

# Piano Strutturale

## Norme

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 Strutturale

progetto:

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, Idp studio

Monica Coletta, Studio Tecnico Agostoli di Coletta Frassineti 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: Loriano 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



<b>Parte I CARATTERI DEL PIANO.....</b>	<b>7</b>
<b>Titolo I Generalità.....</b>	<b>7</b>
Art. 1 Natura e oggetto del Piano Strutturale.....	7
Art. 2 Obiettivi generali.....	7
Art. 3 Elaborati costitutivi.....	8
Art. 4 Effetti delle disposizioni del piano.....	9
Art. 5 Monitoraggio e varianti al Piano Strutturale.....	9
<b>Parte II STATUTO DEL TERRITORIO.....</b>	<b>11</b>
<b>Titolo II Patrimonio territoriale.....</b>	<b>11</b>
Art. 6 Articolazione del patrimonio territoriale.....	11
<b>Capo I Struttura idro-geomorfologica.....</b>	<b>11</b>
Art. 7 Sistemi morfogenetici o morfotipi idro-geomorfologici.....	11
Art. 8 Geotopi.....	12
Art. 9 Reticolo idrografico superficiale.....	13
Art. 10 Contesti fluviali.....	13
<b>Capo II Struttura ecosistemica.....</b>	<b>13</b>
Art. 11 Rete ecologica locale.....	13
Art. 12 Nodo forestale.....	14
Art. 13 Matrice forestale di connettività.....	14
Art. 14 Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati.....	14
Art. 15 Corridoi fluviali e ripariali.....	15
Art. 16 Nodo degli agroecosistemi.....	15
Art. 17 Matrice agroecosistemica collinare.....	15
Art. 18 Matrice agroecosistemica della pianura urbanizzata.....	16
Art. 19 Agroecosistema frammentato attivo.....	16
Art. 20 Agroecosistema frammentato in abbandono.....	16
Art. 21 Zone Speciali di Conservazione/Zone di Protezione Speciale e Aree naturali protette.....	16
<b>Capo III Struttura insediativa.....</b>	<b>17</b>
Art. 22 Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale.....	17
Art. 23 Territorio Urbanizzato e urbanizzazioni contemporanee.....	18
Art. 24 Tessuti delle urbanizzazioni contemporanee.....	19
Art. 25 Centri antichi (strutture urbane) e tessuti urbani di antica formazione.....	21
Art. 26 Aree di pertinenza paesaggistica dei centri antichi (strutture urbane).....	22
Art. 27 Nuclei rurali.....	22
Art. 28 Aggregati storici e relative aree di pertinenza paesaggistica.....	23
Art. 29 Ville ed edifici specialistici e relative aree di pertinenza paesaggistica.....	23
Art. 30 Altri edifici e complessi di matrice storica.....	24
Art. 31 Tracciati fondativi.....	25
Art. 32 Visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo (elementi di carattere percettivo).....	25
<b>Capo IV Struttura agroforestale.....</b>	<b>25</b>
Art. 33 I caratteri dei paesaggi rurali: i morfotipi rurali.....	25
Art. 34 Morfotipo del mosaico culturale e particolare complesso di assetto tradizionale di alta collina.....	26
Art. 35 Morfotipo dell'olivicoltura.....	26
Art. 36 Morfotipo del mosaico collinare a oliveto, vigneto e seminativo.....	26
Art. 37 Morfotipo delle aree agricole urbane e periurbane di fondovalle.....	27
Art. 38 Morfotipo a maglia fitta delle prime pendici collinari (Oasi di Bandella).....	27
<b>Titolo III Beni e altri valori di carattere paesaggistico.....</b>	<b>28</b>
<b>Capo I Beni paesaggistici.....</b>	<b>28</b>
Art. 39 Immobili e aree di notevole interesse pubblico.....	28
Art. 40 Aree tutelate per legge – territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia.....	28

Art. 41 Aree tutelate per legge – fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.....	28
Art. 42 Aree tutelate per legge – riserve naturali regionali nonché i territori di protezione esterna.....	29
Art. 43 Aree tutelate per legge – territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento.....	29
Art. 44 Aree tutelate per legge – zone di interesse archeologico.....	29
<b>Capo II Beni culturali e ulteriori risorse e valori di paesaggio.....</b>	<b>30</b>
Art. 45 Beni immobili destinatari di provvedimento di tutela.....	30
Art. 46 Potenziale rischio archeologico.....	30
<b>Titolo IV Prevenzione del rischio idraulico, geologico e sismico.....</b>	<b>31</b>
Art. 47 Disciplina degli assetti geologici, idraulici, idrogeologici e sismici.....	31
Art. 48 Zonizzazioni di pericolosità per fattori geologici e geomorfologici.....	32
Art. 49 Disciplina degli ambiti territoriali relativa alla pericolosità geologica.....	32
Art. 50 Zonizzazioni di pericolosità per fattori idraulici.....	33
Art. 51 Disciplina degli ambiti territoriali relativa alla pericolosità idraulica.....	33
Art. 52 Zonizzazioni di pericolosità per fattori di amplificazione sismica locale.....	34
Art. 53 Disciplina degli ambiti territoriali relativa alla pericolosità sismica locale.....	35
<b>Parte III STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE.....</b>	<b>38</b>
<b>Titolo V Strategie per il governo del territorio.....</b>	<b>38</b>
Art. 54 La strategia dello sviluppo sostenibile: contenuti e articolazione.....	38
Art. 55 Definizione e articolazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE).....	38
Art. 56 UTOE 1 · Montevarchi.....	39
Art. 57 UTOE 2 · Levanella.....	40
Art. 58 UTOE 3 · Levane.....	41
Art. 59 UTOE 4 · bassa collina e pianalti.....	42
Art. 60 UTOE 5 · alta collina.....	43
Art. 61 Strumenti e criteri per l'attuazione del piano.....	43
Art. 62 Percorsi accessibili per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane.....	44
<b>Titolo VI Dimensionamento del piano.....</b>	<b>45</b>
Art. 63 Criteri generali di dimensionamento.....	45
Art. 64 Dimensioni massime sostenibili per UTOE.....	45
Art. 65 Criteri per il dimensionamento dei Piani Operativi e per le dotazioni pubbliche.....	48

## **Parte I CARATTERI DEL PIANO**

### **Titolo I Generalità**

#### **Art. 1 Natura e oggetto del Piano Strutturale**

1. Il Piano Strutturale Comunale (PS), ai sensi della L.R. Toscana n. 65/2014, è lo strumento di pianificazione territoriale del Comune di Montevarchi redatto in conformità al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR), approvato con D.C.R. n. 37 del 27 marzo 2015, ed in coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Arezzo.
2. Il Piano Strutturale Comunale, sulla base del quadro conoscitivo:
  - definisce lo statuto del territorio, attraverso il riconoscimento del patrimonio territoriale e le sue invarianti e l'insieme delle regole che ne garantiscono la salvaguardia, la riproduzione o la coerente trasformazione;
  - individua l'articolazione del sistema insediativo del territorio, ovvero i centri, nuclei, aree e ambiti caratterizzati da una specifica modalità di uso del suolo e con esso il perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014;
  - indica le strategie per il governo del territorio al fine di garantire uno sviluppo sostenibile delle attività e delle trasformazioni da esse indotte per una migliore qualità della vita e per la salvaguardia e valorizzazione del patrimonio territoriale;
  - individua le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), ovvero gli ambiti territoriali a cui si riferiscono le strategie per il governo del territorio e in relazione ad esse le dimensioni massime sostenibili di nuovi insediamenti nonché i servizi e le dotazioni territoriali necessari per garantire la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali.
3. Il Piano Strutturale si applica nell'intero territorio del Comune di Montevarchi ed ha efficacia a tempo indeterminato.

#### **Art. 2 Obiettivi generali**

1. Il Piano Strutturale del Comune di Montevarchi, in coerenza con le disposizioni sovraordinate e con lo Statuto del Territorio, assume i seguenti obiettivi generali:
  - salvaguardare e migliorare la sicurezza del territorio, prevenendo i rischi geologici, idraulici e sismici e riducendo i fattori di pressione, tutelando l'integrità fisica e paesaggistica del territorio;
  - tutelare gli ecosistemi naturali, garantendo la conservazione e il rafforzamento della biodiversità e la salvaguardia e il ripristino dei servizi ecosistemici garantiti dal suolo, anche per una minor vulnerabilità e maggiore resilienza del territorio e degli insediamenti, anche attraverso il recupero a verde di aree artificializzate, alterate o dismesse;
  - consolidare il ruolo centrale che riveste nell'area vasta e valorizzare la qualità urbana di Montevarchi, innalzando gli standard di benessere per gli abitanti, potenziando la dotazione e la qualità dei servizi locali e sovracomunali, riducendo le situazioni di degrado e attraverso la riqualificazione e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, tutelando le strutture edilizie storiche e rinnovando le parti di formazione recente;
  - sostenere e promuovere la vocazione manifatturiera del Comune, potenziando e riqualificando i tessuti delle attività produttive, anche arricchendone la dotazione di infrastrutture e servizi, per adeguarli alle nuove esigenze produttive sostenibili, per la chiusura dei cicli e per una maggiore compatibilità ambientale;
  - razionalizzare, riqualificare e diversificare gli insediamenti commerciali esistenti, per accrescerne l'attrattività, l'integrazione con il contesto urbano, l'accessibilità e la stessa sostenibilità, qualificandoli e dotandoli di adeguati spazi per l'incontro e di verde per la compensazione ambientale;
  - razionalizzare il sistema delle infrastrutture per la mobilità e migliorare le relazioni territoriali, la sicurezza e l'efficienza delle diverse modalità di trasporto, anche riorganizzando l'offerta e rafforzando il sistema del trasporto pubblico in rapporto alla presenza della stazione ferroviaria, da potenziare e da arricchire come nodo intermodale, fondamentale per lo sviluppo della mobilità sostenibile e la creazione di una rete di mobilità dolce;

- valorizzare l'agricoltura e più in generale le attività agro-silvo-pastorali, quali attività che contribuiscono al presidio, alla cura del territorio e alla salvaguardia del paesaggio, favorendo la multifunzionalità delle attività agricole, arrestando i fenomeni di dispersione insediativa e di consumo di suolo nel territorio rurale e definendo modelli insediativi con esso compatibili;
- sviluppare un sistema di ospitalità diffusa, fondato sulla valorizzazione delle peculiarità culturali, ambientali e socioeconomiche locali e sulla centralità che il territorio del Comune di Montevarchi riveste nel Valdarno, tutelando il sistema di risorse che lo rendono possibile e facendo in modo che il turismo rappresenti una risorsa integrata al rafforzamento di tutti i settori dell'economia locale e dei servizi ospitati, con importanti ricadute sulla cura del territorio e della città.

### **Art. 3 Elaborati costitutivi**

1. Il Piano Strutturale del Comune di Montevarchi è costituito dai seguenti gruppi di documenti:
  - a) Quadro conoscitivo e Progetto;
  - b) Indagini geologico tecniche e idrauliche;
  - c) Valutazioni.
2. Gli elaborati di Quadro conoscitivo e Progetto sono:
  - Relazione illustrativa;
  - Relazione sul territorio rurale e le attività agricole;
  - Relazione di potenziale archeologico  
con Carta del potenziale archeologico, PA01 in scala 1:20.000 e PA02 in scala 1:10.000;
  - Relazione di conformazione, integrazione alla ricognizione dei beni paesaggistici e allegato di confronto tra le aree urbane e gli interventi di trasformazione del Piano Operativo e il perimetro del Territorio Urbanizzato del Piano Strutturale;
  - Norme;
  - Tavole

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.
3. Gli elaborati delle indagini geologico tecniche, idrauliche e sismiche di supporto al Piano sono:
  - Relazione geologico-tecnica;
  - Schede dati di base;
  - Relazione sulle indagini geofisiche;
  - Relazione idrologico-idraulica;
  - Relazione tecnica illustrativa microzonazione sismica di livello 2
  - Tavole
    - Carta geologica
    - Carta geomorfologica
    - Carta idrogeologica
    - Carta dei dati di base
    - Carta delle aree a pericolosità geologica
    - Carta delle indagini per la microzonazione sismica
    - Carta geologico-tecnica per la microzonazione sismica
    - Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica

- Carta delle frequenze fondamentali
- Carta della microzonazione sismica con FA0.1–0.5
- Carta della microzonazione sismica con FA0.4–0.8
- Carta della microzonazione sismica con FA0.7–1.1
- Carta delle aree a pericolosità sismica locale
- Carta della pericolosità da alluvioni
- Carta dei battenti
- Carta della velocità della corrente
- Carta della magnitudo idraulica
- Carta delle aree presidiate da sistemi arginali, comprensiva delle aree di fondovalle fluviale.

**4. Gli elaborati delle Valutazioni sono:**

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

**Art. 4 Effetti delle disposizioni del piano**

1. Le disposizioni del Piano Strutturale sono vincolanti per i successivi atti di governo del territorio, come i Piani Operativi (PO), i piani attuativi e tutti i piani o programmi di settore destinati ad avere effetti sulle trasformazioni fisiche e sugli assetti del territorio. Esse non hanno valenza conformativa della disciplina di uso del suolo e della facoltà di operare trasformazioni fisiche e funzionali degli immobili, ad eccezione delle misure di salvaguardia e di quanto previsto dalla legge.
2. Nel rispetto dei principi e delle direttive del PS nella redazione del Piano Operativo sono consentite limitate modifiche finalizzate a una più corretta individuazione dei perimetri in funzione di variazioni nel frattempo intervenute, di una più accurata lettura o di variazione della base cartografica o di più approfondite analisi, senza che ciò determini variante al Piano Strutturale. In tal caso il Piano Operativo deve evidenziare la coerenza sostanziale con lo Statuto del territorio e con la Strategia dello sviluppo sostenibile del Piano Strutturale.
3. Le Norme del Piano si esprimono con disposizioni di carattere diverso, tra cui:
  - obiettivi e/o indirizzi, che orientano le scelte per il governo del territorio;
  - direttive, che rinviano al Piano Operativo la declinazione delle regole operative;
  - prescrizioni, da ritenersi immediatamente efficaci.

**Art. 5 Monitoraggio e varianti al Piano Strutturale**

1. Il Piano Operativo e le eventuali varianti che abbiano come riferimento i contenuti patrimoniali del presente Piano Strutturale – ovvero lo Statuto del Territorio – dovranno procedere ad una verifica e all'aggiornamento degli elementi costituenti il Quadro conoscitivo, valutando la coerenza dei processi in atto sul territorio comunale con gli obiettivi espressi dallo stesso PS. In particolare è fatto obbligo alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo di procedere ad una verifica delle previsioni in esso contenute.
2. Gli uffici comunali competenti predispongono per questo il monitoraggio relativo allo stato di attuazione del PO al fine di:
  - accettare il grado di conseguimento degli obiettivi strategici del PS, con particolare riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla riqualificazione delle strutture insediative e del paesaggio, alle opere di potenziamento dei servizi e delle infrastrutture e alla sostenibilità dei nuovi carichi insediativi;
  - verificare lo stato d'attuazione degli interventi, pubblici e privati;
  - programmare gli interventi nel tempo e precisare le risorse economiche per la realizzazione delle opere;
  - redigere il bilancio degli interventi realizzati in relazione al dimensionamento previsto per le singole U.T.O.E. e per il territorio urbanizzato;
  - verificare lo stato delle risorse essenziali, dei beni naturalistici, storico-culturali e paesaggistici;
  - verificare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - aggiornare il Quadro conoscitivo, in relazione alle modifiche intervenute, utilizzando appropriate procedure per il recepimento e l'elaborazione dei dati conoscitivi.
3. Non danno luogo a varianti al PS ma devono comunque essere approvati dal Consiglio Comunale:
  - gli aggiornamenti del Quadro conoscitivo derivanti dal suo approfondimento e verifica ad una scala di maggior dettaglio e dalle attività di monitoraggio;

- le correzioni di errori materiali.

## **Parte II STATUTO DEL TERRITORIO**

### **Titolo II Patrimonio territoriale**

#### **Art. 6 Articolazione del patrimonio territoriale**

1. Lo Statuto del Territorio riconosce il Patrimonio Terroriale del Comune di Montevarchi, per il quale vengono dettate disposizioni specifiche nella presente Parte II delle Norme, in conformità alla disciplina statutaria del PIT-PPR.
2. Il Patrimonio Terroriale è costituito, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 65/2014, da:
  - la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici ed idraulici del territorio;
  - la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
  - la struttura insediativa, che comprende città ed insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;
  - la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.
3. A ciascuna delle quattro componenti (strutture) del Patrimonio Terroriale viene associato un Capo del presente Titolo (dal Capo I al Capo IV), nel quale vengono dettate le relative disposizioni, con riferimento agli specifici caratteri morfotipologici e agli altri elementi che le caratterizzano.
4. Il Patrimonio territoriale comprende altresì il patrimonio costituito dai beni culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 del D.lgs. 42/2004, per i quali vengono dettate specifiche disposizioni nel successivo Titolo III.

