

Piano Strutturale

Relazione illustrativa

novembre 2023

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

con le modifiche introdotte a seguito della Conferenza paesaggistica

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

Comune di Montevarchi

Piano Strutturale

progetto:

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, Idp studio

Monica Coletta, Studio Tecnico Agostoli di Coletta Frassinetti Sarrica

Valentina Vettori

Idp progetti gis s.r.l.

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

Valutazione Ambientale Strategica: Graziano Massetani e Piermichele Malucchi

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

supporto legale: Lorian Maccari

Sindaco: Silvia Chiassai Martini

Assessore all'Assetto del territorio e pianificazione: Angiolino Piomboni

Responsabile del procedimento: Ugo Fabbri

Garante dell'informazione e della partecipazione: Paola Manetti

Comune di Montevarchi

Premessa.....	6
Il contesto legislativo: le disposizioni regionali per gli strumenti urbanistici comunali.....	8
Il contesto territoriale.....	10
La storia urbanistica.....	12
Profilo demografico e socio-economico.....	15
Gli strumenti di pianificazione comunale vigenti.....	19
Piano Strutturale.....	19
Regolamento Urbanistico.....	21
Attuazione del Regolamento Urbanistico (tratto dalla relazione del RUP).....	24
Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR).....	29
Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo.....	31
Il nuovo Piano Strutturale.....	34
Statuto del territorio.....	35
Strategia dello sviluppo sostenibile.....	44
Le Unità Territoriali Organiche Elementari.....	45
Il dimensionamento.....	49

Premessa

La presente relazione ha lo scopo di chiarire l'impostazione del Piano Strutturale (PS) e di restituire i punti salienti che stanno alla base dell'interpretazione del territorio di Montevarchi e che hanno condotto alle linee di indirizzo per il suo governo, alla luce del sistema degli obiettivi espressi ai diversi livelli, regionali, provinciali e comunali.

Alle sue spalle sta il lavoro già svolto con il Sindaco, l'assessore e quanto è risultato dalla lunga fase di "ascolto" che è durata per tutto il percorso di costruzione del piano. Fondamentale a questo proposito il contributo fattivo e competente di tutti gli uffici comunali ed in particolare dell'Ufficio Urbanistica. Ben al di là del suo compito amministrativo, l'Ufficio si è infatti prodigato in incontri e comunicazioni, coordinando un gruppo composito di progettisti e consulenti, di fatto costituendosi come Ufficio di Piano. Attività queste che sono state anche un importante percorso formativo, utile senz'altro alla successiva fase della gestione, fondamentale per misurare la capacità del piano urbanistico di guidare le attività pubbliche e private che insistono sul territorio.

Importante a questo proposito precisare che il lavoro per il nuovo Piano Strutturale è stato portato avanti contestualmente a quello per il Piano Operativo, con l'obiettivo di raggiungere la complessiva revisione della strumentazione urbanistica e la piena conformazione al PIT-PPR degli atti di governo del territorio comunali. Il Comune di Montevarchi ha infatti inteso avviare una revisione generale dei propri strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale con un unico procedimento, in modo da trovarsi nella condizione di piena operatività. Il lavoro ha dunque previsto il completo adeguamento degli stessi al rinnovato quadro normativo, conseguente all'entrata in vigore della *legge regionale per il governo del territorio*, la L.R. 65/2014 – con i relativi regolamenti di attuazione – e all'approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico regionale (PIT-PPR).

Va a questo proposito evidenziato che la legge regionale n. 65 del 2014 e il PIT-PPR – concepiti insieme e per questo risultano strettamente relazionati – introducono un nuovo paradigma per l'attività di pianificazione, attraverso un modello – e significativi aspetti procedurali¹ – che sottende ad una articolazione scalare, esplicitamente gerarchica, degli strumenti urbanistici e territoriali toscani. Anche con la precedente L.R. n. 1 del 2005 gli strumenti e gli atti di governo del territorio erano tra di loro differenziati per importanza (PIT e PTCP, rispetto al piano comunale, dovevano considerarsi comunque sovraordinati), ma senz'altro viene ora meno il principio di sussidiarietà, che era il principale fattore di ispirazione della vecchia legge. Non a caso adesso si parla di conformazione e non più di coerenza degli strumenti comunali al PIT-PPR. Lo stesso PIT-PPR, che nell'adozione ha anticipato la nuova legge urbanistica regionale, per poi essere approvato subito dopo, costituisce l'espressione più evidente – per sua stessa natura – di una peculiare tipologia di pianificazione sovracomunale, alla quale vengono conferiti effetti straordinari ed eccezionali, quali la coerenza per tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica, l'immediata e diretta prevalenza e l'immediata prescrittività. È dunque sulla base di queste premesse che, nel nuovo contesto legislativo toscano, si prevede che i nuovi atti di pianificazione comunali di Montevarchi – sia il PS che il PO – debbano conformarsi al PIT-PPR attraverso la Conferenza di paesaggio (art. 31 L.R. 65/2014), che sarà convocata dalla Regione e che verrà svolta con i rappresentanti del Ministero della Cultura (MiC), ai sensi dell'art. 21 delle Discipline di Piano del PIT-PPR. Intervenendo successivamente alla controdeduzione alle osservazioni la Conferenza Paesaggistica ha lo scopo di attestare la conformazione di uno strumento di pianificazione attraverso valutazioni condotte in forma congiunta con la Regione per tutto il territorio e con gli organi ministeriali competenti per le parti di territorio che riguardano beni paesaggistici formalmente riconosciuti ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Solo dopo lo svolgimento di questa conferenza i nuovi atti di governo del territorio potranno essere sottoposti nuovamente al voto del Consiglio Comunale per la loro approvazione definitiva. Al di là degli aspetti procedurali però quel che conta è raggiungere l'obiettivo di realizzare strumenti che siano modellati sulla realtà dei bisogni e capaci di interpretare la diffusa e crescente domanda di migliore tutela e migliore organizzazione del territorio.

Il Piano Strutturale rappresenta lo scenario stabile di riferimento per il governo e la tutela delle risorse territoriali. Così come concepito dalla legge toscana ha una durata indeterminata e anche per questo non deve dettagliare le scelte

¹ La Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della Legge e la procedura di conformazione dei piani comunali come prevista all'art. 21 della disciplina di piano del PIT-PPR costituiscono i più evidenti portati del modello di tipo piramidale con cui deve svilupparsi la nuova pianificazione territoriale ed urbanistica.

urbanistiche da realizzare in breve termine, ma deve piuttosto guidare i successivi atti a rispondere agli obiettivi ed alle strategie individuate sulla base del quadro conoscitivo e dalle attività di riconoscimento dei valori durevoli del territorio; ha dunque un valore programmatico e non prescrittivo, ruolo questo che invece deve assumere il Piano Operativo. Il PS inoltre precisa le indicazioni strategiche del governo del territorio che discendono dai piani sovraordinati, ai quali deve rispondere integrandoli con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla comunità locale.

L'intento della legge toscana è quello di non sovrapporre le discipline da piano a piano, come troppo spesso accade, intendendo con questo la pratica di definire norme che finiscono col sovrapporsi ai diversi livelli di governo del territorio. Regione, Provincia, Comune, Enti e autorità sovraordinati pianificano tutti e quasi mai nello stesso momento. La vita di uno strumento a lungo termine quale è il Piano Strutturale è destinata così a fare i conti con il variare degli strumenti che lo dovrebbero guidare. Anche nel nostro caso dunque la semplificazione – con tutte le cautele con cui deve essere espresso questo termine – e la non duplicazione delle discipline diventa un fattore fondamentale per lo stesso successo (intendendo per questo efficacia e appropriatezza) del piano. Infatti, si deve considerare un altro significativo aspetto: il rendimento di un investimento quale può essere quello legato alla formazione del nuovo Piano Strutturale è a medio o lungo termine e per mantenere la sua capacità di rappresentare un efficace riferimento, se vogliamo che abbia successo e non debba ripetutamente trovarsi inadeguato, deve muoversi verso una prospettiva non solo di semplificazione, ma anche di non sovrapposizione con gli altri strumenti che partecipano in un modo o in un altro al governo del territorio, siano questi sovraordinati o regolamentari.

Il tentativo fatto per il PS di Montevarchi va in questa direzione, quella cioè di mantenere il piano ad una scala adeguata, in modo che possa da un lato rafforzare il sistema delle tutele e della salvaguardia del territorio e dall'altra garantire l'appropriatezza delle disposizioni. Come indicato dalla nuova Legge regionale, si è sviluppata una disciplina più propria di uno strumento non conformativo, accogliendo i contenuti del nuovo quadro di riferimento per la pianificazione in Toscana, che richiedono una nuova articolazione delle diverse componenti territoriali. Nella separazione che rimane tra i due strumenti, al Piano Strutturale è affidato il compito di conoscere e di costruire, attraverso le conoscenze, le relazioni tematiche che uniscano, dando loro un senso coerente, i luoghi e le prospettive di sviluppo territoriale. L'articolazione delle norme tecniche del Piano Strutturale e i riferimenti nelle tavole, anche sulla base dell'esperienza, sono stati improntati al raggiungimento di una facile leggibilità, per facilitarne l'uso, l'interpretazione e l'adattabilità nel tempo. Se infatti per un verso, con la conferenza di copianificazione, di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 e la conferenza paesaggistica finale, di cui all'art. 21 delle Discipline del PIT-PPT, l'attività della pianificazione territoriale ed urbanistica torna sotto il controllo regionale, la possibilità di procedere a varianti semplificate riportano al Comune una serie di responsabilità, che richiedono ai nuovi strumenti si potersi sviluppare coerentemente nel tempo. Statuto e strategia devono essere dunque più fortemente relazionati.

In ultimo, a premessa di quanto nelle pagine successive verrà descritto del nuovo piano, occorre precisare che il linguaggio della pianificazione, in particolare quello di livello territoriale, si è nel tempo via via specializzato, diventando in pratica "per addetti ai lavori" e questo non rende certo facile la comunicazione tra i diversi ambiti e sfere d'interesse, tra attività di pianificazione, attori locali ed abitanti. Poi ancora troppo spesso, anche per il susseguirsi di leggi e regolamenti, all'atto di disporsi a studiare un territorio per poi pianificarlo è invalsa la pratica di cominciare tutto da zero: eppure la conoscenza, in particolare quella orientata al progetto, è per sua natura incrementale. Una importante scelta programmatica per il nuovo Piano Strutturale di Montevarchi e il primo passo verso la conoscenza urbanistica del territorio è stata quella di riconsiderare quello che il primo Piano Strutturale e il primo Regolamento Urbanistico e le successive varianti avevano elaborato, quali fattori avevano guidato le scelte e quali fossero i punti di forza e i punti di debolezza che ne risultavano. Il nuovo PS, concepito insieme al PO, ha aggiunto comunque parti significative di conoscenze, principalmente con l'aggiornamento degli studi geologici, idraulici e sismici, in relazione alle nuove disposizioni regionali, così come è stato ripensato, con riferimento al PIT avente valore di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR), il complessivo quadro delle tutele territoriali – che comprendono i vincoli sovraordinati – e la definizione delle carte sul potenziale rischio archeologico, che è confluito nel nuovo Statuto del Territorio.

Il contesto legislativo: le disposizioni regionali per gli strumenti urbanistici comunali

La legge regionale 65/2014 "Norme di governo del territorio" detta le norme per il governo del territorio al fine di garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte, anche evitando il nuovo consumo di suolo, con la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale, inteso come bene comune e l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento del bene stesso, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future (Art. 1, comma 1).

Comuni, Province e Regione nell'esercizio delle funzioni ad essi attribuite, perseguono:

- *la conservazione e la gestione del Patrimonio Territoriale, promuovendone la valorizzazione in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole;*
- *la riduzione dei fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio in funzione di maggiore sicurezza e qualità di vita delle persone;*
- *la valorizzazione di un sistema di città e insediamenti equilibrato e policentrico, promuovendo altresì la massima sinergia e integrazione tra i diversi territori della Regione;*
- *lo sviluppo delle potenzialità multifunzionali delle aree agricole e forestali, della montagna e della fascia costiera, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico;*
- *lo sviluppo di politiche territoriali attente all'innovazione di prodotto e di processo, privilegiando le opportunità economiche e l'innovazione delle attività così da consentirne lo sviluppo nel tempo;*
- *una qualità insediativa ed edilizia sostenibile che garantisca: la salute e il benessere, la piena accessibilità degli spazi pubblici, la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi agricoli periurbani, la produzione locale di energia e la riduzione dei consumi energetici, il risparmio idrico;*
- *l'organizzazione delle infrastrutture per la mobilità che garantisca l'accessibilità all'intero sistema insediativo e all'intermodalità;*
- *l'effettiva e adeguata connettività della rete di trasferimento dati su tutto il territorio regionale.*

La legge 65/2014 delinea come base della pianificazione specifiche disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e la definizione e il riconoscimento degli elementi costitutivi del "Patrimonio Territoriale", inteso come *l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, costitutivo dell'identità di un territorio e riconosciuto come il valore per le generazioni presenti e future*; tale 'bene comune' costituisce il nesso conoscitivo obbligatorio per l'individuazione e la definizione a scala comunale delle "Invarianti Strutturali".

Gli elementi costitutivi del Patrimonio Territoriale, le loro interrelazioni e la loro percezione da parte delle popolazioni esprimono così l'identità paesaggistica a livello locale dei diversi paesaggi che complessivamente caratterizzano il territorio toscano; il Patrimonio Territoriale è costituito da:

- *la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;*
- *la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;*
- *la struttura insediativa, che comprende città e 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.*

Il Patrimonio territoriale come inteso dalla legge toscana comprende anche il patrimonio culturale, costituito dai beni culturali e paesaggistici e più in generale il paesaggio, così come definito all'articolo 131 dello stesso Codice dei beni culturali e del paesaggio.

In questo quadro generale lo "Statuto del territorio" del Piano Strutturale diviene la parte del piano con la quale la comunità locale riconosce il patrimonio territoriale come "propria identità collettiva" e ne individua così le regole di tutela, riproduzione e trasformazione e che rappresenta perciò il quadro di riferimento prescrittivo e l'insieme delle determinazioni necessarie per delineare la *Strategia di sviluppo sostenibile* e l'insieme delle trasformazioni possibili.

Le “Invarianti Strutturali” sono allora “... *i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie e qualificative del Patrimonio Territoriale...*”.

In conseguenza di questo, a livello comunale, il Piano Strutturale si compone dell'insieme delle analisi che costituiscono il Quadro Conoscitivo di riferimento (QC) per la definizione dello Statuto del Territorio e della Strategia dello sviluppo sostenibile, le due parti che andranno a costituire la disciplina del piano.

Lo Statuto del Territorio è l'elemento fondativo e costitutivo per il governo del territorio, nel contempo il riconoscimento delle Invarianti Strutturali e la relativa disciplina richiedono:

- *la rappresentazione dei caratteri che qualificano gli elementi e le relazioni costitutive di ciascuna invariante;*
- *l'individuazione dei principi generativi e delle regole che ne hanno consentito la riproduzione nel tempo;*
- *la valutazione dello stato di conservazione dell'invariante, la definizione delle azioni per mitigare o superare le criticità e le regole per valorizzare le potenzialità e le prestazioni d'uso.*

Lo “Statuto del Territorio” contiene in particolare:

- *il patrimonio territoriale comunale e le relative invarianti strutturali;*
- *la perimetrazione del territorio urbanizzato;*
- *la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza;*
- *la ricognizione delle prescrizioni del P.I.T. e del P.T.C.;*
- *le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del P.I.T.;*
- *i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.*

Per quanto detto fin qui, la legge regionale determina che “... le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato ...”, mentre all'esterno del territorio urbanizzato e quindi nel territorio rurale, non sono consentite nuove edificazioni residenziali, relegando le trasformazioni non residenziali all'assoggettamento del parere vincolante della “Conferenza di copianificazione” al fine di verificarne la sostenibilità e compatibilità per ambiti di area vasta.

Per quel che riguarda la qualità e la consistenza del Territorio Rurale la legge riconosce l'attività agricola come attività economico-produttiva, nel rispetto della valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio, che può contribuire con il suo ruolo multifunzionale al contenimento del consumo di suolo.

Consapevoli che le attività agricole non sono le sole attività lì presenti, per la legge toscana il Territorio Rurale comprende:

- *le aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica denominate “aree rurali”;*
- *i nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, denominati “nuclei rurali”, le cui trasformazioni devono garantire la coerenza con i caratteri storici propri degli insediamenti;*
- *le aree ad elevato grado di naturalità;*
- *le ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.*

È comunque considerato territorio rurale tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato, come sarà individuato nei nuovi atti di governo del territorio comunali in conformità alle disposizioni legge, al PIT con valenza di PPR e allo stesso PTC di Arezzo da poco adeguato.

Gli studi agroforestali a questo proposito sono fondamentali, oltre che per gli approfondimenti sugli aspetti socioeconomici e produttivi agricoli, anche per gli aspetti utili ad integrare l'interpretazione della struttura territoriale, attraverso l'individuazione dei morfotipi territoriali, con particolare riferimento all'invariante IV “dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali” (vedi la *Relazione sul territorio rurale e le attività agricole*). Inoltre costituiranno il principale riferimento anche per il successivo Piano Operativo, dove potranno trovare applicazione più pertinente per le diverse parti del territorio rurale.

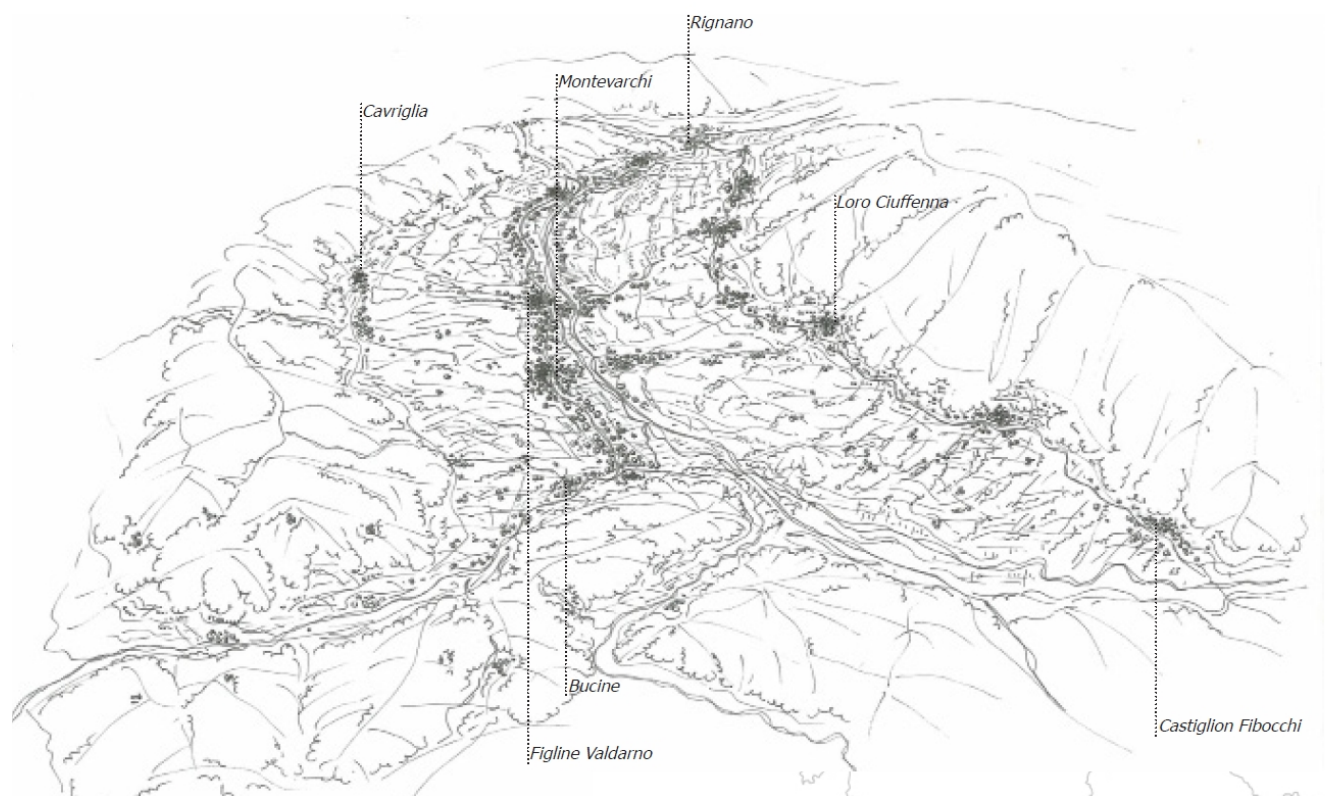
Il contesto territoriale

Il sistema insediativo della valle dell'Arno superiore è di matrice etrusco/romana. La sua evoluzione è legata alla struttura della valle in cui scorre l'Arno, il cui sistema infrastrutturale si è strutturato parallelamente al fiume: Strada Regia in epoca granducale, oggi S.R. 69 di Val d'Arno, ferrovia Firenze-Roma (anni '60 del sec. XIX), Autostrada del Sole (1966), ferrovia Direttissima (1992), e a mezzacosta l'antico percorso etrusco fra Chiusi e Fiesole, poi ripreso dalla romana Cassia Vetus, oggi detta Strada dei Sette Ponti. Trasversalmente al fiume, il sistema è organizzato dalle strade provinciali e secondarie che salgono sui crinali delle vallecole secondarie o penetrano nella Val d'Ambra, collegando castelli, borghi e complessi religiosi medievali.

