



avvio del procedimento Del.C.C. n.55 del 15.05.2008  
*valutazione iniziale Del.G.C. n.171 del 17.07.2008*  
*valutazione intermedia e rapporto ambientale preliminare Del.C.C. n.47 del 29.05.2009*  
*relazione di sintesi finale - rapporto ambientale Del.G.C. n.251 del 29.10.2009*  
*rapporto ambientale - relazione di sintesi non tecnica Del.C.C. n.9 del 18.02.2010*  
adozione Del.C.C. n.9 del 18.02.2010  
*parere motivato Del.C.G. n.188 del 02.09.2010*  
approvazione Del.C.C. n.62 del 30.09.2010

**variante di adeguamento**  
**alla disciplina urbanistica regionale e ai contenuti dell'art.55 co.6 della L.R.1/2005**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

# **PIANO STRUTTURALE**

settembre 2010





comune di montevarchi - provincia di arezzo

*Sindaco* *Giorgio Valentini*

*Assessore* *Moreno Grassi*

*Responsabile del procedimento* *Domenico Scrascia*

*Garante della comunicazione* *Francesca Barucci*

*Progetto* *Stefania Fanfani*  
*Domenico Scrascia*

*Sistema informativo* *Ugo Fabbri*

*Ufficio di piano* *Gabriele Banchetti*  
*Stefano Borchi*

*Indagini geologiche ed idrauliche* *Claudia Lombardi*  
*Roberto Nevini*  
*Michele Sani*

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

# **PIANO STRUTTURALE**

settembre 2010



**Titolo I: disposizioni generali**

Art. 1 - contenuti e campo di applicazione del Piano Strutturale	7
Art. 2 - elaborati costitutivi del Piano Strutturale	8
Art. 3 - classi di destinazione d'uso fondamentali	9
Art. 4 - parametri urbanistico - edilizi di carattere generale	10
Art. 5 - termini specifici	11
Art. 5 bis - attuazione del Regolamento Urbanistico e la perequazione urbanistica	12
Art. 5 ter. - la valutazione integrata, la valutazione ambientale strategica e il Piano Strutturale	13

**Titolo II: disciplina delle risorse essenziali del territorio**

Art. 6 - disposizioni generali	15
Art. 6 bis - città e sistema degli insediamenti, infrastrutturali e tecnologici	16
Art. 6 ter - patrimonio collinare	17
Art. 7 - aria	18
Art. 8 - acqua	19
Art. 9 - suolo e sottosuolo	20
Art. 10 - ecosistemi della fauna e della flora ed aree di particolare interesse ambientale	21

**Titolo III: invariants**

Art. 11 - disposizioni generali	23
Art. 12 - centri storici	24
Art. 13 - edificato al catasto Leopoldino	25
Art. 14 - edificato al catasto d'impianto	26
Art. 15 - ville, poderi ed edifici specialistici	27
Art. 16 - viabilità storica e di interesse paesistico	28
Art. 17 - boschi di pregio	29
Art. 18 - aree agricole storiche e/o di pertinenza degli insediamenti	30
Art. 19 - aree di tutela paesistica delle strutture urbane	31
Art. 20 - terrazzamenti e ciglionamenti	32
Art. 21 - pascoli	33
Art. 22 - reticolo idrografico e fasce di pertinenza fluviale	34
Art. 23 - geotopi ed emergenze geologiche	35
Art. 24 - rete infrastrutturale per la mobilità	36

**Titolo IV: disciplina del territorio: sistemi, sottosistemi ed ambiti**

Art. 25 - disposizioni generali	37
Art. 26 - ambito di applicazione della Legge Regionale n.1/2005, Titolo IV, Capo III	39

**Titolo IV: disciplina del territorio: sistemi, sottosistemi ed ambiti - capo I: il sistema di fondovalle**

Art. 27 - il sistema di fondovalle	41
Art. 28 - il sottosistema insediativo	43
Art. 29 - l'ambito della città storica	44
Art. 30 - l'ambito della città consolidata	45
Art. 31 - l'ambito della città da consolidare	47
Art. 32 - l'ambito della città della produzione	49
Art. 33 - l'ambito del parco dei Cappuccini	51
Art. 34 - il sottosistema ambientale (di fondovalle)	52
Art. 35 - l'ambito dell'area agricola di fondovalle	53
Art. 36 - l'ambito dell'ortoflorovivaismo	55

Art. 37 - il sottosistema delle connessioni	57
Art. 38 - l'ambito del parco fluviale dell'Arno	58
Art. 39 - l'ambito della rete di connessione lungo l'Arno	60
Art. 40 - l'ambito della rete di connessione con la collina	62

**Titolo IV: disciplina del territorio: sistemi, sottosistemi ed ambiti - capo II: il sistema di collina**

Art. 41 - il sistema di collina	63
Art. 42 - il sottosistema insediativo	65
Art. 43 - l'ambito dei nuclei storici	66
Art. 44 - l'ambito dell'edificato da consolidare	67
Art. 45 - il sottosistema ambientale degli speroni del Chianti	69
Art. 46 - l'ambito dell'oliveto terrazzato di Moncioni e Ventena	70
Art. 47 - l'ambito dell'oliveto di Mercatale e Rendola	72
Art. 48 - l'ambito del bosco di Sinciano e Ucerano	74
Art. 49 - il sottosistema ambientale dei pianalti	76
Art. 50 - l'ambito degli altopiani stretti a vigneto specializzato	77
Art. 51 - l'ambito degli altopiani larghi	79
Art. 52 - l'ambito del promontorio di Levane	81
Art. 53 - il sottosistema delle colline argillose	83
Art. 54 - l'ambito delle colline prospicienti il fondovalle	84
Art. 55 - il sottosistema delle connessioni	86
Art. 56 - l'ambito della rete di connessione con il Chianti	87

**Titolo V: statuto dei luoghi**

Art. 57 - disposizioni generali	89
Art. 58 - la conservazione della risorsa	90
Art. 59 - la riqualificazione della risorsa	91
Art. 60 - la trasformazione della risorsa	92
Art. 61 - il criterio della conservazione funzionale	93
Art. 62 - il criterio del miglioramento funzionale	94
Art. 63 - il criterio della trasformazione funzionale	95

**Titolo VI: unità territoriali organiche elementari**

Art. 64 - disposizioni generali	97
Art. 64 bis. le dimensioni massime ammissibili e sostenibili degli insediamenti e le dimensioni minime delle infrastrutture e dei servizi	98

**Titolo VII: salvaguardie**

Art. 65 - salvaguardie	127
------------------------	-----

**Art. 1 - contenuti e campo di applicazione del Piano Strutturale**

1. Il presente Piano Strutturale, redatto ai sensi della L.R.5/1995 approvato con Del.C.C.n.95 del 30.09.2002, è stato modificato, integrato e aggiornato secondo la L.R.1/2005 e i Regolamenti attuativi della legge stessa.

2. Il Piano Strutturale si applica alla totalità del territorio comunale. Esso detta norme relative alla conservazione, modificazione e trasformazione del territorio, ai principi insediativi e alle regole costitutive delle singole parti, assumendo come riferimento il Piano di indirizzo territoriale (P.I.T.) della Regione Toscana (approvato con D.C.R.n.72 del 24.07.2007), gli allegati documentali per la disciplina paesaggistica del P.I.T., il Piano territoriale di coordinamento (P.T.C.) della Provincia di Arezzo (approvato con D.C.P.n.72 del 16.05.2000), e gli altri strumenti sovraordinati che interessano il territorio comunale nonché i vari piani comunali di settore vigenti: il Piano del Traffico Urbano, il Piano di Classificazione Acustica e del relativo Regolamento attuativo, l'Accordo di Programma per la realizzazione di insediamenti produttivi, il Piano per gli Insediamenti Produttivi, gestito unitariamente dal comune e da "Valdarno Sviluppo", per l'assegnazione di aree dislocate in varie parti del territorio comunale.

3. Il Piano Strutturale contiene:

- Il quadro conoscitivo;
- Gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale;
- L'individuazione di sistemi, sottosistemi ed ambiti per conseguire i suddetti obiettivi;
- Gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali;
- Gli indirizzi e i parametri da rispettare nella parte gestionale del piano;
- Gli indirizzi programmatici per la sua attuazione;
- Lo statuto dei luoghi;

4. In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al Piano Strutturale, prevalgono comunque le presenti norme con i relativi elaborati grafici.

