricreativi e per la cura		
	servizi di assistenza sociale e sanitaria		
	commerciale all'ingrosso e depositi (f) (art. 13)		
	attività commerciali all'ingrosso		deposito e stoccaggio a cielo aperto
	attività di magazzinaggio e deposito, spedizione e logistica		
	spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s) (art. 15)		
	servizi per l'istruzione di base		
	attrezzature di interesse comune		impianti sportivi al coperto
	servizi amministrativi		servizi sociali e ricreativi
	servizi culturali		
	servizi religiosi e per il culto		
	spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport		
	impianti sportivi all'aperto		
	giardini pubblici o di uso pubblico		
	aree per parcheggi pubblici		parcheggi pubblici in struttura
	parcheggi pubblici a raso		
	servizi per l'istruzione superiore		
	servizi ospedalieri		
	servizi ospedalieri		
	parchi pubblici o di uso pubblico		
	servizi tecnici e tecnologici		
	servizi cimiteriali		
	stazione ferroviaria e autostazione		
	aree di regimazione idraulica		
	Discipline di intervento		
	disciplina di tipo n° (t1, t2, t3, t4, t5, t6) (artt. 22-27)		
	Zone territoriali omogenee		
	zona (art. 4)		
	Mobilità		
	ferrovia (art. 70)		
	viabilità principale (S.R. 69) (art. 71)		
	altri tracciati della viabilità principale/ tratti urbani (art. 71)		
	corridoio di salvaguardia (nuove strade di competenza provinciale o sovra-provinciale) (art. 71)		
	percorsi ciclabili e ciclopedonali (art. 72)		percorsi escursionistici (art. 72)
	Territorio rurale		
	ambito dell'alta collina e della Dorsale Chianti (art. 74)		
	ambito dell'olivicoltura (art. 75)		
	ambito delle aree collinari viticole (art. 76)		
	ambito delle prime pendici collinari (art. 77)		
	ambito del fondovalle e della pianura (art. 78)		
	ambito agricolo di interesse naturalistico (art. 79)		
	ambito dei corridoi fluviali / contesti fluviali (art. 80)		
	tessuti di matrice storica dei nuclei rurali (art. 83)		
	tessuti recenti dei nuclei rurali (art. 83)		
	aree di pertinenza dei centri antichi (strutture urbane) (art. 47)		
	aree di pertinenza degli aggregati di particolare valore (art. 48)		
	aree di pertinenza degli altri aggregati (art. 48)		
	aree di pertinenza degli edifici specialistici e delle ville (art. 49)		
	visuali panoramiche di particolare rilevanza paesaggistica (art. 51)		
	aree di tutela dei geotopi (art. 52)		
	Aree con discipline specifiche		
	aree soggette a vincolo espropriativo (AE) e opere pubbliche (OP)		
	interventi di trasformazione (AT)		
	aree esterne al territorio urbanizzato oggetto di copianificazione (ATC)		
	piani attuativi o interventi convenzionati vigenti, altri interventi diretti in corso di realizzazione (PV)		
	altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale		



Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio

Il Piano Operativo ha validità a tempo indeterminato per quanto riguarda la gestione degli insediamenti esistenti, mentre le previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è dimensionata per cinque anni a partire dall'efficacia del Piano Operativo stesso. Queste previsioni e gli eventuali vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi/progetti o i progetti definitivi dell'opera pubblica; ove il Piano Operativo preveda la possibilità di piani attuativi o progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i titolari non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune; perdono inoltre efficacia anche altri interventi di nuova edificazione previsti all'interno del territorio urbanizzato qualora non sia stato rilasciato il titolo edilizio.

Il Titolo XI riassume il dimensionamento del piano, articolato per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle del comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017, distinguendo le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato (aree urbane) da quelle esterne (territorio rurale).

La Parte III delle Norme si occupa dunque degli interventi "straordinari", non ricorrenti, ma singolarmente caratterizzati e che possiedono una peculiare rilevanza rispetto agli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione nel governo del territorio e nel miglioramento delle prestazioni di maggiore interesse pubblico e/o collettivo; essi comprendono interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato che sono stati valutati positivamente dalla Conferenza di Copianificazione.

Per ciascuna area di trasformazione (individuata sulle tavole di progetto con perimetro e sigla rossa) nel Titolo XII, organizzate per UTOE di appartenenza, sono definiti le destinazioni d'uso, le quantità massime edificabili con i relativi parametri (Superficie edificabile o edificata, numero di piani, Indice di Copertura), le opere e le attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto.

Le trasformazioni degli assetti insediativi che fanno parte del quadro previsionale strategico – identificate sulle tavole dalla sigla AT (ATC se derivanti da Copianificazione) – comprendono previsioni di maggiore complessità, che richiedono la redazione di un Piano Attuativo, oppure progetti di gestione più semplice, soggetti a intervento diretto convenzionato o a Progetto Unitario Convenzionato.

I principi perequativi prevedono comunque che al beneficio derivante dalla capacità edificatoria ammessa (Superfici edificabili e quantità derivanti dall'eventuale recupero di edifici esistenti), equamente distribuito tra tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'area oggetto di trasformazione così come i relativi oneri economici, corrisponda un adeguato vantaggio per la collettività in termini di realizzazione di opere di urbanizzazione e di interventi di interesse pubblico, quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi e attrezzature o altro tipo di beneficio, garantito dalla stipula di una apposita convenzione.

Un secondo gruppo di interventi disciplinati nella Parte III individua le aree soggette a vincolo espropriativo cioè quelle necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal Piano Operativo che non sono già di proprietà pubblica e che non sono collegate ad altri interventi nelle aree di trasformazione – segnalate con perimetro e sigla (AE) di colore rosso sulle tavole di progetto –, mentre sono indicate come opere pubbliche (OP) le aree di proprietà pubblica oggetto di intervento di trasformazione.

Le regole per l'attuazione dei progetti sono dove necessario sinteticamente rappresentate nelle tavole di progetto attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo; tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e consentono modifiche ed aggiustamenti in fase di approfondimento progettuale, fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, delle prescrizioni e dei condizionamenti richiesti dal Piano Operativo e del criterio generale di definire un'organizzazione interna volta a garantire il minor consumo di suolo e la maggiore coerenza con le caratteristiche del contesto.

Nelle tavole di progetto sono infine individuati i Piani Attuativi e gli interventi diretti convenzionati in corso di attuazione (identificati dalla sigla PV), ai quali il Piano Operativo rinvia, come sopra ricordato.