Montevarchi è un classico "mercatale", nel basso medioevo il luogo dove si teneva il mercato di un vicino insediamento di collina, un centro pedecollinare lineare di pianura (come Rignano, Incisa, Figline e San Giovanni Valdarno) sviluppatosi a partire dal XIII secolo, lungo la viabilità storica di fondo valle parallela al fiume².

Lo sviluppo industriale e urbano, come vedremo anche più avanti, è stato costante nel tempo, tanto che oggi si percepisce un'unica conurbazione estesa da Figline a Montevarchi, speculare al consistente abbandono delle campagne circostanti, specie quelle collinari e montane. Già nel 1980 la piana ospitava il 52% degli abitanti, con una densità di oltre 1.000 ab. /kmq, con tanto terreno eroso all'agricoltura, che qui è stata interessata da una riconversione che vede la coltura promiscua sostituita dalla coltivazione specializzata di cereali, foraggi, piante industriali e prodotti orticoli-vivaistici. La conurbazione valdarnese svolge un notevole ruolo attrattivo per i flussi giornalieri di lavoratori provenienti dall'interno collinare e montano, nonché per utenti dei servizi scolastici superiori, ospedalieri-sanitari e commerciali. Non esistendo un unico centro con ruolo di "capoluogo", le funzioni urbane sono divise fra Montevarchi e San Giovanni.

Tra gli anni '70 e '80, venne creata dalla Regione Toscana l'associazione intercomunale e interprovinciale con i 14 comuni di Reggello, Rignano, Incisa e Figline (provincia di Firenze), Pian di Scò, Castelfranco di Sopra, Terranuova Bracciolini, Loro Ciuffenna, Laterina, Bucine, Pergine, Montevarchi, San Giovanni e Cavriglia (provincia di Arezzo). Con la legge sulle autonomie locali n. 142/1990 e il rafforzamento dei poteri delle Province questa importante esperienza si è però perduta³.



2 Scheda d'Ambito 11, Val d'Arno superiore

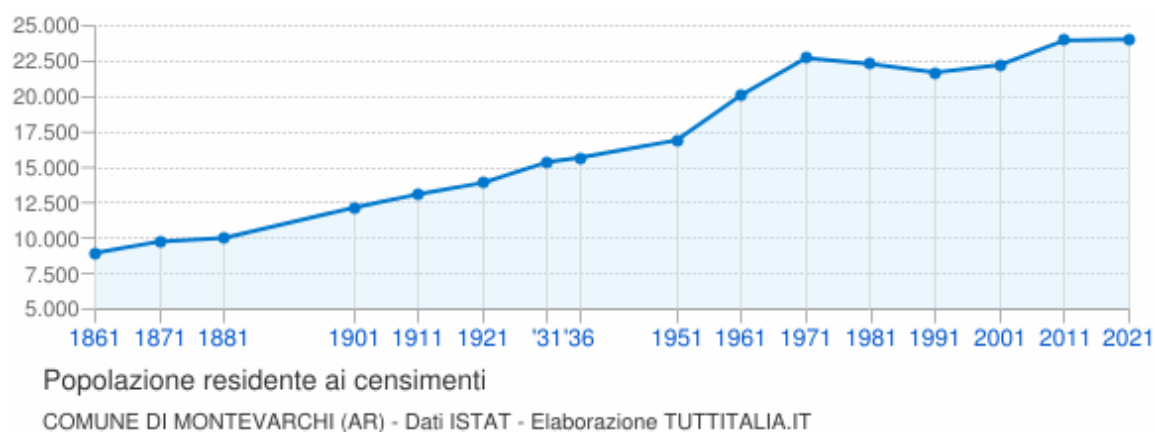
3 ibidem

Come già ricordato, fin dal XII secolo Montevarchi era al centro di un florido commercio, dovuto anche dalla posizione strategica che occupava, tanto che in documenti storici del XII secolo si ritrova la citazione di 'foro montevarkensi', mentre in altre fonti del XIII secolo si riconosce un 'mercatalis veteris' ed un 'mercatalis novis', indice di quanto fosse radicata la dimensione commerciale e di scambi nell'area di Montevarchi, al confine tra territorio aretino e fiesolano (a varco, appunto). In effetti la strada, che collega Arezzo a Firenze e ricalca sostanzialmente il tracciato della Cassia adrianea, almeno fino ai centri valdarnesi, nel basso medioevo rappresentava una delle principali arterie del contado fiorentino. La centralità di Montevarchi è anche testimoniata dalla quantità di spedali nei dintorni, ben quattro, di cui uno solo dentro l'abitato, oltre a quelli risalenti al XIII e XIV secolo del San Michaelis de Montevarchi e S. Lucie de Vanella (Levanella).

Nel XI secolo l'insediamento originario (castrum de Monteguarchi), situato su un poggio, era signoria dei Marchesi del Monte Santa Maria, una delle grandi famiglie feudali della Toscana altomedioevale, scesi nella penisola al seguito dell'invasione franca⁴. Solo in seguito divenne proprietà dei Conti Guidi, da cui la repubblica fiorentina lo acquistò nel 1254. La repubblica lo dovette riacquistare dopo averlo perso nella battaglia di Monteaperti, ma dal 1273 divenne definitivamente fiorentino. Dopo varie vicissitudini e assalti da parte di forze nemiche, per lo più aretine, la repubblica fiorentina deliberò di fortificare la "Terra" nel 1338. Di queste opere rimangono poche tracce, ad eccezione del cassero in prossimità della porta fiorentina, oggi non più esistente, verso cui tutta la viabilità convergeva poiché posta in direzione nord-ovest in corrispondenza del mercatale appena fuori le mura⁵. Firenze marchiò il possesso della vallata sia fortificando borghi preesistenti, come Montevarchi, sia invece, a partire dal 1296, fondando tre nuove "terre murate", San Giovanni, Castelfranco e Terra Nuova.⁶

Nell'Ottocento Montevarchi è un centro industriale importante per i settori tessile, metallurgico, meccanico. Basti pensare che nel 1861 il comune contava una popolazione di 9.057 abitanti, saliti a 15.291 nel 1931, di cui oltre 8.000 nel centro urbano; sicché, dopo il capoluogo, è l'abitato più cospicuo di tutta la provincia.⁷

Dal periodo che va dall'inizio della Prima guerra mondiale alla metà degli anni '30 del Novecento Montevarchi ha un continuo sviluppo sia economico sia demografico. La popolazione passa dai 13.118 abitanti del 1911 ai 15.695 del 1936. L'industria e l'artigianato hanno uno sviluppo straordinario, tanto che i lavoratori dell'industria nel 1927 risultano 3.369, distribuiti in 332 aziende di cui i settori produttivi più importanti sono quelli del cappello, del pelo e della seta. Le fabbriche più importanti nel settore del cappello erano il cappellificio Rossi ed il cappellificio La Familiare. Altri settori industriali di notevole interesse erano quello chimico (Galeffi), quello meccanico (Ciatti), quello dei laterizi (Gragnoli). Nel settore della seta gli opifici della Ginestra e di Levane.⁸



4 G.F. Di Pietro e G. Gobbi Sica, Montevarchi, in Memoria e sviluppo urbano. Centri storici nel territorio aretino, Arezzo - Città di Castello, 1994, pp. 157-158

5 La Toscana paese per paese, Vol. II, (1981), Bonechi editore

6 Scheda d'Ambito 11, Val d'Arno superiore

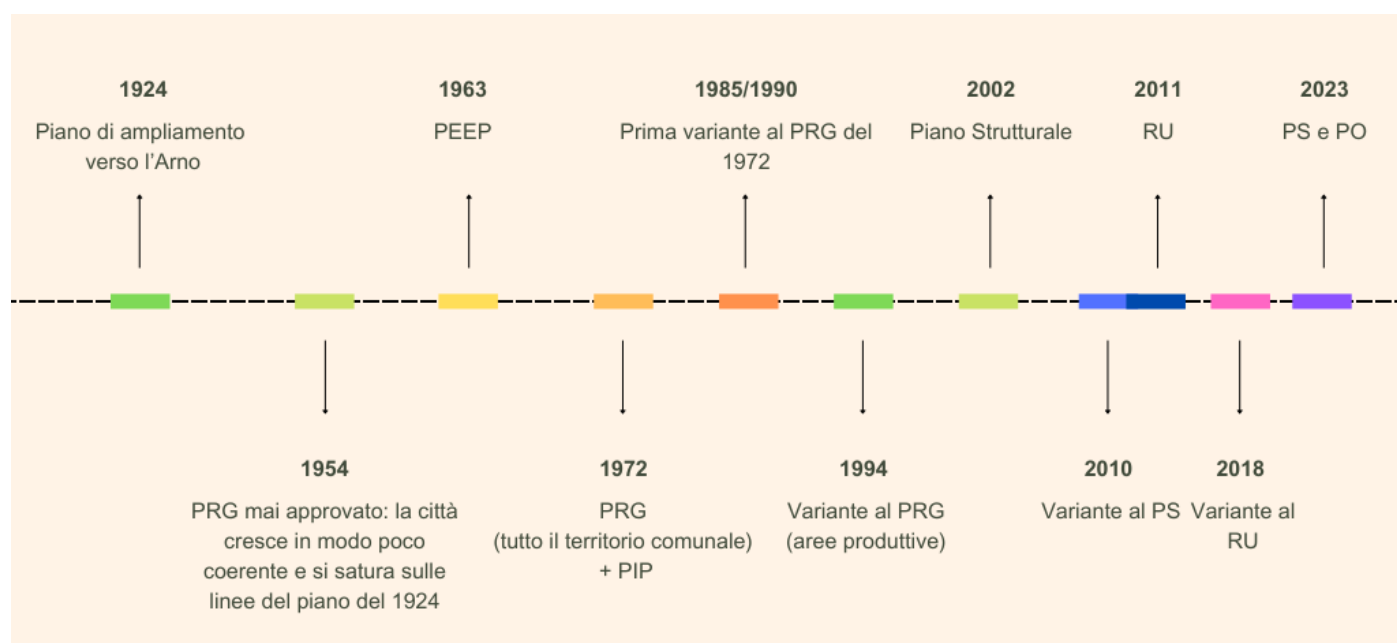
7 Treccani sotto la voce 'Montevarchi'

8 Liberamente tratto da "Montevarchi, costruzione di una città tra Architettura e Storia (secc. XIX -XX)" e da "Montevarchi profilo di storia urbana", a cura del comune di Montevarchi (Fonte: relazione illustrativa al PS del 2000)

La storia urbanistica

La struttura urbana due-trecentesca del borgo è riconoscibile nei suoi assi longitudinali (le due vie principali) tra loro parallele e tangenti una piazza centrale. Chiudono il centro due strade che seguono l'andamento ellittico delle mura.⁹ Dall'originario sviluppo sulla collina, Montevarchi come realtà urbana nasce nel XIII secolo a seguito dell'abbandono degli insediamenti collinari, fenomeno che interessò in epoca tardo-medioevale molti altri centri della provincia di Arezzo e della Toscana in generale. L'espansione della città sino alla metà dell'Ottocento è racchiusa sostanzialmente all'interno delle mura, ad eccezione delle costruzioni addossate alle mura stesse all'interno dell'antemurale tra il torrente della Dogana ed il Berignolo fino all'antico Molino (oggi Via Mochi e Via Trento). Ciò ebbe come conseguenza la saturazione degli spazi interni e la sopraelevazione degli edifici medioevali.

La prima espansione della città risale a dopo il 1860; questa è localizzata lungo la Via Fiorentina conseguentemente alla costruzione della Stazione del nuovo tronco ferroviario Firenze-Arezzo. Tra la stazione ed il Centro Storico viene organizzato un ampio slargo chiuso da un lato da un edificio a loggiato con funzioni commerciali. Nello stesso periodo viene costruito un altro loggiato dalla parte opposta del Centro Storico addossato all'antemurale del torrente Dogana antistante Piazza Dogana (poi Garibaldi). La costruzione dei due nuovi loggiati documenta l'aumentato volume dei commerci e lo sviluppo artigianale nel comune di Montevarchi. Secondo i dati del censimento demografico del 1901 risulta che il comune di Montevarchi è il più popolato del Valdarno con 12.165 abitanti (di cui nel capoluogo 7.180).



La discussione sulla modalità dell'espansione urbana di Montevarchi caratterizza il periodo che va dal 1911 al 1920: il dibattito avrà come esito la costruzione di Via Dante che si configura anche come la prima lottizzazione residenziale della città. I terreni ai lati di Via Dante, acquistati dal Comune, furono ceduti ad alcuni privati per la costruzione di villini e palazzine con un risultato architettonico di rilievo sia per qualità architettonica, sia per omogeneità morfologica e tipologica.

Il Piano d'Ampliamento del 1924 privilegia l'espansione del centro urbano verso l'Arno. Viene decisa la copertura del canale Berignolo prevedendo la costruzione di una strada lungo il suo corso, ma l'asse portante del piano è il nuovo viale di circonvallazione (Viale Diaz) che viene raccordato alla strada di 1° classe Roma-Firenze dopo aver sorpassato i borri del Giglio e del Dogana. Il piano del 1924 disegna una maglia ortogonale che caratterizza lo sviluppo di Montevarchi fino al Piano Regolatore del 1969. Il progettista del piano, Ing. Frosali, nella sua relazione individua anche una prima zonizzazione: "... la plaga di Piano Regolatore a quadrilateri più ampi compresa tra le due strade oblique (gioco del pallone e lungo Giglio) sarà particolarmente destinata a stabilimenti industriali come la più lontana dal

⁹ La Toscana paese per paese, Vol. II, (1981), Bonechi editore

vecchio centro urbano, e allo stesso uso potranno essere adibite le zone contigue alle due strade di raccordo oltre i borri del Giglio e della Dogana". Il piano prevedeva 144.800 mq. di terreno fabbricabile dei quali due terzi potevano essere coperti da fabbricati ed un terzo doveva restare a giardino o cortili. L'attuazione del piano viene cadenzata in tre periodi:

- I° periodo – durata 10 anni – costruzione di Viale Grande, l'attuale Viale Diaz, dalla piazza del Molino alla obliqua del pallone;
- II° periodo – durata 8 anni – completamento del Viale Grande con due ponti sui borri del Giglio e della Dogana;
- III° periodo – durata 7 anni – costruzione dell'attuale Via Gramsci e delle traverse perpendicolari).

Nel 1931 viene espletato l'appalto per i lavori di Viale Diaz, su progetto dell'Ing. Frosali, terminati nel 1937.

Alla fine della Seconda guerra mondiale Montevarchi conta danni gravi nella zona della stazione, alla linea ferroviaria (Viadotto di Caposelvi), alla viabilità (Ponte di Terranuova) ed alla frazione di Levane che è quasi completamente rasa al suolo.

Nel 1954 viene affidato all'architetto Enzo Vannucci l'incarico di redigere un nuovo Piano Regolatore. Il piano Vannucci non ottiene però l'approvazione del Consiglio Superiore dei LL.PP. ed anche una successiva rielaborazione dello stesso piano fu bocciata dall'Organo di Controllo Nazionale.

Le principali proposte del piano Vannucci consistevano in:

- previsione di una nuova arteria lungo la riva dell'Arno per il traffico pesante e veloce in transito da Levane a San Giovanni;
- circonvallazione intermedia tra Viale Diaz e l'arteria lungo l'Arno da Levanella a Poggiolino;
- espansione diffusa nella piana dell'Arno;
- espansione residenziale sul colle dei Cappuccini.

Data la mancata approvazione del piano da parte del Ministero, la città di Montevarchi continua ad espandersi secondo le linee guida del Piano d'Ampliamento del 1924. Dalla foto aerea dell'IGM del 1955 si può vedere lo stato di attuazione del vecchio piano e le modificazioni avvenute nel primo dopoguerra: parallela a Viale Diaz è costruita Via Gramsci e la nuova espansione residenziale resta circoscritta tra Via Piave e Via Puccini; Via Dante è prolungata verso l'Arno e, dove era situato il campo sportivo, sorge una piazza (Piazza della Repubblica) contornata da villette; nel 1950 viene costruito il campo sportivo sul lato nord di Via Gramsci; si nota l'infittirsi delle costruzioni lungo Via Fiorentina, Via Marconi e le prime villette lungo la Via Pestello. Sostanzialmente saturata la maglia ortogonale del piano del 1924 l'edificazione procede senza più una regola insediativa, determinando una dilatazione della città in tutte le direzioni.

Il "boom economico" degli anni '60 ha effetti assai negativi sul territorio di Montevarchi in quanto, in mancanza di uno strumento urbanistico, la massiccia espansione edilizia senza regole compromette anche gli equilibri di quelle parti di città che erano frutto di un progetto unitario. A tal proposito, Grazia Gobbi nel suo libro "Montevarchi, profilo di storia urbana" acutamente osserva: "Le stesse piazze marginali al Centro Storico che avrebbero potuto costituire gli unici temi di distacco e di calcolata connessione fra l'antico ed il nuovo, realizzano invece l'occasione, attraverso l'alto sfruttamento del suolo, per una saldatura indifferenziata".

Nel 1963 l'Amministrazione Comunale compie la scelta di far redigere un piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) agli architetti Luciano Capacchi, Paolo Sica, Sergio Sozzi; si tratta di una scelta fondamentale per il futuro sviluppo urbano di Montevarchi. Le aree soggette a P.E.E.P. furono quelle già indicate dal piano Vannucci che prevedeva lungo il prolungamento del Viale Matteotti "zone residenziali intensive, estensive a ville, agricole". Il P.E.E.P. del 1964 rappresenta l'esperienza urbanistica più significativa per Montevarchi nel dopoguerra.

Nel 1969 l'Amministrazione affida l'incarico per la progettazione del P.R.G. agli architetti Paolo Sica, Sergio Sozzi e Rivo Vanzi, piano che entra in vigore nel 1972; si tratta del primo strumento urbanistico che si estende all'intero territorio comunale di Montevarchi.

Il Piano Regolatore del 1969 prevedeva lo sviluppo di Montevarchi dal capoluogo verso Levanella e Levane lungo la via

di comunicazione principale. Il tema della viabilità era posto al centro della proposta progettuale, in particolare veniva affrontato il problema dell'attraversamento della piana di Montevarchi con la previsione della variante alla Strada Statale n. 69 ipotizzata in posizione mediana tra l'attuale percorso ed il fiume Arno, con collegamenti a nord con la S.S. 408 (Chiantigiana) ed il casello dell'autostrada, ed a sud con la S.S. 540 (Val d'Ambra).

Per il settore produttivo il P.R.G. si pone il problema di un graduale allontanamento delle piccole e medie industrie dal tessuto urbano residenziale; vengono pertanto previste nuove aree industriali per un totale di 30 ettari localizzate tra Levanella e Levane, dove l'Amministrazione Comunale predisporrà il P.I.P. (Piano per Insediamenti Produttivi). Nel fondovalle la destinazione resterà agricola con specializzazione vivaistica ed ortofrutticola; per la fascia collinare il P.R.G. prevedeva una destinazione agricola con vincolo paesaggistico per le parti più elevate del territorio. Veniva inoltre delimitato il Centro Storico del capoluogo seguendo il perimetro delle antiche mura. Il P.R.G. entra in vigore nel 1972 ma la sua piena operatività sarà possibile solo dopo la redazione e l'approvazione degli strumenti attuativi.

Nel 1985 gli architetti Sergio Sozzi e Marina Concetta Zoppi firmano una prima revisione del P.R.G. del 1969; tale variante viene adottata dal Consiglio Comunale nel 1986 ed approvata dalla Regione nel 1990.

Nel 1993 il Consiglio Comunale adotta una variante parziale al "P.R.G. 1969" incentrata sulla previsione di nuove zone produttive localizzate a nord su Viale Cadorna e Via di Terranuova e a sud verso Levane su Via Arno.

Si arriva così all'ultima variante di una certa consistenza al "P.R.G. 1969" denominata "Variante 1994" che si caratterizza per i numerosi completamenti delle aree produttive esistenti e per l'individuazione di aree residenziali localizzate lungo la piana dell'Arno.¹⁰

Il primo Piano Strutturale è stato approvato nel 2002 (D.C.C. 95 del 30/09/2002) nel quadro della Legge Regionale 5/1995, mentre la successiva variante al PS (approvata con D.C.C. 62 del 30/09/2010) fa riferimento alla L.R. 1/2005. Il piano del 2002 si prefiggeva l'obiettivo della ricerca di un equilibrio fra la città *durabile* (sostenibile) e la città produttiva, con obiettivi specifici quali 'qualità contro quantità', 'salvaguardia e miglioramento ambientale', 'governo del tempo e dello spazio urbano', 'salvaguardia dei valori storici del territorio', 'il verde come sistema', 'lo sviluppo del sistema produttivo'. Il primo Regolamento Urbanistico è stato approvato all'inizio del 2004 (D.C.C. 6 del 09/01/2004).