5. In sede di redazione del **Regolamento Urbanistico** potranno essere apportate modifiche non sostanziali alla delimitazione dei sistemi, sottosistemi e ambiti di cui al seguente Titolo IV, esclusivamente conseguenti al passaggio ad una scala di maggior dettaglio e alla conseguente migliore definizione degli stati di fatto.



## Art. 2 - elaborati costitutivi del Piano Strutturale

1. Costituiscono il quadro conoscitivo del Piano Strutturale i seguenti elaborati:

- Tav. 4: Ricostruzione dell'uso del suolo al 1821: il catasto Leopoldino (n. 2 tavole in scala 1:10.000);
- Tav. 5: Uso del suolo (n. 2 tavole in scala 1:10.000);
- Tav. 6: Morfologia e uso del territorio (n. 1 tavola in scala 1:20.000);
- Tav. 7: Morfologia e copertura vegetale del suolo (n. 1 tavola in scala 1:20.000);
- Tav. 8: Il sistema boschivo (n. 1 tavola in scala 1:20.000);
- Tav. 9: Il sistema idrografico su base altimetrica (n. 1 tavola in scala 1:20.000);
- Tav.10: Semiologia del paesaggio (n. 1 tavola in scala 1:20.000);
- Tav.11: Carta geologica (n. 2 tavole in scala 1:10.000);
- Tav.12: Carta litotecnica (n. 2 tavole in scala 1:10.000);
- Tav.13: Carta geomorfologia (n. 2 tavole in scala 1:10.000);
- Tav.14: Carta idrogeologica (n. 2 tavole in scala 1:10.000);
- Tav.15: Le pendenze dei versanti (n. 2 tavole in scala 1:10.000);
- Tav.16: Carta dei sondaggi e dei dati di base (n. 2 tavole in scala 1:10.000);
- Tav.17: Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL) (n. 2 tavole in scala 1:10.000);
- Tav.18a: Carta della pericolosità geomorfologica (n. 2 tavole in scala 1:10.000);
- Tav.18b: Carta della pericolosità idraulica (n. 2 tavole in scala 1:10.000);
- Tav.18c: Carta della pericolosità sismica (n. 2 tavole in scala 1:10.000);
- Tav.18d: Carta della pericolosità geomorfologica PAI (n. 2 tavole in scala 1:10.000);
- Tav.18e: Carta della pericolosità idraulica PAI (n. 2 tavole in scala 1:10.000);
- Tav.19: Morfologia della struttura insediativa (n. 1 tavola in scala 1:20.000);
- Tav.20: Evoluzione degli insediamenti e della viabilità (n. 2 tavole in scala 1:10.000);
- Tav.21: Carta della viabilità (n. 1 tavola in scala 1:20.000);
- Tav.22: Gli attrattori di traffico (n. 1 tavola in scala 1:20.000);
- Tav.23: Montevarchi e Comuni contermini (n. 2 tavole in scala 1:10.000);
- Tav.24: Attuazione del Regolamento Urbanistico 2004/2009 (n. 2 tavole in scala 1:5.000);
- Tav.25: I vincoli sovraordinati (n. 2 tavole in scala 1:10.000).

2. Costituiscono il progetto del Piano Strutturale i seguenti elaborati:

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

3. Sono allegati e costituiscono parte integrante del presente strumento urbanistico:

- Relazione geologica;
- Relazione idraulica con allegato 1 e allegato 2 (Volumi I, II e III);
- Schede allegate alla tav. 16 "Carta dei sondaggi e dei dati di base";



### **Art. 3 - classi di destinazione d'uso fondamentali**

1. Ogni attività è ricondotta ad una classe di destinazione d'uso fondamentale. La classe viene utilizzata per la verifica della conformità delle istanze, comprese quelle di mutamento di destinazione d'uso.

2. Le classi di destinazioni d'uso fondamentali, ai sensi dell'art.59 della L.R.n.1/2005, sono:

- residenziale;
- industriale e artigianale;
- commerciale;
- turistico-ricettiva;
- direzionale;
- di servizio;
- commerciale all'ingrosso e depositi;
- agricola e funzioni connesse ai sensi di legge;

3. Il **Regolamento Urbanistico** dovrà definire l'articolazione delle destinazioni per ciascuna classe fondamentale, ai sensi della normativa vigente.

#### **Art. 4 - parametri urbanistico - edilizi di carattere generale**

1. St = Superficie territoriale

La superficie territoriale misura la superficie, espressa in metri quadri, di un'area comprensiva delle parti destinate all'edificazione e di quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. It = Indice territoriale

L'indice territoriale indica il rapporto (mq/mq) tra la superficie lorda utile (Slu) e la superficie territoriale (St) interessata da interventi di trasformazione.

3. Sf = superficie fondiaria

La superficie fondiaria indica la parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici; si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Sono invece da comprendere, ai fini del computo, le aree destinate al verde, alla viabilità ed ai parcheggi di esclusivo uso privato.

4. Slu = Superficie lorda utile

La superficie utile lorda individua la somma della superficie di tutti i piani fuori terra dell'edificio agibili e/o abitabili.

5. Sc = Superficie coperta

La Superficie coperta misura la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale del perimetro esterno degli edifici.

## **Art. 5 - termini specifici**

### *1. Regolamento Urbanistico*

Il Regolamento Urbanistico traduce gli obiettivi, i vincoli ambientali e le strategie operative del Piano Strutturale in norme operative e prescrizioni, fino alla scala del singolo edificio, specificando destinazioni d'uso, tipi di intervento, regole morfologiche e strumenti di attuazione.

### *2. Invarianti*

Sono invarianti strutturali del territorio, da sottoporre a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile, le risorse i beni e le regole relative all'uso, nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime. Si definisce prestazione derivante dalla risorsa essenziale il beneficio ricavabile dalla risorsa medesima, nel rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile.

### *3. Sistema, sottosistema ed ambito*

Per sistemi si intendono le due principali articolazioni morfologiche del paesaggio riconoscibili nel comune di Montevarchi. All'interno del sistema i sottosistemi individuano parti del territorio dotate di una comune identità morfologica (principi insediativi, tipi edilizi, ecc.) ed ambientale. Gli ambiti costituiscono un'ulteriore suddivisione del sottosistema che individuano parti del territorio dotate di chiara riconoscibilità, non necessariamente contigue e con diffusione estensiva, che assumono un ruolo peculiare nel territorio e che sono caratterizzate dalla prevalenza di una determinata prestazione. Sistemi, sottosistemi e ambiti coprono l'intero territorio comunale.

### *4. Area di trasformazione*

Le porzioni di territorio alle quali il Piano Strutturale assegna trasformazioni non marginali dello stato dei luoghi sono denominate "aree di trasformazione". Per esse il Piano Strutturale detta prescrizioni atte a definire gli obiettivi delle operazioni urbanistiche in esse consentite. La complessità delle operazioni prevista dal piano richiede prescrizioni di livello differenziato tra le diverse "aree di trasformazione" da definire in sede di Regolamento Urbanistico.

### *5. Statuto dei luoghi/ Statuto del territorio*

Lo statuto dei luoghi definisce, anche indipendentemente dal valore storico e culturale, i diversi gradi di trasformabilità delle risorse e del loro uso. Lo statuto dei luoghi stabilisce inoltre criteri e metodi da adottare per la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni, da applicare agli strumenti operativi riferiti alle risorse e alle destinazioni d'uso.

Lo Statuto del territorio, ai sensi dell'art.5 della L.R.n.1/2005, assume e ricomprende le invarianti strutturali quali elementi cardine dell'identità dei luoghi, consentendo in tal luogo l'individuazione, ad ogni livello di pianificazione, dei percorsi di democrazia partecipata delle regole di insediamento e di trasformazione del territorio interessato la cui tutela garantisce, nei processi evolutivi sanciti e promossi dallo strumento medesimo, lo sviluppo sostenibile.