#### **Capo I Struttura idro-geomorfologica**

#### **Art. 7 Sistemi morfogenetici o morfotipi idro-geomorfologici**

1. I sistemi morfogenetici o morfotipi idro-geomorfologici sono definiti da una combinazione di fattori che presiedono al modellamento delle forme - rilievi - del territorio: fattori strutturali, temporali e litologici. La carta geologica, l'idrografia e la pedologia costituiscono la base conoscitiva per l'individuazione delle forme ricorrenti che caratterizzano ogni sistema morfogenetico.
2. I sistemi morfogenetici o morfotipi individuati dal PIT-PPR sono recepiti dal Piano Strutturale in conformità alle indicazioni dell'Abaco regionale delle Invarianti dello stesso PIT-PPR e sono rappresentati nella tavola ST1. Essi sono articolati a partire dai tipi fisiografici, che nel territorio comunale sono quelli della Collina, della Collina dei bacini neo-quaternari, del Margine e del Fondovalle:
  - tipo della Collina
    - o Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane (CTVr)
    - o Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane (CTVd)
    - o Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri (CLVd)
  - tipo della Collina dei bacini neo-quaternari
    - o Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti (CBSa)
  - tipo del Margine
    - o Margine (MAR)
  - tipo del Fondovalle e della Pianura
    - o Fondovalle (FON).
3. Le indicazioni per le azioni dell'Abaco regionale delle invarianti del PIT-PPR, riferite a ciascun morfotipo sono assunte dal Piano Strutturale e pertanto, in considerazione dei valori e delle criticità riconosciuti, si definiscono i seguenti obiettivi:
  - per la Collina e la Collina dei bacini neo-quaternari
    - o mantenere e recuperare la stabilità idrogeologica del territorio;

- migliorare l'efficienza del deflusso superficiale delle acque, ai fini del contrasto all'erosione del suolo e della prevenzione del rischio geomorfologico;
- mantenere e rafforzare la presenza delle attività agro-silvo-pastorali per evitare i dissesti connessi all'abbandono;
- salvaguardare le colture d'impronta tradizionale con speciale attenzione alle sistemazioni idraulico agrarie terrazzate, per la fondamentale funzione di stabilizzazione dei versanti che svolgono;
- per il Margine
  - contenere i rischi di erosione del suolo sulle superfici in pendenza e di compattazione del suolo su tutte le altre superfici;
  - evitare l'impermeabilizzazione di superfici strategiche per l'assorbimento dei deflussi e la ricarica degli acquiferi;
- per il Fondovalle
  - indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione che si ritengono indispensabili ai fini di una crescita sostenibile verso il contenimento e ove possibile la riduzione del già elevato grado di consumo e impermeabilizzazione del suolo, tutelando i residuali varchi e corridoi di collegamento ecologico;
  - limitare i processi di impermeabilizzazione del suolo, anche per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
  - favorire interventi di mitigazione dell'effetto di barriera ecologica provocato dagli assi infrastrutturali.

#### 4. Direttive per il Piano Operativo:

- coniugare le attività agricole con la protezione del suolo e delle falde acquifere, anche attraverso opportune tecniche di impianto e di gestione;
- ridurre i rischi ambientali per eventi meteorici sfavorevoli, anche con il ripristino della continuità fisica della rete idrografica minore e di drenaggio superficiale, promuovendo una corretta gestione delle attività agricole e delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche;
- prevedere interventi di difesa del suolo e di regimazione idraulica integrati, che coniughino gli aspetti di prevenzione del rischio idraulico e idrogeologico con il miglioramento della qualità delle acque e della stessa fruibilità dei luoghi;
- evitare trasformazioni che alterino la funzionalità del corso d'acqua e gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua da parte del suolo ai fini della prevenzione del rischio idraulico;
- limitare il consumo di suolo in particolare nelle aree esposte a rischio idraulico di fondovalle e di pianura;
- migliorare la gestione delle fasce ripariali, sia ai fini della sicurezza idraulica, sia per riqualificare o ricostituire il continuum ecologico e la vegetazione ripariale;
- migliorare le capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi finalizzati a conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali;
- tutelare la risorsa acqua, promuovendone il corretto uso, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico.

#### Art. 8 Geotopi

1. Il Piano Strutturale recepisce i geotopi individuati dal PTC di Arezzo, come rappresentati nella tavola ST2, che interessano in particolare la fascia pedecollinare e della bassa collina con i tipi fisiografici della Collina dei bacini neo-quaternari e del Margine.
2. Obiettivo del PS è la tutela dell'integrità dei geotopi e delle forme di erosione (calanchi, balze ed impluvi), salvaguardando in particolare i contesti con caratteristiche di valore monumentale e rilevante.
3. Sono pertanto direttive per il PO:
  - tutelare integralmente i geotopi di valore monumentale e rilevante nelle loro dinamiche naturali, evitando manomissioni che ne possano alterare le caratteristiche, quali rimodellamenti, attività di escavazione, rimboschimenti e manufatti edilizi, salvo quanto necessario all'attività agricola e non diversamente localizzabile;
  - valorizzare i contesti di valore monumentale e di maggiore interesse scientifico e naturalistico attraverso adeguate modalità di fruizione collettiva.

## **Art. 9 Reticolo idrografico superficiale**

1. Il Piano Strutturale tutela il reticolo idrografico regionale, così come individuato dalla Regione Toscana ai sensi della L.R. 79/2012, rappresentato nella Tavola ST2 nella versione aggiornata alla D.C.R. 55/2023.
2. Obiettivo del PS è il mantenimento, il ripristino e il miglioramento delle prestazioni quantitative e qualitative della risorsa idrica e di quelle associate al reticolo idrografico superficiale, quale elemento fondamentale per l'equilibrio ambientale e la sicurezza idraulica e di continuità e collegamento tra ecosistemi.
3. Sono pertanto direttive per il PO:
  - il recupero della naturalità dei corsi d'acqua, l'eliminazione del degrado e delle criticità;
  - il miglioramento del regime idraulico, della qualità biologica e della fruizione pubblica delle sponde;
  - il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua;
  - la riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale;
  - il miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica, e delle attività di gestione della vegetazione spondale.
4. Gli interventi posti in fascia di rispetto del suddetto reticolo idrografico sono disciplinati dall'art. 3 della L.R. 41/2018 e s.m.i.

## **Art. 10 Contesti fluviali**

1. Il Piano Strutturale riconosce i fiumi e i torrenti individuati dal Piano Paesaggistico Regionale e rappresentati nella tavola ST2, come sistema idrografico, in conformità all'art. 16 della Disciplina del PIT-PPR, recependone gli obiettivi. Tale sistema rappresenta, per la sua funzione biologica essenziale per gli ecosistemi e per i valori paesaggistici e naturalistici, una delle risorse principali del territorio e, quale elemento di continuità e di collegamento biologico e percettivo, costituisce riferimento per le politiche di conservazione e recupero dell'equilibrio ambientale.
2. Il PS persegue la tutela di tali aree e dei loro caratteri morfologici, storico insediativi e ambientali, così come delle visuali di elevato rilievo estetico-percettivo, oltre che degli elementi di rilevante valenza ecologica, con particolare riguardo ai paleoalvei e alle aree di divagazione storica dei corpi idrici principali nonché agli aspetti storico-culturali del paesaggio fluviale.
3. Il Piano Operativo e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica nelle loro previsioni, recependo gli obiettivi associati al sistema idrografico del PIT-PPR, 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.
4. Il PS, nell'ambito del sistema di cui al comma 1, riconosce i contesti fluviali, rappresentati nella tavola ST2, *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 ad esso*.  
Essi sono riferiti ai fiumi e torrenti presenti nell'Allegato L del PIT-PPR – 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, borro Molinuzzo e borro della Vigna Borranicchi –.

## **Capo II Struttura ecosistemica**

### **Art. 11 Rete ecologica locale**

1. Sulla base degli approfondimenti a scala locale del PIT-PPR il Piano Strutturale individua, nella tavola ST3, i seguenti morfotipi ecosistemici che nel complesso costituiscono la rete ecologica locale:
  - ecosistemi forestali
    - o nodo forestale
    - o matrice forestale di connettività
    - o nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
  - ecosistemi palustri e fluviali
    - o corridoi fluviali e ripariali
  - ecosistemi agropastorali

- nodo degli agroecosistemi
- matrice agroecosistemica collinare
- matrice agroecosistemica della pianura urbanizzata
- agroecosistema frammentato attivo
- agroecosistema frammentato in abbandono.

Ad essi si aggiungono quali ulteriori elementi della struttura ecosistemica la Zona Speciale di Conservazione/Zona di Protezione Speciale “Valle dell’Inferno e Bandella”, con gli habitat prioritari, e l’ANPIL “Arboreto monumentale di Moncioni”.

2. Per ciascuno di essi sono definiti specifici obiettivi e conseguenti direttive per il Piano Operativo, riportati nei successivi articoli.
3. Sono direttive per il Piano Operativo comuni a tutti i morfotipi ecosistemici:
  - mantenere o migliorare il sistema delle connessioni ecologiche tra fondovalle e crinale;
  - mantenere o migliorare gli ecosistemi fluviali e ripariali e la capacità di invaso della rete scolante;
  - favorire il presidio e la gestione attiva del territorio rurale anche per finalità naturalistiche;
  - preservare le attività agro-silvo-pastorali dai danni da fauna selvatica;
  - sostenere le attività connesse, la produzione e l’approvvigionamento di energia da fonti rinnovabili nel rispetto dei valori naturalistici e degli ecosistemi;
  - contrastare il dissesto idrogeologico, gli incendi boschivi, le alluvioni e le emergenze fitosanitarie e altri eventi catastrofici.

#### **Art. 12 Nodo forestale**

1. Il nodo primario forestale, che rappresenta circa il 13% dell’intera rete comunale, si localizza a sud del comune al confine con Gaiole in Chianti.

Il nodo è caratterizzato da fustae miste di latifoglie, a prevalenza di castagno alle quote superiori e nelle stazioni favorevoli, e di specie quercine, con arbusti misti (corbezzolo, erica arborea), e sporadica presenza di boschi di conifere come pino marittimo e domestico, douglasia. Si individuano radure e praterie di crinale ricolonizzate da vegetazione arborea e arbustiva interessate da processi di abbandono.

2. Oltre agli obiettivi principali definiti dal PIT-PPR sono individuati quali obiettivi specifici:
  - mantenere e migliorare la qualità degli ecosistemi forestali attraverso la riqualificazione dei boschi parzialmente degradati (incendi, attacchi parassitari);
  - recuperare i castagneti da frutto;
  - promuovere interventi di diradamento dei boschi di conifere in presenza di rinnovazione naturale di latifoglie;
  - ridurre il carico di ungulati;
  - controllare i processi di colonizzazione della vegetazione arbustiva sui prati e pascoli.

#### **Art. 13 Matrice forestale di connettività**

1. La matrice forestale di connettività rappresenta il 30% della rete ed è l’elemento più esteso e ramificato, che crea una connessione tra gli ecosistemi forestali e agricoli e dal fondovalle verso la dorsale.
2. Alle quote più basse la matrice si insedia nelle aree più impervie alternandosi alle coltivazioni che si insediano nelle aree a morfologia più dolce. Nelle zone collinari, lungo gli impluvi e nelle aree più acclivi, si individuano neoformazioni forestali esito di fenomeni di prolungato abbandono colturale.
3. Oltre agli obiettivi principali definiti dal PIT-PPR sono individuati quali obiettivi specifici:
  - controllare e limitare la diffusione di specie aliene o di specie invasive nelle comunità vegetali forestali (in particolare dei robinieti);
  - promuovere una gestione attiva del bosco;
  - ridurre e mitigare gli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e incendi.

#### **Art. 14 Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati**

1. Il nucleo di connessione isolato è localizzato a est del comune, nella ZSC/ZPS Valle dell’Inferno e Bandella (IT5180012). I boschi sono principalmente latifoglie termofile e mesofile, a prevalenza di specie quercine, cerro e farnia e boschi ripariali di salice e pioppo.
2. Oltre agli obiettivi principali definiti dal PIT-PPR sono individuati quali obiettivi specifici:

- migliorare la qualità degli ecosistemi forestali isolati e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale;
- estendere e migliorare la connessione ecologica dei nuclei forestali isolati (anche intervenendo sui livelli di permeabilità ecologica della matrice agricola circostante), in particolare nelle aree interessate da direttrici di connettività da riqualificare o ricostituire;
- promuovere nei Siti Natura 2000 interventi a favore dell'avifauna protetta.

#### **Art. 15 Corridoi fluviali e ripariali**

- Il corridoio fluviale si sviluppa lungo l'Arno e lungo alcuni dei suoi affluenti che scorrono nel comune, come l'Ambra, il Torrente della Dogana, il Trigesimo.

L'infrastrutturazione ecologica è buona, formata da siepi arboreo arbustive e seminativi estensivi che costeggiano l'Arno. Nella porzione est il fiume attraversa la ZSC/ZPS Valle dell'inferno e Bandella e si rilevano habitat ripariali di interesse conservazionistico e un importante sito di sosta, svernamento e nidificazione per uccelli acquatici.

- Oltre agli obiettivi principali definiti dal PIT-PPR sono individuati quali obiettivi specifici:

- sostenere interventi di riqualificazione degli ambienti fluviali con aumento della continuità longitudinale e trasversale della vegetazione ripariale;
- tutelare gli habitat ripariali di interesse regionale o comunitario e promuovere interventi atti a favorire la sosta e nidificazione dell'avifauna migratoria o legata a questi ecosistemi;
- migliorare la gestione idraulica proponendo interventi mirati e selettivi di pulizia delle sponde e di gestione della vegetazione ripariale e delle opere in alveo;
- migliorare la qualità delle acque;
- mantenere i livelli di minimo deflusso vitale e ridurre le captazioni idriche per i corsi d'acqua caratterizzati da forti deficit idrici estivi;
- mitigare gli impatti legati alla diffusione di specie aliene invasive;
- valorizzare gli strumenti di partecipazione delle comunità locali alla gestione e conservazione degli ecosistemi fluviali (ad es. Contratti di fiume).

#### **Art. 16 Nodo degli agroecosistemi**

- Il nodo degli agroecosistemi si estende attorno agli abitati di Moncioni, Ventena e verso Mercatale Valdarno, caratterizzato da un olivicoltura tradizionale e terrazzata inframezzata da nuclei e lingue di bosco che si sviluppano dove le condizioni pedoclimatiche e le pendenze sono meno favorevoli.

Il livello di infrastrutturazione ecologica è buono con sistemazioni idraulico agrarie terrazzate conservative e delimitate da scarpate o muri a secco.

- Oltre agli obiettivi principali definiti dal PIT-PPR sono individuati quali obiettivi specifici:

- conservare le dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili);
- mantenere e ripristinare le sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e la tessitura agraria;
- ridurre il carico di ungulati;
- ridurre i fenomeni di abbandono colturale;
- preservare l'integrità della maglia agraria e mantenere gli assetti idraulici e del reticolo idrografico minore.

#### **Art. 17 Matrice agroecosistemica collinare**

- La matrice agroecosistemica rappresenta il 26% dell'intera rete ecologica.

La collina coltivata è caratterizzata da un mosaico che alterna vigneti, oliveti e da seminativi che diventano prevalenti alle quote più basse. Nelle aree vocate i vigneti specializzati hanno sostituito progressivamente i seminativi arborati tradizionali e in parte degli oliveti.

L'infrastrutturazione ecologica è buona nella parte collinare con maggiore presenza di boschetti, siepi, alberi isolati e tende a semplificarsi in prossimità del fondovalle nelle aree a seminativo semplice.

- Oltre agli obiettivi principali definiti dal PIT-PPR sono individuati quali obiettivi specifici:

- conservare e ripristinare le dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili);

- mantenere e ripristinare le sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e la tessitura agraria di pregio;
- ridurre il carico di ungulati;
- preservare l'integrità della maglia agraria e mantenere gli assetti idraulici e del reticolo idrografico minore;
- promuovere attività agricole a basso impatto, orientate alla tutela e conservazione della fertilità, al sequestro di carbonio e alla riduzione del consumo della risorsa idrica.

#### **Art. 18 Matrice agroecosistemica della pianura urbanizzata**

1. La matrice agroecosistemica della pianura urbanizzata occupa il 9% dell'intero territorio comunale e presenta aree agricole talvolta intercluse e intrecciate attorno alle aree edificate.

La maglia agraria ha subito da tempo notevoli alterazioni con modifiche permanenti dei suoli connesse, in prossimità del capoluogo, al vivaismo anche in coltura protetta (serra).

2. Oltre agli obiettivi principali definiti dal PIT-PPR sono individuati quali obiettivi specifici:

- mantenere o migliorare l'efficienza della rete scolante e della capacità di invaso preservando, dove possibile, le caratteristiche sistemazioni idraulico agrarie di pianura;
- favorire attività agricole di prossimità e di filiera corta che non determinino ulteriore impermeabilizzazione del suolo agrario, mantengano o ricostituiscano la fertilità e la sostanza organica del suolo;
- migliorare la permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tamponi lungo gli impluvi;
- mitigare gli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali;
- ripristinare siepi, boschetti, alberi isolati e elementi di connessione ecologica multifunzionali.

#### **Art. 19 Agroecosistema frammentato attivo**

1. Agroecosistemi frammentati, di piccole dimensioni, ma con uso agricolo ancora prevalente sono rilevabili all'interno del nodo forestale o della matrice forestale di connettività.

Sono costituiti da oliveti in aree terrazzate, seminativi arborati, seminativi con elementi naturali, pascoli, inculti e aree rinaturalizzate con vegetazione arborea e arbustiva.

La capacità d'uso dei suoli è bassa o medio-bassa.

2. Oltre agli obiettivi principali definiti dal PIT-PPR sono individuati quali obiettivi specifici:

- mantenere e recuperare le aree aperte e le tradizionali attività agricole e di pascolo anche attraverso la sperimentazione di pratiche innovative che coniughino vitalità economica con ambiente e paesaggio;
- mantenere le sistemazioni idraulico agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e la tessitura agraria e contrastare l'erosione dei suoli;
- ridurre il carico di ungulati;
- orientare la produzione di energia da fonti rinnovabili e gli interventi a sostegno degli insediamenti alto-collinari verso soluzioni compatibili con i valori naturalistici dei luoghi.

#### **Art. 20 Agroecosistema frammentato in abbandono**

1. L'agroecosistema frammentato in abbandono si colloca a sud, immerso nel nodo forestale, e occupa l'1% dell'intero territorio comunale.

Si tratta di ecosistemi agropastorali in abbandono con arbusteti in fase di ricolonizzazione e stadi avanzati con inizio di ricolonizzazione arborea.