La variante di adeguamento alla nuova legge regionale 5/2005, che ha interessato sia il PS che il RU, ha rivisto in parte le scelte fatte in precedenza, in particolare in considerazione delle nuove indicazioni di legge e del PIT. *La consapevolezza acquisita oggi intorno alla questione paesaggio e alla sua "conservazione attiva" e la nuova disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale appaiono in contrasto con quanto pensato ed elaborato nella prima stesura del Piano Strutturale. A questo proposito la variante al Piano Strutturale, opera una soluzione omogenea per tutte le frazioni dove erano previsti interventi di trasformazione al margine dell'edificato prevedendo una capacità edificatoria ridotta da trasferire nella sua totalità, ovvero prevedendo un indice territoriale 0,05 mq/mq con la conseguente cessione gratuita del terreno all'Amministrazione Comunale per la eventuale realizzazione di soli servizi. Fa eccezione la frazione di Mercatale dove le aree edificabili già previste sono state realizzate o sono in corso di realizzazione, che vede la riconfigurazione del perimetro del centro abitato della frazione eliminando le aree a verde e parcheggi che nel Regolamento Urbanistico dovevano essere acquisite attraverso le modalità della perequazione urbanistica. Fa eccezione anche Moncioni, dove permane l'area di trasformazione a destinazione residenziale. Il sistema della collina: un patrimonio da tutelare (con indice ridotto a 0,10 mq/mq) quale completamento dell'insediamento recentemente realizzato denominato "lottizzazione Belvedere", con l'obiettivo specifico di realizzare una viabilità alternativa a quella esistente indispensabile per bypassare l'abitato della frazione. Da quanto sopra esposto il dimensionamento della capacità edificatoria nelle U.T.O.E. delle frazioni passa da 6.561 mq di Slu (8.817 mq previste all'origine al netto dell'attuazione di Mercatale) a 2.295 mq di Slu con una riduzione complessiva di 4.266 mq di capacità edificatoria.*¹¹

10 Liberamente tratto da "Montevarchi, costruzione di una città tra Architettura e Storia (secc. XIX -XX)" e da "Montevarchi profilo di storia urbana", a cura del comune di Montevarchi (Fonte: relazione illustrativa al PS del 2000)

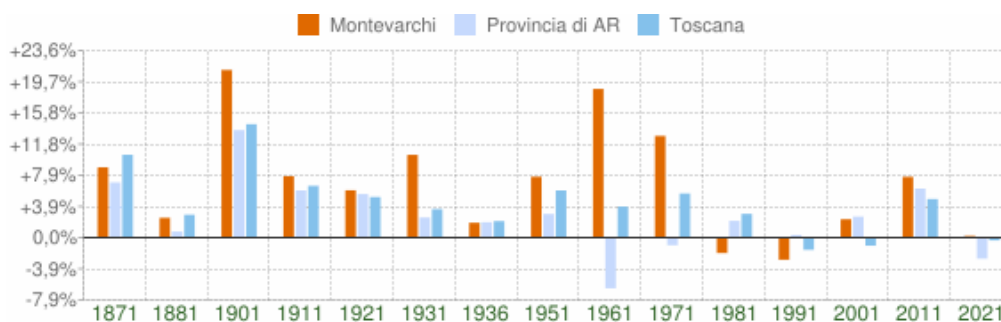
11 Relazione illustrativa della Variante al PS e RU (settembre 2010)

Profilo demografico e socio-economico

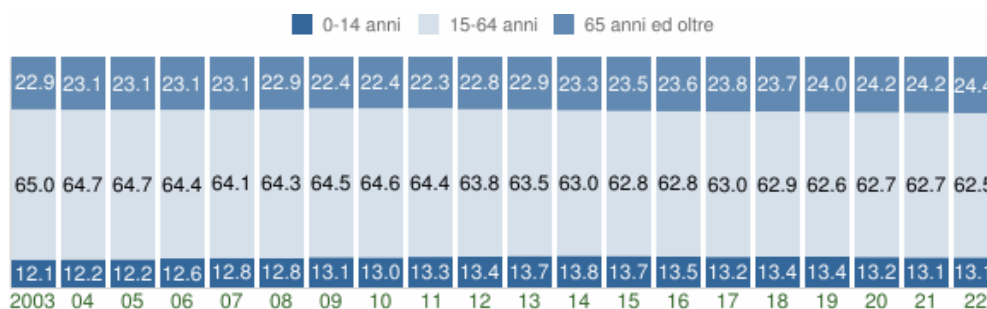
Il comune di Montevarchi (56,66 kmq) conta, a gennaio 2023, 24.081 abitanti, per una densità media di 424,98 abitanti per chilometro quadrato.

La popolazione cresce con oscillazioni tra i vari censimenti ma prevale la crescita, soprattutto negli anni del secondo dopoguerra. La tendenza demografica è quasi sempre di una crescita maggiore sia rispetto alla provincia di Arezzo che alla media Toscana.

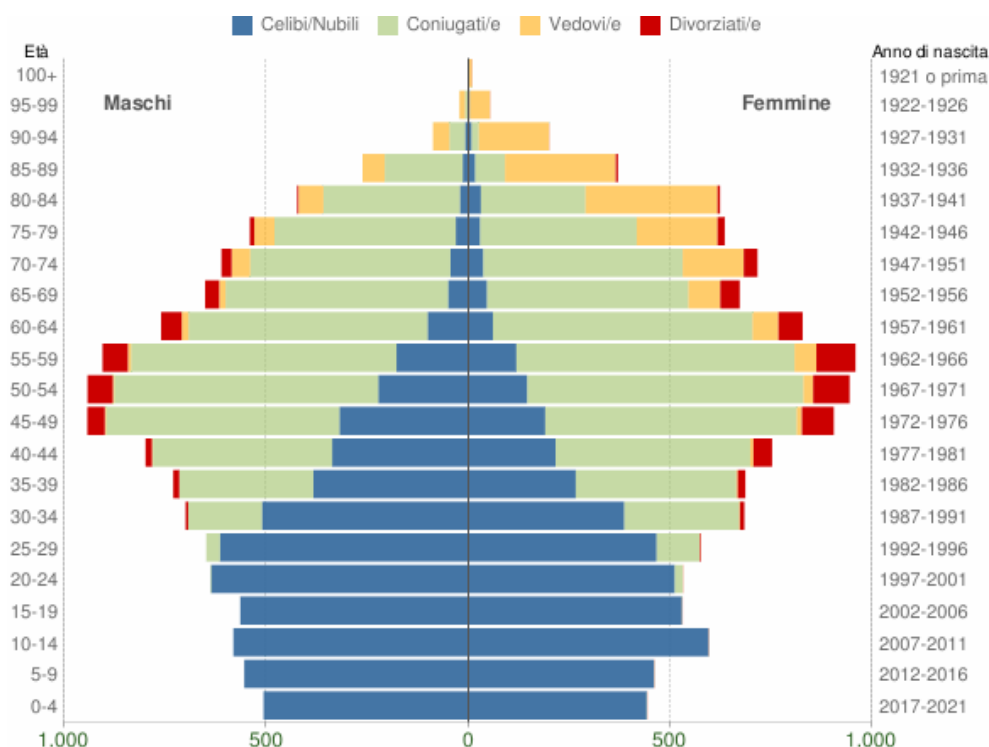
La popolazione in età lavorativa è costante nel tempo e rimane oltre il 60% da vent'anni a questa parte.



Variazione percentuale della popolazione ai censimenti



Struttura per età della popolazione (valori %) - ultimi 20 anni



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2022

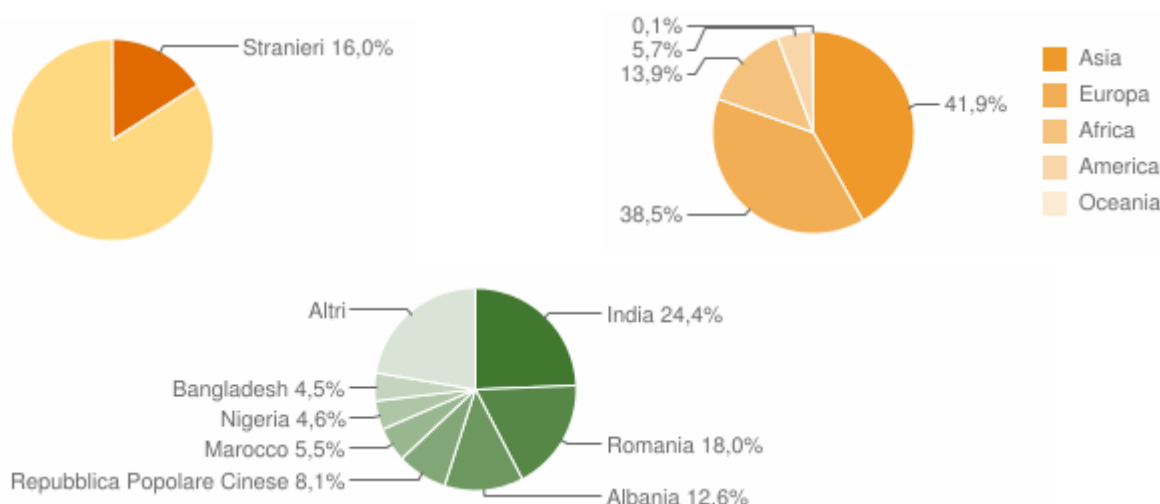
COMUNE DI MONTEVARCHI (AR) - Dati ISTAT 1° gennaio 2022 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

La crescita della popolazione nel lungo periodo e una quota di giovani leggermente superiore alla media regionale si accompagnano a indicatori relativi al mercato del lavoro migliori rispetto a quelli toscani.

Troviamo infatti tassi più alti di attività e di occupazione sia maschili che femminili e una minor quota di disoccupazione giovanile e di NEET, ossia di quei giovani che non lavorano e non studiano. Tali migliori prestazioni, come avviene anche in altre aree della Toscana centrale, sono da considerarsi collegate alla vocazione manifatturiera del Valdarno, superiore di 10 punti rispetto alla percentuale media regionale (30% vs 20%).¹²



Gli stranieri residenti a Montevarchi al 1° gennaio 2022 sono 3.838 e rappresentano il 16% della popolazione residente. La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dall'India con il 24,4% (in particolare dal Punjabi, con una forte presenza, anche imprenditoriale della comunità Sikh¹³) di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dalla Romania (18%) e dall'Albania (12,6%).



Nel Comune di Montevarchi sono presenti 2.390 aziende di cui 519 società di capitali, per un fatturato complessivo pari a 831.556.082 €¹⁴.

Il sistema locale di Montevarchi è prevalentemente auto-contenuto negli spostamenti casa-lavoro, con il 79% dei residenti occupati entro i confini del SLL, mentre i lavoratori dei Comuni appartenenti al sistema di Firenze si spostano nel 39% dei casi all'interno del SLL. Pur con questa specificazione, il principale legame tra le due anime del Valdarno Superiore risiede proprio nella forte specializzazione produttiva dell'area, ossia la manifattura incentrata sulla produzione di oggetti di pelletteria e calzature¹⁵.

¹² Il Tessuto Economico e Occupazionale del Valdarno a cura di IRPET febbraio 2023

¹³ Scarselli F. (2010). Gli imprenditori indiani nel Valdarno superiore aretino, in Atlante dell'imprenditoria straniera in Toscana, a cura di Azzari M., Pacini editore, Pisa (pp. 189-192)

¹⁴ <https://registroaziende.it/comune/montevarchi-arezzo>

¹⁵ Il Tessuto Economico e Occupazionale del Valdarno a cura di IRPET febbraio 2023

Tavola 5 - IRPEF: numero di contribuenti e reddito imponibile per comune (valori assoluti)
Toscana. Anno d'imposta 2019⁽¹⁾

Comune	Contribuenti	Reddito imponibile		
		Contribuenti al reddito imponibile	Totale (in migliaia di euro)	Medio(*)
MONTEVARCHI	18.039	17.457	360.419	20,646
Toscana	2754659	2641299	56409146	18,628806
(*) I redditi medi non sono calcolati sul totale dei contribuenti, ma sulle frequenze, ossia sul numero di contribuenti con reddito diverso da 0.				
(1) Dichiarazioni 2020				
Fonte: elaborazioni "Settore Servizi digitali e integrazione dati, innovazione nei territori. Ufficio Regionale di Statistica" su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze. Dipartimento delle Finanze				

Il sistema turistico di Montevarchi è costituito prevalentemente da strutture agrituristiche diffuse nel territorio rurale, anche se una buona consistenza di camere è coperta da alberghi a 3 e 4 stelle.

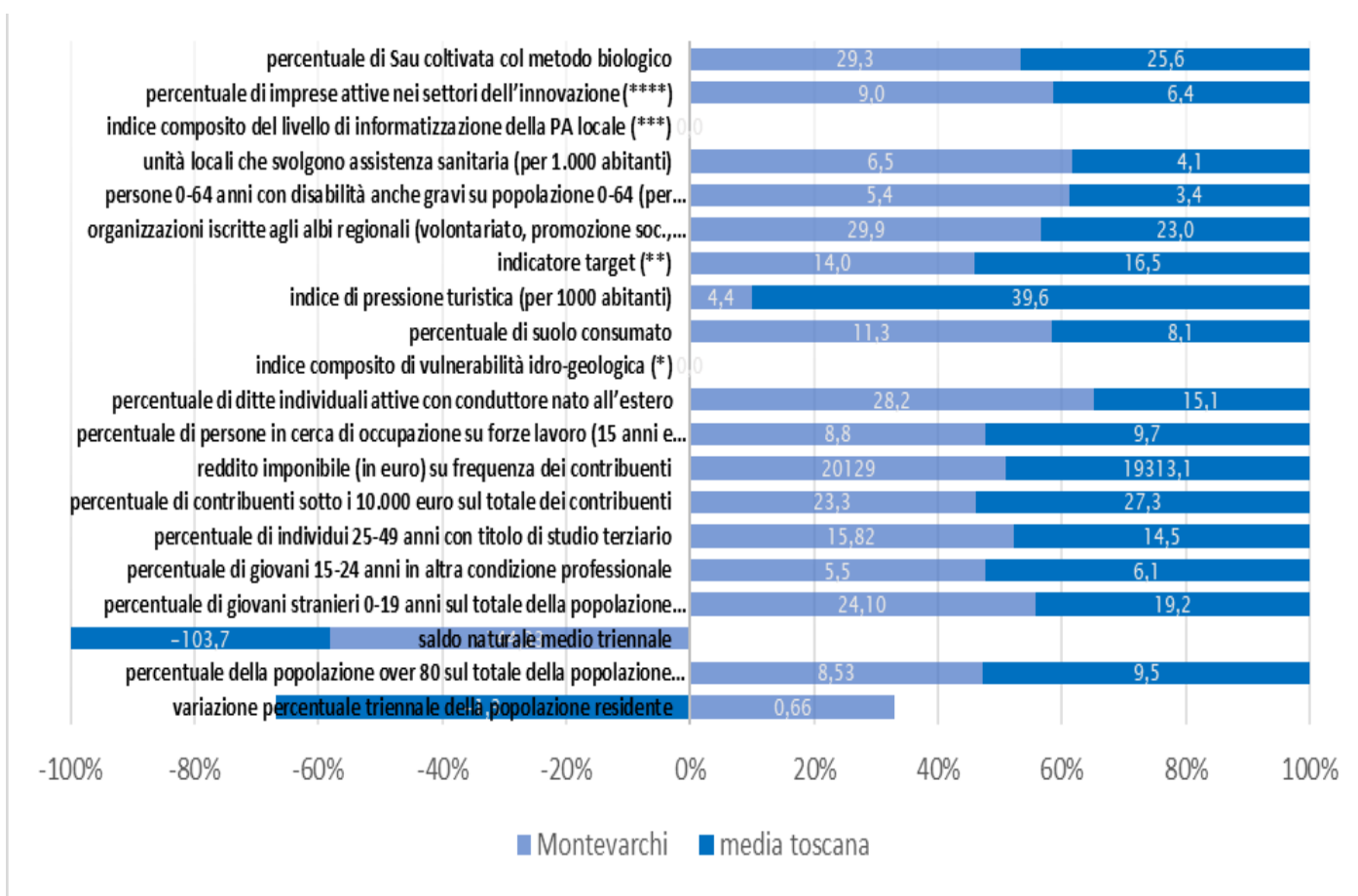
Bisogna però tenere presente che un sistema ospitale è fatto di servizi, di strutture e di infrastrutture che non nascono per soddisfare i turisti, quanto invece i residenti: in questo senso la qualità della vita dei residenti diventa un parametro fondamentale di una vacanza di qualità per i turisti: *"Tutte le opzioni per lo sviluppo turistico devono servire effettivamente per migliorare la qualità della vita della gente e devono produrre effetti e interrelazioni positive per quanto riguarda l'identità socio-culturale"* (Carta per un turismo sostenibile – Dichiarazione n. 8). Da un lato si devono migliorare i servizi all'ospite, dall'altro si deve maggiormente valorizzare le identità del territorio, specializzando le offerte in relazione agli elementi che più la caratterizzano: puntando sul turismo escursionistico e culturale, certo, arricchendone l'offerta, ma anche dando maggiore rilievo nelle politiche, alle relazioni città-campagna ed al radicamento territoriale che proprio tali relazioni possono generare.

Esercizi ricettivi	Esercizi alberghieri					
	Alberghi 1 stella	Alberghi 2 stelle	Alberghi 3 stelle	Alberghi 4 stelle	Alberghi 5 stelle	Residenze Turistico Alberghiere
Strutture	0	0	2	2	0	0
Camere	0	0	49	74	0	0

Esercizi extra-alberghieri													
	Affittacamere	Alloggi agrituristic	Alloggi privati	b&b	Case e appartamenti per vacanze	Campeggi	Case per ferie	Residence	Residenze d'Epoca	Ostelli gioventù	Villaggi turistici	Albergo diffuso	Aree sosta
strutture	3	12	3	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0
camere	15	75	5	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0

(Fonte: Ufficio Statistica Regione Toscana; anno di riferimento 2022)

L'ufficio Statistico della Regione Toscana ha studiato un set di indicatori per monitorare il benessere dei territori a livello comunale, sotto il profilo demografico, ambientale, economico, socio-sanitario e di sviluppo/innovazione¹⁶. Come è evidente, la pressione turistica è quasi 10 volte inferiore rispetto alla media toscana. Questo è chiaramente un aspetto positivo per la qualità della vita dei residenti, ma è anche un indicatore della vitalità del settore economico nel comune. Ottimo invece, sempre dal punto di vista dell'economia, l'indicatore sulla percentuale di imprese attive nei settori dell'innovazione, di 2.5 punti percentuali più alta della media toscana. La vivacità del settore produttivo è testimoniata anche dalle percentuali di ditte individuali attive con conduttore nato all'estero, di cui la maggioranza sono imprenditori indiani, come ricavato da altri dati. Buono lo stato dell'assistenza socio-sanitaria, con diverse associazioni iscritte agli albi di volontariato e numero di unità locali che svolgono assistenza sanitaria per 1000 abitanti maggiore di 2.4 unità rispetto alla media regionale. Pessimo lo stato della percentuale di consumo di suolo, bene 3.2 punti percentuali più alta della media toscana.



16 (**) indicatore di Business NSIS P3: 75° percentile della distribuzione degli intervalli di tempo tra la ricezione della chiamata (allarme) e l'arrivo del primo mezzo di soccorso sul posto (target)

(****) rif. Istat <https://www.istat.it/it/archivio/251835> (divisioni Ateco 13,19,20,21, 22,25,26,27,28,30,61,62,66,71,72 e 74)

Gli strumenti di pianificazione comunale vigenti

Piano Strutturale

Il primo PS del Comune di Montevarchi ha senz'altro costituito un passaggio fondamentale e un nodo complesso nella storia urbanistica del Comune, ponendo per primo una particolare attenzione agli aspetti qualitativi della città. Pur se approvato poi nel 2002, con già la legge regionale n. 1/2001 vigente, il piano è figlio del clima culturale e disciplinare che era sfociato nella prima legge regionale sul governo del territorio, la n. 5 del 1995. È questo il momento in cui si attua il passaggio, appunto, fra la tradizionale concezione del P.R.G. come strumento di previsione fisica dell'evoluzione territoriale formalizzata attraverso lo *zoning*, e quella nuova, sistemica e strategica, più attenta agli aspetti propri del territorio (identitari e strutturali), che con la L.R. 5/95 della Regione Toscana aveva trovato una sintesi formale.