### *6. Unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.)*

Per unità territoriali organiche elementari si intendono parti riconoscibili del territorio, dotate di una relativa autonomia per le quali vengono determinate le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni che possono essere ospitate, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari e che assicurano una equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale.

**Art. 5 bis - attuazione del Regolamento Urbanistico e la perequazione urbanistica**

1. Le disposizioni del Regolamento Urbanistico sono attuate o con piani attuativi o con interventi diretti, sulla base di progetti coerenti e compatibili con gli obiettivi definiti dal presente Piano Strutturale. L'attuazione è comunque subordinata alla esistenza o alla realizzazione delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali.
2. Le previsioni del Regolamento Urbanistico possono essere attuate anche sulla base dei criteri e con modalità di perequazione urbanistica.
3. La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli obiettivi individuati dagli strumenti della pianificazione territoriale ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in aree oggetto di trasformazione urbanistica.
4. Nelle ipotesi di vincoli di destinazione pubblica su terreni non ricompresi all'interno di aree oggetto di trasformazione urbanistica edilizia, in alternativa all'espropriazione, può essere assegnata una capacità edificatoria che dovrà essere trasferita in aree oggetto di trasformazione individuate dal Regolamento Urbanistico, previa cessione gratuita del terreno al Comune.
5. L'indice territoriale che viene assegnato sulle "aree oggetto di cessione gratuita" dovrà necessariamente essere commisurato con quello che viene assegnato alle "aree oggetto di trasformazione".
6. In sede di Regolamento Urbanistico potrà essere valutata l'opportunità di trasferimenti di capacità edificatoria da una UTOE all'altra, fermo restando le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi esplicitate all'interno del Titolo VI, al solo fine di consentire, in alternativa all'esproprio, la cessione gratuita delle aree destinate a servizi e spazi pubblici che non rientrano all'interno di aree di trasformazione.

**Art. 5 ter. - la valutazione integrata, la valutazione ambientale strategica e il Piano Strutturale**

1. Il Piano strutturale è stato sottoposto a valutazione integrata (L.R.1/2005) e a valutazione ambientale strategica (D.Lgs.4/2008), salvo quanto non diversamente disposto.



**Art. 6 - disposizioni generali**

1. Obiettivo generale del Piano Strutturale di Montevarchi è il miglioramento della qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali dell'intero territorio e la tutela e la salvaguardia del patrimonio storico e dell'ambiente naturale. L'Amministrazione comunale ha la responsabilità generale delle politiche sul territorio e coordina e controlla la definizione degli interventi previsti nel Piano Strutturale, garantendo la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio.

2. Per garantire la tutela delle risorse essenziali e l'adeguata fruibilità dei servizi del territorio l'Amministrazione Comunale esercita in modo organico e coordinato le funzioni di programmazione, pianificazione e controllo, assicurando la coerenza del Regolamento Urbanistico e degli strumenti operativi con le direttive e vincoli ambientali e gli indirizzi operativi del Piano Strutturale.

3. Sarà compito dell'Amministrazione comunale provvedere al "monitoraggio" del territorio, attraverso la sistemazione e l'integrazione continua dei dati conoscitivi per la verifica periodica e costante nel tempo dello "Stato dell'Ambiente".

4. L'Amministrazione Comunale, con il Piano Strutturale, si impegna a svolgere e favorire direttamente o indirettamente, nei confronti degli utilizzatori delle risorse essenziali e dei servizi del territorio, le seguenti azioni:

- prevenzione e riduzione degli effetti ambientali negativi, al fine di raggiungere un elevato livello di protezione dell'ambiente nel suo complesso, evitando il trasferimento di inquinanti da un settore all'altro;
- protezione delle bellezze naturali;
- tutela delle zone di particolare interesse ambientale;
- mantenimento qualitativo e quantitativo delle risorse naturali e dei servizi.

5. Gli interventi da parte dei soggetti pubblici e privati, in ogni singola porzione del territorio, urbano ed extraurbano, per le operazioni che comportano interventi di conservazione, riqualificazione o trasformazione delle risorse naturali e dei servizi del territorio di Montevarchi, dovranno mirare alla salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio, alla protezione dei rischi naturali o che conseguono alle sue modifiche e trasformazioni ed alla costruzione di un territorio ecologicamente stabile, nonché al miglioramento della qualità della vita.

6. Il **Regolamento Urbanistico** deve prevedere norme operative e prescrizioni relative alle singole risorse naturali e non, come specificato dai seguenti articoli.



**Art. 6 bis - città, sistema degli insediamenti, sistemi infrastrutturali e tecnologici**

1. Il **Regolamento Urbanistico**, in relazione al sistema degli insediamenti e ai sistemi infrastrutturali, deve precisare norme finalizzate al recepimento delle seguenti disposizioni:

- nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali, ai sensi dell'art.3, co.4 della L.R.1/2005, dovranno essere consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, ovvero dovranno, in ogni caso, concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale;
- i nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione e recupero dei tessuti insediativi esistenti sono subordinati alla presenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- i nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi, ai sensi dell'art.3, co.5 della L.R.1/2005, sono consentiti solo se esistano o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio, ovvero garantire almeno l'accesso ai servizi di interesse pubblico e le relative prestazioni; in particolare, in questi interventi, devono essere assicurati i servizi inerenti:
  - a) all'approvvigionamento idrico e alla depurazione delle acque;
  - b) alla difesa del suolo;
  - c) alla gestione dei rifiuti solidi;
  - d) alla disponibilità dell'energia;
  - e) ai sistemi di mobilità;
  - f) al sistema del verde urbano;
- i nuovi insediamenti e gli interventi di recupero dei tessuti insediativi esistenti possono essere realizzati solo quando una convenzione disciplini, tra l'altro:
  - a) gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative all'intervento o di quelle opere che siano necessarie per allacciare l'area ai pubblici servizi;
  - b) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- i nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione e recupero dei tessuti insediativi esistenti dovranno prevedere una dotazione minima inderogabile di standard di urbanizzazione primaria "parcheggi e verde pubblico attrezzato" e di secondaria "aree per l'istruzione e per attrezzature di interesse comune". Le suddette quantità dovranno essere determinate dal **Regolamento Urbanistico**, tenendo conto sia del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione che del fabbisogno pregresso dei tessuti circostanti.

### **Art. 6 ter - patrimonio collinare**

1. Il **Regolamento Urbanistico**, in relazione alla risorsa "Patrimonio collinare", così come definito dalla disciplina del PIT, deve precisare norme finalizzate al recepimento delle seguenti disposizioni:

- si dovrà "considerare equivalente a nuovo impegno di suolo il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione";
- si dovranno disincentivare le "aspettative [...] di valorizzazione finanziaria nel mercato immobiliare dei beni costituenti il patrimonio collinare" e le "tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana";
- si dovranno incentivare "misure perequative per dislocare la realizzazione [degli interventi] in aree diverse da quelle di maggior pregio o maggiore fragilità paesistica e ambientale".

**Art. 7 - aria**

1. Il **Regolamento Urbanistico**, in relazione alla risorsa aria, deve precisare norme finalizzate alla:
- limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera;
  - limitazione e compensazione dell'inquinamento acustico secondo quanto disciplinato dal Piano di Classificazione Acustica e del relativo Regolamento attuativo;
  - limitazione e compensazione dell'inquinamento da radiazioni magnetiche non ionizzanti;
  - limitazione e compensazione dei fenomeni di innalzamento della temperatura e dell'aridità dell'aria.

## Art. 8 - acqua

1. Il **Regolamento Urbanistico**, in relazione alla risorsa acqua, deve precisare norme finalizzate al:

- riassetto dell'equilibrio idrogeologico ed al miglioramento generale della qualità chimico-biologica;
- regimazione delle acque superficiali;
- riqualificazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e degli argini;
- mantenimento delle canalizzazioni agricole;
- verifica e messa in sicurezza dei pozzi e delle acque sotterranee;
- riduzione e/o compensazione dei consumi;
- limitazione del numero dei pozzi artesiani realizzati da privati.