2. Oltre agli obiettivi principali definiti dal PIT-PPR sono individuati quali obiettivi specifici:

- mantenere e recuperare, ove possibile, le tradizionali attività agricole, di pascolo e di gestione tradizionale degli arbusteti, limitando i processi di espansione e ricolonizzazione arborea e arbustiva, favorendo il mantenimento dei pascoli;
- mantenere le sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.);
- ridurre il carico di ungulati e dei relativi impatti sulle zone agricole relittuali.

#### **Art. 21 Zone Speciali di Conservazione/Zone di Protezione Speciale e Aree naturali protette**

1. Costituiscono Invarianti della Struttura ecosistemica il Sito della Rete Natura 2000, rappresentato dalla Zona Speciale di Conservazione/Zona di Protezione Speciale ZSC/ZPS "Valle dell'Inferno e Bandella" (codice

IT51800012), la Riserva naturale regionale Valle dell’Inferno e Bandella EUAP0402 e, tra le Aree naturali protette, l’ANPIL Arboreto monumentale di Moncioni.

2. Per le Zone Speciali di Conservazione/Zone di Protezione Speciale si confermano gli obiettivi e le norme di tutela e conservazione previsti dalla Direttiva 92/43/CEE (Habitat) e s.m.i., dalla Direttiva Uccelli 2009/147/CE, dal D.P.R. n. 357/1997, dalla L.R. 30/2015, dalla D.G.R. n. 644/2004 (Sezione obiettivi e criticità) e, dalla D.G.R. n. 454/2008, dalla D.G.R. n. 1006/2014, dalla D.G.R. n. 1223/2015 e relativi allegati, dalla D.G.R. n. 13/2022 e dalla D.G.R. n. 866/2022. Per la Riserva naturale regionale valgono le specifiche disposizioni della L.R. 30/2015 e del Regolamento della Riserva approvato con D.C.P. n. 79/2003 nonché con D.C.P. n. 25/2008 e D.C.P. n. 101/2008.
3. Per le aree di cui al comma 1 valgono le seguenti prescrizioni:
  - per gli interventi ricadenti nella Riserva naturale regionale dovranno essere acquisiti i nulla osta e le autorizzazioni previste dalla normativa vigente, contestualmente alla Valutazione di incidenza, come esplicitato nel seguito, per la parte ricadente in ZSC/ZPS;
  - devono essere sempre rispettati indirizzi e criteri, regolamenti e prescrizioni definiti dalle Misure di Conservazione generali e specifiche per i diversi ambiti;
  - ai piani, progetti, interventi ed attività ricadenti nei Siti Natura 2000 o collocati all'esterno, ma suscettibili di produrre effetti negli stessi, si applica la Valutazione di incidenza, come disposto dagli artt. 87 e 88 della L.R. 30/2015; sono previste procedure semplificate di VlnCA per le tipologie di attività, progetti ed interventi individuate negli allegati A e B alla D.G.R. n. 13/2022;
  - specifiche indicazioni di tutela, salvaguardia e miglioramento di specie ed habitat di interesse comunitario anche in adesione alle regole e agli interventi attivi indicati dalle disposizioni regionali dovranno integrare i contenuti degli interventi effettuati da Enti pubblici e dei Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale ricadenti in tutto o in parte nella ZSC/ZPS.
4. Per le Aree Naturali Protette di Interesse Locale, aree protette previste dalla L.R. 49/1995 ora abrogata, restano valide le disposizioni di tutela del Parco Storico.

### **Capo III Struttura insediativa**

#### **Art. 22 Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale**

1. Il sistema degli insediamenti di Montevarchi è costituito da una rete di centri principali e da un insieme di nuclei e complessi diffusi che strutturano articolate relazioni territoriali, aventi ciascuna una peculiare qualità ambientale e storico-paesaggistica che il PIT-PPR riconosce come *Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale*, composto dalle figure componenti del *Sistema binario di medi centri di fondovalle e piccoli centri di mezzacosta del Valdarno superiore e del Pratomagno* e del *Sistema reticolare collinare di Monti del Chianti e della valle dell’Ambra*.

Costituiscono emergenze del sistema insediativo i tessuti urbani di antica formazione con gli spazi aperti ad essi collegati, i nuclei, gli aggregati, le ville, gli edifici specialistici, i complessi e gli edifici di matrice storica diffusi sul territorio rurale e i tracciati fondativi.

2. In conformità con gli obiettivi di qualità che il PIT-PPR attribuisce al *morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale*, il PS assume i seguenti obiettivi/indirizzi per le azioni:
  - evitare ulteriori processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani, contenendo i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e salvaguardando e/o riqualificando i varchi inedificati e le visuali panoramiche verso l’Arno e verso i sistemi collinari;
  - valorizzare il ruolo connettivo storico dell’Arno e dei corsi d’acqua principali, promuovendo forme di fruizione sostenibile (itinerari di mobilità dolce, punti di sosta, accessi e quant’altro), anche incentivando progetti di recupero di manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica;
  - salvaguardare, riqualificare e dare continuità alle aree agricole e naturali perifluviali ancora presenti;
  - mitigare l’impatto paesaggistico, territoriale e ambientale delle grandi infrastrutture, delle piattaforme produttive e degli impianti di servizio;
  - tutelare la struttura insediativa di lunga durata costituita dalla rete dei nuclei e complessi storici di collina e dalla relativa viabilità fondativa, preservandone l’integrità morfologica e le visuali panoramiche da e verso tali insediamenti ed evitando urbanizzazioni diffuse e saldature lungo la viabilità di crinale e di mezza costa.

3. Il Piano Operativo dovrà assumere le seguenti ulteriori direttive:

- migliorare la qualità dei tessuti urbani esistenti, in particolare attraverso la progettazione dello spazio pubblico e il riordino della circolazione stradale, pedonale e ciclopedonale, anche recuperando le relazioni con il territorio agricolo circostante;
- dare compiutezza all'assetto urbano, rafforzando le dotazioni pubbliche e collettive, completando i tessuti recenti e favorendo la riqualificazione degli episodici elementi incongrui e/o in condizioni di abbandono;
- riqualificare le aree produttive e miste in termini di compatibilità ambientale e paesaggistica, ma anche di efficienza funzionale;
- promuovere il miglioramento dell'efficienza energetica, anche attraverso iniziative collettive.

**Art. 23 Territorio Urbanizzato e urbanizzazioni contemporanee**

1. Il Territorio Urbanizzato (TU) è individuato dal Piano Strutturale ai sensi di quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 65/2014, come perimetrato nella Tavola ST3.

Le aree esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato sono da considerarsi territorio rurale ai sensi dell'art. 64 della stessa L.R. 65/2014.

2. Il perimetro del TU include le aree interessate da interventi di trasformazione in corso di realizzazione, sulla base di piani attuativi e interventi diretti in vigore all'adozione del presente PS.

3. Ai sensi del comma 4 dell'art. 4 della L.R. 65/2014 il Territorio Urbanizzato comprende inoltre alcune aree di margine individuate sulla base delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana e che contribuiscono a qualificare il disegno dei margini urbani.

Tali aree interessano esclusivamente i margini e gli spazi aperti interclusi del sistema urbanizzato di fondovalle, cioè degli insediamenti di Montevarchi, Levanella e Levane, e la loro individuazione è correlata anche alla realizzazione di dotazioni e/o infrastrutture pubbliche e di interesse collettivo, con gli obiettivi specifici e le finalità definite in dettaglio al Titolo V delle presenti Norme con riferimento alle singole Unità Territoriali Organiche Elementari.

4. Il perimetro del TU non determina l'identificazione di aree potenzialmente edificabili, bensì identifica il limite entro il quale, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 (Conferenza di Copianificazione), si possono eventualmente localizzare gli interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione urbanistica.

Ha valore prescrittivo per i Piani Operativi, fatte salve le eventuali precisazioni, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente art. 3.

5. Nel Territorio Urbanizzato il Piano Strutturale riconosce, oltre ai centri antichi e ai tessuti di antica formazione di cui al successivo art. 25, i seguenti tessuti delle urbanizzazioni contemporanee (morfotipi), così come individuati nella Tavola ST3:

- 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.

6. Il Piano Operativo e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica nelle loro previsioni tengono conto degli obiettivi indicati dal PIT-PPR per i diversi morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, declinati al successivo art. 24 ed all'interno del perimetro del Territorio urbanizzato assumono le seguenti direttive di carattere generale:

- nelle previsioni di trasformazioni edilizie dei suoli, privilegiare il completamento e la ricucitura degli insediamenti esistenti e gli interventi di rigenerazione urbana, valorizzando le "reti verdi e blu" e le permanenze di valore naturalistico e ambientale;

- per eventuali nuove edificazioni e ristrutturazioni urbanistiche, prevedere densità edilizie, impianto, caratteristiche tipologiche, volumetrie e altezze congruenti con il contesto, con particolare riguardo all'andamento clivometrico dei suoli, riducendone al minimo l'impermeabilizzazione;
- tutelare e riqualificare le visuali, individuando azioni e modalità attuative per la qualificazione del margine urbano e per una migliore definizione dell'intero assetto urbano, anche sotto il profilo paesaggistico.

#### **Art. 24 Tessuti delle urbanizzazioni contemporanee**

1. Il PS per ciascun tessuto (morfotipo) delle urbanizzazioni contemporanee definisce nei successivi commi specifici obiettivi e direttive, tenendo conto anche delle criticità rilevate.
2. Obiettivi specifici per i tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista sono:
  - tutelare la struttura consolidata e conferire dimensione urbana incrementando nel contempo la dotazione e la qualità dei servizi, della rete degli spazi pubblici e del verde urbano;
  - riqualificare i fronti urbani verso l'esterno e definire un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto;
  - definire un disegno urbano compiuto, realizzare una migliore integrazione tra i tessuti e i singoli comparti attraverso il progetto di suolo e lo spazio aperto pubblico e collettivo e completare gli interventi rimasti interrotti;
  - eliminare i fenomeni di degrado urbanistico e architettonico.

Le direttive per il Piano Operativo sono:

- progettare la rete degli spazi pubblici in connessione ai servizi a scala di quartiere, prevedendo la trasformazione delle aree aperte presenti per migliorare le connessioni ciclo-pedonali;
- realizzare nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico o aree degradate e/o dismesse o sottoutilizzate o brandelli di aree agricole intercluse, individuando aree attrezzate accessibili dalla città e dallo spazio periurbano;
- riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica, creando permeabilità tra spazio urbano e spazio aperto, con percorsi, fasce alberate e elementi verdi in genere, e valorizzando i varchi visivi.

Per il morfotipo T.R.1 (tessuti consolidati della prima espansione di Montevarchi, con gli isolati intorno all'asse di viale Diaz) si dovrà in particolare:

- evitare la saturazione delle corti interne con interventi di nuova edificazione;
- mantenere e creare dei varchi nella cortine edilizie e negli isolati per favorire l'utilizzo pubblico e semipubblico delle aree interne creando una rete continua di spazi fruibili, anche in collegamento con una rete di percorsi pedonali e ciclabili.

Per il morfotipo T.R.2 (tessuti consolidati caratterizzati da omogeneità e regolarità di impianto, con una certa uniformità tipologica, quali quelli di via Montenero-via Piave-via XXIV Maggio-via Matteotti e dei quartieri del Pestello e della Ginestra) si dovrà in particolare:

- ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità;
- conferire dimensione urbana all'insediamento anche attraverso azioni per favorire la mescolanza funzionale.

Per il morfotipo T.R.3 (tessuti consolidati composti da elementi costruiti e spazi aperti non omogenei, con differenti densità e tipologie e un disegno urbano meno chiaro ed ordinato, esito di interventi successivi non del tutto coordinati, con dotazioni di spazi pubblici diversificate; sono parti di città esterne alle aree centrali e che corrispondono alle urbanizzazioni recenti tra viale Diaz-via Unità d'Italia e viale Cavour, fino a via di Terranuova, di via della Magnolia- via Perosi, di via Vespucci, di via Pacinotti, ai tessuti recenti intorno al borgo di antico impianto di Levane, all'insediamento della Gruccia e ai tessuti recenti di Mercatale) si dovrà in particolare:

- mantenere o riordinare gli allineamenti lungo i fronti principali e in relazione alla rete degli spazi aperti;
- valorizzare gli spazi pubblici e collettivi esistenti e integrarli con la riqualificazione di aree intercluse e sottoutilizzate;
- rafforzare gli spazi pubblici e collettivi anche con interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati anche al miglioramento dell'efficienza energetica.

Per il morfotipo T.R.4 (quartieri di viale Matteotti-via Amendola-via Calamandrei, insediamento di viale Cadorna-via Fratelli Cervi, quartiere del Pestello, quartiere di Levanella Scambio, insediamento di via M. Zamponi a Levane) si dovrà in particolare:

- costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva;
- realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, conferendo loro il ruolo di nuove centralità urbane;
- riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica.

Per il morfotipo T.R.6 (zone connotate dalla compresenza di attività artigianali e residenza, quali gli insediamenti tra via Burzagli e viale Cadorna e di via del Lavoro-via dell'Artigianato a Levanella, e altre aree disomogenee prossime al centro del capoluogo con presenza di complessi produttivi storici, generalmente dismessi, come nel caso dell'ex CIR e dell'ex Pastificio oppure l'area nord della Ginestra) si dovrà in particolare:

- attivare progetti di rigenerazione urbana nelle aree dismesse, privilegiando interventi unitari indirizzati alla sostenibilità ambientale, energetica e sociale e contribuire a un coerente disegno urbanistico complessivo, centrato sulla continuità dello spazio pubblico e collettivo e delle connessioni verdi;
- ridurre l'impermeabilizzazione del suolo e l'indice di copertura, anche ai fini di una migliore qualità ambientale;
- favorire la riconversione verso una mescolanza di usi, con presenza di funzioni destinate alla collettività e mantenimento di attività anche produttive compatibili.

Per il morfotipo T.R.7 (parti poste al margine dell'insediamento accentratato costituite dalla giustapposizione di insediamenti non omogenei e spazi residuali quali quelle a nord di via Vespucci, intorno al tratto nord di via Fonte Moschetta, nella fascia prospettante il centro antico a monte della ferrovia, a nord di Levane e le addizioni recenti al nucleo di impianto storico di Moncioni) si dovrà in particolare:

- bloccare i processi di dispersione insediativa;
- finalizzare gli interventi alla caratterizzazione come tessuto a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente e rendere continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;
- riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici e collettivi integrati e multifunzionali, anche per attività agricolo/riconsumo.

3. Obiettivi specifici per i tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista, morfotipo T.R.8 (insediamenti lineari lungo il tracciato fondativo principale della statale 69 - via Burzagli, via Aretina, via della Costa -, via Chiantigiana e via San Lorenzo, parte degli insediamenti su via Piave, via Tevere e via Isonzo, Noferi e le addizioni recenti ai nuclei rurali di Ricasoli, Ventena, Rendola e Caposelvi) sono riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, mantenere i varchi verso il territorio aperto e ricostruire una polarizzazione lineare policentrica.

Le direttive per il Piano Operativo sono:

- contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori edificazioni lungo gli assi stradali e sul retro dell'edificato esistente;
- riprogettare il bordo costruito con azioni di qualificazione paesaggistica, anche con elementi verdi di filtro per rendere permeabile il passaggio dalla città alla campagna, e migliorare i fronti urbani verso lo spazio rurale;
- valorizzare gli spazi aperti verdi interclusi e gli elementi anche minuti di connessione con il territorio rurale;
- migliorare lo spazio aperto urbano creando spazi di continuità e connessione in chiave paesaggistica con la campagna;
- arricchire lo spazio pubblico lungo l'asse stradale migliorando le dotazioni e i servizi di uso collettivo.

4. Obiettivi specifici per i tessuti della città produttiva e specialistica sono riqualificare e integrare gli insediamenti ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo/terziario, la città e il territorio rurale, e impedire ulteriori processi di edificazione, in particolare lungo strade e fiumi.

Le direttive per il Piano Operativo sono:

- qualificare il margine verso il territorio rurale anche con la predisposizione di schermature e impianti vegetali di ambientazione, di mitigazione e di compensazione;
- incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree di parcheggio e privilegiando, compatibilmente con l'uso degli spazi, i materiali trattati e movimentati e il tipo di traffico carrabile, l'impiego di pavimentazioni filtranti;
- sfruttare le grandi dimensioni delle superfici pavimentate e delle coperture di edifici e manufatti per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e per la sperimentazione di strategie di ecosostenibilità.

Per il morfotipo T.P.S.1 (zona artigianale mista di via Burzaglio-viale Cadorna, via Marconi loc. il Muraccio, Villanuzza, Levane nord loc. Case al Piano) si dovrà in particolare:

- migliorare le prestazioni della viabilità in termini di sicurezza, soprattutto attraverso l'organizzazione delle intersezioni, tenendo conto delle diverse componenti di traffico;
- riutilizzare eventuali edifici dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica.

Per il morfotipo T.P.S.2 (zone produttive e terziarie di Montevarchi nord, Levanella Buresta e Levane) si dovrà in particolare:

- attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali e migliorare lo spazio aperto interno al tessuto anche come strategia di riqualificazione e valorizzazione delle attività insediate;
- migliorare l'integrazione tra gli insediamenti specializzati e i tessuti urbani prevalentemente residenziali adiacenti, in particolare a Montevarchi nord e nell'area con destinazione terziaria lungo l'asse di via della Farnia, oltre che a Levanella, anche attraverso il disegno dello spazio pubblico e collettivo e la qualificazione dei margini.

Per il morfotipo T.P.S.3 (Ospedale la Gruccia) si dovrà in particolare:

- riqualificare le relazioni tra il complesso e gli spazi aperti di pertinenza e con il contesto rurale circostante, valorizzando il ruolo del verde come elemento complementare e integrativo finalizzato anche a supportare il benessere degli utenti;
- migliorare le relazioni con il sistema insediativo, anche attraverso la qualificazione delle infrastrutture e dell'accessibilità alla struttura.