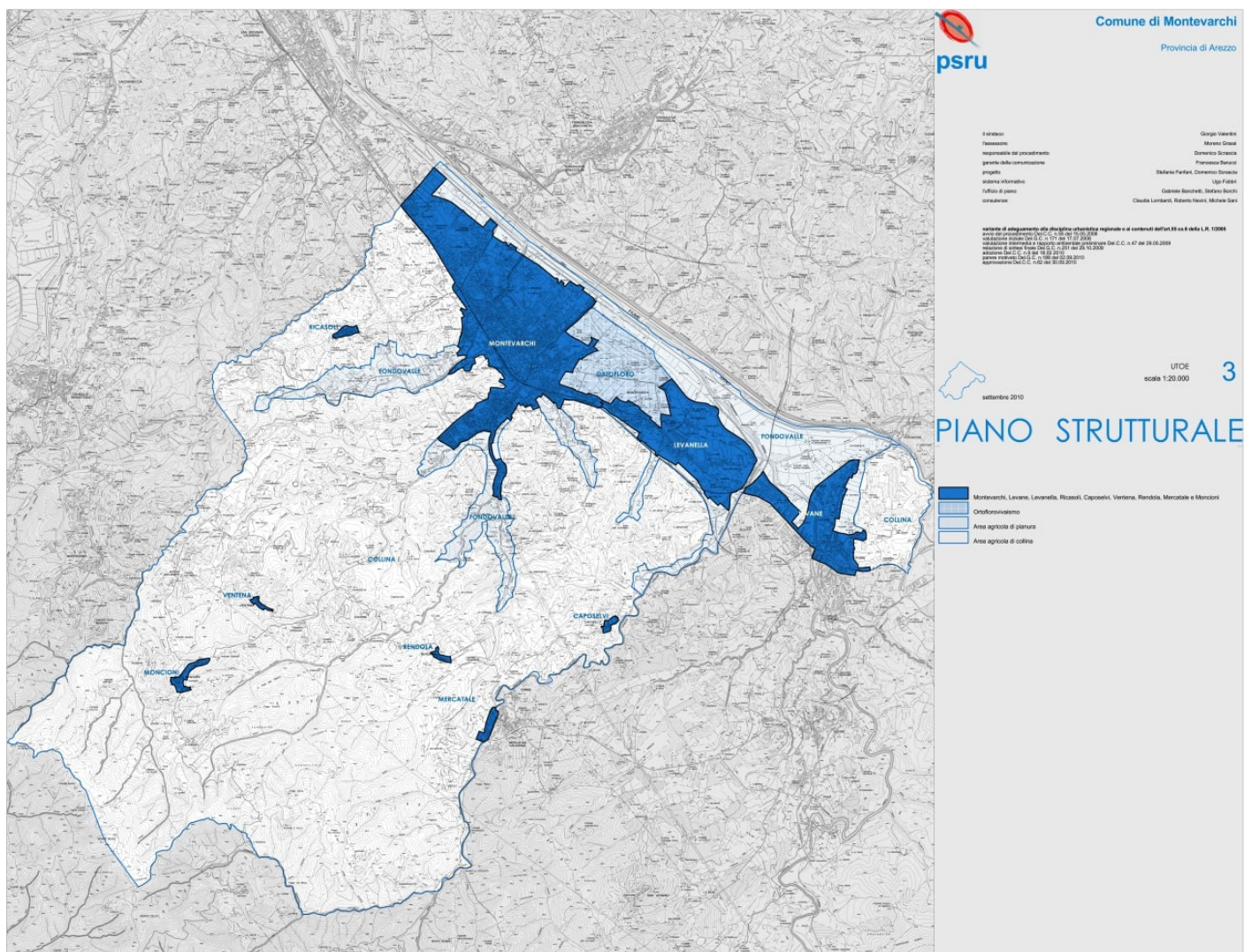
Con il candore proprio di quegli anni si pensava che l'azione di riforma promossa attraverso la legge avrebbe condotto ad una nuova forma di pianificazione territoriale ed urbanistica, basata sui principi dello sviluppo sostenibile, la limitazione del nuovo consumo di suolo e il prioritario recupero degli insediamenti esistenti. Attraverso la riqualificazione urbana o meglio, con un vasto, articolato e significativo insieme di azioni si sarebbe stati capaci di realizzare processi di trasformazione urbana qualificati sotto il profilo dell'immagine della funzionalità e dell'efficacia. Nuove regole di natura qualitativa avrebbero guidato questi processi, a partire dalla definizione delle cosiddette "invarianti strutturali" (ora diversamente declinate dalla L.R. 65/2014).

Il primo PS individua sei assi strategici principali su cui impostare il disegno del futuro Regolamento Urbanistico:

- **qualità contro quantità**, controllare le quantità in gioco per evitare sprechi di suolo e l'estendersi dello *sprawl* che ha caratterizzato lo sviluppo del territorio; un progetto di riordino strutturale che possa offrire un completamento delle aree urbanizzate e anche la creazione di nuove polarità urbane, di servizi pubblici e privati, con capacità di aggregazione sociale e di riqualificazione commerciale;
- **salvaguardia e miglioramento ambientale**, con la valorizzazione delle risorse ambientali del territorio;
- **governo del tempo e dello spazio urbano**, razionalizzando e regolando i tempi di percorrenza del territorio, gestendo in un'ottica sovracomunale le scelte localizzative di nuovi servizi e nuove infrastrutture viarie;
- **salvaguardia dei valori storici del territorio**, per cui il successivo RU dovrà in particolare valorizzare il centro storico, i borghi frazionali, i casali rurali e le architetture caratterizzanti i diversi periodi della storia urbana di Montevarchi (tra cui le peculiari ville liberty e l'archeologia industriale);
- **verde come sistema**, per il quale si prospetta un diverso modo di qualificazione, non solo dal punto di vista quantitativo (visto che già allora soddisfaceva il limite del D.M. 1444/1968 con circa 235.000 mq), ma appunto concependolo come "sistema", utilizzando i corsi d'acqua come canali verdi perpendicolari a quello principale che è immaginato come Parco dell'Arno e chiedendo che anche gli interventi puntuali contribuiscano a creare quella logica di sistema verificata come assente nei piani precedenti;
- **sviluppo del sistema produttivo**, che a Montevarchi già attraversava una fase in cui la domanda di insediamento era quella di attività del settore della moda, a cui il piano intendeva trovare soddisfacimento, chiedendo piuttosto al RU di definire regole insediative atte a garantire risultati qualificanti, sia sotto il profilo architettonico che ambientale.

Per quanto riguarda l'identificazione delle **invarianti** – come concepite dalla L.R. 5/1995 e dalla L.R. 1/2005 – un contributo fondamentale deriva dal primo PTC della Provincia di Arezzo che individua una serie di elementi territoriali che caratterizzano l'identità territoriale e che perdurano nel tempo.

La parte statutaria è composta dalla disciplina del territorio e dallo statuto dei luoghi. La classificazione del territorio nei due sistemi di fondovalle e collinare è articolata in sottosistemi – insediativo, ambientale, della rete delle connessioni, degli speroni del Chianti, dei pianalti, delle colline argillose – suddivisi ulteriormente in ambiti che, riconoscendo e definendo aree dotate di specifica identità, consentono di definire per ciascuna di loro obiettivi e indirizzi.



Per quanto riguarda il dimensionamento il piano ha dovuto fare i conti con un P.R.G. previgente che non aveva esaurito le capacità edificatorie ma soprattutto con previsioni in larga misura con iter di attuazione già avviato da confermare. Per la destinazione residenziale le previsioni confermate sono pari a oltre 300.000 mc, ai quali si aggiungono circa 133.000 mc; per il produttivo le previsioni confermate assommano a circa 136.700 mc, ai quali si aggiungono ulteriori 122.000 mc di progetto del PS; per funzioni commerciali e direzionali le potenzialità confermate sono circa 102.000 mc, mentre la quota aggiunta dal PS è pari a circa 128.700 mc.

Il Piano Strutturale propone infine il potenziamento delle attrezzature turistico-ricettive, per un massimo di 800 nuovi posti letto – 500 da localizzarsi nel fondovalle e 300 in collina mediante il recupero di edifici esistenti –, ai quali si aggiunge una capacità di accoglienza massima di 1.000 persone attraverso la possibilità di realizzazione di nuovi campeggi in alcuni ambiti collinari.

Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico si articola sostanzialmente in due parti: la **Disciplina del suolo** e le **Discipline specifiche**.

La Disciplina del suolo descrive e regola il territorio urbanizzato attraverso la suddivisione in **tessuti**, attraverso i quali vengono disciplinati i tipi di intervento sugli edifici e sulle pertinenze, i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso prevalenti e le destinazioni d'uso escluse, compresi i lotti liberi. I tessuti derivano dagli ambiti dei sottosistemi insediativi riconosciuti dal Piano Strutturale secondo il seguente schema:

- l'ambito della città storica e l'ambito dei nuclei storici corrispondono a
 - tessuto di impianto medioevale (T1);
- l'ambito della città consolidata si articola in
 - tessuto storico consolidato lungo l'allineamento stradale (T2)
 - tessuto generato dal disegno del PRG 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (prima fase di sviluppo) (T3);
- l'ambito della città da consolidare e l'ambito dell'edificato da consolidare si articolano in
 - tessuto generato dal disegno del PRG 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (seconda fase di sviluppo) (T3)
 - tessuto generato dal disegno del PRG 1969 (T4)
 - aree di trasformazione della città a prevalente destinazione residenziale;
- l'ambito della città della produzione si articola in
 - tessuto produttivo non ordinato (T5)
 - tessuto produttivo generato dai piani per gli insediamenti produttivi (T6)
 - aree di trasformazione della città a prevalente destinazione produttiva.

Sono inoltre individuati i “nuclei isolati residenziali del territorio aperto” (NIR), in quanto costituiscono “isole insediative” all'interno dei sottosistemi ambientali del Piano Strutturale.

La Disciplina del suolo si applica poi ai parchi, alle attrezzature per i servizi e alle infrastrutture (la città pubblica).

Infine la Disciplina del suolo stabilisce le regole per il territorio rurale, suddiviso in relazione alle caratteristiche morfologiche, paesaggistiche, ambientali e culturali, a partire dalla articolazione e dalla intersezione degli ambiti dei sottosistemi ambientali e delle invarianti strutturali del PS; si individuano quindi le seguenti aree agricole:

- aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1);
- aree agricole terrazzate storiche di particolare valore ambientale e paesistico (A2);
- aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3);
- aree agricole boscate (A4);
- aree agricole primarie (A5);
- aree agricole ortoflorovivaistiche (A6)
- aree di pertinenza degli edifici storici (A7);

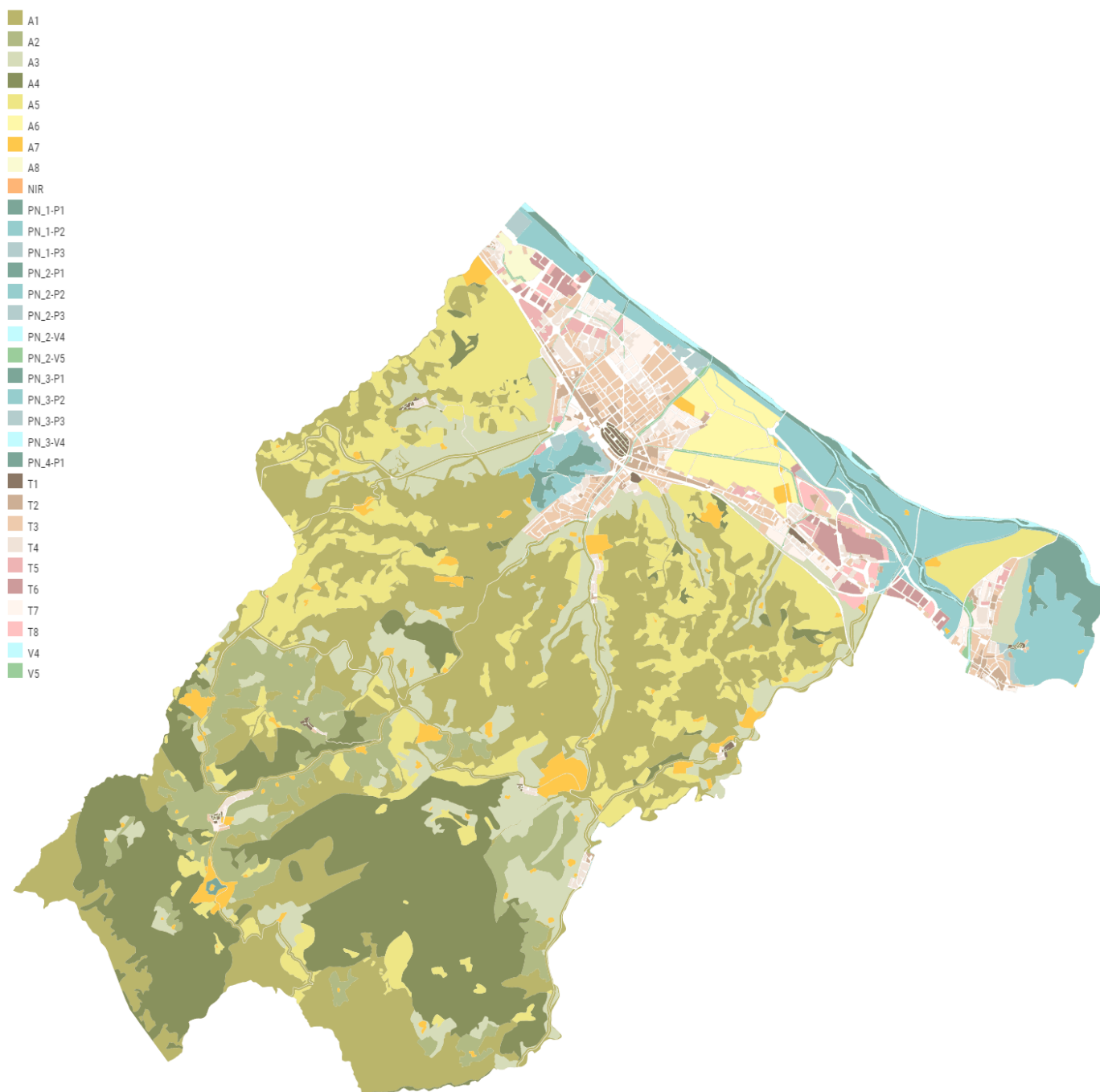
all'interno dei sottosistemi insediativi di PS sono inoltre riconosciute le aree agricole interne al perimetro dei centri urbani. (A8).

Le Discipline specifiche comprendono da una parte la **Guida agli interventi sugli edifici storici** e le **Schede norma per gli edifici di valore storico architettonico del territorio rurale**, dall'altra e i **Progetti sulle aree di trasformazione della città**, distinte in trasformazioni a prevalentemente destinazione residenziale (AT_R), trasformazioni a prevalente destinazione produttiva (AT_P), trasformazioni prevalentemente destinate alla realizzazione di servizi (AT_S) e trasformazioni di aree sottoposte a recupero (AR).

Per le aree di trasformazione, ma anche per i lotti liberi interni ai tessuti esistenti, il RU prevede **meccanismi di perequazione urbanistica** che consentono di incrementare la potenzialità edificatoria assegnata, previa formazione di un comparto edificatorio definito con variante al piano.

Un primo meccanismo consiste nel trasferimento della capacità edificatoria assegnata tramite indice territoriale a previsioni del RU riguardanti spazi, attrezzature e infrastrutture pubbliche, cioè le aree per il verde pubblico attrezzato o per i parcheggi pubblici di progetto, tra le quali quelle incluse nel Parco dei Cappuccini e nel Parco fluviale dell'Arno, oppure le aree destinate ai nuovi tracciati viari di completamento della rete stradale di fondo valle.

Un secondo dispositivo permette di utilizzare nelle aree di trasformazione la capacità edificatoria certificata nel registro dei crediti edilizi a singole o a più particelle catastali, la capacità edificatoria derivante dalla demolizione degli edifici espressamente individuati nelle aree di recupero AR oppure la capacità edificatoria assegnata alle aree di trasformazione per servizi (AT_S) o di proprietà dell'Amministrazione Comunale.



Attuazione del Regolamento Urbanistico (tratto dalla Relazione del RUP)

Il Regolamento Urbanistico previgente ha visto l'attuazione in due fasi che vanno dal 2004 al 2010 e dal 2010 fino all'adozione dei nuovi strumenti di Governo del Territorio redatti ai sensi della L.R. 65/2014. La verifica dell'attuazione del Regolamento Urbanistico è stata condotta tenendo in considerazione le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale e a prevalente destinazione produttiva. L'articolato normativo del Regolamento Urbanistico aveva come meccanismo la possibilità di realizzare all'interno delle aree a prevalente destinazione residenziale anche localizzazioni commerciali, direzionali e produttive purché compatibili con la residenza, mentre nelle aree a prevalente destinazione produttiva c'era la possibilità di localizzare attività direzionali e commerciali ma mai la residenza. Inoltre gli interventi di completamento identificati come lotti liberi, pur avendo una loro disciplina specifica, con capacità edificatorie assegnate, non hanno avuto un dimensionamento, perché considerati, fin dal 2004, come interventi "trascurabili". Fa eccezione il Lotto Libero GIARDINI SPINELLI (LL_B36) frutto di una variante al Regolamento Urbanistico collegata al Piano delle Alienazioni Immobiliari, che ha collocato la capacità edificatoria pari a 2.200 mq. con i meccanismi della perequazione urbanistica. Tali interventi tuttavia sono considerati nelle tabelle riportate sotto. Un discorso a parte meritano le aree in perequazione inserite nel Regolamento Urbanistico. Queste erano localizzate in aree libere al fine di ottenere la superficie per standard come parcheggi e verde pubblico o su edifici pubblici come compensazione economica per eseguire lavori di ristrutturazione di immobili pubblici. Il caso ad esempio è il Palazzo del Podestà, che nel corso degli anni è stato ristrutturato con finanziamenti pubblici e introiti economici derivanti dalla vendita di capacità edificatoria. Altro caso che si porta ad esempio è l'acquisizione a patrimonio pubblico del "Cinema Teatro Impero" a fronte di una perequazione urbanistica atterrata nell'area di trasformazione CASE ROMOLE (AT_R8) SUB COMPARTO B.

In tutti i casi l'operazione urbanistica è stata portata a compimento con apposite varianti e le superfici edificabili generate sono state localizzate all'interno delle aree a prevalente destinazione residenziale. Il dimensionamento quindi è ricompreso all'interno delle tabelle sotto riportate e non viene fornita una tabella delle perequazioni. Si tiene a precisare che la capacità edificatoria in perequazione, che nel corso dell'attuazione del Regolamento Urbanistico non ha trovato collocazione o per la quale non sono stati sottoscritti atti, è di fatto annullata.

UTOE Montevarchi

Art.24 bis. i lotti liberi di completamento (LL)				
	nome	slu	non attuata	attuata
LL_B2	VIA SCRIVIA	297	297	
LL_B4	VIA SUGHERELLA	115	115	
LL_B6	VIA ISONZO	904		904
LL_B12	VIA CHIANTIGIANA 2	122	122	
LL_B18	VIA FORNACI VECCHIE	212		212
LL_B26	VIA DI POGGIORNELLI	86	86	
LL_B30	VIA SAN LORENZO	140		140
LL_B31	VIA DEL GELSOMINO	43		43
LL_B32	VIA EINUADI	200		200
LL_B33	IL GIGLIO	103	103	
LL_B34	VIA DEL MOCARINI	90	90	
LL_B36	GIARDINI SPINELLI	2200		2200
Totale complessivo		4512	813	3699

Art.60. le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT_R)				
	nome	slu	non attuata	attuata
AT_R1	LA GRUCCIA	1992	1992	
AT_R2	PODERE FOSSATO – SUB COMPARTO A	1132		1132
AT_R2	PODERE FOSSATO – SUB COMPARTO B	6021	6021	
AT_R3	BERIGNOLO STECCATO	16652	16652	
AT_R6	VIALE MATTEOTTI	3435		3435
AT_R7	STELLO	2376	2376	
	LE CASE ROMOLE – SUB COMPARTO A		2702	
AT_R8	LE CASE ROMOLE – SUB COMPARTO B	9500		6109
	LE CASE ROMOLE – SUB COMPARTO C			689
AT_R9	VIA MARCONI	2429		2429
	PESTELLO CHIESA – SUB COMPARTO A			737
AT_R11	PESTELLO CHIESA – SUB COMPARTO B	1637	900	
AT_R12	VIA ISONZO	1133	1133	
	VIA DI TERRANUOVA – SUB COMPARTO A		1069	
AT_R14	VIA DI TERRANUOVA – SUB COMPARTO B	1567	498	
	VIA UNITA' D'ITALIA – DEST. RESIDENZIALE	1510		1510
AT_R15	VIA UNITA' D'ITALIA – DEST. COMMERCIALE	1425		1425
AT_R24	VIA ADIGE	725	725	
AT_R40	VIA PIAVE	1910	1910	
AT_R42	VIA BOTTEGO	1063	1063	
AT_R45	VIA COLOMBO	300	300	
AT_R46	ANTISTADIO	2133	2133	
Totale complessivo		56940	39474	17466

Art.61. le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva (AT_P)				
	nome	slu	non attuata	attuata
AT_P1	MONTEVARCHI NORD	18896	18896	
AT_P2	LA GRUCCIA	2880		2880
AT_P11	CONSORZIO AGRARIO	3085		3085
AT_P17	VIA LEOPARDI	652	652	
AT_P18	MONTEVARCHI NORD 3	2090		2090
AT_P19	VIA LEOPARDI 2	3100		3100
AT_P20	VIA MAJORANA	3922	3922	
Totale complessivo		34625	23470	11155

Per le aree di recupero individuate nel Regolamento Urbanistico sono stati attuati complessivamente 15.109 mq. a destinazione residenziale. Per le aree di recupero non attuate non è possibile verificare la quantità di capacità edificatoria per effetto della mancata progettazione.