2. Per i pozzi di emungimento dell'acquedotto comunale individuati nella tav.25 "I vincoli sovraordinati" e ricadenti negli ambiti, di cui al successivo titolo IV, con particolare riferimento agli ambiti del sottosistema insediativo di fondovalle, valgono le seguenti disposizioni, di cui al D.P.R.n.236 del 24 maggio 1988:

- nelle aree definite "zone di tutela assoluta", con estensione di raggio non inferiore a 10 metri dal pozzo, sono consentiti esclusivamente interventi per realizzare opere di presa o costruzioni di servizio; tali aree devono essere recintate e provviste di canalizzazione per il deflusso delle acque meteoriche;
- nelle aree definite "zona di rispetto", con estensione di raggio non inferiore a 200 metri dal pozzo, sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
  - dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
  - accumulo di concimi organici;
  - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
  - aree cimiteriali;
  - spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
  - apertura di cave e pozzi;
  - stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
  - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - impianti di trattamento di rifiuti;
  - pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto è inoltre vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti dovranno essere adottate, ove è possibile, le misure per il loro allontanamento.

### **Art. 9 - suolo e sottosuolo**

1. Il **Regolamento Urbanistico**, in relazione alla risorsa suolo e al sottosuolo, dovrà precisare, tenendo conto del D.P.G.R.n.26/R/2007, norme finalizzate alla:

- riduzione dei fattori di pericolosità geomorfologica, idraulica e idrogeologica;
- stabilizzazione dei versanti collinari;
- verifica di bacini di accumulo;
- controllo dei rilevati delle infrastrutture viarie;
- controllo di sottopassi e botti;
- contenimento di sbancamenti, scavi reinterri;
- contenimento di costruzioni interrato;
- controllo delle reti sotterranee e delle fognature.

3. Il **Regolamento Urbanistico** dovrà fissare le percentuali di terreno permeabile di pertinenza delle nuove costruzioni e degli ampliamenti; tale rapporto non potrà, comunque, essere inferiore al 25% della superficie fondiaria ai sensi dell'art.16 del D.P.G.R.n.2/R/2007.

**Art. 10 - ecosistemi della fauna e della flora ed aree di particolare interesse ambientale**

1. Il **Regolamento Urbanistico**, in relazione agli ecosistemi della fauna e della flora, deve precisare norme finalizzate alla:

- tutela ed alla conservazione della biodiversità floristica, faunistica e vegetazionale;
- tutela e conservazione del patrimonio boschivo;
- tutela e conservazione degli elementi diffusi del paesaggio agrario.





**Art. 11 - disposizioni generali**

1. Le invariants del territorio di Montevarchi sono gli elementi ambientali, storici, morfologici, infrastrutturali, di identità territoriale da tutelare e da valorizzare che vengono assunti come criteri di riferimento progettuale, secondo gli articoli normativi di seguito riportati.
2. La rappresentazione cartografica delle invariants della tavola 26 "Le invariants strutturali" costituisce parte integrante del Titolo III delle presenti norme.
3. Sono elementi di invarianza, e pertanto da tutelare e conservare, quelli che definiscono l'identità di ciascuna invariante. Tali elementi vengono specificati al comma 2 degli articoli del presente titolo.
4. Per quanto attiene ai tipi d'intervento ammissibili ed al grado di trasformabilità dell'uso e della risorsa individuata come invariante si fa riferimento alla tav.2 "Statuto dei luoghi".

## Art. 12 - centri storici

1. Sono invarianti: il centro storico di Montevarchi, di Levanella, di Levane alta e tutti i nuclei del sistema collinare (Ricasoli, Caposelvi, Ventena, Rendola, Mercatale, Moncioni). Tali invarianti sono comprese nell'ambito "La città storica" (art. 29) e nell'ambito "I nuclei storici" (art. 43).

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- i rapporti dimensionali tra edifici e spazi liberi;
- gli elementi architettonici, formali, distributivi e strutturali;
- le emergenze storico - architettoniche;
- gli elementi decorativi;
- gli assi visuali;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo;
- le relazioni tra i nuclei ed il paesaggio circostante.

3. Il **Regolamento Urbanistico** dovrà verificarne lo stato e la consistenza, anche rispetto agli elenchi ed alle schedature esistenti, e dovrà puntualmente definire il tipo di intervento ammissibile.

4. Sono inoltre soggette agli indirizzi ed alle prescrizioni di cui alle disposizioni specifiche degli ambiti di riferimento.

**Art. 13 - edificato al catasto Leopoldino**

1. Sono invarianti gli edifici presenti al catasto Leopoldino e compresi sia nei sottosistemi insediativi che nei sottosistemi ambientali di fondovalle e di collina.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- le relazioni tra gli edifici e gli spazi di pertinenza;
- gli elementi architettonici, formali, distributivi e strutturali degli edifici di pregio;
- gli elementi decorativi degli edifici di pregio;
- il rapporto degli edifici con il fronte stradale;
- il verde privato di pertinenza degli edifici.

3. Il **Regolamento Urbanistico** dovrà verificarne lo stato e la consistenza reale e dovrà puntualmente definire il tipo di intervento ammissibile.

4. Sono inoltre soggette agli indirizzi ed alle prescrizioni di cui alle disposizioni specifiche degli ambiti di riferimento.

#### **Art. 14 - edificato al catasto d'impianto**

1. Sono invarianti gli edifici presenti al catasto d'impianto. Tali invarianti sono comprese nei sottosistemi insediativi ed ambientali.
  
2. Costituiscono elementi di invarianza:
  - il tessuto morfologico caratteristico "a scacchiera" dell'ambito della città consolidata;
  - le relazioni tra gli edifici e gli spazi di pertinenza;
  - il rapporto e l'allineamento degli edifici con il fronte stradale;
  - gli elementi architettonici, formali, distributivi e strutturali degli edifici di pregio;
  - gli elementi decorativi degli edifici di pregio;
  - il verde privato di pertinenza degli edifici.
  
3. Il **Regolamento Urbanistico** dovrà verificarne lo stato e la consistenza reale e dovrà puntualmente definire il tipo di intervento ammissibile.
  
4. Sono inoltre soggette agli indirizzi ed alle prescrizioni di cui alle disposizioni specifiche degli ambiti di riferimento.

### Art. 15 - ville, poderi ed edifici specialistici

1. Sono invariants gli edifici storici quali le case rurali, le ville, i poderi e gli edifici specialistici, con la rispettiva area di pertinenza, che caratterizzano la struttura insediativa agraria.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- gli elementi architettonici, formali, distributivi e strutturali;
- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
- le opere e gli elementi decorativi;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo.

3. Il **Regolamento Urbanistico** dovrà verificarne lo stato e la consistenza, anche rispetto agli elenchi e alle schedature esistenti, e dovrà puntualmente definire il tipo di intervento ammissibile.

4. Sono inoltre soggette agli indirizzi ed alle prescrizioni di cui alle disposizioni specifiche degli ambiti di riferimento.

5. Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale n.1/2005, Titolo IV, Capo III nelle aree di pertinenza delle ville e dei poderi non sono consentiti interventi di nuova edificazione. E' da far salva la possibilità di realizzare nuovi annessi agricoli solo nei casi in cui la villa o il podere svolga la funzione di azienda agricola e sia dimostrata l'impossibilità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza.

**Art. 16 - viabilità storica e di interesse paesistico**

1. Vengono individuate come invariants le reti della viabilità storica, della viabilità principale e della viabilità vicinale e rurale individuate nel catasto Leopoldino ed ancora presenti nel territorio comunale, da conservare in quanto costituiscono una trama di fondamentale importanza per la corretta fruizione del territorio, e mettono in relazione le varie aree del paesaggio agrario con le parti urbanizzate del comune.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- la rete dei tracciati;
- la libera percorribilità;
- il fondo naturale e le pavimentazioni tradizionali;
- le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque;
- le opere d'arte, i tabernacoli ed altri manufatti di rilevanza storica architettonica.

3. Sono inoltre soggette agli indirizzi ed alle prescrizioni di cui alle disposizioni specifiche degli ambiti di riferimento.