#### **Art. 25 Centri antichi (strutture urbane) e tessuti urbani di antica formazione**

1. Il Piano Strutturale riconosce, nell'ambito della struttura insediativa di matrice storica rappresentata nella tavola ST5, le parti degli ambiti urbani che costituiscono i capisaldi della struttura insediativa, che comprendono il centro storico di Montevarchi e i tessuti lineari di antico impianto dei borghi esterni (strutture urbane). Il PS individua altresì quali parti costitutive della struttura urbana di Montevarchi anche quelle relativamente recenti, costruite a cavallo tra '800 e '900, che rappresentano un significativo accrescimento dell'organismo urbano, corrispondente ad un importante fase di sviluppo socio-economico. L'elevata qualità dei caratteri costruttivi ed estetici, di quelli urbanistici, della maglia insediativa e dell'impianto fondiario e le stesse regole morfologiche che hanno presieduto alla conformazione di queste parti dei centri urbani, costituiscono valori da mantenere, recuperare e valorizzare.
2. Obiettivo del PS è quello di preservarne il ruolo di centralità urbana assicurando la permanenza dei valori simbolici, storici, artistici e delle funzioni civili, culturali e residenziali che ne costituiscono il carattere e che ne informano le relazioni funzionali con tutto il territorio.
3. Il Piano Operativo dovrà prevedere la tutela dei caratteri propri dei centri storici e la valorizzazione delle qualità estetiche e materiche dell'edilizia storica dei tessuti urbani di antica formazione e assumere le seguenti direttive:
  - mantenere e rafforzare i luoghi e le funzioni di interesse collettivo e prevedere una adeguata distribuzione delle funzioni che garantisca la vitalità e il riequilibrio dei centri e dei tessuti antichi e sia compatibile con i caratteri architettonici ed urbanistici dell'edilizia storica, favorendo in primo luogo la residenza e le attività qualificate e del commercio di prossimità, utili alla permanenza e al rafforzamento della stessa funzione residenziale;
  - tutelare e valorizzare gli spazi scoperti (strade, piazze, vicoli e aree verdi pubbliche) e i loro elementi costitutivi, inclusi gli aspetti tecnici, costruttivi e materico-cromatici;
  - verificare e se necessario aggiornare la classificazione di valore degli edifici, dei complessi edilizi e dei relativi spazi aperti operata dai piani urbanistici vigenti, al fine di attribuire appropriate discipline di intervento nel rispetto dei caratteri riconosciuti;
  - prevedere, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio riconosciuto di valore, l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive tradizionali o comunque compatibili, salvaguardando gli elementi tipologici e architettonici qualificanti degli edifici e degli spazi aperti;
  - disciplinare le trasformazioni ammesse per gli edifici e i complessi edilizi che non abbiano valore storico architettonico o testimoniale, in modo da aumentarne la compatibilità morfologica, costruttiva e funzionale con il contesto di matrice più antica di appartenenza.

## **Art. 26 Aree di pertinenza paesaggistica dei centri antichi (strutture urbane)**

1. Il PS, conformemente al PTC della Provincia di Arezzo, nella Tavola ST5 perimbra le aree di pertinenza paesaggistica dei centri antichi e dei principali borghi lineari di matrice storica (strutture urbane), di cui al precedente art. 25, quali aree e spazi aperti inedificati che contribuiscono alla corretta percezione e identificazione dei loro precipui valori storici e paesaggistici. Il PS individua tali aree come corrispondenti anche agli "ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici", ai sensi dell'art. 66 della L.R. 65/2014, che in particolare, nel caso della Chiesa di S. Croce alla Ginestra e dell'ex Monastero medievale di Sant'Angelo, coincidono anche con l'"intorno territoriale" dei beni culturali immobili, definito ai sensi dell'art. 4 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.
2. Obiettivo del PS è la salvaguardia dell'integrità degli assetti paesaggistici, nonché delle relazioni percettive tra gli stessi centri antichi e il paesaggio circostante, assicurandone il mantenimento e la valorizzazione.
3. Il Piano Operativo, recependo la disciplina disposta dal PTC della Provincia di Arezzo, dovrà assumere le seguenti direttive:
  - salvaguardare il valore paesaggistico dei centri antichi, tutelando le loro aree di pertinenza, nelle quali è da escludere nuovo consumo di suolo, fatta eccezione che per interventi di interesse pubblico o per fini agricoli e comunque con interventi finalizzati al mantenimento e il ripristino degli assetti culturali tipici o tradizionali;
  - regolamentare la realizzazione di eventuali manufatti e opere pertinenziali alle residenze e l'eventuale riqualificazione del margine urbano, salvaguardando in ogni caso le visuali e i punti panoramici, senza alterare i caratteri del contesto o interferire con i valori storici degli edifici;
  - disciplinare la costruzione di nuovi edifici rurali o l'installazione di altri manufatti aziendali, che devono comunque essere adeguatamente motivati, prevedendo adeguate analisi e valutazioni e la definizione di regole morfo-tipologiche coerenti con gli assetti paesaggistici storici.

## **Art. 27 Nuclei rurali**

1. I nuclei rurali, individuati nella tavola ST4, sono costituiti dai principali aggregati presenti nel territorio rurale e che pur non ospitando funzioni agricole, rimangono fortemente relazionati a quello, sia dal punto di vista paesaggistico, che per il ruolo storicamente rilevante che hanno avuto nella stessa organizzazione territoriale.  
Nel territorio comunale di Montevarchi sono individuati come nuclei rurali, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014, Caposelvi, Levane alta, Rendola, Ricasoli e Ventena, all'interno dei quali sono presenti i tessuti di matrice storica, più propriamente di origine rurale, e tessuti recenti a prevalente carattere residenziale.
2. Sono obiettivi del PS 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.
3. Il Piano Operativo, allo scopo di salvaguardarne le specifiche identità, assume le seguenti direttive:
  - garantire il mantenimento e il recupero dei caratteri di ruralità dei nuclei;
  - favorire forme di recupero e di utilizzo degli edifici esistenti, sviluppando una disciplina puntuale finalizzata al rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale e al ripristino dei valori paesaggistici riconosciuti ed evitando interventi che possano alterare le vedute panoramiche e la percezione del tessuto di matrice storica;
  - mantenere le caratteristiche architettoniche degli spazi e degli edifici legati alle attività agricole originarie, insieme ad adeguate misure di tutela che assicurino il mantenimento delle relazioni figurative storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante;
  - garantire il mantenimento e il recupero e la riqualificazione dei manufatti tipici e delle strutture pertinenziali, con il rispetto della morfologia insediativa originaria, delle aree e degli spazi inedificati e delle permanenze di antiche sistemazioni, anche in relazione ad eventuali interventi di ampliamento e per la realizzazione dei servizi e infrastrutture necessari alla popolazione residente;
  - facilitare e incentivare la permanenza e/o l'introduzione di attività economiche e di servizio complementari, finalizzate al mantenimento del presidio;
  - promuovere l'integrazione tra le parti di antica formazione e quelle di recente costruzione ad esse giustapposte, in particolare attraverso le relazioni e la continuità tra gli spazi pubblici e collettivi e l'impiego di materiali adeguati al contesto negli interventi di adeguamento e riqualificazione degli edifici recenti.

## **Art. 28 Aggregati storici e relative aree di pertinenza paesaggistica**

1. Il PS, conformemente al PTC della Provincia di Arezzo, nella tavola ST5, identifica gli aggregati storici, capisaldi dell'insediamento diffuso nel territorio rurale, con le relative aree di pertinenza paesaggistica, ovvero le aree costituenti l'intorno territoriale individuato in relazione al valore intrinseco della struttura edilizia, in rapporto al paesaggio circostante ed alla localizzazione più o meno aperta alle visuali esterne. Il PS individua tali aree come corrispondenti, ai sensi dell'art. 66 della L.R. 65/2014, agli "ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici" – ovvero gli intorni territoriali dei centri minori e dei nuclei rurali storici – che in particolare, nel caso del Complesso parrocchiale di San Martino a Levane Alta, della Torre di Caposelvi, della Chiesa della Compagnia a Caposelvi, del Complesso ecclesiastico di San Donato a Rendola, della Torre campanaria e della Chiesa di Santa Maria Assunta a Moncioni, coincidono anche con l'"intorno territoriale" dei beni culturali immobili, definito ai sensi dell'art. 4 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.
2. Obiettivi specifici del PS sono il mantenimento dell'impianto urbanistico e la salvaguardia dell'integrità degli assetti paesaggistici e percettivi degli aggregati storici, nonché le relazioni funzionali, culturali, paesaggistiche, ecologiche e fruttive con l'intorno rurale e gli spazi aperti di relativa pertinenza.
3. Il Piano Operativo e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica, in particolare per gli intorni di Rendola, Ventena, Moncioni, Caposelvi e Levane Alta, connotati da caratteristiche di elevato pregio, assumono le seguenti direttive:
  - favorire il recupero e la riqualificazione degli aggregati di riconosciuto valore, garantendo la salvaguardia dei valori storici, artistici, simbolici, morfologici e paesaggistici dell'impianto fondiario e dei tessuti che li compongono;
  - prevedere una specifica disciplina orientata al mantenimento dei rapporti tra gli ambiti paesaggistici e gli aggregati storici, con la conservazione di tutti gli elementi tradizionali dell'organizzazione degli spazi aperti (viali, viabilità poderale, case e manufatti rurali, pozzi e altri manufatti di valore testimoniale, vegetazione tradizionale non colturale, piantate residue, piante arboree e siepi);
  - garantire il mantenimento delle relazioni degli aggregati storici con il contesto figurativo agricolo ed ambientale circostante, disciplinando la corretta utilizzazione degli assetti e delle sistemazioni aventi valore storico testimoniale e ambientale/paesaggistico, favorendo la permanenza delle funzioni agricole negli ambiti di pertinenza e della relazione percettiva tra insediamenti e paesaggio circostante;
  - tutelare i terrazzamenti e i ciglionamenti, le opere di regimazione idraulica e le sistemazioni per la raccolta e il convogliamento delle acque, la viabilità poderale e interpoderale, le siepi arboreo-arbustive, i filari e le piantagioni camporili a delimitazione dei campi;
  - regolamentare la costruzione di nuovi edifici rurali o l'installazione di altri manufatti aziendali, così come la realizzazione di eventuali manufatti e opere pertinenziali alle residenze, e l'eventuale ridefinizione e/o riqualificazione del margine urbano, salvaguardando in ogni caso le visuali e i punti panoramici, senza alterare i caratteri del contesto o interferire con i valori storici degli edifici;
  - escludere nuove occupazioni di suolo inedificato, fatte salve le trasformazioni effettuate per fini agricoli, e la salvaguardia dei varchi che assicurano il mantenimento delle visuali, da e verso gli aggregati storici;
  - definire regole tipo-morfologiche e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente salvaguardando i caratteri e le componenti dell'edilizia storica.
  - prevedere interventi di adeguamento e riuso che non siano in contrasto con i caratteri tipo-morfologici, articolando la disciplina degli interventi in relazione all'integrità del manufatto, alla sua rilevanza architettonica e culturale e al suo valore documentale;
  - valorizzare gli aggregati come elementi di riferimento e punti nodali del sistema insediativo di matrice storica anche attraverso la tutela degli spazi aperti pubblici e/o comuni che li caratterizzano.

## **Art. 29 Ville ed edifici specialistici e relative aree di pertinenza paesaggistica**

1. Il PS individua le ville e gli edifici specialistici che rappresentano una delle componenti di particolare rilevanza del sistema insediativo aretino, per il ruolo da questi assunto durante l'evoluzione storica del territorio, e le aree di pertinenza paesaggistica, così come perimetrati nella Tavola ST5, che sono sottoposte a particolare normativa di tutela paesaggistica dal PTC della Provincia di Arezzo, in quanto determinanti per la corretta percezione e identificazione dei loro stessi valori storici. L'area di pertinenza paesaggistica dell'ex Chiesa di San

Lorenzo, oggi Chiesa del Monastero dei Cappuccini corrisponde anche all' "intorno territoriale" interrelato allo stesso bene culturale immobile, definito dal PS ai sensi dell'art. 4 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.

2. Obiettivi specifici del PS sono la tutela dell'identità e della permanenza dei valori storici e dei caratteri degli edifici e dei complessi edilizi, unitamente alla salvaguardia dell'integrità degli assetti paesaggistici e percettivi del loro intorno (le aree di pertinenza paesaggistica), al fine di mantenere la stretta relazione morfologica, percettiva e funzionale, in particolare per gli ambiti appartenenti al territorio rurale.
3. Il Piano Operativo e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica assumono le seguenti direttive:
  - precisare una disciplina che preveda, in relazione a condizioni di maggiore o minore integrità architettonica e tipologica delle ville e degli edifici specialistici, la conservazione e il recupero della loro qualità storica, architettonica e documentaria;
  - prevedere destinazioni d'uso compatibili con i caratteri architettonici e tipologici delle ville e degli edifici specialistici; in particolare si dovrà garantire il rispetto della compatibilità tra tipo edilizio e modalità di riuso, così da favorire il mantenimento e/o il ripristino degli elementi caratterizzanti (caratteri e specificità tipologiche, scale, sale e spazi unitari, ecc.);
  - limitare la tendenza al frazionamento delle unità abitative e favorire la permanenza dei tipi edilizi a carattere unitario
  - prevedere una specifica disciplina per gli ambiti paesaggistici, per i quali sono da escludere nuove occupazioni di suolo a fini non agricoli, orientata al mantenimento dei rapporti tra questi e le ville o gli edifici specialistici, con la conservazione e il recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie a terrazzi e a ciglioni, il mantenimento delle macchie di bosco e in generale le formazioni arbustive e vegetative concorrenti alla composizione del quadro paesistico, la valorizzazione dell'architettura rurale e la viabilità storica connessa con l'insediamento considerato;
  - recepire la disciplina per le aree di pertinenza paesaggistica disposta dal PTC e regolamentare di conseguenza la costruzione di nuovi edifici rurali o l'installazione di altri manufatti aziendali, così come la realizzazione di eventuali manufatti e opere pertinenziali alle residenze, e l'eventuale ridefinizione e/o riqualificazione del margine urbano, salvaguardando in ogni caso le visuali e i punti panoramici, senza alterare i caratteri del contesto o interferire con i valori storici delle ville e degli edifici specialistici.

#### **Art. 30 Altri edifici e complessi di matrice storica**

1. Il PS, nella tavola ST5, individua gli altri edifici e complessi edilizi di matrice storica, con diverso grado di conservazione, sia nel territorio urbanizzato che in territorio rurale. L'individuazione di questo patrimonio, anche nel caso in cui risulti modificato rispetto alle origini, discende dal riconoscimento della permanenza di un principio insediativo complessivamente coerente, solo in parte successivamente destrutturato ad opera delle più recenti forme di trasformazione, comunque fondamentale per il riconoscimento degli assetti del territorio rurale, quanto dell'evoluzione urbana.
2. Il PS persegue la tutela la valorizzazione e il mantenimento della qualità architettonica, tipologica e documentaria sia degli edifici di matrice storica, che degli spazi aperti ad essi funzionalmente e morfologicamente relazionati, anche attraverso il riequilibrio delle funzioni e delle forme di riuso.
3. Il Piano Operativo e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica assumono le seguenti direttive:
  - approfondire la conoscenza di edifici e complessi di matrice storica e conseguentemente prevedere interventi per edifici e relativi spazi aperti di conservazione, adeguamento e riuso che non siano in contrasto con i loro caratteri tipo-morfologici e paesaggistici, articolando la disciplina e le relative categorie d'intervento in funzione dell'integrità del manufatto, del suo valore documentale e della sua rilevanza architettonica e culturale; a questo fine dovrà effettuare la ricognizione sugli edifici abbandonati, ai sensi della L.R. n. 3/2017;
  - eventualmente disporre una dettagliata disciplina per le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti, che specifichi i materiali e le tecniche ammesse, coerentemente alla classificazione di valore architettonico e documentale svolta;
  - definire una specifica disciplina per le destinazioni e le modalità d'uso che rispetti la compatibilità con il tipo edilizio.

### **Art. 31 Tracciati fondativi**

1. Il PS individua, nella tavola ST5, la rete viaria principale, gli altri tracciati stradali di matrice storica e la linea ferroviaria quali tracciati fondativi, elementi essenziali della struttura insediativa del territorio di Montevarchi, anche laddove risultano oggi in parte modificati rispetto a quelli originari e spesso profondamente alterati nella conformazione. Tali tracciati hanno storicamente organizzato i collegamenti e le relazioni territoriali, contribuendo essi stessi alla formazione e all'evoluzione del sistema insediativo.
2. Obiettivi specifici del PS sono il mantenimento e la valorizzazione del tracciato ferroviario e della rete viaria di matrice storica – anche in riferimento ai valori fruitivi e percettivi che rappresentano – e la tutela dei loro elementi caratterizzanti, riconosciuti come insieme di manufatti costitutivi della struttura insediativa, oltre che come importanti infrastrutture di collegamento alla scala territoriale.
3. Il Piano Operativo e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica assumono le seguenti direttive:
  - tutelare la conformazione e caratterizzazione dei tracciati, salvaguardandone anche le valenze paesaggistiche e panoramiche, fermo restando il rispetto dei requisiti di sicurezza e prestazionali che devono essere garantiti;
  - conservare, laddove rivestano un valore testimoniale, gli elementi caratterizzanti la pertinenza stradale (manufatti storici, pilastrini ed opere d'arte, edicole e simili);
  - mantenere la percorribilità pubblica dei percorsi;
  - qualificare il tracciato ferroviario come infrastruttura primaria di collegamento e come elemento panoramico significativo, per la stessa percezione dei valori territoriali del Valdarno.