UTOE Levane

Art.24 bis. i lotti liberi di completamento (LL)				
	nome	slu	non attuata	attuata
LL_B3	VIA ARNO	568		568
LL_B10	VIA DELLA RESISTENZA	397		397
LL_B28	EX MATTATOIO	159		159
Totale complessivo		1124	0	1124

Art.60. le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT_R)				
	nome	slu	non attuata	attuata
AT_R21	VIA ARNO	281	281	
AT_R22	PIAN DI LEVANE	4656	4656	
AT_R23	VIA DELLA COSTA 1	1149	1149	
AT_R34	VIA DELLA COSTA 2	389		389
AT_R43	CASA AL PIANO	3936	3936	
AT_R47	STADIO DI LEVANE	1527	1527	
AT_R48	VIA SIENA	855	855	
Totale complessivo		12793	12404	389

Art.61. le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva (AT_P)				
	nome	slu	non attuata	attuata
AT_P10	CASA ROTTA – SUB COMPARTO A	7040	3907	
	CASA ROTTA – SUB COMPARTO B		3133	
Totale complessivo R.U. mq		7040	7040	0

Non si rilevano aree di recupero attuate.

UTOE Levanella

Art.24 bis. i lotti liberi di completamento (LL)				
	nome	slu	non attuata	attuata
LL_B8	PUCCIANO	129	129	
LL_B14	VIA LEVANELLA	177,88	177,88	
LL_B22	VIA PADULETTE 3	54	54	
Totale complessivo		360,88	360,88	0

Art.60. le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT_R)				
	nome	slu	non attuata	attuata
AT_R18	LEVANELLA CIMITERO	1691		1691
AT_R19	LEVANELLA – SUB COMPARTO A	5802		5802
	LEVANELLA VILLANUZZA (- SUB COMPARTO B)	6888	6888	
AT_R33	LEVANELLA SCAMBIO	1380		1380
AT_R35	BECORPI 2	629,6		629,6
AT_R36	VALDILAGO	11857		11857
AT_R44	VIA DELLA TECNICA	910	910	
Totale complessivo		29157,6	7798	21359,6

Art.61. le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva (AT_P)				
	nome	slu	non attuata	attuata
AT_P4	VALDILAGO PATERESSO	28098	28098	
AT_P6	PADULETTE	15230	15230	
	BURESTA SUB COMPARTO C		6167	
	BURESTA SUB COMPARTO E		4398	
	BURESTA SUB COMPARTO A			5186
	BURESTA SUB COMPARTO F LOTTO 1			
AT_P7	BURESTA SUB COMPARTO F LOTTO 2	30321		4783
	BURESTA SUB COMPARTO B LOTTO 1			
	BURESTA SUB COMPARTO B LOTTO 2			9787
	BURESTA SUB COMPARTO B LOTTO 3			
AT_P9	DEPOSITO	0	0	
AT_P14	LEVANELLA SCAMBIO	6430	6430	
AT_P21	IPI PRADA	49214		49214
AT_P22	VIA DELLA LAMA	1500		1500
AT_P23	BECORPI	2133		2133
Totale complessivo R.U. mq		132926	60323	72603

Le aree di recupero convenzionate ma ancora non attuate sviluppano complessivamente 3.219 mq. e sono l'area di trasformazione LEVANELLA CENTRO STORICO (AR10) e l'area di trasformazione LEVANELLA SCAMBIO (AR25). Particolarità dell'UTOE di Levanella, in merito al dimensionamento, deve essere fatta per la convenzione stipulata durante la vigenza del primo Regolamento Urbanistico per l'area di trasformazione LEVANELLA (AT_R19) SUB

COMPARTO A che legava sempre con accordi convenzionali anche l'area di trasformazione LEVANELLA CIMITERO (AT_R18), l'area di trasformazione LEVANELLA SCAMBIO (AT_R33), l'area di trasformazione VALDILAGO (AT_R36), l'area di trasformazione LEVANELLA CENTRO STORICO (AR10), per le compensazioni economiche previste per la realizzazione dell'opera di difesa idraulica denominata Cassa di espansione del borro di Valdilago.

Oltre a queste aree, il secondo Regolamento Urbanistico inseriva nelle N.T.A. gli obblighi convenzionali anche per le aree che non avevano sottoscritto la convenzione ovvero: l'area di trasformazione VALDILAGO PATERESSO (AT_P4), l'area di trasformazione PADULETTE (AT_P6) e l'area di trasformazione LEVANELLA VILLANUZZA (AT_R19) che nel primo Regolamento Urbanistico era denominata area di trasformazione LEVANELLA (AT_R19) SUB COMPARTO B.

UTOE Caposelvi, Ventena, Rendola, Mercatale, Moncioni

L'unica attuazione si è verificata con l'area di trasformazione MERCATALE (AT_R25) per un dimensionamento complessivo di 2.370 mq. a destinazione residenziale. Di contro, gli altri interventi in collina nell'UTOE di Moncioni, come l'area di trasformazione MONCIONI (AT_R29), il lotto libero BELVEDERE 1 (LL_B23) e il lotto libero BELVEDERE 2 (LL_B24) non si sono attuati per complessivi 1.422 mq. di capacità edificatoria.

Caso particolare riguarda l'UTOE di Caposelvi e Rendola che ha visto l'attuazione di aree per perequazione urbanistica, con il passaggio al patrimonio dell'Amministrazione Comunale di aree per standard in luogo di incrementi di capacità edificatoria su aree di trasformazione residenziale del fondo valle per 314 mq. di superficie edificabile già ricompresa nelle tabelle delle UTOE di Montevarchi e Levane.

UTOE aree agricole di Pianura e Collina

Le aree inserite nel Regolamento Urbanistico hanno visto l'attuazione dell'area di trasformazione TORRE RICASOLI (AR37), per 300 mq., che ha comportato la realizzazione di un solo edificio a destinazione agricola. Le altre aree di recupero inserite non hanno mai iniziato l'iter di attuazione; trattandosi di aree di recupero, non è possibile fornire il corretto dimensionamento.

Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR)

Il PIT-PPR inserisce Montevarchi nell'ambito paesaggistico n. 11 del Val d'Arno Superiore; di tale ambito fanno parte anche i Comuni di Bucine (AR), Castelfranco Piandiscò (AR), Castiglion Fibocchi (AR), Cavriglia (AR), Figline e Incisa Val D'Arno (FI), Laterina (AR), Loro Ciuffenna (AR), Pelago (FI), Pergine Valdarno (AR), Reggello (FI), Rignano Sull'Arno (FI) e Terranuova Bracciolini (AR).

L'ambito Val D'Arno Superiore, strutturato attorno alla media Valle dell'Arno (cui al limite meridionale si aggiunge la Valle dell'Ambra), è delimitato da due catene asimmetriche di rilievi: i Monti del Pratomagno e i Monti del Chianti. Entro la porzione montana (segnata da processi di abbandono e di ricolonizzazione arbustiva degli ambienti agricoli e pascolivi) emergono, per pregio e unicità, importanti realtà boschive: la Riserva Statale di Vallombrosa, la Foresta di S. Antonio (ANPIL), le lande e brughiere di Montrago e Poggio Sarno. L'impianto insediativo storico è articolato sulla Cassia Vetus (oggi "Strada dei Sette Ponti") antico percorso etrusco-romano, matrice di insediamenti plebani e di centri abitati pedemontani e sulla viabilità storica di fondovalle (oggi SR n. 69 di Val d'Arno) sviluppatesi in corrispondenza di antichi mercatali, a partire dal XIII secolo. Le due strade-matrice longitudinali sono collegate fra loro da una serie di percorsi ortogonali che uniscono i centri pedemontani e collinari con gli abitati lungo l'Arno. In sinistra d'Arno, le vie ortogonali alla SR n. 69 raggiungono con percorsi più brevi castelli e complessi monastici medievali affacciati sulla valle. Ancora chiaramente leggibile, seppur modificata (soprattutto nel tratto di fondovalle tra Rignano sull'Arno e Levane e sui terrazzi quaternari del Margine), la struttura insediativa storica attorno ai centri abitati e, parzialmente, nei "rami" di connessione fra gli insediamenti pedemontani e collinari e i centri di pianura. Di elevato pregio i rilievi collinari dominati dall'oliveto tradizionale terrazzato che copre largamente il territorio rurale, definendo uno straordinario paesaggio dagli importanti valori storico-testimoniali, ecologici, nonché di presidio idrogeologico (tra Brollo e Castelnuovo dei Sabbioni, nei pressi di Moncioni, quelli alternati a piccoli vigneti che coprono i pendii di Montaio-Grimoli e di Montegonzi, ecc.). Fenomeni di erosione del suolo e di instabilità dei versanti interessano l'intero ambito, concentrati soprattutto nel sistema della Collina dei bacini neo-quaternari a litologie alternate. Per la rilevante qualità paesaggistica, da segnalarsi infine il sistema delle "balze", contraddistinto da fenomeni di straordinario valore scenico e geologico.

Il Valdarno Superiore è un ampio catino naturale, residuo di un antico lago pliocenico, chiuso a nord est dal massiccio del Pratomagno e delimitato a sud ovest dai modesti Monti del Chianti. L'Arno vi entra attraverso la "valle dell'Inferno", una lunga gola oggi occupata da due bacini artificiali contigui, uscendone alla "stretta dell'Incisa". Il Valdarno superiore presenta molteplici paesaggi: alpestre e solitario sulle alte pendici del Pratomagno; accidentato da fenomeni di erosione argillosa ai piedi della stessa dorsale; nettamente caratterizzato dall'opera dell'uomo nella parte centrale.

Patrimonio territoriale e paesaggistico

Nella carta del patrimonio territoriale e paesaggistico sono rappresentati le strutture e gli elementi di contesto con valore patrimoniale: il sistema insediativo policentrico e reticolare, le infrastrutture viarie, il sistema idrografico con la vegetazione ripariale, i nodi della rete ecologica (con la risorsa delle aree forestali e degli ecosistemi agropastorali), il mosaico colturale e boscato, in parte con oliveto e vigneto prevalenti, il mosaico particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna e gli ambiti di olivicoltura, le aree di assorbimento dei deflussi superficiali e le aree di alimentazione degli acquiferi strategici.

Nel territorio di Montevarchi si evidenzia una sequenza di ambiti dall'alta collina al corso dell'Arno dove emergono in particolare la fascia delle riserve forestali, quella del mosaico colturale collinare e del mosaico colturale e boscato e quella delle aree agricole intercluse dalle estese aree urbane di fondovalle e dalle grandi infrastrutture della mobilità, attraversate e interrelate dalla struttura insediativa policentrica e ramificata di lunga durata e dal reticolo idrografico superficiale.

Criticità

La criticità di maggior peso per l'ambito del Val d'Arno superiore è riconducibile ai vasti processi di artificializzazione, urbanizzazione e di consumo di suolo agricolo che hanno interessato il territorio di fondovalle. La crescita (spesso caotica) dei nuclei abitati e dell'edificato residenziale sparso, oltre alla realizzazione di piattaforme industriali/artigianali/commerciali, hanno ridotto considerevolmente le aree agricole di fondovalle, coinvolgendo anche zone di

pertinenza fluviale. A tali pressioni si sono aggiunti nel tempo ampliamenti e rafforzamenti delle infrastrutture stradali e ferroviarie, sviluppatesi parallelamente e in adiacenza al corso del fiume Arno. Andando ad interessare, in alcuni casi, gli assi di penetrazione nei versanti del Pratomagno, i processi di urbanizzazione hanno inoltre generato fenomeni di saldatura tra l'urbanizzato di fondovalle e i centri abitati dei bassi versanti del Val d'Arno.

La forte pressione insediativa sul ristretto fondovalle, aggiunta all'attività estrattiva e alle infrastrutture, compromette le pur non rilevanti falde acquifere, ed espone le aree urbanizzate a eventi alluvionali.

Per quel che concerne il paesaggio collinare, si segnala la presenza di colture specializzate, in taluni casi di grande estensione, cui si contrappone la tendenza all'abbandono di coltivi e pascoli, aggravata dalla marginalità e dalla difficile accessibilità dei terreni, dalla limitata possibilità di meccanizzazione dell'agricoltura, oltre che dallo spopolamento dei relativi centri abitati. In particolare, oliveti terrazzati, oliveti alternati a seminativi, mosaici a oliveto e vigneto prevalenti rappresentano le situazioni a maggior rischio.

La presenza, infine, di attività estrattive contribuisce ad accrescere ulteriormente i processi di artificializzazione dell'ambito.

Le balze e i "pinnacoli" del Valdarno, di sicuro valore paesaggistico, sono anche manifestazioni spettacolari degli elevati tassi di erosione presenti sul territorio da mezzo milione di anni. Fenomeni erosivi sono attivi a breve distanza dai centri abitati, nuclei storici inclusi.

Nelle zone altocollinari e montane elementi di criticità dipendono dai processi di abbandono e di ricolonizzazione arbustiva di ambienti di pascolo. Anche nelle zone collinari si segnala la tendenza all'abbandono di coltivi e pascoli, aggravata dalla marginalità e dalla difficile accessibilità dei terreni, dalle limitate possibilità di meccanizzazione, oltre che dallo spopolamento dei centri abitati. In particolare, gli oliveti terrazzati, gli oliveti alternati a seminativi, i mosaici a oliveto e vigneto, presentano situazioni di abbandono e degrado.

Per gli ecosistemi fluviali le criticità sono legate alla non ottimale qualità delle acque (particolarmente scadente quella del Fiume Arno), oltre alla riduzione delle fasce ripariali arboree per lo sviluppo di attività edificatorie o agricole nelle aree di pertinenza fluviale.

Nell'ambito dei processi di artificializzazione, significativa risulta la presenza di attività estrattive, con particolare riferimento alle cave di pianura alluvionale spesso con impianti di lavorazione, o nei bassi versanti, ma soprattutto nelle colline circostanti la Riserva Naturale di Val d'Inferno e Bandella e nella sua area contigua.

I fenomeni di conurbazione interessano l'area fortemente urbanizzata di fondovalle che comprende più comuni, tra i quali Montevarchi, e che presenta importanti rischi di esondazione, correlati anche all'alterazione degli ecosistemi fluviali; qui si rilevano anche processi di dispersione insediativa in ambito agricolo.

Nelle aree interne le criticità sono collegate in prevalenza agli effetti dell'abbandono delle aree coltivate, con fenomeni di colonizzazione arbustiva e arborea, e della scarsa manutenzione dei tessuti agricoli tradizionali.

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo

Il PTCP 2022, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n° 37 del 08/07/2022, si sviluppa in continuità con il precedente (PTCP 2000) da cui mutua molti degli studi paesaggistici ed ambientali pur integrandoli, aggiornando la struttura del Piano sulla base dei nuovi strumenti della pianificazione regionale e del contesto normativo.

Costituiscono obiettivi generali di governo del territorio del PTC:

- *la tutela del paesaggio, dei beni culturali, del sistema insediativo di antica formazione e delle risorse ecosistemiche, naturali e agro-forestali, nel rispetto della disciplina del PIT-PPR;*
- *il recepimento dei quadri conoscitivi e il rispetto delle disposizioni sovraordinate in materia di difesa del suolo e prevenzione dei rischi, sia sotto l'aspetto idraulico che geomorfologico;*
- *la promozione delle attività economiche e il coordinamento e l'organizzazione delle funzioni e delle attrezzature di livello d'area vasta nel rispetto dell'articolazione storica e morfologica del territorio;*
- *il potenziamento, l'efficientamento e l'interconnessione funzionale del sistema di reti dei servizi, delle dotazioni e delle infrastrutture della mobilità e dell'accessibilità, anche di supporto al trasporto pubblico locale;*
- *il coordinamento degli strumenti di pianificazione comunali ed intercomunali, con specifico riferimento ai contenuti conoscitivi ed interpretativi degli aspetti paesaggistici, ambientali e territoriali.*

Il quadro propositivo del PTC articola le proprie determinazioni progettuali, ovvero le indicazioni cartografiche e le corrispondenti disposizioni normative, in una parte statutaria e in una parte strategica. In particolare:

a) lo "Statuto del territorio" comprende e specifica alla scala provinciale

- la disciplina degli Ambiti di paesaggio, dei corrispondenti Sistemi Territoriali e relative Unità di paesaggio;
- la disciplina del Patrimonio Territoriale e delle relative Invarianti Strutturali;
- la disciplina degli ulteriori contenuti statutari, comprendente i Beni paesaggistici formalmente riconosciuti e le Aree protette comunque denominate;

b) la "Strategia dello sviluppo sostenibile" indica le linee progettuali dell'assetto territoriale e, a tal fine, comprende e specifica alla scala e per le competenze attribuite alla Provincia

- la disciplina degli Insediamenti e della Rete dei servizi e delle attrezzature di area vasta;
- la disciplina del Territorio rurale e della Rete ecologica provinciale;
- la disciplina delle Infrastrutture e della Rete della mobilità.

Lo Statuto del territorio e la Strategia di sviluppo sostenibile del PTC si integrano con le ulteriori disposizioni normative concernenti la Valutazione Ambientale e Strategica (VAS), i Piani e programmi di settore (regionali e provinciali), la vulnerabilità idraulica e geomorfologica, la sostenibilità e gli orientamenti di tutela delle risorse.

Il Patrimonio Territoriale provinciale è costituito dalle seguenti Strutture e relative Componenti:

a) la Struttura idro-geomorfologica (Invariante I) che comprende

- Geotopi – Emergenze geomorfologiche
- Fiumi e relative pertinenze morfologiche
- Laghi
- Reticolo idrografico regionale
- Balze e incisioni

b) la Struttura ecosistemica (Invariante II) che comprende

- Faggete, castagneti, boschi misti di latifoglie o conifere ad elevata continuità e/o maturità
- Querceti sublanziali, planiziali e dei freschi versanti collinari, boschi di rovere e formazioni ripariali
- Lande e brughiere (ericeti, uliceti, calluneti e ginestreti) alto collinari e montani
- Ecosistemi rupestri, calanchi e detriti di falda ad elevata caratterizzazione geomorfologica
- Ecosistemi ofiolitici con garighe, praterie aride e boschi
- Ecosistemi fluviali e torrentizi di elevata qualità ecologica
- Principali aree umide con ecosistemi palustri e lacustri

c) la Struttura insediativa (Invariante III) che comprende

- Centri antichi e relative aree di pertinenza (strutture urbane)
- Aggregati storici e relative aree di pertinenza
- Edifici specialistici di interesse storico e relative aree di pertinenza
- Ville e giardini "di non comune bellezza" e relative aree di pertinenza
- Edilizia rurale di antica formazione
- Tratte stradali di valore paesistico-percettivo

d) la Struttura agro-forestale (Invariante IV) che comprende

- Pascoli e aree agricole tradizionali con elevata dotazione ecologica
- Oliveti terrazzati e non di margine collinare
- Colture tradizionali a maglia fitta

e) le Altre strutture patrimoniali a carattere diffuso comprendenti

- Matrice forestale e arbustiva
- Matrice agricola
- Matrice degli ecosistemi fluviali e delle aree umide.

Il Patrimonio Territoriale riconosciuto dal PTCP comprende altresì il Patrimonio naturalistico-ambientale regionale, ovvero gli alberi monumentali, le specie di flora e di fauna e gli habitat naturali e seminaturali della L.R. 30/2015, nonché le Aree naturali protette.

Montevarchi fa parte dell'Ambito di paesaggio n. 11 "Val d'Arno Superiore", comprendente anche i comuni di Bucine, Castelfranco Pian di Sco', Castiglione Fibocchi, Caviglia, Laterina, Loro Ciuffenna, Pergine Valdarno, San Giovanni Valdarno e Terranuova Bracciolini (in riferimento all'ambito definito dal PIT-PPR). L'Ambito è articolato in Sistemi territoriali e questi in Unità di paesaggio che per Montevarchi sono il Sistema montano dell'Appennino, con l'Unità di paesaggio delle Colline di Montegonzi e Moncioni, e il Sistema di pianura dell'Arno e del Tevere, con le Unità di paesaggio Valdarno di San Giovanni, Valdarno di Montevarchi e Bassa valle dell'Ambra. Il Quadro conoscitivo del PTC propone poi approfondimenti specifici ed analisi relative a tipi e varianti del paesaggio agrario e alle tessiture agrarie.