### **Art. 17 - boschi di pregio**

1. Sono tutelati in rapporto alle funzioni di difesa idrogeologica, alla conservazione dei valori paesaggistici e di compensazione ambientale.
2. Costituiscono elementi di invarianza:
  - la dotazione boschiva;
  - la caratterizzazione delle specie arboree;
  - la sistemazione dei suoli;
  - la rete dei sentieri e la viabilità minore interna alle aree.
3. Sono inoltre soggette agli indirizzi ed alle prescrizioni di cui alle disposizioni specifiche degli ambiti di riferimento.
4. Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale n.1/2005, Titolo IV, Capo III è consentito il computo delle aree per il raggiungimento della capacità edificatoria con l'esclusione della localizzazione dei fabbricati sulle stesse aree.



#### **Art. 18 - aree agricole storiche e/o di pertinenza degli insediamenti**

1. Le aree a coltura tradizionale sono da tutelare integralmente per quanto riguarda le sistemazioni idraulico agrarie e la vegetazione non colturale (piante arboree e siepi). Sono ammissibili limitati interventi di accorpamento o frazionamento delle proprietà, purché non comportino rimodellamenti del suolo, non riducano la capacità di invaso della rete scolante, e non determinino modifiche sostanziali delle tipologie colturali presenti.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- le caratteristiche delle sistemazioni agrarie;
- le caratteristiche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
- il reticolo idrografico e le opere di raccolta e convogliamento delle acque superficiali;
- le colture promiscue.

3. Sono inoltre soggette agli indirizzi ed alle prescrizioni di cui alle disposizioni specifiche degli ambiti di riferimento.

4. Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale n.1/2005, Titolo IV, Capo III, nelle aree agricole storiche è consentito il computo delle aree per il raggiungimento della capacità edificatoria con l'esclusione della localizzazione dei fabbricati sulle stesse aree, ad eccezione di quanto diversamente stabilito nelle disposizioni specifiche dell'art.47 (Ambito dell'oliveto terrazzato di Mercatale e di Rendola) del titolo IV delle presenti norme.

**Art. 19 - aree di tutela paesistica delle strutture urbane**

1. Sono individuate come invariants le aree che definiscono l'intorno territoriale contiguo alle strutture urbane del fondovalle, da salvaguardare in quanto aree di tutela paesistica dei centri storici di Montevarchi, Levanella e Levane Alta.
2. Le aree di tutela paesistica delle strutture urbane costituiscono di per se elemento di invarianza.
3. Sono inoltre soggette agli indirizzi ed alle prescrizioni di cui alle disposizioni specifiche degli ambiti di riferimento.
4. Le aree non sono da destinare alla localizzazione di interventi di nuova edificazione. E' consentita ai margini dell'area di tutela paesistica di Levanella la localizzazione di un intervento di nuova edificazione finalizzato alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.). Nelle aree ricadenti all'esterno del sottosistema insediativo di fondovalle, ai fini dell'applicazione della Legge Regionale n.1/2005, Titolo IV, Capo III, è consentito il computo delle aree per il raggiungimento della capacità edificatoria, con l'esclusione delle localizzazioni dei fabbricati sulle stesse aree.

## Art. 20 - terrazzamenti e ciglionamenti

1. Le aree che presentano sistemazioni a terrazzamenti e ciglionamenti sono da conservare integralmente, in quanto costituiscono un importante elemento di memoria storica delle tecniche agrarie tradizionali, connotano specificatamente una parte del territorio comunale e svolgono un ruolo attivo di salvaguardia ambientale rispetto ai fattori di rischio idrogeologico. Nel caso di crolli totali e parziali è ammessa la realizzazione di soluzioni diverse purché ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati e purché di pari o maggiore efficacia sul piano della sistemazione del suolo e della regimazione delle acque.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- le tipologie costruttive tradizionali;
- le caratteristiche delle colture agrarie di pregio;
- il reticolo idrografico di scolo e le opere di raccolta e convogliamento delle acque superficiali.

3. Sono inoltre soggette agli indirizzi ed alle prescrizioni di cui alle disposizioni specifiche degli ambiti di riferimento.

4. Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale n.1/2005, Titolo IV, Capo III è consentito il computo delle aree per il raggiungimento della capacità edificatoria con l'esclusione della localizzazione di fabbricati sulle aree stesse. È consentita la realizzazione di piccoli annessi agricoli per ricovero attrezzi per aziende superiori ai 1,5 ha, la cui dimensione e tipologia dovrà essere dettagliatamente specificata dal **Regolamento Urbanistico**.

#### **Art. 21 - pascoli**

1. Vengono individuati come invariants i pascoli d'altura, per la loro importanza ecologica (biodiversità, funzioni ecotonali) e perché costituiscono un'importante risorsa alimentare per la fauna selvatica; essi sono da conservare nella loro estensione e da riqualificare a causa del progressivo rinselvaticamento.
2. Le aree a pascolo costituiscono di per sé elemento di invarianza.
3. Sono inoltre soggetti agli indirizzi ed alle prescrizioni di cui alle disposizioni specifiche degli ambiti di riferimento.
4. Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale n.1/2005, Titolo IV, Capo III è consentito il computo delle aree per il raggiungimento della capacità edificatoria con l'esclusione della localizzazione dei fabbricati sulle stesse aree.

## **Art. 22 - reticolo idrografico e fasce di pertinenza fluviale**

1. Viene individuata come invariante la trama di fiumi, torrenti e canali e la sua pertinenza che contribuisce all'equilibrio complessivo del regime delle acque, che ha ancora uno stretto legame con l'organizzazione del territorio agrario e che assume una funzione primaria di connessione tra le diverse parti del territorio. Risulta di valore strategico sotto il profilo idrologico, ambientale e naturale non solo in relazione al regime delle acque, ma anche per la continuità ecologica garantita dalle stesse.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- gli alvei ed i percorsi fluviali;
- le connessioni tra i corsi d'acqua;
- le superfici libere golenali;
- le sistemazioni planoaltimetriche del terreno;
- le opere di difesa idraulica compresi i relativi manufatti;
- la vegetazione riparia.

3. Le azioni prioritarie, contenute nelle schede di paesaggio del PIT, riguardano:

- la salvaguardia degli ambiti fluviali come habitat da conservare ai fini del mantenimento delle biodiversità, primo elemento della rete dei "corridoi ecologici";
- la salvaguardia della funzionalità idraulica dei corsi dell'Arno e dei suoi affluenti.

4. Sono inoltre soggette agli indirizzi ed alle prescrizioni di cui alle disposizioni specifiche degli ambiti di riferimento.

### **Art. 23 - geotopi ed emergenze geologiche**

1. Sono i complessi geomorfologici di rilevante interesse caratterizzati da singolari formazioni di rilevanza scientifica, definiti da fenomeni locali derivanti dalla qualità e dalla struttura del suolo e formati dall'azione erosiva e costruttrice degli agenti esogeni. Essi si costituiscono come veri e propri monumenti naturali e dovranno essere tutelati integralmente nelle loro dinamiche naturali evitando manomissioni di qualsiasi natura (rimodellamenti, escavazioni, manufatti edilizi, ecc.).

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- le componenti morfologiche dei suoli;
- gli elementi di continuità e collegamento con il contesto naturale ed ambientale.

3. Le azioni prioritarie, contenute nelle schede di paesaggio del PIT, riguardano:

- il monitoraggio costante della consistenza delle aree soggette a erosione.

4. Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale n.1/2005, Titolo IV, Capo III è consentito il computo delle aree per il raggiungimento della capacità edificatoria con l'esclusione della localizzazione dei fabbricati sulle stesse aree.

5. Sono inoltre soggette agli indirizzi ed alle prescrizioni di cui alle disposizioni specifiche degli ambiti di riferimento.

#### **Art. 24 - rete infrastrutturale per la mobilità**

1. Sono le arterie viarie esistenti e le aree interessate dalle previsioni di nuova viabilità comunale e sovracomunale e dalla nuova autostazione, indispensabili alla risoluzione dei collegamenti principali all'interno del territorio comunale e con i comuni contermini. I tracciati relativi alle nuove previsioni riportati negli elaborati grafici del Piano Strutturale sono indicativi e, pertanto, potranno essere soggetti ad adeguamenti in sede di progetto esecutivo dell'opera. Tali tracciati hanno valore di invariante fino alla realizzazione delle infrastrutture previste; a realizzazione avvenuta assume valore di invariante il tracciato effettivo dell'opera.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- le arterie viarie esistenti;
- i tracciati della viabilità di progetto;
- le fasce di rispetto, fino alla realizzazione delle infrastrutture previste.