### **Art. 32 Visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo (elementi di carattere percettivo)**

1. Gli ambiti caratterizzati da visuali di maggiore valore estetico-percettivo corrispondono principalmente alle aree collinari con permanenza di impianti e sistemazioni agrarie tradizionali, anche con riferimento agli immobili e alle aree di notevole interesse pubblico. Sono individuati dal PS come tratti della viabilità e punti o aree da cui si possono godere particolari visuali panoramiche.

Sono altresì da considerare tra gli elementi di carattere percettivo del PS, come rappresentati nella Tav. ST5, i tratti stradali di interesse paesistico-percettivo, come definiti dal PTC della Provincia di Arezzo, che per giacitura e configurazione assicurano la fruizione del paesaggio urbano o rurale circostante. Sono compresi tra questi anche parte dei tracciati fondativi che assumono anche una particolare rilevanza paesaggistica.

2. Obiettivi specifici del PS sono il mantenimento delle visuali fruibili da tali aree, punti panoramici e strade e la loro valorizzazione, anche in riferimento all'interesse estetico-percettivo rilevato.
3. Il Piano Operativo e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica assumono le seguenti direttive:
  - tutelare le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo e assicurare l'accessibilità pubblica dei luoghi da cui poterne fruire, compatibilmente con la loro salvaguardia;
  - garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo, non occludano i varchi e le vedute panoramiche e non concorrono alla formazione di fronti edificati continui lungo i tracciati stradali di interesse paesistico-percettivo;
  - mantenere e valorizzare i punti di belvedere accessibili al pubblico.

## **Capo IV Struttura agroforestale**

### **Art. 33 I caratteri dei paesaggi rurali: i morfotipi rurali**

1. Sulla base degli approfondimenti a scala locale del PIT-PPR il Piano Strutturale riconosce nel paesaggio rurale l'esito di un processo di lunga durata che ha segnato il territorio, contribuendo in maniera significativa alla definizione di peculiari caratteri che assumono uno specifico valore culturale, oltre che produttivo e socio-economico. Il PSI individua nel territorio comunale, come rappresentati nella tavola ST6, i seguenti morfotipi rurali:
  - morfotipo del mosaico colturale e particellare complesso di assetto tradizionale di alta collina;
  - morfotipo dell'olivicoltura;
  - morfotipo del mosaico collinare a oliveto, vigneto e seminativo;
  - morfotipo delle aree agricole urbane e periurbane di fondovalle;
  - morfotipo a maglia fitta delle prime pendici collinari (Oasi di Bandella).

2. Obiettivo del Piano Strutturale è quello di tutelare il territorio rurale, associando specifiche politiche ai morfotipi rurali, promuovendo attività agro-silvo-pastorali, attività connesse e integrative compatibili con le caratteristiche territoriali e in grado di garantirne il presidio, sostenendo la valorizzazione delle produzioni e delle filiere agricole e forestali locali tenendo conto delle esigenze di protezione dai danni da fauna selvatica. In tutti i morfotipi sono prioritari la corretta regimazione delle acque, il mantenimento o ripristino in efficienza delle sistemazioni idraulico agrarie e idraulico forestali, il contrasto al dissesto idrogeologico, il mantenimento della fertilità dei suoli.

#### **Art. 34 Morfotipo del mosaico colturale e particellare complesso di assetto tradizionale di alta collina**

1. Il morfotipo, localizzato nella parte sud del comune, è costituito da isole di coltivi disposte attorno ai nuclei abitati e immerse nel bosco in contesti montani o alto-collinari.

Si tratta di un ambito prevalentemente boscato con aree coltivate sparse in parte recuperate e molte oggetto di abbandono culturale. Il bosco caratterizza il morfotipo sottolineandone la struttura articolata e ramificata.

2. Oltre agli obiettivi principali definiti dal PIT-PPR sono individuati quali obiettivi specifici:

- tutelare e valorizzare gli insediamenti storici;
- tutelare gli elementi che compongono la rete di infrastrutturazione rurale storica (viabilità poderale e interpoderale, sistemazioni idraulico-agrarie, vegetazione non culturale) e la sua continuità;
- contrastare i fenomeni di abbandono delle sistemazioni idraulico agrarie e forestali;
- favorire il recupero di paesaggi rurali e pastorali storici e dei castagneti da frutto;
- mantenere la fruibilità pedonale della viabilità forestale e di crinale e incentivare un turismo lento;
- promuovere una gestione forestale sostenibile, anche mediante l'individuazione di forme innovative di organizzazione territoriale, che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco mantenendo o recuperando le aree aperte e le radure che formano il sistema delle aree coltivate, delle praterie e dei pascoli.

#### **Art. 35 Morfotipo dell'olivicoltura**

1. Il morfotipo si localizza nei pressi delle frazioni di Ventena, Moncioni e di Cocoioni.

Si tratta di un morfotipo caratterizzato dalla netta prevalenza di oliveti nel tessuto dei coltivi lungo i crinali e nelle aree altocollinari. Prevalgono gli oliveti tradizionali terrazzati con sistemazioni idrauliche conservate o recuperate. La rete della viabilità minore è molto fitta e articolata, in condizioni di conservazione variabile. La relazione con l'insediamento è stretta e, nei contesti collinari, resta incardinata sulla regola di crinale che dispone i nuclei insediativi storici su poggi e sommità delle dorsali, che appaiono tipicamente circondati dagli oliveti. I versanti coltivati sono di frequente punteggiati da case sparse, in genere originariamente coloniche collegate alla viabilità di crinale da percorsi secondari.

2. Oltre agli obiettivi principali definiti dal PIT-PPR sono individuati quali obiettivi specifici:

- tutelare l'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
- conservare oliveti e colture d'impronta tradizionale poste a contorno degli insediamenti storici in modo da mantenere una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva;
- tutelare gli elementi che compongono la rete di infrastrutturazione rurale storica (viabilità poderale e interpoderale, sistemazioni idraulico-agrarie, vegetazione non culturale) e la sua continuità;
- mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza idraulica coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- mantenere la viabilità minore e incentivare un turismo lento;
- promuovere una gestione forestale che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco mantenendo o recuperando le aree aperte e le radure che formano il sistema delle aree coltivate, delle praterie e dei pascoli alto-collinari e montani.

#### **Art. 36 Morfotipo del mosaico collinare a oliveto, vigneto e seminativo**

1. È il morfotipo più esteso del comune nell'area collinare caratterizzato, a mezza costa, dalla alternanza tra vigneti e oliveti che si insinuano nelle Balze e dai seminativi nelle zone di fondovalle. Tutto l'ambito è percorso da lingue di bosco che si alternano alla matrice agricola.

Le tessere coltivate si alternano in una maglia di dimensione medio-ampia o ampia nella quale i vigneti sono di impianto recente e hanno in parte rimpiazzato le colture tradizionali (oliveti o appezzamenti a coltura promiscua). Permane la combinazione tra elementi naturali e agricoli e un buon valore paesaggistico d'insieme.

2. Oltre agli obiettivi principali definiti dal PIT-PPR sono individuati quali obiettivi specifici:

- favorire un'agricoltura produttiva e diversificata capace di valorizzare gli elementi più significativi del paesaggio agrario tradizionale;
- negli interventi di miglioramento fondiario progettare sistemazioni idraulico agrarie di efficienza pari o superiore rispetto a quelle esistenti contrastando l'erosione anche tramite la realizzazione di sistemi terrazzati;
- sostenere l'implementazione e la continuità dell'infrastruttura ecologica e paesaggistica con l'impianto di formazioni vegetali a corredo dei nuovi tratti di viabilità poderale e interpoderale, dei confini dei campi e dei fossi di scolo delle acque; introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria;
- preservare e valorizzare il paesaggio delle Balze e sostenere attività agrosilvopastorali compatibili con il contesto;
- tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità poderale e interpoderale e relativo corredo vegetazionale);
- ricostituire fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. vegetazione riparia) per sottolineare alcuni elementi strutturanti del paesaggio e favorire la connettività ecologica;
- tutelare il sistema insediativo storico evitando alterazioni della sua struttura d'impianto;
- mantenere o migliorare la qualità ecologica del verde e delle aree di contatto con gli insediamenti contrastandone la dispersione;
- nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscono visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.

**Art. 37 Morfotipo delle aree agricole urbane e periurbane di fondovalle**

1. Il morfotipo è localizzato nella parte nord, nord est dove si sviluppa il centro abitato di Montevarchi. Si tratta di aree agricole intercluse o alternate agli insediamenti residenziali e produttivi.

Le colture prevalenti sono seminativi a maglia semplificata, i vivai e le serre, derivanti da processi di modifica che hanno comportato un'alterazione profonda della struttura territoriale storica, degli assetti fondiari, della viabilità e delle sistemazioni idraulico-agrarie di supporto.

Si rilevano fenomeni di abbandono, usi per attività connesse e amatoriali compatibili con il contesto.

2. Oltre agli obiettivi principali definiti dal PIT-PPR sono individuati quali obiettivi specifici:

- mantenere o migliorare l'efficienza della rete scolante e della capacità di invaso tutelando, dove possibile , la matrice rurale di pianura;
- favorire attività agricole di prossimità e di filiera corta che non determinino ulteriore impermeabilizzazione del suolo agrario e ne conservino la fertilità e la dotazione di sostanza organica;
- promuovere e valorizzare l'uso agricolo degli spazi aperti e implementazioni per attività sociali e connesse;
- ricostituire e rafforzare le reti ecologiche, le siepi multifunzionali e la forestazione urbana e periurbana;
- realizzare reti di mobilità dolce che rendano fruibili gli ambiti come nuova forma di spazio pubblico;
- favorire interventi di forestazione, progettazione di verde urbano o periurbano anche in corrispondenza di opere e interventi, anche infrastrutturali, pubblici o privati.

**Art. 38 Morfotipo a maglia fitta delle prime pendici collinari (Oasi di Bandella)**

1. Il morfotipo interessa l'area a nord-est del Comune, in parte all'interno della ZSC-ZPS IT5180012 e Riserva Naturale Valle dell'inferno e Bandella.

Si tratta di un ambito caratterizzato da seminativi, inculti, prati, con lingue di bosco e una buona infrastrutturazione ecologica che si sviluppa lungo il corso del fiume Arno, in parte occupato da formazioni naturali di vegetazione riparia a cannuccia di palude e salici arborei e arbustivi. L'area riveste una notevole importanza quale sito di sosta, svernamento e nidificazione per uccelli acquatici.

2. Oltre agli obiettivi principali definiti dal PIT-PPR sono individuati quali obiettivi specifici:

- tutelare la vegetazione ripariale e la qualità delle acque;
- tutelare macchie o isole tra seminativi e prati/pascolo e contenere i fenomeni di rinaturalizzazione non controllati, derivanti da scarsa manutenzione dei terreni o da abbandono culturale;
- mantenere o implementare la rete ecologica;
- mantenere la tessitura agraria a maglia fitta tradizionale contrastandone l'abbandono ed eliminando eventuali situazioni di degrado;
- valorizzare la vocazione faunistica dell'area e recuperare l'uso agricolo e pascolivo dei terreni privilegiando gli usi del suolo tradizionali;
- mantenere la viabilità minore e incentivare un turismo lento, fatti salvi gli interventi di interesse pubblico;
- limitare e contrastare i processi di consumo di suolo rurale e tutelare i sistemi insediativi storici.

## **Titolo III      Beni e altri valori di carattere paesaggistico**

### **Capo I      Beni paesaggistici**

#### **Art. 39 Immobili e aree di notevole interesse pubblico**

1. Per gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico tutelati ai sensi dell'art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs 42/2004) e nel territorio comunale di Montevarchi corrispondenti alle aree identificate quali *Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo* (ID 9051246 – D.M. 29/01/1969; G.U. 50 del 1969), individuate dal PS nella tavola ST7, si devono osservare le discipline contenute nella Sezione 4 lettera C delle Schede di vincolo (Elaborato 3B del PIT-PPR).
2. Per le *Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo*, nel territorio di Montevarchi, il Piano Operativo dovrà:
  - salvaguardare le vedute e la panoramicità degli argini;
  - evitare ogni ulteriore processo di artificializzazione del suolo libero;
  - garantire il mantenimento e il recupero del rapporto e delle relazioni naturali tra Fiume Arno e spazi aperti contermini e la loro caratterizzazione rurale.

#### **Art. 40 Aree tutelate per legge – territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battiglia**

1. Nel caso di territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 ml. dalla linea di battiglia, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. b), del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs 42/2004) si devono osservare le discipline di cui all'art. 7 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.
2. Le aree soggette a tutela di cui al comma 1 riguardano i territori contermini all'Invaso di Levane, per i quali il Piano Operativo dovrà individuare specifiche discipline volte a:
  - favorire la conservazione delle aree periferiche con specifiche misure di salvaguardia e valorizzazione dell'ambito fluviale del fiume Arno e di un ambiente così ricco di biodiversità, con le zone umide e le aree palustri, la vegetazione igrofila e la fauna stanziale e di passaggio;
  - promuovere la valorizzazione e la fruizione sostenibile del patrimonio costituito dalla Riserva naturale regionale Valle dell'Inferno e Bandella e da quello storico-culturale della diga che ha generato l'invaso;
  - evitare ogni ulteriore processo di artificializzazione del suolo libero.

#### **Art. 41 Aree tutelate per legge – fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna**

1. Nel caso di fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 ml. ciascuna, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs 42/2004), individuate dal PS nella tavola ST7, si devono osservare le discipline di cui all'art. 8 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.
2. Le aree soggette a tutela di cui al comma 1 riguardano i seguenti corsi d'acqua: fiume Arno, torrente Ambra, torrente Dogana (borro Dogana e Madonna o Chiave e Rendola), torrente Trigesimo o Caposelvi, borro del

Boschetto, borro del Giglio (o borro Sugarello o borro Rimaggio), borro della Vigna Borranicchi, borro di Ricavo (borro Giunchetti), borro Caspri (borro Molinuzzo) e borro della Bagnola o dell'Avena (borro Ragnaia).

3. In corrispondenza di tali corsi d'acqua, all'interno delle fasce comprese nei 150 ml., si devono incrementare la consistenza e la continuità delle fasce ripariali ed il Piano Operativo dovrà individuare specifiche discipline volte a:

- salvaguardare gli specifici caratteri dei corsi d'acqua e delle relative aree di pertinenza, con le formazioni vegetali tipiche e le sistemazioni morfologiche connesse;
- garantire il mantenimento e il recupero del rapporto e delle relazioni naturali tra fiume e spazi aperti contermini e la loro caratterizzazione rurale;
- incentivare forme e tecniche di agricoltura compatibile e il rilascio di fasce non coltivate in prossimità dei corsi d'acqua e la formazione di fasce tampone che aumentino la capacità autodepurativa degli stessi;
- salvaguardare le vedute e la panoramicità degli argini, dai quali si può godere della vista della cornice delle colline del Pratomagno;
- prevedere percorsi e accessi al fiume che consentano lo sviluppo di una fruizione consapevole e sostenibile del corso d'acqua.

#### **Art. 42 Aree tutelate per legge – riserve naturali regionali nonché i territori di protezione esterna**

1. Per le porzioni di territorio ricadenti nella riserva naturale regionale Valle dell'Inferno e Bandella, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. f), del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs 42/2004), si devono osservare le discipline di cui all'art. 11 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.
2. Per la Riserva Regionale Naturale Valle dell'Inferno e Bandella, in particolare, vale quanto disposto dal Regolamento, approvato con D.C.P. n. 79 del 23/06/2003 e n. 101 del 26/11/2008.

#### **Art. 43 Aree tutelate per legge – territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento**

1. Nel caso di territori coperti da foreste e da boschi ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definite dalle vigenti norme regionali in materia forestale, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. g), del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs 42/2004), individuate dal PS in via ricognitiva nella tavola ST7, si devono osservare le discipline di cui all'art. 12 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.
2. L'individuazione e perimetrazione delle aree di cui al presente articolo riportata nella tavola ST7 ha carattere ricognitivo ed assume pertanto valenza indicativa. Qualora i perimetri si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato dei luoghi e la sussistenza o meno dei presupposti di legge per la tutela paesaggistica.
3. Gli interventi per valorizzare la funzione ricreativo sociale del bosco sono ammessi e incentivati purchè le opere non incidano negativamente sul territorio e non si danneggino alberi monumentali, habitat o specie prioritarie, in particolare all'interno della Riserva naturale regionale – nella quale vale il Regolamento approvato con D.C.P. n. 79 del 23/06/2003 e n. 101 del 26/11/2008 –, e non comportino disturbo per le specie, animali o vegetali, tutelate.
4. Le specie esotiche o comunque improprie dovrebbero essere oggetto di piani o progetti di rinaturalizzazione, per la graduale sostituzione con la componente autoctona. Il Piano Operativo valuta questa opportunità, individuandola anche come miglioramento ambientale prioritario per le aziende interessate da trasformazioni di edifici e terreni in genere.

#### **Art. 44 Aree tutelate per legge – zone di interesse archeologico**

1. Nelle zone di interesse archeologico, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. m), del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs 42/2004), individuate dal PS nella tavola ST7, si devono osservare discipline di cui all'art. 15 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR e le disposizioni della Scheda AR12 dell'Allegato H del PIT-PPR, riferita alla "Zona comprendente insediamenti preistorici, infrastrutture e aree cultuali in località Valle dell'Inferno".
2. Dovranno in particolare essere conservate le permanenze archeologiche e il sistema costituito dalla rete di insediamenti e luoghi sacri di età etrusco-romana; dovranno inoltre essere tutelate le sorgenti di acque minerali (Sorgente Leona e Sorgente Romana).