La definizione, rappresentazione e localizzazione cartografica dei diversi contenuti dello Statuto del territorio non ha valore conformativo, ma ricognitivo ed identificativo, ai fini delle attività di adeguamento e conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali ed intercomunali. Lo stesso vale per la Strategia dello sviluppo sostenibile, fatti salvi gli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza provinciale. Il PTC infatti contiene localizzazioni e prescrizioni per le Infrastrutture della mobilità (nuove previsioni e varianti) e altre infrastrutture quali scuole, ospedali ed altre attrezzature, infrastrutture ed impianti di livello d'area vasta.

Per quanto riguarda la viabilità di interesse sovracomunale il territorio di Montevarchi è interessato da alcune previsioni per le quali il PTC individua gli ambiti di localizzazione e quindi i relativi corridoi di salvaguardia:

- la Bretella S.R. 69 del Valdarno (Casello A1 – Loc. Le Coste) / Ospedale del Valdarno (strada di competenza sovra-provinciale);
- la Bretella Montevarchi – Rotatoria Ponte Leonardo / Viale G. Matteotti (strada di competenza provinciale);
- la Variante alla S.P. 16 di Mercatale in località Crocefisso (strada di competenza provinciale).

Il PTC inoltre fornisce contributi di natura ricognitiva ed interpretativa per lo sviluppo e la promozione della rete di fruizione lenta (ciclabile e pedonale) e di fruizione del paesaggio provinciale in coerenza e in forma complementare al “Progetto di fruizione lenta del paesaggio regionale”. Su questo il territorio di Montevarchi rientra nel vaso Sistema Integrato Ciclopista dell’Arno–Sentiero della Bonifica, che propone l’estensione della rete di itinerari ciclopeditoni in parte già esistenti in sede propria o promiscua, in parte anche all’interno dei centri abitati (ad esempio nel caso di Levane).

Per quanto riguarda i servizi e attrezzature di area vasta nel territorio di Montevarchi, il piano provinciale ha in programma una parziale riorganizzazione delle sedi dei servizi scolastici e per la formazione: attualmente sono attivi tre istituti scolastici superiori (liceo scientifico–classico, liceo artistico e IPSIA) in parte da ampliare, potenziando il polo di viale Matteotti–via Amendola, in parte da rilocalizzare – l’area per il nuovo polo per gli istituti professionali è individuata a nord della località Case Romole, risultando così potenzialmente collegata alla Bretella Montevarchi – Rotatoria Ponte Leonardo / Viale G. Matteotti sopra richiamata –. Non sono previsti interventi per l’area ospedaliera.

Si conferma infine l’individuazione delle Zone agronomiche del primo PTC. Le Zone agronomiche sono definite sulla base dei caratteri geografici (morfologia, altitudine, clima, suoli, ecc.) e dei caratteri strutturali dell’agricoltura (tipi e classi dimensionali delle aziende, indirizzi colturali, forze di lavoro, ecc.) e costituiscono quindi il riferimento per la disciplina del territorio aperto e rurale, compresi superfici minime e parametri per i nuovi edifici rurali. Montevarchi rientra nella Zona agronomica 6 Valdarno.

Il nuovo Piano Strutturale

Come previsto dalla legge regionale per il governo del territorio il Piano Strutturale si compone di tre grandi capitoli: il Quadro Conoscitivo, lo Statuto del territorio, di cui all'art. 6 della legge e la Strategia per lo sviluppo sostenibile.

Tavole e Norme del piano corrispondono quindi a queste principali parti del piano. Nelle pagine successive il progetto del piano viene descritto ripercorrendo la struttura delle Norme, qui di seguito schematizzate in una tabella, in modo da facilitarne la lettura insieme alle cartografie.

Parte I · Caratteri del Piano	Titolo I · Generalità	
Parte II · Statuto del territorio	Titolo II · Patrimonio territoriale	Capo I · Struttura idro-geomorfologica
		Capo II · Struttura ecosistemica
		Capo III · Struttura insediativa
		Capo IV · Struttura agroforestale
	Titolo III · Beni e altri valori di carattere paesaggistico	Capo I · Beni paesaggistici
		Capo II · Beni culturali e ulteriori risorse e valori di paesaggio
Parte III · Strategia dello sviluppo sostenibile	Titolo IV · Prevenzione del rischio idraulico, geologico e sismico	
	Titolo V · Strategie per il governo del territorio	
	Titolo VI · Dimensionamento del piano	

L'organizzazione generale delle norme è data dalle Parti, che corrispondono appunto alle parti principali di cui si compone il piano: le Norme del Piano Strutturale si compongono di tre Parti. Ciascuna parte del piano è suddivisa in Titoli, che a loro volta, nella Parte II (Statuto del territorio), per le quattro componenti (uno per ognuna delle quattro) del Patrimonio Territoriale e per i Beni e altri valori di carattere paesaggistico, sono suddivisi in due Capi.

La Parte I, Caratteri del piano, definisce il Piano Strutturale, i suoi obiettivi generali e il suo campo di applicazione. Questa parte, oltre a dichiararne gli obiettivi, serve a tracciare l'identità del piano e a definirne il livello di coerenza, il grado di flessibilità nello spazio e nel tempo e a stabilire le condizioni per il suo monitoraggio.

La Parte II, Statuto del territorio, definito dall'art. 6 della LR 65/2014 sul governo del territorio, individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione del cosiddetto "Patrimonio territoriale". Al Patrimonio territoriale, come definito all'art. 3 della legge regionale, viene dedicato un Titolo, articolato nelle quattro strutture (o componenti): la prima quella idro-geomorfologica, la seconda quella ecosistemica, la terza quella insediativa e la quarta quella agroforestale, a cui nelle Norme corrispondo altrettanti Capi. Per ciascuna delle quattro strutture il piano individua gli elementi caratterizzanti e le relative Invarianti strutturali (definite ai sensi dell'art. 5 della L.R. 65/2014), approfondendo i contenuti del PIT-PPR. Per gli elementi e le invarianti delle quattro strutture del Patrimonio Territoriale il PS definisce un set di obiettivi a cui seguono direttive, che i Piani Operativi dovranno recepire nelle proprie discipline urbanistiche, e talvolta prescrizioni, che sono da considerare direttamente operanti sul territorio.

La struttura insediativa (invariante III), in particolare è articolata a partire dal perimetro del territorio urbanizzato, che sarà poi il principale riferimento anche dei successivi piani operativi. E' qui che si distinguono i nuclei rurali, i centri antichi e gli eventuali ambiti di pertinenza, i nuclei e i complessi di interesse storico, che includono tra gli altri anche gli elementi patrimoniali riconosciuti dal PTC della Provincia di Arezzo (Aggregati, Ville ed edifici specialistici, ecc.). Declinandolo nello specifico, il piano riconosce il Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali proprio di Montevarchi. A questa struttura generale si accompagna il riconoscimento dei morfotipi dei tessuti dell'urbanizzazione recente e contemporanea – ovvero dei diversi tipi di forma che assumono i tessuti urbani-, utili anch'essi alla individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, come vedremo meglio più avanti.

Un ulteriore Titolo è dedicato alla ricognizione dei Beni paesaggistici disciplinati in uno specifico Capo, mentre un secondo Capo è riferito ai Beni immobili destinatari di provvedimenti di tutela e al potenziale rischio archeologico,

esito degli studi originali condotti per il piano (il Patrimonio territoriale per la legge regionale comprende il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici).

In ultimo, per lo Statuto, nel Titolo IV si definiscono le condizioni di pericolosità idraulica, geologica e sismica, di cui all'art. 104 della L.R. 65/2014.

Quella dello Statuto è la parte destinata a cogliere gli elementi caratterizzanti, le risorse ed i beni che costituiscono la struttura identitaria del territorio comunale ed è una parte rilevante del progetto territoriale, in quanto, attraverso un'operazione selettiva, esaminato quanto emerso nel quadro conoscitivo, è in grado di considerare cosa dovrà essere "messo in valore" nella successiva parte strategica del piano. Il rapporto tra lo statuto del territorio, parte più fissa del piano, e le strategie di sviluppo del territorio comunale è così una parte significativa delle riflessioni svolte dal piano. Così nel PS il riconoscimento del patrimonio territoriale costituisce anche la base per identificare in modo appropriato alle prospettive di durevolezza e sostenibilità le strategie di sviluppo territoriale da intraprendere, che costituiranno il riferimento dei successivi Piani Operativi.

La Parte terza, Strategia dello sviluppo sostenibile, è dunque quella che delinea le prospettive di sviluppo che il piano strutturale riconosce per il territorio di Montevarchi. È questa la parte destinata ad orientare le politiche e le azioni territoriali che dovranno sostenere le scelte del Piano Operativo per i sistemi insediativi comunali. La parte strategica del PS inoltre: determina le dimensioni massime sostenibili (Titolo VI) e detta gli specifici obiettivi da perseguire nelle singole UTOE, le Unità Territoriali Organiche Elementare (Titolo V), che nel territorio di Montevarchi sono complessivamente cinque ed identificano areali con caratteri omogenei sulla base delle quattro strutture del Patrimonio. Per la loro individuazione si considerano aspetti percettivi e visivi, fisiografici e geologici, di uso del suolo e ambientali, e in modo particolare gli aspetti di strutturazione antropica, amministrativi e socio-economici. A partire dalle UTOE, nel Titolo V, si definiscono dunque specifici obiettivi di organizzazione, di riordino e di qualificazione ambientale, insediativa ed infrastrutturale.

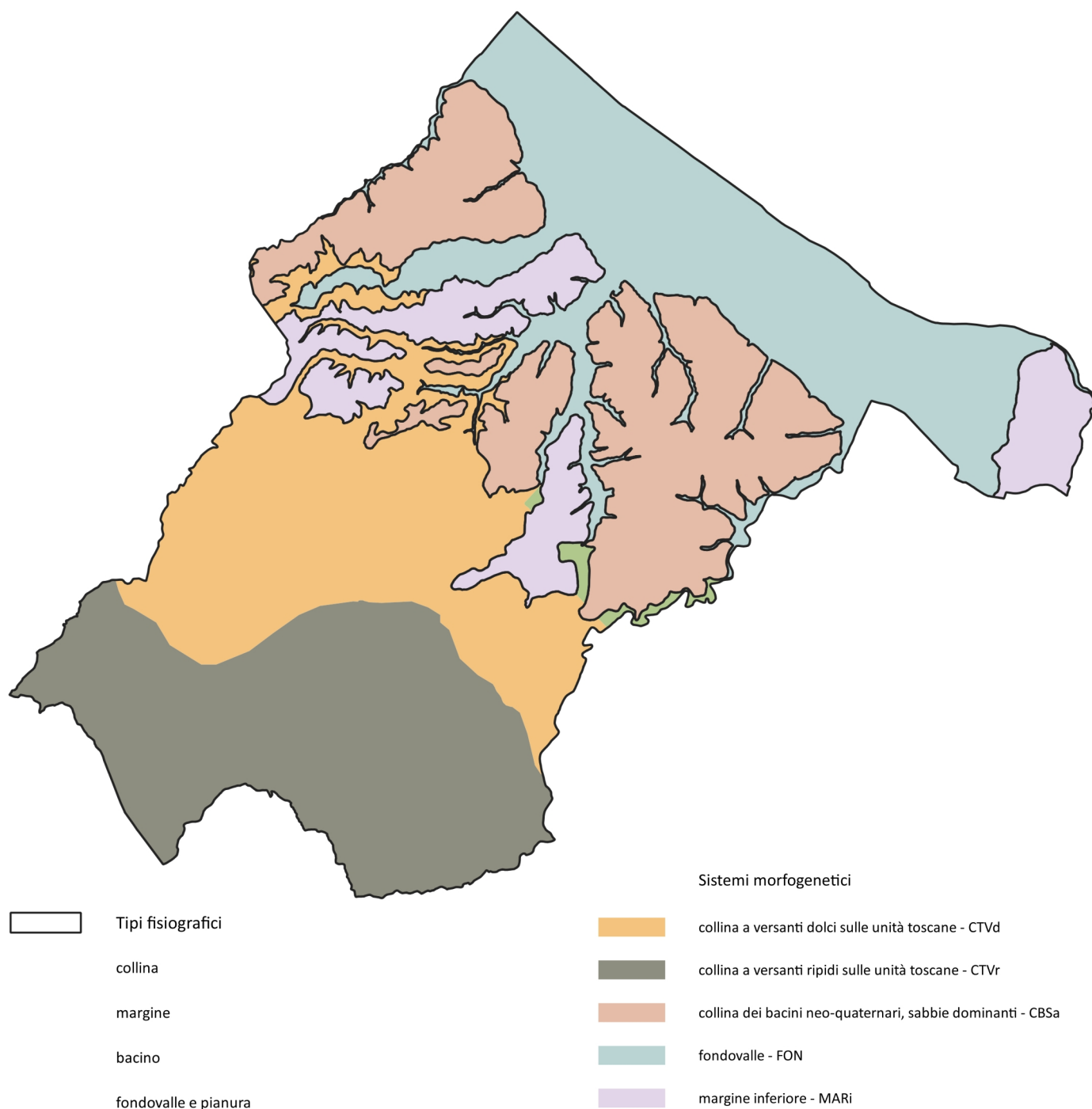
Nel Titolo IV, infine, indica i criteri con cui si è dimensionato il piano e prescrive le quantità di SE massima che si potranno attuare nelle cinque UTOE, articolate per le categorie funzionali della legge regionale.

Statuto e Strategia per lo sviluppo sostenibile, fondati sul Quadro Conoscitivo, costituiscono dunque le due parti centrali nelle quali si articolano le discipline del piano, i cui contenuti vengono sinteticamente descritti nei paragrafi successivi.

Statuto del territorio

Lo Statuto del territorio individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione del patrimonio territoriale, che viene letto e interpretato attraverso le quattro strutture – quella idro-geomorfologica, quella ecosistemica, quella insediativa e quella agro-forestale –, per ciascuna delle quali il piano individua gli elementi caratterizzanti e definisce, approfondendo alla scala locale i contenuti del PIT-PPR, le invarianti. Per ogni struttura il Piano Strutturale definisce un set di obiettivi ai quali conseguono le direttive e in alcuni casi anche le prescrizioni, che il Piano Operativo e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica dovranno recepire e sviluppare nelle previsioni nella gestione operativa, appunto, del territorio, ricomponendo e integrando nuovamente le quattro componenti.

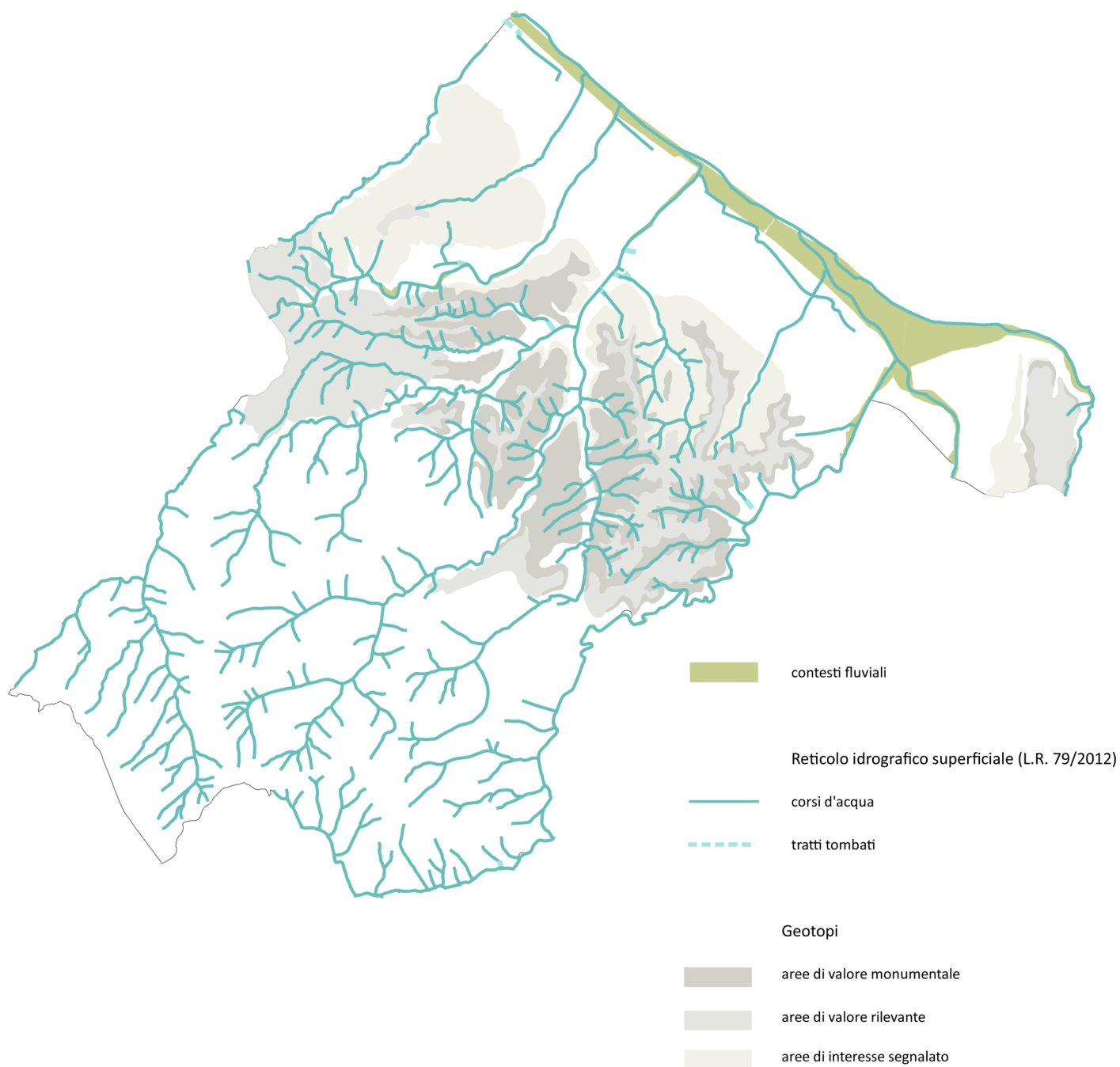
Per la struttura idro-geomorfologica le Invarianti recepiscono i sistemi morfogenetici del PIT-PPR, che attengono principalmente ai tipi fisiografici della Collina, della Collina dei bacini neo-quaternari, del Margine e del Fondovalle e della Pianura. Agli aspetti paesaggistici si affianca in questo caso l'interpretazione dei fattori di fragilità correlati alla conformazione e alla composizione del territorio e quindi la messa in luce di specifiche vulnerabilità che richiedono l'adozione di misure di salvaguardia e di protezione: l'instabilità idrogeologica, il rischio idraulico, l'erosione del suolo, la regimazione idraulica, l'inquinamento degli acquiferi e più in generale il consumo e il decadimento qualitativo della risorsa acqua.



Il Piano Strutturale evidenzia inoltre tra gli elementi costitutivi e caratterizzanti della struttura idro-geomorfologica il reticolo idrografico superficiale, i contesti fluviali ed i geotopi.