3. Sono inoltre soggette agli indirizzi ed alle prescrizioni di cui alle disposizioni specifiche degli ambiti di riferimento.

## **Art. 25 - disposizioni generali**

1. Il Piano Strutturale, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile del territorio, nel rispetto del carattere ambientale, storico-artistico e urbanistico che lo caratterizza, in conformità con gli obiettivi della Legge Regionale n.1/2005, organizza la gestione del territorio secondo la struttura di seguito riportata.

2. Sistemi territoriali:

- il sistema di fondovalle (art. 27);
- il sistema di collina (art.41);

Ogni sistema è ulteriormente articolato in sottosistemi che ne definiscono ulteriori specificazioni.

3. Sono sottosistemi del sistema di fondovalle:

- il sottosistema insediativo di fondovalle (art. 28);
- il sottosistema ambientale di fondovalle (art. 34);
- il sottosistema delle connessioni di fondovalle (art. 37);

4. Sono sottosistemi del sistema di collina:

- il sottosistema insediativo di collina (art.42);
- il sottosistema ambientale degli speroni del chianti (art.45);
- il sottosistema ambientale dei pianalti (art.49);
- il sottosistema ambientale delle colline argillose (art.53);
- il sottosistema delle connessioni di collina (art.55);

Ciascun sottosistema è ulteriormente suddiviso in ambiti ed è soggetto alle disposizioni specifiche stabilite per ciascun ambito.

5. I sottosistemi sono articolati nei seguenti **ambiti**:

- il sottosistema insediativo di fondovalle in:
  - l'ambito della città storica (art. 29);
  - l'ambito della città consolidata (art. 30);
  - l'ambito della città da consolidare (art. 31);
  - l'ambito della città della produzione (art. 32);
  - l'ambito del parco dei cappuccini (art. 33);
- il sottosistema ambientale di fondovalle in:
  - l'ambito dell'area agricola di fondovalle (art. 35);
  - l'ambito dell'ortoflorovivaismo (art. 36);
- il sottosistema delle connessioni di fondovalle in:
  - l'ambito del parco fluviale dell'arno (art. 38);
  - l'ambito della rete di connessione lungo l'arno (art. 39);
  - l'ambito della rete di connessione con la collina (art. 40);
- il sottosistema insediativo di collina in:
  - l'ambito dei nuclei storici (art.43);
  - l'ambito dell'edificato da consolidare (art.44);
- il sottosistema ambientale degli speroni del chianti in:
  - l'ambito dell'oliveto terrazzato di moncioni e ventena (art.46);



- l'ambito dell'oliveto di mercatale e rendola (art.47);
- l'ambito del bosco di sinciano e ucerano (art.48);
- il sottosistema ambientale dei pianalti in:
  - l'ambito degli altopiani stretti a vigneto specializzato (art.50);
  - l'ambito degli altopiani larghi (art.51);
  - l'ambito del promontorio di levane (art.52);
- il sottosistema ambientale delle colline argillose:
  - l'ambito delle colline prospicienti il fondovalle (art.54);
- il sottosistema delle connessioni di collina in:
  - l'ambito della rete di connessione con il chianti (art.56);

6. I sistemi, i sottosistemi e gli ambiti sono individuati nella tavola n. 1.

7. Per ciascun **ambito** identificato come sopra, il Piano Strutturale definisce:

- gli obiettivi prestazionali;
- gli usi ammessi o previsti;
- le strategie da perseguire;
- eventuali disposizioni specifiche.

**Art. 26 - ambito di applicazione della Legge Regionale n.1/2005, Titolo IV, Capo III**

1. Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale n.1/2005, Titolo IV, Capo III e successive modificazioni e integrazioni, si individuano, quali aree con esclusiva e prevalente funzione agricola, quelle coincidenti con i sottosistemi ambientali di fondovalle e di collina, con i sottosistemi delle connessioni di collina e con l'ambito del parco dei Cappuccini.

2. Sono compatibili in tali aree le seguenti attività:

- coltivazione dei terreni;
- zootecnia e allevamenti minori;
- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connessa;
- residenza agricola;
- civile abitazione in edifici esistenti;
- agriturismo e turismo in zona agricola;
- attività per il tempo libero in relazione alle risorse ambientali, storiche insediative culturali esistenti.

3. Ai fini dell'applicazione dell'art.42 della Legge regionale n.1/2005, Titolo IV, Capo III i Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) sono soggetti alle prescrizioni di cui all'allegato C delle norme del P.T.C.

4. Nelle aree boscate, individuate nella tavola n.8 "Il sistema boschivo", sono compatibili le seguenti attività:

- governo del bosco e del sottobosco ai fini produttivi;
- raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco;
- agricoltura e pascolo;
- interventi connessi alla prevenzione incendi;
- interventi connessi alla garanzia dell'assetto idrogeologico e idraulico;
- rimboschimento e pratiche fitosanitarie;
- interventi connessi alla tutela dell'assetto faunistico;
- fruibilità e pratiche del tempo libero;
- manutenzione della viabilità minore e dei sentieri.

All'interno delle aree boscate sono escluse le seguenti attività:

- nuova edificazione residenziale anche a servizio dell'agricoltura;
- apertura di nuove strade;
- parcheggi, salvo limitate aree per uso di tempo libero;
- la realizzazione di recinzioni ad eccezione di quelle necessarie allo svolgimento delle attività di allevamento da definire tramite la redazione dei P.A.P.M.A.A.

5. Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale n.1/2005, Titolo IV, Capo III è consentito il computo delle aree boscate per il raggiungimento della capacità edificatoria con l'esclusione della localizzazione dei fabbricati sulle stesse aree ad eccezione degli annessi ad uso agricolo forestale. Per quanto riguarda la gestione silvicolturale si rimanda ai Piani di gestione forestale e ai Piani di coltivazione secondo quanto disposto dall'Allegato E del P.T.C.

6. Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno di dette aree, quando individuate come invarianti (vedi Tav. 26: "Le invarianti strutturali"), sono soggette alle limitazioni di cui agli articoli del titolo III ed agli ulteriori criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni specifiche del presente titolo.



## **Art. 27 - il sistema di fondovalle**

### *1. Descrizione*

Il fondovalle, che corrisponde alla vasta pianura alluvionale lungo l'Arno, presenta un intenso accentramento di funzioni e uno sviluppo urbano e infrastrutturale esteso ormai alla quasi totalità dell'area. Il sistema ha svolto storicamente il ruolo di connessione tra le direttrici principali lungo la valle dell'Arno e di luogo di scambio socio economico, ruolo che oggi è potenziato dalle più recenti scelte insediative. All'interno dell'area urbanizzata emerge il nucleo centrale di Montevarchi, mentre l'insediamento storico minore è spesso inglobato all'interno di aree urbanizzate anche di epoca recente. Il fondovalle intensamente urbanizzato, rivela il processo di industrializzazione e infrastrutturazione che coinvolge l'intero Valdarno e rispecchia fenomeni di sviluppo socio-economico che hanno privilegiato le aree pianeggianti di fondovalle rispetto a quelle, da assoggettare a tutela della collina.