## **Capo II        Beni culturali e ulteriori risorse e valori di paesaggio**

### **Art. 45 Beni immobili destinatari di provvedimento di tutela**

1. Il Piano Strutturale recepisce l'individuazione dei beni culturali tutelati ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs 42/2004) con specifico decreto di vincolo, per i quali valgono le disposizioni della stessa normativa sovraordinata e sono pertanto consentiti gli interventi di conservazione, di cui all'art. 29 del Codice, che comprendono un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero dell'immobile, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali e che, ai sensi di legge, devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale.
2. Oltre ai beni immobili di cui al comma 1, rappresentati nella tavola ST7, risultano sottoposti alle tutele di cui alla Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs 42/2004), fino alla verifica di cui all'art. 12 dello stesso, tutti gli edifici la cui esecuzione non risalga ad oltre settanta anni appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti.

### **Art. 46 Potenziale rischio archeologico**

1. Sulla base delle conoscenze relative alle risorse archeologiche nel territorio comunale è definito il potenziale/rischio archeologico, rappresentato nella Carta del potenziale archeologico (PA01/PA02) del PS.
2. La Carta del potenziale archeologico classifica i ritrovamenti archeologici editi e le informazioni inedite o parzialmente edite con i seguenti cinque gradi di potenzialità archeologica, in riferimento alla consistenza del rinvenimento, al grado di conoscenza e all'affidabilità sia della fonte sia del posizionamento:
  - grado 1 - assenza di informazioni di presenze archeologiche note;
  - grado 2 - Presenza di elementi fossili del territorio non direttamente connessi ad attività antropiche (ad esempio paleoalvei) note attraverso fonti e cartografia storica, fotografie aeree, prospezioni non distruttive.
  - grado 3 - Attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio collocabile in modo generico all'interno di un areale definito.
  - grado 4 - Presenza archeologica nota con una certa precisione, dotata di coordinate spaziali ben definite anche se suscettibili di margini di incertezza dovuti alla georeferenziazione o al passaggio di scala da cartografie di periodi cronologici differenti.
  - grado 5 - Presenza archeologica nota con accuratezza topografica che deriva da: scavi archeologici, ricognizioni di superficie, aereo- fotointerpretazione, prospezioni geofisiche o qualsiasi altra tecnica di telerilevamento, dotata di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a vincolo archeologico.
3. Il Piano Operativo dovrà conseguentemente individuare la classificazione del rischio archeologico nel territorio comunale, secondo livelli di rischio intesi come probabilità che gli interventi possano interferire con le presenze archeologiche note. A tali classi corrisponderanno specifiche prescrizioni da osservare per i progetti e in fase di esecuzione degli interventi.

## **Titolo IV Prevenzione del rischio idraulico, geologico e sismico**

### **Art. 47 Disciplina degli assetti geologici, idraulici, idrogeologici e sismici**

2. Il PS contiene gli studi, le analisi e gli approfondimenti conoscitivi, gli elaborati grafici e cartografici di carattere idrogeologico, idraulico, geologico, morfologico, idrogeologico e sismico redatti in applicazione e nel rispetto delle seguenti norme:
  - Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con DPCM 27/10/2016;
  - Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con DPCM 27/10/2016;
  - Progetto di Piano – PAI Piano di bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con Delibera CIP n. 20 del 20/12/2019;
  - Piano di bacino, stralcio Bilancio Idrico del fiume Arno, approvato con DPCM 20/02/2015;
  - Piano Stralcio Riduzione Rischio Idraulico del bacino del Fiume Arno, approvato con DPCM 05/11/1999.
3. Le indagini e gli approfondimenti conoscitivi di carattere geologico, idraulico e sismico sono stati condotti in conformità al DPGR 5/R/2020 ed in particolare all'Allegato A, "Direttive tecniche per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche".  
Inoltre le indagini idrauliche sono state condotte in conformità con la L.R. 41/2018 e s.m.i. e con le "Modalità per le proposte di riesame ed aggiornamento delle mappe del P.G.R.A." di cui all'Allegato 3 della Disciplina di Piano.
4. La valutazione degli aspetti idraulici fa riferimento al reticolo idrografico individuato dalla Regione ai sensi dell'art. 22, comma 2, lettera e), della L.R. 79/2012, interferente con il territorio urbanizzato e alle mappe di pericolosità da alluvione come definite dall'articolo 2 della L.R. 41/2018. Al di fuori del territorio urbanizzato, in presenza di aree non riconducibili alle mappe di pericolosità da alluvione ed in assenza di studi idrologici idraulici, il PS comunque definisce gli ambiti territoriali di fondovalle posti in situazione morfologicamente sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori a 2 metri sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda. Sono inoltre definite le aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni, come definite dall'art. 2, comma 1, lettera s) della L.R. 41/2018.
5. La disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio di cui al presente Titolo è finalizzata a conseguire:
  - a) la mitigazione della pericolosità idrogeologica, nel rispetto delle esigenze di tutela e valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, e il raggiungimento di livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali, mediante:
    - sistemazione, conservazione e riqualificazione del suolo nei bacini idrografici, con interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-forestali, idraulico-agrari, nonché opere di bonifica, di consolidamento e messa in sicurezza;
    - difesa, sistemazione e regolazione dei corsi d'acqua, con modalità tese alla conservazione e, ovunque possibile, al miglioramento delle condizioni di naturalità;
    - mantenimento del reticolo idrografico in condizioni di efficienza idraulica ed ambientale, ai fini della ottimizzazione del deflusso superficiale e dell'allungamento dei tempi di corrispondenza;
    - moderazione delle piene, anche mediante interventi di carattere strutturale per la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti;
    - piena funzionalità delle opere di difesa finalizzate alla sicurezza idraulica e geomorfologica;
    - contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo;
    - difesa e consolidamento dei versanti e delle aree instabili e loro protezione da fenomeni di erosione accelerata e instabilità, con modalità tese alla conservazione e, ovunque possibile, al miglioramento delle condizioni di naturalità;
    - difesa degli insediamenti e delle infrastrutture da fenomeni franosi e altri fenomeni di dissesto;
    - rafforzamento delle attività di risanamento e di prevenzione da parte degli enti operanti sul territorio;
  - b) la mitigazione della pericolosità sismica;
  - c) la tutela ed il governo della risorsa idrica, mediante:
    - protezione degli acquiferi e dei punti di captazione acquedottistica da interventi e/o attività potenzialmente inquinanti;

- regolamentazione dell'approvvigionamento idrico autonomo, ai fini della salvaguardia qualitativa e quantitativa della risorsa idrica e della ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;
  - incentivazione di soluzioni tecnologiche finalizzate al risparmio idrico (reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, riutilizzo delle acque reflue, ecc.).
6. Per quanto riguarda gli interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico, ivi comprese le sistemazioni idraulico-agrarie e forestali, si fa riferimento alle vigenti norme regionali in materia forestale (Legge forestale della Toscana L.R. 39/2000 e Regolamento Forestale della Toscana 48/R e s.m.i.).

#### **Art. 48 Zonizzazioni di pericolosità per fattori geologici e geomorfologici**

1. La caratterizzazione delle aree a pericolosità geologica comprende, oltre agli elementi geologici in senso stretto, anche gli elementi geomorfologici, secondo la classificazione di seguito indicata:
  - a) Pericolosità geologica molto elevata (G.4) – aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo;
  - b) Pericolosità geologica elevata (G.3) – aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomecaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi;
  - c) Pericolosità geologica media (G.2) – aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi;
  - d) Pericolosità geologica bassa (G.1) – aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

#### **Art. 49 Disciplina degli ambiti territoriali relativa alla pericolosità geologica**

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (G4) è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino.
  - a) Nelle aree soggette a fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della L.R. 41/2018 o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio sull'efficacia degli stessi. Gli interventi di messa in sicurezza, che saranno individuati e dimensionati in sede di PO sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e opportuni sistemi di monitoraggio propedeutici alla progettazione, sono tali da:
    - a)1. non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
    - a)2. non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
    - a)3. consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
 La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente.
  - b) Nelle aree soggette a intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo, la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della L.R. 41/2018 o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza sono individuati e dimensionati in sede di PO sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e sono tali da:
    - b)1. non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
    - b)2. non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni in atto;
    - b)3. consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
  - c) La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione o aumenti di superficie coperta o di volume e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

2. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G3) è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino.
  - a) La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano attuativo oppure, qualora non previsto, a livello edilizio diretto, sono tali da:
    - a)1. non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
    - a)2. non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
    - a)3. consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente. Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione o aumenti di superficie coperta o di volume e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.
3. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica media (G2), le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.
4. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica bassa (G1), non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

#### **Art. 50 Zonizzazioni di pericolosità per fattori idraulici**

1. La caratterizzazione delle aree a pericolosità da alluvioni è effettuata secondo la seguente classificazione:
  - a) aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3), come definite dall'art. 2, comma 1, lettera d) della L.R. 41/2018:
    - le aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del D.lgs 49/2010 come aree a pericolosità per alluvioni frequenti o a pericolosità per alluvioni elevata;
  - b) aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2), come definite dall'art. 2, comma 1, lettera e) della L.R. 41/2018:
    - le aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del D.lgs 49/2010 come aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti o a pericolosità per alluvioni media;
  - c) aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità (P1), come classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del D.lgs 49/2010.

#### **Art. 51 Disciplina degli ambiti territoriali relativa alla pericolosità idraulica**

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla L.R. 41/2018 e s.m.i., oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino.
2. La fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'art. 8, comma 1 della L.R. 41/2018 e s.m.i.
3. Nei casi in cui la fattibilità degli interventi non sia condizionata dalla L.R. 41/2018 e s.m.i. alla realizzazione delle opere di cui all'art. 8, comma 1, ma comunque preveda che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, la gestione del rischio alluvioni può essere perseguita attraverso misure da individuarsi secondo criteri di appropriatezza, coniugando benefici di natura economica, sociale ed ambientale, unitamente ai costi ed ai benefici.

In particolare, sono da valutare le possibili alternative nella gestione del rischio alluvioni dalle misure maggiormente cautelative che garantiscono assenza degli allagamenti fino alle misure che prevedono eventuali allagamenti derivanti da alluvioni poco frequenti.

4. Nel caso di interventi in aree soggette ad allagamenti, la fattibilità è subordinata a garantire, durante l'evento alluvionale l'incolumità delle persone, attraverso misure quali opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale e procedure atte a regolare l'utilizzo dell'elemento esposto in fase di evento.

Durante l'evento sono accettabili eventuali danni minori agli edifici e alle infrastrutture tali da essere rapidamente ripristinabili in modo da garantire l'agibilità e la funzionalità in tempi brevi post evento.

5. Nelle aree di fondovalle poste in situazione morfologica sfavorevole di cui alle tavole PS\_I.05N e PS\_I05S del Piano Strutturale la fattibilità degli interventi, ai sensi del punto 3.3 dell'Allegato A del D.P.G.R. 5R/2020, è condizionata alla realizzazione di studi idraulici finalizzati all'aggiornamento e riesame delle mappe di pericolosità di alluvione di cui alla L.R. 41/2018 e s.m.i.

6. La realizzazione di studi idraulici finalizzati all'aggiornamento e riesame delle mappe di pericolosità di alluvione di cui alla L.R. 41/2018 è richiesta anche per la definizione della fattibilità degli interventi in aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti ma non provviste di informazioni circa i battenti, la velocità della corrente e la magnitudo idraulica. Alternativamente, possono essere applicate le disposizioni transitorie di cui all'art. 18, comma 2, della L.R. 41/2018 e s.m.i.

Per la fattibilità degli interventi in aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti ma non provviste di informazioni circa i battenti, la velocità della corrente e la magnitudo idraulica sono applicate le disposizioni transitorie di cui all'art. 18, comma 2, della L.R. 41/2018 e s.m.i.

In alternativa, è redatto uno studio idrologico-idraulico secondo quanto disposto nelle N.T.A. del Piano Operativo.

#### **Art. 52 Zonizzazioni di pericolosità per fattori di amplificazione sismica locale**

1. La sintesi di tutte le informazioni derivanti dagli studi di MS di livello 1 e 2 consente la valutazione delle condizioni di pericolosità sismica locale delle aree studiate all'interno del territorio urbanizzato secondo la seguente classificazione:

a) Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4):

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

b) Pericolosità sismica locale elevata (S.3):

- aree con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti rilevanti;
- aree potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica, caratterizzate da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il rischio di liquefazione;
- zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, connesse con un alto contrasto di impedenza sismica atteso entro alcune decine di metri dal piano di campagna;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione ( $F_x > 1.4$ );
- aree interessate da instabilità di versante quiescente, relative aree di evoluzione, nonché aree potenzialmente franose, di seguito, denominate "APF", e, come tali, suscettibili di riattivazione del movimento in occasione di eventi sismici;

c) Pericolosità sismica locale media (S.2):

- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali connessi con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1hz;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione ( $F_x < 1.4$ );
- zone stabili suscettibili di amplificazione topografica (pendii con inclinazione superiore a 15 gradi);
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, non rientranti tra quelli previsti nelle classi di pericolosità sismica S.3;

d) Pericolosità sismica locale bassa (S.1):

- zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata (pendii con inclinazione inferiore a 15 gradi), dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

Per “alto contrasto di impedenza sismica” sono da intendersi situazioni caratterizzate da rapporti tra le velocità di propagazione delle onde di taglio ( $V_s$ ) del substrato sismico di riferimento e delle coperture sismiche sovrastanti – oppure all’interno delle coperture stesse – almeno pari a 2, come stimato dalle indagini sismiche. In alternativa, la medesima situazione è individuabile mediante il valore relativo all’ampiezza del picco di frequenza fondamentale delle misure passive di rumore ambientale a stazione singola, che deve essere almeno pari a 3.

Per “alcune decine di metri” sono da intendersi spessori indicativamente intorno a 40 metri.

#### **Art. 53 Disciplina degli ambiti territoriali relativa alla pericolosità sismica locale**

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4) in sede di PO dovranno essere studiati ed approfonditi i seguenti aspetti:

- a) nel caso di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci è effettuato uno studio geologico e geomorfologico di dettaglio, integrato con indagini geofisiche, così come indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive e Capaci” – FAC, approvate dalla Conferenza delle Regioni e Province autonome nella seduta del 07/05/2015 e contenute nelle specifiche tecniche regionali di cui all’ODPCM 3907/2010; per tali aree sono individuate le “zone di suscettibilità – ZSFAC” e le “zone di rispetto – ZRFAC” della faglia attiva e capace;
- b) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono realizzate indagini geognostiche e verifiche geotecniche per il calcolo del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni e della distribuzione areale dell’Indice del potenziale di liquefazione, così come indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione” – LIQ, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all’interno delle specifiche tecniche regionali di cui all’ODPCM 3907/2010; tali valutazioni sono finalizzate alla individuazione delle “zone di suscettibilità a liquefazione – ZSLQ” e delle “zone di rispetto a liquefazione – ZRLQ”;
- c) nel caso di zone di instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione sono effettuati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante, tenuto conto anche dell’azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte” – FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all’interno delle specifiche tecniche regionali di cui all’ODPCM 3907/2010.

2. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4) si fa riferimento ai seguenti criteri:

- a) per le aree di rispetto (ZRFAC) delle faglie attive e capaci sono da escludere previsioni di nuova edificazione ai sensi dell’art. 134 commi 1a), h), l) della L.R. 65/2014;
- b) per le aree di suscettibilità (ZSFAC) delle faglie attive e capaci sono da escludere previsioni di nuova edificazione ai sensi dell’art. 134 commi 1a), h), l) della L.R. 65/2014, fatto salvo per le classi d’uso I e II (NTC 2018, Cap.2 – par.2.4.2) previa verifica in fase attuativa e/o edilizia delle condizioni di instabilità mediante gli approfondimenti previsti dalle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive e Capaci – FAC”;
- c) nelle aree individuate come zone di suscettibilità a liquefazione (ZSLQ) e di rispetto a liquefazione (ZRLQ), la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata alla preventiva realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità alle NTC 2018, punto 7.11.3.4) da accertare in funzione dell’esito delle verifiche geotecniche in fase di rilascio del titolo abilitativo;
- d) relativamente alle aree di instabilità di versante attive la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza secondo le indicazioni di cui al paragrafo 3.1.3, lettera A) dell’Allegato A della DGR 31/2020; agli interventi sul patrimonio esistente si applicano i criteri definiti al paragrafo 3.1.3 lettera B) dell’Allegato A della DGR 31/2020;
- e) la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC 2018, punto 8.4.3), è subordinata all’esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4); limitatamente alle aree di suscettibilità (ZSLQ) e rispetto alla liquefazione (ZRLQ), oltre agli interventi di

miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata anche ad interventi di riduzione della pericolosità (in conformità alle NTC 2018, punto 7.11.3.4).

3. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3), in sede di Piano Attuativo o, in sua assenza, dei progetti edili diretti, sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:

- a) per i terreni potenzialmente soggetti a liquefazione dinamica sono effettuati indagini geognostiche e verifiche geotecniche per il calcolo del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni e della distribuzione areale dell'Indice del potenziale di liquefazione (LPI), così come indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione" – LIQ, approvate con la deliberazione della Giunta regionale 23/02/2015, n. 144 (Redazione delle specifiche tecniche regionali per la Microzonazione sismica); tali valutazioni sono finalizzate alla individuazione della "zona di suscettibilità a liquefazione – ZSLQ" e della "zona di rispetto a liquefazione – ZRLQ";
- b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono effettuate adeguate indagini geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- c) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse è effettuata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi, posti a contatto, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche;
- d) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido o entro le coperture stesse entro alcune decine di metri, sono raccolti i dati bibliografici oppure è effettuata una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali, ad esempio, sondaggi geognostici, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse; nelle zone di bordo della valle è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo, quale quella sismica a rifrazione o riflessione;
- e) nel caso di zone di instabilità di versante quiescente e relativa zona di evoluzione sono realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, secondo quanto definito al paragrafo 3.1.1, della DGR 31/2020 tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" – FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'ODPCM 3907/2010;
- f) nell'ambito dell'area caratterizzata a pericolosità sismica locale elevata (S3) e soprattutto per i territori nei quali sia attribuito un fattore di amplificazione maggiore al valore di 1.4, la valutazione dell'azione sismica (NTC 2018, paragrafo 3.2) da parte del progettista deve essere obbligatoriamente supportata da specifici studi di Risposta Sismica Locale (in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3), da condurre in fase di progettazione, nei seguenti casi:
  - a. realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti, ricadenti, nelle classi d'indagine 3 o 4, come definite dal regolamento di attuazione dell'art. 181 della L.R. 65/2014;
  - b. realizzazione o ampliamento di edifici a destinazione residenziale e/o industriale, ricadenti in classe d'indagine 4, come definita dal regolamento di attuazione dell'art. 181 della L.R. 65/2014.
  - c. realizzazione di edifici a destinazione residenziale ricadenti in classe di indagine 3.