I contesti fluviali, come indicato dalla disciplina del PIT-PPR, sono le *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 e borro della Vigna Borranicchi –. I geotopi rappresentano emergenze geomorfologiche di grande rilevanza paesaggistica e che, soprattutto in alcuni contesti, caratterizzano il territorio in modo sostanziale – quali “monumenti naturali” –, mostrando allo stesso tempo elementi di particolare fragilità correlati alle dinamiche naturali ma significativamente influenzati dall'attività antropica, richiedendo l'adozione di adeguate misure di tutela; il PS recepisce così i geotopi individuati dal Piano Territoriale di

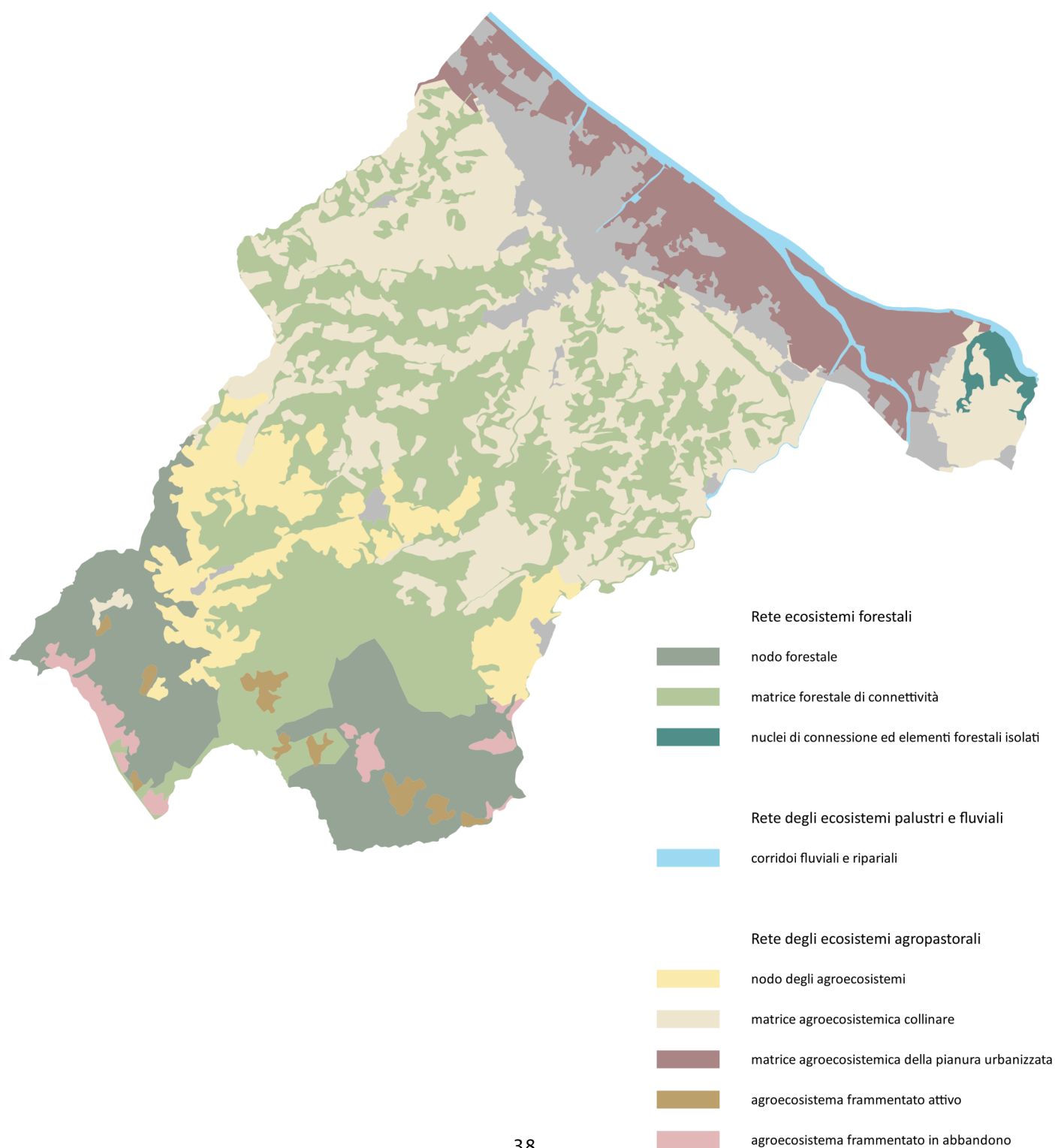
Coordinamento di Arezzo che li articola in tre classi di importanza/valore, indirizzando la pianificazione comunale alla tutela integrale degli ambiti di valore monumentale e rilevante, che investono un'ampia fascia della bassa collina; allo stesso tempo però queste emergenze possono costituire elementi di valorizzazione del territorio per le loro evidenti valenze di carattere naturalistico e dunque anche di interesse scientifico e didattico.



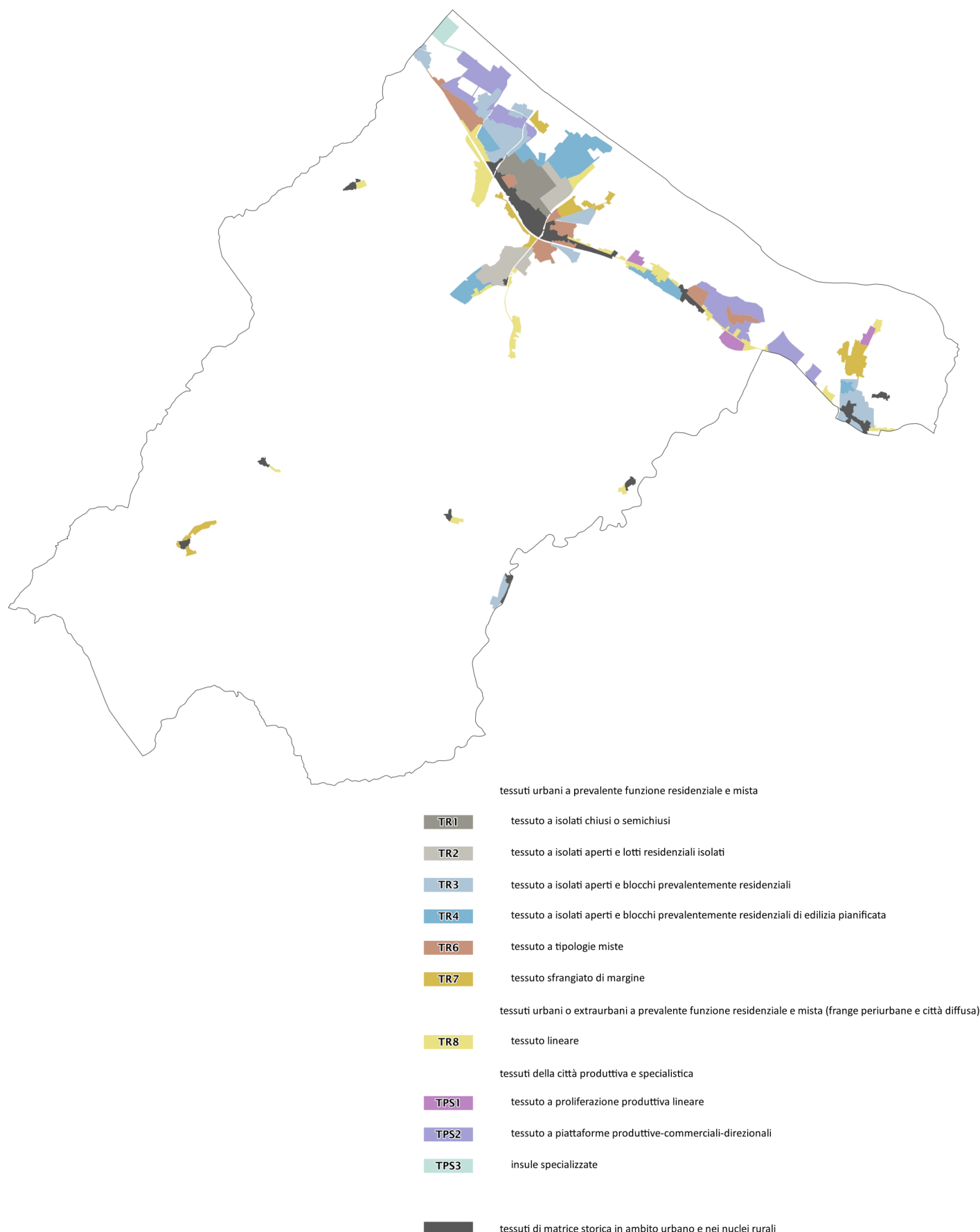
Per la struttura ecosistemica, per la quale si rimanda comunque agli approfondimenti trattati nella relazione specialistica *Relazione sul territorio rurale e le attività agricole*, il PS individua nella rete ecologica locale ecosistemi forestali, ecosistemi palustri e fluviali ed ecosistemi agropastorali, ciascuno dei quali si declina in specifici morfotipi ecosistemici, caratterizzati da differente valenza e fragilità.

Gli ecosistemi forestali comprendono il nodo forestale, in ambito altocollinare, la matrice forestale di connettività ed i nuclei di connessione e gli elementi forestali isolati (identificati nell'area della Valle dell'Inferno e Bandella); gli ecosistemi palustri e fluviali corrispondono ai corridoi fluviali e ripariali, che interessano la fascia di fondovalle; negli ecosistemi agropastorali si riconoscono il nodo degli agroecosistemi, la matrice agroecosistemica collinare, la matrice agroecosistemica della pianura urbanizzata, l'agroecosistema frammentato attivo e l'agroecosistema frammentato in abbandono.

Ai morfotipi ecosistemici riconosciuti si aggiungono quali ulteriori elementi della rete ecologica 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".

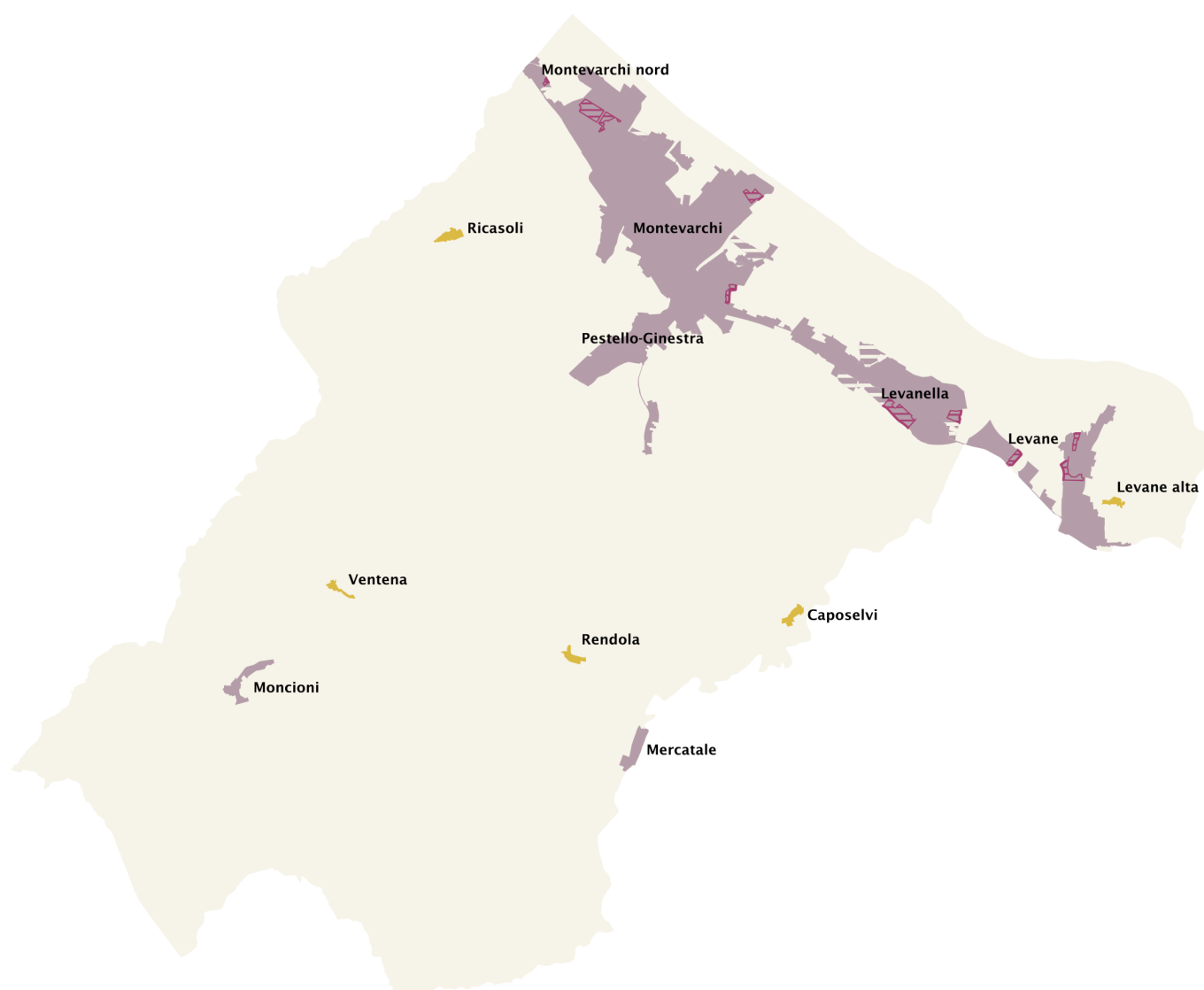


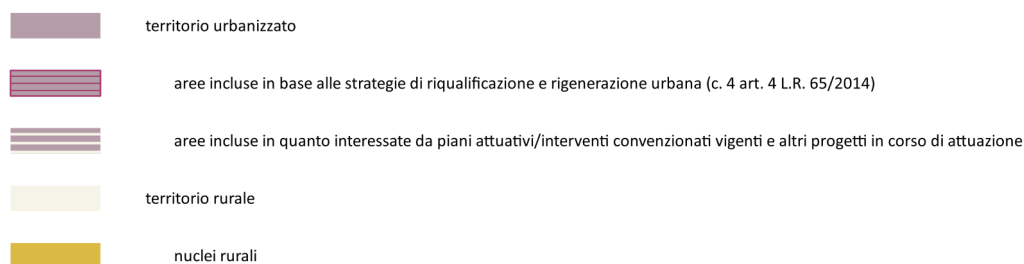
Per la struttura insediativa in conformità al PIT-PPR il piano riconosce quale Invariante il *Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale*, composto dalle figure componenti del *Sistema binario di medi centri di fondovalle e piccoli centri di mezzacosta del Valdarno superiore e del Pratomagno* e del *Sistema reticolare collinare di Monti del Chianti e della valle dell'Ambra*.



A questa struttura generale si accompagna il riconoscimento dei morfotipi che descrivono l'urbanizzazione recente e contemporanea, cioè i tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista (tessuto ad isolati chiusi o semichiusi, tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati, tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali, tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata, tessuto a tipologie miste e tessuto sfrangiato di margine), i tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista – frange periurbane e città diffusa (tessuto lineare) e i tessuti della città produttiva e specialistica (tessuto a proliferazione produttiva lineare, tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali e insule specializzate).

I morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, insieme ai tessuti di matrice storica, descrivono gli insediamenti che compongono il territorio urbanizzato e i nuclei rurali: i tessuti compatti, i quartieri pianificati, le zone industriali e le piattaforme specializzate (compreso l'ospedale del Valdarno) caratterizzano tutto il fondovalle a formare un agglomerato urbano quasi continuo da Montevarchi nord a Levane e, oltre la ferrovia, lungo il Borro della Dogana e poi a Mercatale, abitato che ricade in parte nel territorio comunale di Bucine, mentre i tessuti sfrangiati e quelli lineari si riconoscono nei contesti di margine e negli aggregati che si sono sviluppati a ridosso della viabilità esistente "spontaneamente" o attuando previsioni urbanistiche che hanno interessato anche l'abitato di matrice storica di Moncioni e i nuclei di collina, anch'essi di antica formazione. La rappresentazione sintetica riportata nella pagina precedente evidenzia i modi di sviluppo del sistema insediativo, a partire da una struttura territoriale di centri e nuclei antichi, esito di semplice espansione progressiva ma anche frutto della giustapposizione di nuove parti di città.

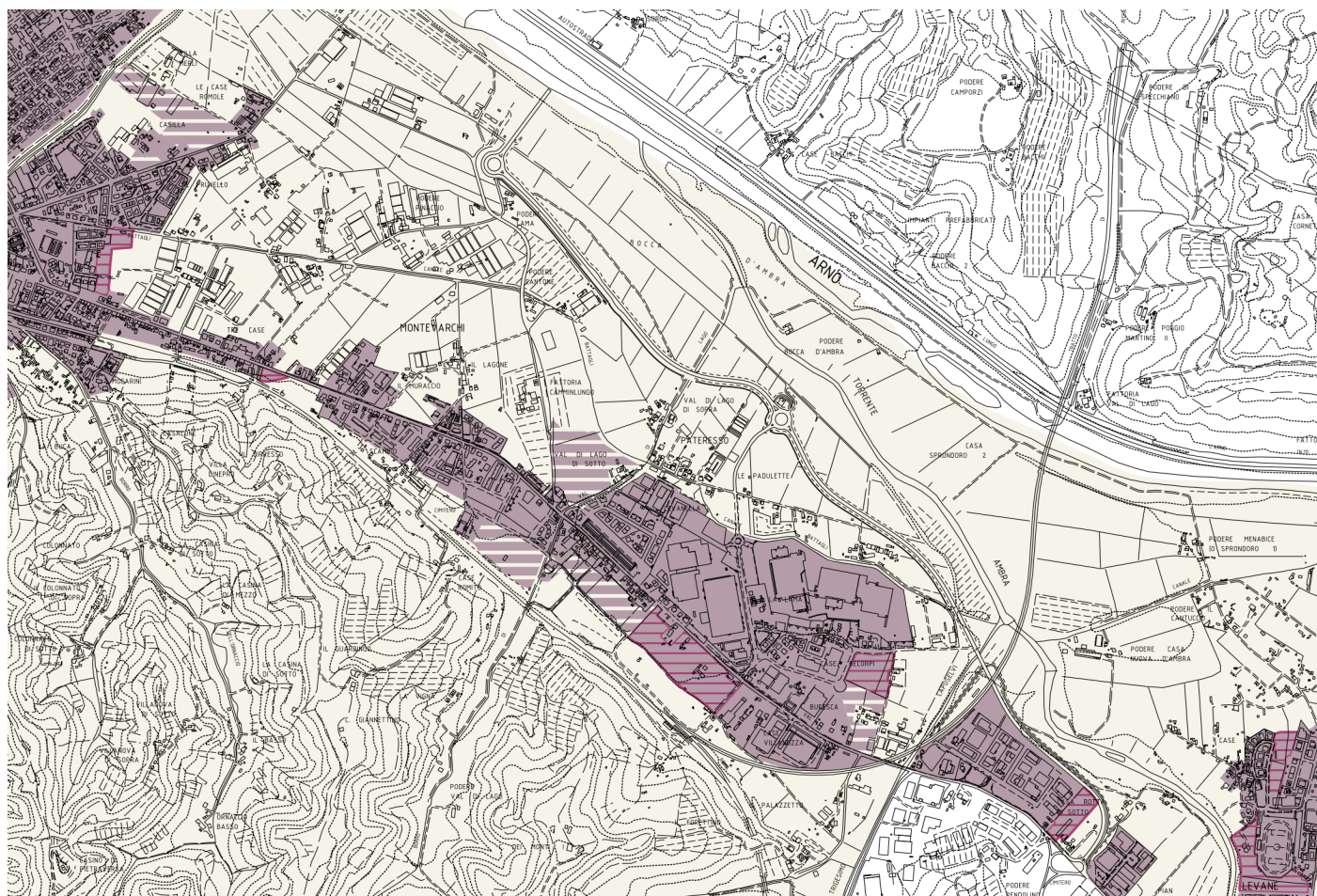




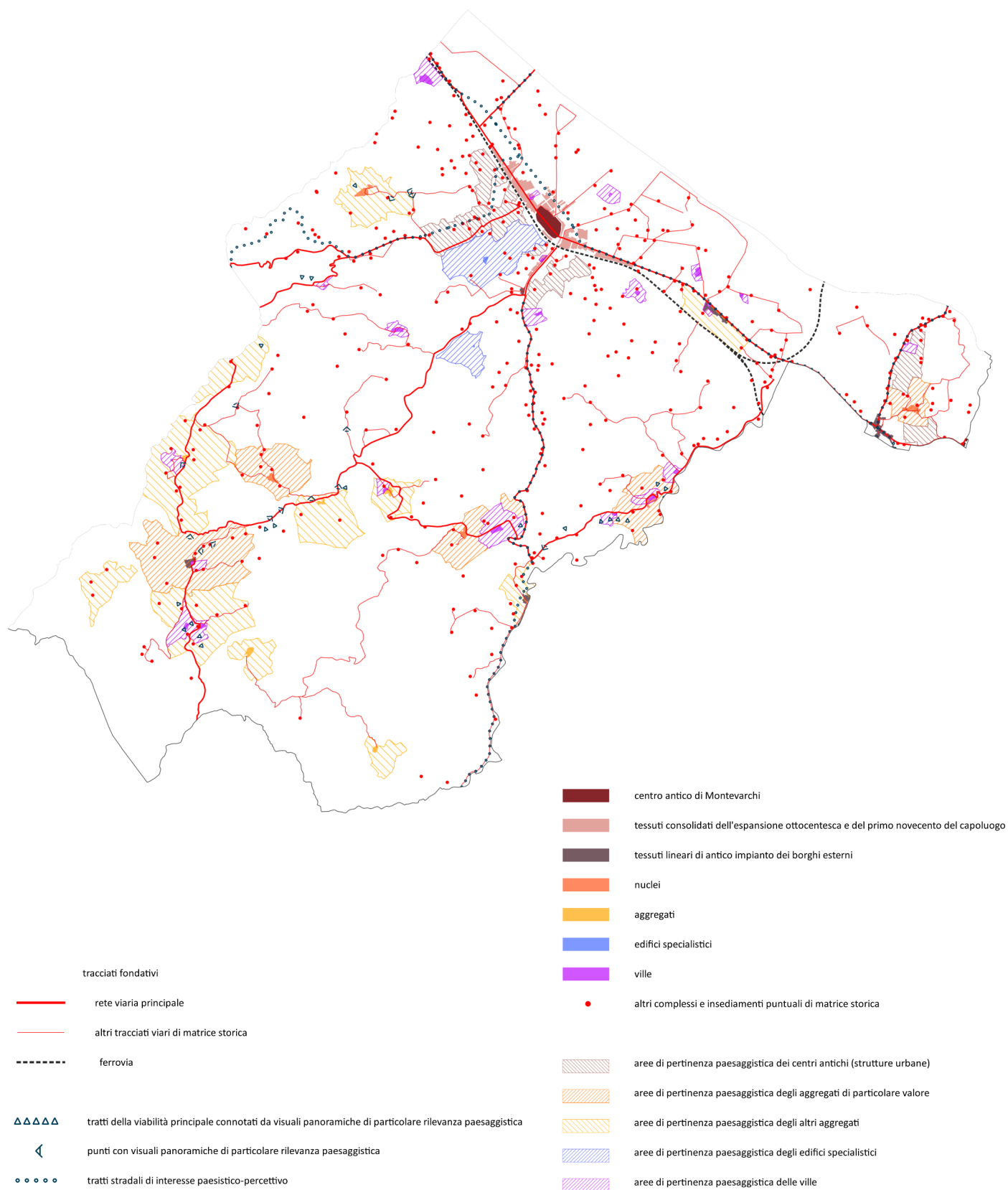
Appartengono quindi al territorio urbanizzato oltre al sistema di fondovalle capoluogo–Levanella–Levane le frazioni di Mercatale e di Moncioni, mentre sono individuati come nuclei rurali, quali centri dotati di identità riconosciuta e di riferimento per il territorio circostante, Levane Alta, Ricasoli, Caposelvi, Rendola e Ventena.