### *2. Obiettivi*

Obiettivi generali del sistema sono il miglioramento costante delle componenti territoriali, insediative e tipologiche della "città policentrica toscana", quale invariante strutturale del PIT, che ne privilegino la sostenibilità sociale, ambientale sotto i profili energetico, idrico, di trattamento dei rifiuti e che favoriscano le sperimentazioni e le applicazioni delle più moderne acquisizioni scientifiche e tecnologiche in materia attraverso:

- la valorizzazione e la tutela del patrimonio storico;
- la riqualificazione delle aree connotate da condizioni di degrado;
- il mantenimento della fisionomia ancora leggibile dei centri abitati: nuovi insediamenti, ove necessari, dovranno essere adiacenti alla città esistente e tendere ad una migliore definizione e qualificazione dei margini urbani;
- il controllo sulla qualità progettuale dei nuovi insediamenti in rapporto al riconoscimento degli elementi "identitari locali", nonché la dimensione dell'intervento in rapporto alla consistenza degli insediamenti esistenti, senza tuttavia escludere linguaggi architettonici contemporanei di qualità;
- la tutela degli spazi inedificati del fondovalle laddove essi costituiscono potenziali canali di collegamento con il sistema della collina al fine di scongiurare effetti di saldatura tra nuclei e la conseguente marginalizzazione degli spazi rurali residui;
- il contrasto alla formazione di sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango regionale;
- tutela dei corridoi ecologici esistenti e promozione della loro ricostituzione e implementazione attraverso l'impianto di fasce alberate e la sistemazione delle strade e dei canali con i criteri dell'architettura paesaggistica;
- la riorganizzazione dei servizi a scala locale e sovralocale;
- la rilocalizzazione delle attività produttive incompatibili con gli insediamenti residenziali;
- la riorganizzazione e lo sviluppo del polo industriale;
- il recupero e il completamento delle infrastrutture per la mobilità e la sosta;
- la riqualificazione ambientale dei paesaggi del territorio aperto, dei paesaggi fluviali e delle aree degradate;
- il ripristino dei paesaggi fluviali, degli ecosistemi e della loro continuità territoriale;
- il recupero ed il risanamento delle zone umide e delle aste fluviali;
- l'attenuazione degli effetti indotti dall'impermeabilizzazione dei suoli.

### *3. Obiettivi particolari - Definizione dell'area di fondovalle di contatto con i comuni di San Giovanni Valdarno e di Terranuova Bracciolini*

L'area di fondovalle di contatto con i comuni di San Giovanni Valdarno e di Terranuova Bracciolini necessita di una

definizione che supera i confini amministrativi. L'obiettivo principale è quello di ricercare, attraverso la restituzione di un quadro conoscitivo comune che metta in evidenza le criticità esistenti, la soluzione che garantisca la sostenibilità ambientale, sociale ed economica degli interventi. Lo studio di fattibilità propedeutico alla definizione di un progetto condiviso dalle tre amministrazioni dovrà in particolare analizzare e valutare:

- il sistema ambientale con particolare riferimento al Parco fluviale dell'Arno e del Ciuffenna;
- il sistema infrastrutturale e della mobilità;
- il sistema insediativo;

Stante la necessità di procedere ad una pianificazione condivisa del sistema di fondovalle, anche attraverso il ricorso a forme di perequazione territoriale, viene demandata a tale fase, per quanto attiene il territorio del Comune di Monteverchi, la definizione del Parco fluviale dell'Arno con particolare riguardo all'area circostante il complesso ospedaliero di S.M.alla Gruccia (sistema ambientale), la definizione delle reti stradali e della mobilità (sistema infrastrutturale), la definizione del margine urbano a nord (sistema insediativo). Nell'ambito di tale approfondimento sarà valutata anche la possibilità di una nuova localizzazione dello Stadio Brilli Peri valutando, contestualmente, l'opportunità di dimensionare l'area affinché questa possa ospitare anche strutture collaterali per la pratica sportiva a diversi livelli. .

Tale obiettivo dovrà essere sottoposto a valutazione integrata (L.R.1/2005) e a valutazione ambientale strategica (D.Lgs.4/2008).

#### *4. Articolazione del sistema*

Il sistema è articolato nei seguenti sottosistemi:

- il sottosistema insediativo di fondovalle;
- il sottosistema ambientale di fondovalle;
- il sottosistema delle connessioni di fondovalle.

## **Art. 28 - il sottosistema insediativo di fondovalle**

### *1. Descrizione*

Il sottosistema insediativo di fondovalle del comune di Montevarchi è organizzato lungo i principali tracciati viari paralleli all'Arno e rappresenta la parte maggiormente urbanizzata dell'intero comune. Il sottosistema è investito da processi di trasformazione che vedono il costante aumento delle superfici urbanizzate e la conseguente riduzione del territorio aperto. Il nucleo principale del sottosistema è costituito dalla città di Montevarchi, cui sono fisicamente collegati i nuclei urbani, relativamente autonomi di Levane e Levanella. Al sottosistema insediativo appartengono le aree propriamente urbanizzate, i luoghi dell'abitare e del lavoro e delle relazioni sociali.

### *2. Obiettivi*

Obiettivi generali del sottosistema sono:

- tutela dell'immagine delle diverse parti del comune di Montevarchi;
- riqualificazione delle aree connotate da condizioni di degrado;
- consolidamento, ripristino e incremento dei beni e delle funzioni che caratterizzano ed identificano il patrimonio di spazi pubblici come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile;
- razionalizzazione della connessione tra le abitazioni, i servizi e le aree commerciali;
- valorizzazione di esercizi e di mercati di interesse storico-culturale, di tradizione e tipicità e organizzazione di centri commerciali naturali;
- valorizzazione di iniziative di vendita diretta di piccole produzioni tipiche locali di qualità, anche agricole;
- riorganizzazione e potenziamento del sistema dei servizi;
- razionalizzazione del sistema della viabilità, ottimizzando le relazioni tra le fermate ferro-tramviarie, i parcheggi di interscambio, le linee di trasporto su gomma ed i luoghi di origine e destinazione della mobilità privata, attraverso la ricollocazione delle funzioni e il coordinamento intermodale, assumendo come riferimento le diverse tipologie di utenza: residenti, pendolari, utilizzatori occasionali e turisti;
- incremento della mobilità ciclabile attraverso la definizione di una rete di percorsi ad essa dedicati caratterizzati da continuità sul territorio urbano e periurbano e interconnessione con le principali funzioni presenti e con i nodi di interscambio del trasporto pubblico locale.

### *3. Disposizioni specifiche*

La compresenza in un ristretto ambito territoriale di due o più strutture commerciali di medie o grandi dimensioni, o la previsione di nuovi insediamenti di attività manifatturiere e di attività ad esse correlate, determinando effetti territoriali a scala intercomunale, sono oggetto di concertazione tra le diverse Amministrazioni competenti ai sensi dell'art.48, co.4, lett.a) della L.R.1/2005.

### *4. Articolazione del sottosistema*

Il sottosistema è articolato nei seguenti ambiti:

- l'ambito della città storica;
- l'ambito della città consolidata;
- l'ambito della città da consolidare;
- l'ambito della città della produzione;
- l'ambito del parco dei Cappuccini.

## Art. 29 - l'ambito della città storica

### 1. Descrizione

L'ambito comprende la parte storica di Montevarchi e i nuclei storici di Levanella e Levane alta, tutti e tre caratterizzati da un tessuto ad alta densità abitativa. L'uso prevalente è residenziale, con una percentuale crescente di terziario localizzato a Montevarchi, dove il piano terra degli edifici, nella maggior parte dei casi, è occupata da attività commerciali, terziarie e produttive generalmente compatibili con il tessuto urbano storico. Sono presenti situazioni di degrado fisico ed urbano soprattutto nei nuclei di Levanella e Levane alta. Sono invariati dell'ambito: edificato al catasto Leopoldino, centri storici, viabilità storica.

### 2. Obiettivi

Obiettivi generali dell'ambito sono:

- salvaguardia e valorizzazione dell'immagine di Montevarchi, identificabile principalmente con il suo centro storico;
- rivitalizzazione del centro storico attraverso il mantenimento di funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici e nei complessi architettonici, nelle aree di rilevanza storico-architettonica e nel patrimonio immobiliare che hanno coinciso con una titolarità o funzionalità pubblica;
- mantenimento del ruolo baricentrico dell'abitato storico rispetto alla città;
- valorizzazione del centro commerciale naturale, istituito con Del.G.C.n.197 del 21.07.2005, anche attraverso l'incentivazione della percorribilità pedonale, la limitazione della circolazione veicolare, una adeguata dotazione di parcheggi opportunamente localizzata;
- manutenzione e conservazione del tessuto morfologico, delle caratteristiche architettoniche e tipologiche, anche attraverso forme di incentivazione.

Per Levanella e Levane alta l'obiettivo è quello di tutelare e valorizzare i caratteri storici degli edifici e degli spazi aperti e ridefinirne il rapporto con l'area libera ed edificata circostante, in particolare rispetto al sistema di accesso ed alla viabilità urbana.