4. Per le aree caratterizzate dalla classe di pericolosità sismica locale elevata (S3) è necessario rispettare i seguenti criteri:

- a) per le aree individuate come zone di suscettibilità a liquefazione (ZSLQ) e di rispetto a liquefazione (ZRLQ), la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni e, in funzione di tale analisi, alla realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità alle NTC2018, punto 7.11.3.4);
- b) per le aree di instabilità di versante quiescenti, la fattibilità di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza;

- c) la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC2018, punto 8.4); limitatamente alle aree di suscettibilità (ZSLQ) e rispetto alla liquefazione (ZRLQ), oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata, in funzione dell'esito delle verifiche, anche ad interventi di riduzione della pericolosità (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4).
5. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. Limitatamente a quelle connesse con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore ad 1 Herz, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione tiene conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.
  6. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale bassa (S1) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

**Titolo V Strategie per il governo del territorio**

**Art. 54 La strategia dello sviluppo sostenibile: contenuti e articolazione**

1. La strategia dello sviluppo sostenibile costituisce il riferimento per le trasformazioni future della città e del territorio e deve svilupparsi in coerenza con il Quadro Conoscitivo e con le interpretazioni e diagnosi a cui esso ha portato; inoltre è redatta in coerenza con la Strategia dello sviluppo territoriale del PIT-PPR e in particolare con le discipline della Scheda d'ambito n. 11 Val d'Arno superiore e del PTC della Provincia di Arezzo.
2. La strategia costituisce, di concerto con la parte statutaria, l'insieme delle disposizioni rivolte al Piano Operativo e agli altri strumenti della pianificazione urbanistica per la definizione della "disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti" e di quella concernente la "disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio".
3. La strategia dello sviluppo sostenibile recepisce gli obiettivi generali del PS, di cui all'art. 2, delle presenti Norme, traducendoli in indirizzi ed azioni per il governo del territorio, attraverso l'individuazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), alle quali, nel presente Titolo V, vengono associati specifici obiettivi e direttive che dovranno essere assunti e declinati dal Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio, nonché, nel successivo Titolo VI, le disposizioni concernenti le dimensioni massime sostenibili per i nuovi insediamenti, distinte per categorie funzionali.
4. La strategia dello sviluppo sostenibile si attua altresì con la costruzione di politiche e strumenti condivisi di area vasta, con particolare riferimento a:
  - la definizione degli interventi per la riduzione delle fragilità ambientali (riduzione del rischio idrogeologico, tutela delle risorse idriche, riduzione dei fattori di inquinamento, resilienza al cambiamento climatico, ecc.);
  - il miglioramento del sistema della mobilità (completamento della rete stradale di valenza provinciale, potenziamento del servizio ferroviario e l'integrazione con il TPL e il trasporto privato su gomma);
  - l'equilibrata e accessibile distribuzione dei servizi di area vasta (polo ospedaliero, poli scolastici per l'istruzione superiore, attrezzature sportive, servizi culturali, centri commerciali, ecc.);
  - la tutela e la valorizzazione paesaggistica e fruitiva dell'Arno, recuperando il rapporto fra gli insediamenti urbani e il fiume, anche attraverso la salvaguardia e il potenziamento dei servizi ecosistemici offerti dai contesti fluviali;
  - la promozione delle peculiarità storico-culturali, paesaggistiche e naturalistiche del Valdarno, valorizzando le qualità del territorio, le risorse agro-forestali e gli itinerari turistici, assicurando la continuità e interrelazione dei diversi percorsi fruitivi, in relazione al turismo culturale, naturalistico e sportivo e rafforzando lo stesso legame con le qualificate attività produttive manifatturiere, anche proponendo forme innovative di ricettività rivolte al cosiddetto "turismo d'affari";
  - la gestione sostenibile delle aree produttive, promuovendo forme consorziate per la gestione del ciclo dei rifiuti e della mobilità di persone e merci e a sostegno della transizione ecologica, organizzando parcheggi e spazi di uso pubblico attrezzati per la mobilità sostenibile (sosta biciclette e biciclette a pedalata assistita), punti di ricarica per i veicoli elettrici e infrastrutture comuni per le piccole imprese.

**Art. 55 Definizione e articolazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)**

1. In coerenza con i riferimenti statutari, sulla base delle analisi comprendenti gli aspetti fisiografici, geomorfologici e ambientali, dei caratteri degli insediamenti, delle attività che vi si svolgono, percezione degli abitanti e connotazioni di paesaggio, il PS individua, nella tavola STR1, le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), quali partizioni del territorio dotate di una relativa omogeneità, che costituiscono il riferimento principale per l'articolazione delle strategie dello sviluppo sostenibile nelle diverse parti del territorio comunale.
2. Le UTOE costituiscono strumento di controllo e gestione delle trasformazioni territoriali e delle azioni pubbliche e private attivabili e in riferimento alle quali le politiche e strategie di governo devono essere definite in modo complessivo ed unitario. La loro perimetrazione discende dalla necessità di coordinare le azioni di trasformazione entro ambiti organici e distinti, per i quali si attribuiscono disposizioni articolate in specifici obiettivi e direttive, che rinviano le azioni conseguenti agli approfondimenti del Piano Operativo.

3. Il PS articola il territorio comunale nelle seguenti UTOE:

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

#### **Art. 56 UTOE 1 · Montevarchi**

1. L'UTOE 1 comprende la fascia di fondovalle tra il tracciato ferroviario e l'Arno con il Capoluogo, dove sono localizzate tutte le principali attrezzature e servizi del territorio comunale, e la zona produttiva e terziaria di Montevarchi nord, fino all'Ospedale del Valdarno, al confine con San Giovanni.

2. Obiettivi specifici:

- rafforzare il ruolo di centralità urbana della città antica di Montevarchi, con la permanenza e l'integrazione delle funzioni civili e culturali più rappresentative ed innalzare la qualità residenziale, garantendo la salvaguardia dei valori storici, artistici e simbolici;
- qualificazione e recupero del centro antico, consolidando e rilanciando il commercio di vicinato e con l'introduzione di nuove regole per semplificare gli interventi di adeguamento prestazionale degli edifici, garantendo la coerenza degli interventi e l'omogeneità tipologica e formale degli spazi urbani;
- innalzare gli standard abitativi, anche al fine di una migliore qualità urbana dei tessuti edilizi, potenziando e riqualificando gli spazi pubblici e collettivi;
- promuovere la qualità degli interventi di recupero e rigenerare il patrimonio edilizio recente, per il raggiungimento di una maggiore efficienza energetica, qualità architettonica e sostenibilità complessiva;
- recuperare e rigenerare le aree e gli immobili soggetti a degrado urbanistico e completare le aree interessate da urbanizzazioni e interventi avviati e non portati a termine;
- completare il tessuto recente con interventi commisurati e omogenei all'esistente e con soluzioni che valorizzino il contesto paesaggistico circostante; ciò potrà avvenire anche attraverso interventi di nuova definizione del margine urbano che comportano l'occupazione di aree intercluse o a ridosso dell'urbanizzato esistente, come individuate nella tavola STR1;
- mitigare l'impatto sull'ambiente delle vaste superfici artificiali occupate dagli edifici commerciali e misti produttivi/terziari e relative aree di parcheggio e deposito e incrementare le condizioni di comfort microclimatico locale, riducendo i fenomeni di isola di calore urbana e favorendo al contempo il rafforzamento dei corridoi ecologici e la biodiversità;
- recuperare e riqualificare i corsi d'acqua che attraversano il territorio urbanizzato, quali componenti essenziali della rete ecologica del verde urbano, anche mediante interventi di stombamento;
- tutelare e valorizzare gli spazi aperti a vocazione agricola e i caratteri del sistema agro-ambientale storico che ancora permangono, recuperando le relazioni che legano il paesaggio agrario al sistema insediativo;
- mitigare gli impatti dell'ortoflorovivaismo;
- migliorare il funzionamento del sistema della viabilità, in particolare per quanto riguarda la viabilità primaria; è per questo un obiettivo a questo correlato quello di un collegamento viario di via del Frassino e via G. Verdi e di un nuovo parcheggio pubblico in via G. Marconi, nei pressi di via Croce del Ferragalli;
- potenziare i servizi scolastici a livello di istruzione di base e di istruzione superiore.

3. Direttive per il Piano Operativo:

- approfondire i caratteri del tessuto edilizio antico e consolidato e costruire regole coerenti per gli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti, articolate in base alle specifiche caratteristiche tipologiche e tecniche costruttive;
- prevedere un'adeguata distribuzione e localizzazione delle funzioni, che garantisca il riequilibrio del centro e storico e una più ricca articolazione delle attività negli ambiti urbani recenti;
- prevedere il potenziamento delle aree verdi attrezzate e non, per la creazione di un sistema di verde connesso ai luoghi urbani centrali, che migliori l'accessibilità, l'ambiente fisico e in generale la qualità urbana e anche per la definizione del margine urbano-rurale e per l'ambientazione stradale;
- prevedere il mantenimento dei varchi più significativi all'interno dei tessuti urbani, in funzione dell'identità dei diversi nuclei e delle visuali da e verso il territorio rurale;

- prevedere la riqualificazione del tessuto insediativo, anche con l'individuazione di aree di nuova edificazione che prevedano densità edilizie e impianto, caratteristiche tipologiche dei singoli edifici e altezze, congruenti con il riordino del contesto; tali interventi andranno devono essere finalizzati alla ricucitura e al completamento dei quartieri esistenti, lungo le loro aree perimetrali, in modo da definire in forma più compiuta e più stabile il confine tra l'area urbanizzata e il limitrofo territorio agricolo, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli;
- specificare una disciplina di dettaglio finalizzata alla riqualificazione delle zone industriali, artigianali e miste terziarie, con la costruzione di regole coerenti per gli interventi sugli edifici e per gli spazi aperti e la creazione di margini ben identificati e di schermature vegetali a contatto con il territorio rurale;
- definire interventi di demineralizzazione e di compensazione ambientale, mediante il potenziamento della biomassa vegetale e il mantenimento e il ripristino di superfici permeabili, nelle aree commerciali e produttive;
- recepire le previsioni di nuove strade di interesse provinciale e interprovinciale definite dal PTCP di Arezzo (strada di competenza sovra-provinciale Bretella S.R. 69 del Valdarno-Casello A1, Loc. Le Coste/ Ospedale del Valdarno; strada di competenza provinciale Bretella Montevarchi-Rotatoria Ponte Leonardo / Viale G. Matteotti; strada di competenza provinciale Variante alla S.P. 16 di Mercatale in località Crocefisso), recependo i corridoi di salvaguardia individuati nella tavola STR1 in modo da garantire la futura realizzazione delle opere.

4. Interventi che comportano impegno di nuovo suolo all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato oggetto di Conferenza di Copianificazione con parere favorevole con condizioni in data 13/02/2023:

- Montevarchi nord

si prevede la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo in estensione della zona produttiva mista esistente, per una Superficie Edificabile massima di 6.000 mq.;

l'intervento dovrà attestarsi sulla viabilità esistente (via Ferrari), mantenendo un ampio varco inedificato tra l'insediamento industriale e il polo ospedaliero, a salvaguardia delle visuali libere sulle aree agricole lungo le principali direttive viarie e del corridoio che garantisce l'essenziale connessione ecologica tra l'Arno e l'ambito collinare attraverso il fondovalle;

l'intervento dovrà quindi configurarsi come ridefinizione del margine urbano, valorizzando e creando relazioni di continuità spaziale, visuale e percettiva tra area urbana e campagna, anche attraverso l'impiego di adeguate sistemazioni a verde (in particolare con elementi vegetazionali di mitigazione e schermatura).

### **Art. 57 UTOE 2 - Levanella**

1. L'UTOE 2 individua il tratto del fondovalle fra il tracciato ferroviario e l'Arno che comprende l'abitato di Levanella e la principale zona industriale del territorio comunale, insediamenti sviluppati in prevalenza in epoca recente e contemporanea a partire da sporadici nuclei edificati lungo l'asse viario principale (via Marconi-via Aretina).
2. Obiettivi specifici:
  - qualificare l'identità di Levanella, con la riqualificazione dei tessuti insediativi e l'innalzamento della qualità residenziale, il consolidamento e il rafforzamento della struttura urbana e il miglioramento dello spazio pubblico e mediante nuova dotazione di servizi alla residenza e alle attività produttive;
  - incrementare la qualità ambientale delle aree residenziali limitrofe ai tessuti industriali;
  - completare le aree interessate da urbanizzazioni e interventi avviati e non portate a termine;
  - consolidare, qualificare e sviluppare le attività produttive, elevando la dotazione delle zone produttive esistenti e previste di standard di qualità urbanistica: spazi e servizi di supporto alle attività e per chi opera (centri integrati per le aziende insediate, mense, dotazioni di verde, servizi collettivi), aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo, sistemi integrati per la mobilità di persone e di merci;
  - recuperare e riqualificare i corsi d'acqua che attraversano il territorio urbanizzato, quali componenti essenziali della rete ecologica del verde urbano e promuovere la loro riqualificazione funzionale e la ricostituzione della vegetazione ripariale e la riconnessione ecologica tra i tratti urbani e quelli periurbani e rurali, per il rafforzamento della biodiversità.
3. Direttive per il Piano Operativo:
  - completare il tessuto recente con interventi commisurati e omogenei all'esistente e con soluzioni che valorizzino il contesto paesaggistico circostante; ciò potrà avvenire anche attraverso interventi di nuova definizione del margine urbano che comportano l'occupazione di aree a ridosso dell'urbanizzato esistente, come individuate nella tavola STR1;

- aumentare i livelli di sicurezza stradale e individuare le aree per la creazione di parcheggi pubblici e la realizzazione di percorsi protetti non carrabili, le attrezzature, il verde ed altri elementi atti a favorire la connessione tra i diversi ambiti urbani;
  - definire una disciplina urbanistico/edilizia per il potenziamento delle aree produttive esistenti e previste finalizzata anche al miglioramento del loro contesto ambientale;
  - integrare il sistema produttivo con funzioni e attività complementari come i servizi alle imprese, mentre deve essere evitata la possibilità di introdurre quote di residenza all'interno dei tessuti industriali e artigianali;
  - riduzione del rischio idraulico nei fondoni.
4. Interventi che comportano impegno di nuovo suolo all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato oggetto di Conferenza di Copianificazione con parere favorevole in data 17/03/2020:
- località Val di Lago  
si prevede la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo in estensione della zona industriale esistente, per una Superficie Edificabile massima di 28.098 mq.;  
nell'intervento dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire un corretto inserimento paesaggistico nel contesto;  
dovranno essere predisposte adeguate sistemazioni a verde di mitigazione, compensazione e ambientazione, se possibile tutelando le alberature esistenti.
  - località Padulette  
si prevede la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo in estensione della zona industriale esistente, per una Superficie Edificabile massima di 15.230 mq.;  
nell'intervento dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire un corretto inserimento paesaggistico nel contesto;  
dovranno essere predisposte adeguate sistemazioni a verde di mitigazione, compensazione e ambientazione, se possibile tutelando le alberature esistenti.

#### Art. 58 UTOE 3 - Levane

1. L'UTOE 3 comprende l'abitato di Levane, con il nucleo antico di Levane Alta, e la zona industriale e artigianale in continuità con gli omologhi insediamenti posti nel territorio comunale di Bucine, sviluppati lungo l'asse della viabilità principale, corrispondente all'originario tracciato della Statale 69. Il territorio aperto è formato dalla fascia orientale del fondono dell'Arno e in parte del torrente Ambra e dal rilievo che chiude il fiume nella Valle dell'Inferno, con l'ambito di grande valore naturalistico riconosciuto come Zona Speciale di Conservazione/Zona di Protezione Speciale e Riserva naturale regionale nonché zona di interesse archeologico.  
strategie
2. Obiettivi specifici:
  - riqualificare il contesto insediativo operando un miglioramento della qualità ambientale e in generale, della qualità dell'abitare attraverso la riqualificazione dello spazio pubblico e dell'edificato in coerenza con i caratteri e gli assetti storicamente consolidati degli insediamenti;
  - valorizzare gli spazi pubblici e collettivi, incrementandone la qualità e l'accessibilità, per renderli più attrattivi e sicuri;
  - tutelare e qualificare i tessuti urbani di matrice storica e gli insediamenti di impianto consolidato, anche attraverso la possibilità di inserimento di nuove funzioni, complementari alla residenza;
  - riqualificare i tessuti e gli ambiti recenti, prevalentemente residenziali, con il riordino funzionale e morfologico dei tessuti di frangia, finalizzato al disegno del margine urbano;
  - arricchire le dotazioni urbane, anche attraverso la realizzazione di nuovi impianti sportivi, in particolare in adiacenza a via Gandhi, a Levane;
  - adeguare, razionalizzare e potenziare i tessuti delle aree produttive, anche attraverso il disegno e la riconfigurazione del margine urbano;
  - valorizzazione paesaggistica e funzionale del nucleo rurale di Levane Alta anche attraverso il recupero degli spazi aperti interni al nucleo;
  - conservare e potenziare i corridoi ecologici, valorizzando gli spazi aperti delle fasce di pertinenza fluviale, integrandoli con percorsi pedonali e ciclabili;
  - mitigare il rischio idraulico nei fondoni.