Gli ambiti urbani comprendono naturalmente gli spazi aperti attrezzati e verdi complementari all'edificato, oltre alle aree che, pur non ancora urbanizzate, sono interessate da Piani Attuativi o interventi diretti convenzionati vigenti e altri progetti in corso di attuazione, che a Montevarchi interessano ambiti anche di una certa consistenza, soprattutto nel caso di alcuni interventi a destinazione residenziale.

Il territorio urbanizzato – limitatamente al sistema insediativo di fondovalle – include inoltre alcune aree individuate in base alle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana (ai sensi del comma 4 dell'art. 4 della L.R. 65/2014) e che contribuiscono a qualificare il disegno dei margini dell'insediamento compatto rispetto alla campagna o a definire il ruolo di spazi interclusi e residuali, con il completamento dei tessuti urbanizzati esistenti; la loro individuazione è collegata anche alla necessità di integrazione di dotazioni e/o infrastrutture pubbliche di interesse collettivo, in particolare nella zona di Levanella Villanuzza, in modo da dare compiutezza al disegno urbano in parte frammentario risultante dalla sola parziale attuazione delle previsioni precedenti.



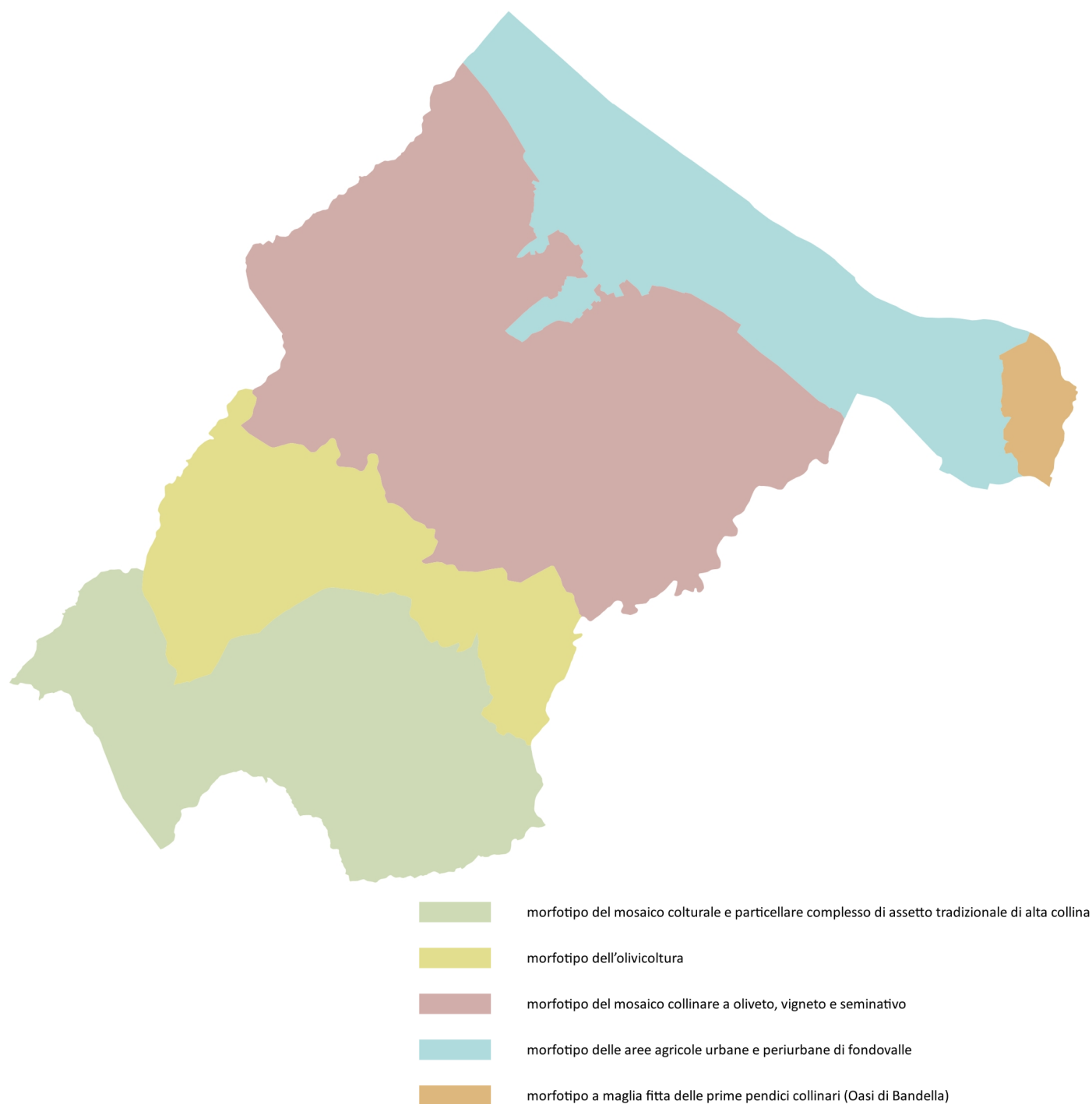
dettaglio del territorio urbanizzato nella zona di Levanella



Costituiscono poi emergenze del sistema insediativo, oltre ai tessuti urbani di antica formazione con gli spazi aperti ad essi collegati, i nuclei, gli aggregati, le ville, gli edifici specialistici, insieme alle aree di pertinenza paesaggistica che il

piano recepisce dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, i complessi e gli edifici di matrice storica diffusi sul territorio rurale, i tracciati fondativi e i percorsi ed i punti con visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

Per la struttura agraria, per la quale si rimanda di nuovo alla relazione specialistica *Relazione sul territorio rurale e le attività agricole*, il PS individua quali morfotipi rurali il morfotipo del mosaico colturale e particellare complesso di assetto tradizionale di alta collina, il morfotipo dell'olivicoltura, il morfotipo del mosaico collinare a oliveto, vigneto e seminativo, il morfotipo delle aree agricole urbane e periurbane di fondovalle e il morfotipo a maglia fitta delle prime pendici collinari (Oasi di Bandella).



Rientrano nello Statuto anche le discipline per i Beni paesaggistici e culturali e ulteriori elementi quali le aree di potenziale rischio archeologico, come più approfonditamente descritte nella Relazione specialistica che accompagna il piano.

Si disciplina infine quanto concerne la prevenzione dei rischi territoriali e riferite ai diversi gradi di pericolosità del territorio – idraulica, geologica e sismica –, anche in riferimento ai piani sovraordinati.

Lo Statuto dunque descrive e rappresenta il territorio riconoscendone i caratteri costitutivi e identitari e ne individua i valori e le fragilità ai fini di comprenderne le capacità di sviluppo, le attitudini e i limiti alla trasformazione e di assicurarne adeguate tutele. Dal riconoscimento di una complessità del territorio che si fa identità, sedimentata anche attraverso testimonianze materiali, deriva il riconoscimento per i valori territoriali persistenti di un ruolo che ne consenta una tutela attiva, considerandoli parte integrante dei modelli dell'abitare e del produrre proposti dal piano.

Strategia dello sviluppo sostenibile

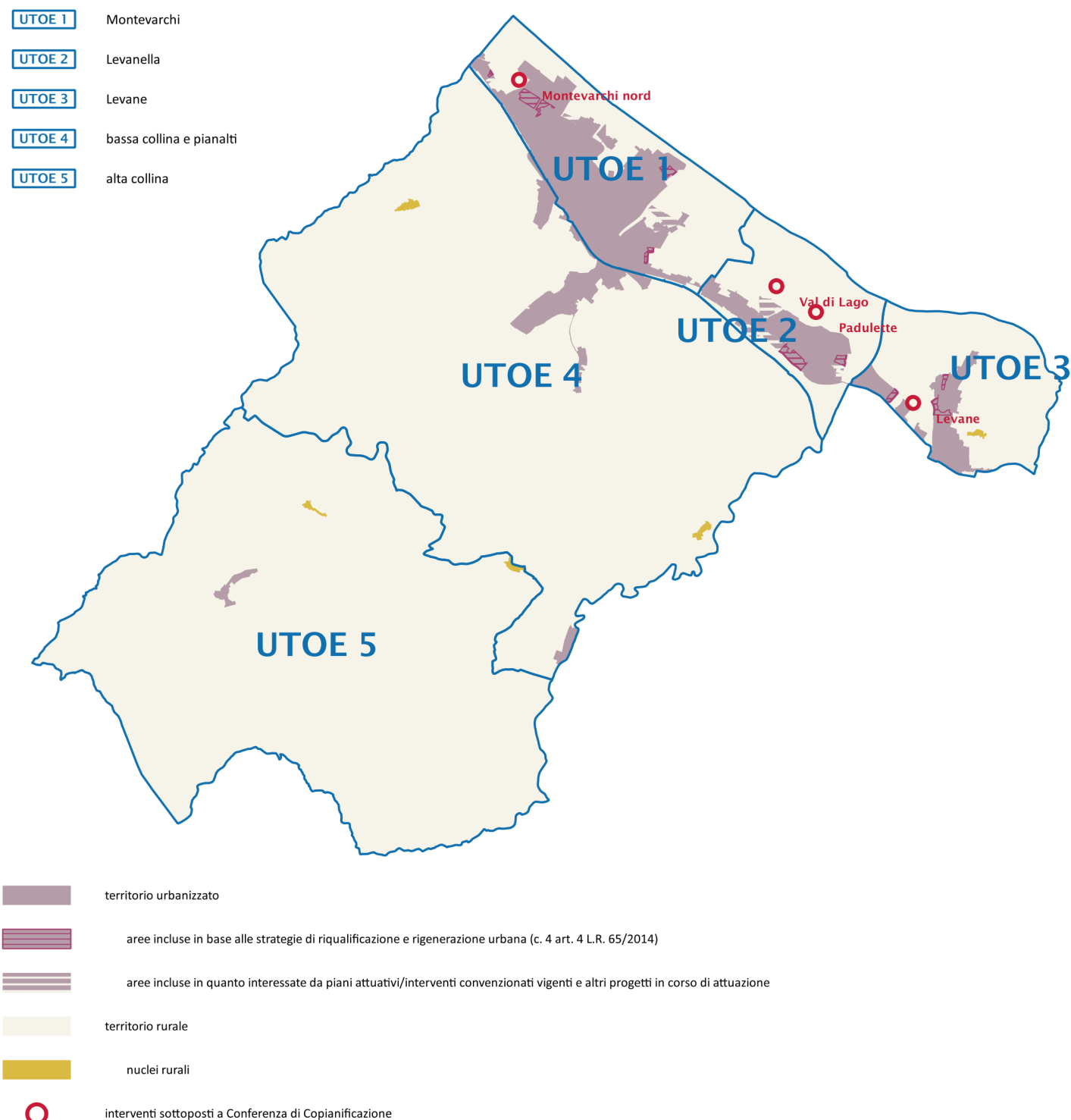
In rapporto al quadro così delineato di elementi caratterizzanti, opportunità e “condizionamenti”, la Strategia indirizza lo sviluppo sostenibile e ne stabilisce una prefigurazione di medio/lungo termine. Per il governo del territorio, in adesione alle finalità stabilite dalla L.R. 65/2014 e dal PIT-PPR, vengono quindi assunti 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;
- 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.

Le Unità Territoriali Organiche Elementari

A partire dal quadro strategico generale si sviluppano obiettivi specifici declinati per le differenti parti del territorio, riconosciute attraverso le letture incrociate sopra richiamate con le Unità Territoriali Organiche Elementari.



L'UTOE 1 Montevarchi 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.

Gli obiettivi specifici che il PS stabilisce per questa UTOE sono:

- 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;
- qualificare e recuperare il 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;
- 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;
- 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;
- potenziare i servizi scolastici a livello di istruzione di base e di istruzione superiore.

Da essi derivano le seguenti 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, 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), individuando appositi corridoi di salvaguardia in modo da garantire la futura realizzazione delle opere.

Nell'UTOE 1 ricade la previsione di espansione produttiva localizzata a Montevarchi nord comportante impegno di nuovo suolo all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato oggetto di Conferenza di Copianificazione.

L'UTOE 2 Levanella 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). Gli obiettivi specifici che il PS stabilisce per questa UTOE sono:

- 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.

Da essi derivano le seguenti 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;
- 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 fondovalle.

Nell'UTOE 2 ricadano le più importanti aree di espansione produttiva - in località Val di Lago e località Padulette - comportanti impegno di nuovo suolo all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato oggetto di Conferenza di Copianificazione.

L'UTOE 3 Levane 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 fondovalle 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 e Riserva naturale regionale nonché zona di interesse archeologico.

Gli obiettivi specifici che il PS stabilisce per questa UTOE sono:

- 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;
- adeguare, razionalizzare e potenziare i tessuti delle aree produttive, anche attraverso il disegno e la riconfigurazione del margine urbano;
- valorizzare paesaggisticamente e funzionalmente il nucleo rurale di Levane Alta anche attraverso il recupero degli spazi aperti interni;
- 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 fondovalle.

Da essi derivano le seguenti 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, anche attraverso interventi di nuova definizione del margine urbano che comportano l'occupazione di aree intercluse o a ridosso dell'urbanizzato esistente;
- 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.

Nell'UTOE 3 ricade la previsione di espansione dell'area produttiva di Pian di Levane comportante impegno di nuovo suolo all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato oggetto di Conferenza di Copianificazione.

L'UTOE 4 della bassa collina e dei pianalti 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. Gli obiettivi specifici che il PS stabilisce per questa UTOE sono:

- 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.

Da essi derivano le seguenti 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.

L'UTOE 5 è riferita alla fascia altocollinare, prevalentemente boscata, con l'abitato di Moncioni e i nuclei di Ventena e Rendola.

Gli obiettivi specifici che il PS stabilisce per questa UTOE sono:

- 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:
 - o la rivitalizzazione delle economie legate all'uso sostenibile del bosco, mediante una appropriata gestione forestale e il sostegno a nuove attività compatibili;
 - o 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.

Da essi derivano le seguenti 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.

Il dimensionamento

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

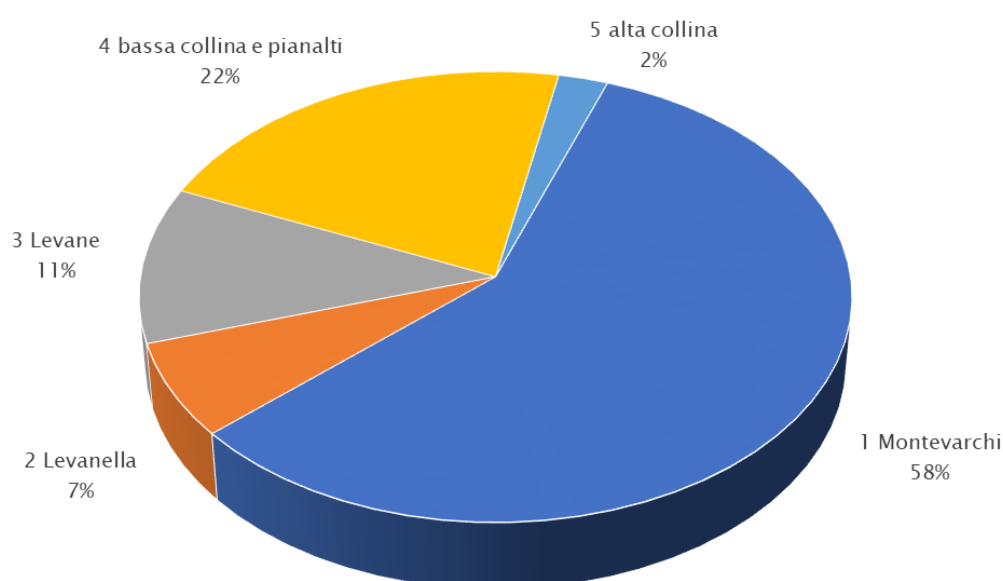
Le quote più cospicue sono attribuite alla destinazione industriale e artigianale, sulla base della strategia di sviluppo assunta come prioritaria dall'Amministrazione Comunale, sia attraverso l'individuazione di nuove aree di espansione, proposte in copianificazione, come sopra descritto, sia con la piena occupazione delle aree residuali e intercluse conseguenti all'attuazione totale o parziale delle previsioni dei previgenti strumenti urbanistici. Ciò determina una forte incidenza della nuova edificazione nel dimensionamento complessivo.

Per le altre principali categorie funzionali – residenza, commercio al dettaglio e attività direzionali e di servizio – il dimensionamento comprende una discreta quota derivante dal riuso di aree dismesse o sottoutilizzate all'interno del territorio urbanizzato, quasi equivalente a quella attribuita alla nuova edificazione; nel caso del commercio al dettaglio anzi l'intero dimensionamento è ammesso solo tramite interventi di riconversione di insediamenti esistenti. Non sono previsti dimensionamento aggiuntivi per la destinazione turistico-ricettiva, per la quale si può puntare piuttosto sul recupero e alla valorizzazione di complessi edificati di matrice storica, e per le attività commerciali all'ingrosso e depositi.

Va segnalato infine che la capacità edificatoria residenziale comprende le quantità derivanti da crediti edilizi maturati con il Regolamento Urbanistico non ancora utilizzate.

Il numero di abitanti teorici aggiuntivi, applicando un parametro di 27 mq. di SE a persona, è pari a quasi 1.400 unità, cioè il 5,68% dell'attuale popolazione del Comune.

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
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
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
totale	76.500	25.000	101.500	55.328	0	55.328	0



distribuzione percentuale degli abitanti nelle Unità Territoriali Organiche Elementari

Il dimensionamento nel territorio urbanizzato è prevalentemente assegnato alla UTOE 1 Montevarchi, che corrisponde alla parte di territorio più densamente insediata, come evidente anche dalla distribuzione percentuale della popolazione residente rappresentata nel grafico a torta sopra riportato. Circa il 76% degli abitanti è localizzato nelle tre UTOE di fondovalle, anche se una quota comunque significativa è distribuita nella prima fascia collinare, non solo nelle aree urbane (in particolare Ginestra e Pestello, oltre a Mercatale) ma anche nell'insediamento diffuso; nelle UTOE 4 e 5 comunque il dimensionamento è molto contenuto ed è orientato essenzialmente a possibili completamenti all'interno o a margine dei tessuti consolidati, privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente di antica formazione e di interesse storico-documentale.

In sede di controdeduzione alle osservazioni sono state inseriti dimensionamenti limitati anche per la destinazione commerciale al dettaglio e per il commercio all'ingrosso e depositi – con intervento di nuova edificazione –, riferiti comunque esclusivamente alle UTOE di fondovalle, oltre a un incremento molto modesto del dimensionamento per attività direzionali e di servizio, attribuito all'UTOE 4.

Per quanto concerne le aree pubbliche, infine, il Piano Strutturale intende mantenere e se possibile incrementare lo standard di dotazioni già raggiunto nel territorio comunale con parametri complessivamente ben superiori ai minimi del Decreto Ministeriale – pari a più di 27 mq. totali per abitante –; si stabilisce pertanto che tale parametro comunque debba essere garantito come minimo e che attraverso il primo e i successivi Piani Operativi si incrementino in particolare a livello comunale le dotazioni di aree per l'istruzione, con l'obiettivo di raggiungere il parametro minimo di 4,5 mq. per abitante (l'unico 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.