3. Direttive per il Piano Operativo:

- completare il tessuto recente con interventi commisurati e omogenei all'esistente e con soluzioni che valorizzino il contesto paesaggistico circostante; ciò potrà avvenire anche attraverso interventi di nuova definizione del margine urbano che comportano l'occupazione di aree intercluse o a ridosso dell'urbanizzato esistente, come individuate nella tavola STR1;
- integrare le dotazioni di attrezzature e spazi pubblici completando il sistema dei luoghi centrali intorno a via Leona e all'area degli impianti sportivi;
- tutelare e valorizzare le aree libere che possono dar luogo a un sistema organico di spazi pubblici e di uso pubblico verdi, relazionati con il territorio rurale;
- riqualificare i contesti dismessi o sottoutilizzati in ambito urbano.

4. Interventi che comportano impegno di nuovo suolo all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato oggetto di Conferenza di Copianificazione con parere favorevole con condizioni in data 13/02/2023:

- località Pian di Levane

si prevede la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo in estensione della zona industriale esistente, per una Superficie Edificabile massima di 6.000 mq.;  
nell'intervento dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire un corretto inserimento paesaggistico nel contesto, nel rispetto dell'orientamento della maglia agraria e tenendo conto della relazione visuale con il contesto fluviale del torrente Ambra, da preservare integralmente;  
l'ampliamento della zona produttiva dovrà garantire il mantenimento di un ampio varco non urbanizzato lungo la viabilità principale, evitando la saldatura con l'edificazione residenziale a nord di via Aretina e salvaguardando con un congruo spazio di "rispetto" il complesso rurale di antica formazione posto oltre l'impianto di distribuzione carburanti;  
dovranno essere predisposte adeguate sistemazioni a verde di mitigazione, compensazione e ambientazione, se possibile tutelando le alberature esistenti.

**Art. 59 UTOE 4 - bassa collina e pianalti**

1. L'UTOE 4 comprende le aree immediatamente a monte del tracciato ferroviario, con i quartieri della Ginestra e del Pestello e l'insediamento lineare di Noferi, e la prima fascia collinare fino all'abitato di Mercatale, in parte ricadente nel territorio comunale di Bucine, dove si trovano anche i nuclei di Ricasoli e Caposelvi.

2. Obiettivi specifici:

- riqualificare i quartieri e gli insediamenti residenziali recenti per consolidarne i caratteri e migliorarne la qualità urbana e riordinare i margini urbani, salvaguardando gli elementi integri del paesaggio agrario tradizionale;
- rivitalizzare gli aggregati e i nuclei rurali integrando le funzioni per l'ospitalità e il turismo e mediante equilibrate disposizioni per i cambi di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente;
- conservare le specifiche caratteristiche tipologiche degli edifici tradizionali e dei relativi spazi aperti, anche ai fini del loro riuso più appropriato e compatibili con i valori, le tecniche e i materiali presenti;
- mantenere e salvaguardare le relazioni tradizionali consolidate tra paesaggio agrario e sistema insediativo, tutelare e ove necessario ripristinare le sistemazioni idraulico agrarie della collina;
- sostenere e valorizzare l'agricoltura di qualità in equilibrio con i valori paesistici e la tutela ambientale e salvaguardare i contesti caratterizzati dal mosaico colturale complesso e le sistemazioni agrarie tradizionali.

3. Direttive per il Piano Operativo:

- definire una disciplina orientata alla qualità per gli interventi, per la rigenerazione del patrimonio edilizio recente, con il raggiungimento di maggiore efficienza energetica, qualità architettonica e sostenibilità complessiva;
- privilegiare il recupero degli edifici con originaria funzione abitativa e quelli di valore storico, culturale o testimoniale, per i quali si dovranno salvaguardare gli elementi, le tecniche costruttive e i materiali caratterizzanti, attraverso una oculata definizione delle destinazioni d'uso ammesse, limitandole per gli edifici recenti e di nessun valore documentario a quelle strumentali compatibili con il territorio rurale;
- mantenere la caratterizzazione agricola dell'intorno degli edifici rurali, sia negli interventi di ristrutturazione, che in occasione di deruralizzazioni, favorendo la ricostituzione delle sistemazioni agrarie tradizionali;

- promuovere, prevedendo appropriate disposizioni, forme di agricoltura compatibili con le caratteristiche dei luoghi e favorire le attività integrate e connesse per il mantenimento del paesaggio rurale tradizionale;
- recepire la previsione, definita dal PTCP di Arezzo, della Variante alla S.P. 16 di Mercatale (strada di competenza provinciale) in località Crocefisso, recependo il corridoio di salvaguardia individuato nella tavola STR1 in modo da garantire la futura realizzazione delle opere.

#### **Art. 60 UTOE 5 - alta collina**

1. L'UTOE 5 è riferita alla fascia altocollinare, prevalentemente boscata, con l'abitato di Moncioni e i nuclei di Ventena e Rendola.
2. Obiettivi specifici:
  - mantenere e salvaguardare le relazioni tradizionali consolidate tra paesaggio agrario e nuclei storici, tutelare e ove necessario ripristinare le sistemazioni idraulico agrarie dell'alta collina;
  - sostenere le diverse forme di agricoltura amatoriale e delle piccole produzioni e del loro ruolo di presidio e cura per le coltivazioni agrarie tipiche dell'alta collina e dell'olivo in particolare;
  - sviluppare forme di presidio sul territorio e attività connesse alle ordinarie attività agro-forestali per la promozione e valorizzazione delle risorse locali, ambientali, paesistiche, storiche, culturali e agro-alimentari, in particolare attraverso:
    - la rivitalizzazione delle economie legate all'uso sostenibile del bosco, mediante una appropriata gestione forestale e il sostegno a nuove attività compatibili;
    - il mantenimento e la rivitalizzazione delle aree a pascolo e dei territori agricoli come fattori di presidio, anche attraverso la rimessa a coltura delle aree incolte e di quelle tendenti all'evoluzione a bosco;
    - valorizzare il ruolo di presidio ambientale svolto dall'ospitalità turistica diffusa, con particolare riferimento alle zone di maggior pregio ambientale e valore naturalistico e di più basso livello di produttività agricola.
3. Direttive per il Piano Operativo:
  - privilegiare il recupero degli edifici con originaria funzione abitativa e quelli di valore storico, culturale o testimoniale, per i quali si dovranno salvaguardare gli elementi, le tecniche costruttive e i materiali caratterizzanti, attraverso una oculata definizione delle destinazioni d'uso ammesse, limitandole per gli edifici recenti e di nessun valore documentario a quelle strumentali compatibili con il territorio rurale;
  - definire specifiche discipline per il recupero degli edifici storici minori nel territorio rurale, escludendo il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario;
  - qualificare e consolidare le attività economiche connesse all'agricoltura, anche attraverso una dotazione integrata di servizi per l'ospitalità, mantenendo i caratteri di qualità del paesaggio e la pubblica accessibilità ai percorsi, promuovendo l'inserimento di itinerari equestri, ciclabili e pedonali legati agli sport e al tempo libero, anche finalizzati alla messa in rete dei nuclei storici e dei beni diffusi;
  - integrare le funzioni per il turismo e l'ospitalità principalmente mediante equilibrate disposizioni per i cambi di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente.

#### **Art. 61 Strumenti e criteri per l'attuazione del piano**

1. La pianificazione e la gestione delle trasformazioni edilizie urbanistiche e territoriali del Comune di Montevarchi è affidata agli strumenti di pianificazione urbanistica (il Piano Operativo comunale e i piani attuativi) ed agli altri atti di governo del territorio previsti dalla legislazione vigente.
2. Concorrono alla corretta attuazione del Piano Strutturello i piani di settore comunale e gli atti comunali che possono esservi collegati e che producono effetti sul territorio, nonché il programma delle opere pubbliche.
3. In particolare, il Piano Operativo comunale e i piani attuativi dovranno assumere i seguenti criteri:
  - la ricerca di un'equa distribuzione degli oneri e dei benefici fra i proprietari delle aree e degli immobili interessati dalle previsioni di piano;
  - partecipazione dei soggetti privati alla realizzazione delle dotazioni pubbliche per la città e il territorio, mediante la ricerca di un equilibrato ed appropriato rapporto tra iniziative private e vantaggi pubblici e ambientali;
  - laddove previste, una equilibrata distribuzione delle densità edilizie valutandone sempre la compatibilità paesaggistica ed ambientale, con particolare riferimento alla riqualificazione dei margini urbani e alla realizzazione di opere, infrastrutture e dotazioni ambientali di interesse pubblico.

Il Piano Operativo definisce altresì gli eventuali criteri e le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione urbanistica, secondo le disposizioni degli artt. 100 e 101 della L.R. 65/2014.

#### **Art. 62 Percorsi accessibili per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane**

1. Obiettivo del Piano Strutturale è migliorare le prestazioni dell'accessibilità alle funzioni pubbliche urbane, compatibilmente con le caratteristiche morfologiche del territorio, individuando percorsi prioritari totalmente fruibili per qualsiasi utente.
2. L'individuazione e la programmazione degli interventi dovranno pertanto essere definite dando priorità agli interventi più significativi per l'identità dei luoghi e di maggiore interesse collettivo, cioè agli interventi negli spazi con le più rilevanti criticità in tema di accessibilità e fruibilità e sicurezza alle attrezzature pubbliche con più alta frequenza d'uso, cioè le sedi dei servizi amministrativi, dei servizi sanitari e dei servizi per l'istruzione e agli interventi nelle aree, nei tratti o nei punti che interrompono la continuità dei percorsi urbani accessibili. Si farà per questo riferimento al quadro conoscitivo aggiornato elaborato dall'Amministrazione Comunale nell'ambito della redazione del Piano di Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA).
3. Al fine di garantire adeguati livelli di accessibilità da parte di tutti i cittadini e utenti si dovranno rispettare i seguenti criteri:
  - soluzioni progettuali inclusive, in modo da rendere servizi e spazi compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, rispetto alle soluzioni speciali, cioè dedicate ad uno specifico profilo di utenza;
  - elevato grado di comfort e di sicurezza;
  - assenza di barriere architettoniche fisiche o percettive, in riferimento alla generalità degli utenti ed in particolare agli utenti deboli, cioè persone disabili, persone con traumi temporanei, donne in stato interessante, bambini, persone con bambini piccoli, persone anziane.

## **Titolo VI Dimensionamento del piano**

### **Art. 63 Criteri generali di dimensionamento**

1. La sostenibilità dello sviluppo territoriale è perseguita valutando le prestazioni delle risorse essenziali del territorio per le nuove previsioni di Piano Strutturale.  
I limiti dimensionali fissati dal PS per l'orizzonte temporale indeterminato sono derivati dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) sulla base degli obiettivi e degli indirizzi strategici e costituiscono il riferimento per il Piano Operativo, per i programmi, i progetti e i piani di settore.
2. Il dimensionamento del PS, espresso in metri quadrati di superficie edificabile (o edificata) (SE), è articolato in categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017 distinguendo le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato da quelle esterne (territorio rurale):
  - a) residenziale;
  - b) industriale e artigianale;
  - c) commerciale relativa alle medie strutture di vendita;
  - d) turistico-ricettiva;
  - e) direzionale e di servizio;
  - f) commerciale all'ingrosso e depositi.

Il dimensionamento per la funzione commerciale relativa a eventuali esercizi di vicinato e attività di somministrazione di alimenti e bevande è compreso nel dimensionamento per la funzione residenziale.
3. In particolare:
  - concorrono al dimensionamento gli interventi che incidono sulle risorse quali le nuove edificazioni e le ristrutturazioni urbanistiche; sono compresi gli interventi rientranti nelle fattispecie escluse dalla Conferenza di Copianificazione corrispondenti all'ampliamento di strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive;
  - non concorrono al dimensionamento le quantità edificatorie degli interventi in corso di realizzazione – Piani Attuativi vigenti e permessi di costruire convenzionati riferiti a interventi di nuova edificazione oppure di ristrutturazione urbanistica –;
  - non concorrono al dimensionamento gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni significative delle risorse, come le ristrutturazioni edilizie, gli ampliamenti e i cambi di destinazione d'uso in assenza di opere o contestuali ad interventi non eccidenti la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento; cambi di destinazione d'uso con tali caratteristiche, se riferiti ad ambiti estesi, potranno essere previsti dai Piani Operativi previa valutazione degli effetti conseguenti e verifica della sostenibilità degli interventi;
  - non concorrono al dimensionamento gli interventi di edificazione effettuati per la funzione agricola, trattandosi di interventi che non determinano alcuna quantità di nuovo impegno di suolo ed essendo oggetto di programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, la cui presentazione è facoltà di tutte le aziende agricole e per sua stessa natura non contingibile; ciò vale anche per gli annessi agricoli non soggetti a programma aziendale oppure destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, dovendo i Piani Operativi adottare ogni possibile norma che ne garantisca il ruolo strumentale rispetto alla produzione agricola, anche se svolta in forma amatoriale, anche ai fini del presidio e della qualificazione paesaggistica del territorio.
4. Le aree comprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, individuato nella Tavola ST3, possono essere impegnate per la costruzione più generale del contesto urbano: per spazi pubblici, parcheggi, aree a verde, sportive, giardini, piazze, aree residenziali, attività commerciali e attrezzature, servizi, attività produttive, ricettive, di ristoro e per lo svago.

### **Art. 64 Dimensioni massime sostenibili per UTOE**

1. Nelle tabelle ai commi seguenti sono riportati il dimensionamento per il territorio urbanizzato e le quantità previste dal Piano Strutturale nel territorio rurale per ciascuna UTOE e per l'intero territorio comunale, articolati per categorie funzionali.
2. Il PS prevede interventi che comportano impegno di nuovo suolo all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. Sono pertanto definite potenzialità edificatorie per interventi ritenuti di valenza strategica proposti

alla valutazione Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, come descritti al Titolo V delle presenti norme all'interno delle UTOE di appartenenza.

3. Dimensionamento delle previsioni per UTOE:

UTOE 1 Montevarchi	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione		senza Copianificazione	
				Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
				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	5.000	8.000	13.000		0	0	
industriale-artigianale	20.000	0	20.000	6.000	0	6.000	0
commerciale al dettaglio	0	5.000	5.000	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	5.000	5.000	10.000	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	2.500	0	2.500	0	0	0	0
<b>totale</b>	<b>32.500</b>	<b>18.000</b>	<b>50.500</b>	<b>6.000</b>	<b>0</b>	<b>6.000</b>	<b>0</b>

UTOE 2 Levanella	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione		senza Copianificazione	
				Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
				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	7.000	5.000	12.000		0	0	
industriale-artigianale	10.000	0	10.000	43.328	0	43.328	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	3.000	0	3.000	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>totale</b>	<b>20.000</b>	<b>5.000</b>	<b>25.000</b>	<b>43.328</b>	<b>0</b>	<b>43.328</b>	<b>0</b>

UTOE 3 Levane	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione		senza Copianificazione	
				Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
				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	6.000	2.000	8000		0	0	
industriale-artigianale	10.000	0	10.000	6.000	0	6.000	0
commerciale al dettaglio	3.000	0	3.000	0	0	0	0

turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>totale</b>	<b>19.000</b>	<b>2.000</b>	<b>21.000</b>	<b>6.000</b>	<b>0</b>	<b>6.000</b>	<b>0</b>

UTOE 4 bassa collina e pianalti	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione		senza Copianificazione	
				Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
				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
<b>categorie funzionali</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>
residenziale	4.000	0	4.000		0	0	
industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	500	0	500	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>totale</b>	<b>4.500</b>	<b>0</b>	<b>4.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

UTOE 5 alta collina	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione		senza Copianificazione	
				Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
				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
<b>categorie funzionali</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>
residenziale	500	0	500		0	0	
industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>totale</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

4. Dimensionamento delle previsioni per l'intero territorio comunale:

territorio comunale	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione		senza Copianificazione	
				Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
				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

<b>categorie funzionali</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>
residenziale	22.500	15.000	37.500		0	0	
industriale-artigianale	40.000	0	40.000	55.328	0	55.328	0
commerciale al dettaglio	3.000	5.000	8.000	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	8.500	5.000	13.500	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	2.500	0	2.500	0	0	0	0
<b>totale</b>	<b>76.500</b>	<b>25.000</b>	<b>101.500</b>	<b>55.328</b>	<b>0</b>	<b>55.328</b>	<b>0</b>

**Art. 65 Criteri per il dimensionamento dei Piani Operativi e per le dotazioni pubbliche**

1. Il dimensionamento dei singoli PO dovrà essere valutato in relazione all'effettivo fabbisogno quinquennale, allo stato delle risorse e dei servizi disponibili ed in relazione alle condizioni alla trasformabilità poste dalla Valutazione Ambientale Strategica, tenendo in considerazione quanto emerso nell'attività di monitoraggio di cui al precedente art. 4.

2. L'attuazione dei Piani Operativi dovrà essere finalizzata a migliorare la dotazione di aree pubbliche in modo da garantire per gli insediamenti parametri superiori ai minimi fissati dal Decreto Ministeriale del 1968 e comunque superiori a quelli attualmente riscontrati, che sono complessivamente pari a più di 27 mq. per ogni residente.

In particolare dovranno essere incrementate, a livello comunale, le dotazioni di aree per l'istruzione, con l'obiettivo di raggiungere il parametro minimo di 4,5 mq. per abitante (attualmente non pienamente soddisfatto), e, a livello locale, le dotazioni di aree per attrezzature di interesse comune nella UTOE 2 e in generale i servizi e gli spazi pubblici nella UTOE 5.