### 3. Destinazioni d'uso caratterizzanti, compatibili o escluse

La funzione caratterizzante dell'ambito è la residenza. Sono ammesse tutte le funzioni con essa compatibili, in particolare servizi e attrezzature, attività direzionali, attività commerciali di vicinato e artigianali non inquinanti. E' ammessa la funzione turistico-ricettiva. Sono escluse le attività produttive che rientrano tra le attività di prima classe disciplinate dall'art.216 del R.D.n.1265/1934, fermo restando quanto disposto al quinto comma dello stesso articolo, e le medie e grandi strutture di vendita.

### 4. Strategie

Al perseguimento degli obiettivi si dovrà pervenire, oltre che attraverso l'osservanza delle seguenti direttive, mediante ulteriori specificazioni normative del **Regolamento Urbanistico** e di eventuali piani e programmi di settore.

Gli interventi dovranno favorire il recupero e la conservazione degli edifici esistenti. Gli spazi aperti dovranno essere valorizzati attraverso progetti specifici da definire anche attraverso il **Regolamento Urbanistico**. Gli interventi di conservazione dovranno tutelare non solo gli aspetti formali, ma anche le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici.

### 5. Disposizioni specifiche

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei pozzi comunali, individuati nella tav. 25 "I vincoli sovraordinati", sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme.

## Art. 30 - l'ambito della città consolidata

### 1. Descrizione

L'ambito si configura come area urbana prevalentemente residenziale, con un ricco tessuto commerciale e direzionale. Nell'abitato di Montevarchi, esso è costituito da isolati residenziali, su tessuto regolare a maglia quadrata, di impianto dei primi del novecento. I caratteri di maggiore pregio sono legati al sistema di palazzine liberty che identificano la viabilità interna della città e la viabilità ai margini urbani di connessione verso le colline. Il disegno descritto, nato dal P.R.G. del 1924, ha come spina dorsale il "Viale Grande" (attuale viale Diaz) con le due strade sulle ali, la parallela a valle (via Gramsci) e la parallela a monte (via Burzagli). All'interno di questa maglia viaria i terreni non interessati dall'infrastrutturazione viaria, sono stati lottizzati e nel tempo saturati da costruzioni di maggiore o minore pregio. Sono presenti aree produttive di piccola e media dimensione con funzioni ormai dismesse o incompatibili con il tessuto residenziale. A Levane l'ambito è caratterizzato dal tessuto edilizio lineare che si sviluppa lungo il tracciato della ex S.S.69 e della S.P.11, costituito in sostituzione dell'edificato storico preesistente, totalmente distrutto durante l'ultima guerra mondiale. Sono assenti spazi pubblici centrali di socializzazione.

Sono invariati dell'ambito: edificato al catasto leopoldino, edificato al catasto d'impianto, viabilità storica, "villa Galeffi", "villa Masini".

### 2. Obiettivi

Obiettivi generali dell'ambito sono:

- riqualificazione del tessuto urbano e degli spazi aperti, pubblici e privati;
- riqualificazione delle aree connotate da condizioni di degrado;
- conservazione degli elementi architettonici puntuali di pregio (in particolare le ville e le palazzine Liberty) e la conservazione del tessuto di inizio secolo;
- rafforzamento dei caratteri peculiari della maglia "a scacchiera";
- riorganizzazione complessiva della mobilità e del sistema dei parcheggi;
- riqualificazione della viabilità ai margini, cui conferire il carattere di "via urbana", per definire il limite dell'edificato;
- valorizzazione della città consolidata di Levane attraverso la riqualificazione dell'asse viario urbano, con la ricostruzione di un connettivo urbano di servizio agli abitanti.

### 3. Destinazioni d'uso caratterizzanti, compatibili o escluse

La funzione caratterizzante dell'ambito è la residenza. Sono ammesse tutte le funzioni ad essa compatibili, in particolare servizi e attrezzature, attività direzionali, attività commerciali fino a medie strutture di vendita e artigianali non inquinanti. E' ammessa la funzione turistico-ricettiva. Sono escluse le attività produttive che rientrano tra le attività di prima classe disciplinate dall'art.216 del R.D.n.1265/1934, fermo restando quanto disposto al quinto comma dello stesso articolo, e le grandi strutture di vendita. Eventuali ampliamenti delle medie strutture esistenti sono ammessi al solo scopo di concorrere alla riqualificazione ambientale e funzionale del contesto.

### 4. Strategie

Al perseguimento degli obiettivi si dovrà pervenire, oltre che attraverso l'osservanza delle seguenti direttive, mediante ulteriori specificazioni normative del **Regolamento Urbanistico** e di eventuali piani e programmi di settore.

Alla trasformazione delle aree connotate da condizioni di degrado presenti all'interno dell'ambito, alla conversione delle aree con attività incompatibili con la residenza e alla realizzazione di alcune aree di trasformazione e interventi di completamento puntuali, che saranno definite dal **Regolamento Urbanistico**, è affidata la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto consolidato esistente. Per queste aree il **Regolamento Urbanistico**, tenendo conto delle



dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi disciplinate per ogni U.T.O.E. riportate nell'art.64 bis e delle prescrizioni della valutazione integrata e della valutazione ambientale strategica, dovrà definire le modalità di intervento progettuali e gestionali.

L'indice territoriale assegnato alle aree di trasformazione e agli interventi di completamento dovrà essere al massimo pari a 0,10 mq/mq.

All'interno delle aree di trasformazione dovranno essere individuati e prescritti strumenti perequativi finalizzati alla realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Dovrà essere prestata particolare cura alla progettazione degli spazi collettivi.

La viabilità all'interno dell'ambito dovrà garantire una migliore sicurezza e qualità urbana ed ambientale.

#### 5. Disposizioni specifiche

I nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali dovranno concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale presente sia all'interno dell'ambito che nell'ambito della città storica. A tal fine il **Regolamento Urbanistico** dovrà disciplinare le norme operative e/o le eventuali prescrizioni a cui saranno sottoposte le singole aree di trasformazione.

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei pozzi comunali, individuati nella tav. 25 "I vincoli sovraordinati", sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme.

## Art. 31 - l'ambito della città da consolidare

### 1. Descrizione

L'ambito è costituito dai quartieri residenziali, esito di interventi unitari recenti di iniziativa pubblica o privata, posti al margine della città di Montevarchi, di Levanella e di Levane. Il loro carattere prevalente è la disomogeneità degli edifici, l'assenza di un tessuto morfologicamente configurato e l'assenza di un disegno dello spazio pubblico.

Sono invariati dell'ambito: viabilità storica, edificato al catasto leopoldino, edificato al catasto d'impianto, "villino a podere la Porta", le "Padulette".

### 2. Obiettivi

Obiettivi generali dell'ambito sono:

- ridefinizione del carattere del tessuto urbano e degli spazi aperti, pubblici e privati, attraverso nuovi interventi, attestati su una maglia viaria che si collega e riproduce il sistema "a scacchiera" dell'espansione dei primi del novecento, atti a ridurre l'immagine di "casualità" dell'espansione più recente;
- potenziamento del sistema dei servizi pubblici e del sistema degli spazi aperti;
- riordino del disegno urbano attraverso il completamento di lotti liberi e la ristrutturazione urbanistica delle aree connotate da condizioni di degrado;
- valorizzazione delle relazioni dell'area con il parco fluviale dell'Arno, ridefinizione e potenziamento delle connessioni con la città consolidata;
- ridefinizione della struttura viaria di carattere urbano dell'intero ambito con la realizzazione di un tracciato parallelo all'Arno che, dal nuovo ponte della variante alla SR 69, raggiunga il ponte Mocarini;

### 3. Destinazioni d'uso caratterizzanti, compatibili o escluse

La funzione caratterizzante dell'ambito è la residenza. Sono ammesse tutte le funzioni ad essa compatibili, in particolare servizi e attrezzature, attività direzionali, attività commerciali esclusa la grande distribuzione di vendita e artigianali non inquinanti. E' ammessa la funzione turistico-ricettiva. Sono escluse le attività produttive che rientrano tra le attività di prima classe disciplinate dall'art.216 del R.D.n.1265/1934, fermo restando quanto disposto al quinto comma dello stesso articolo.

### 4. Strategie

Al perseguimento degli obiettivi si dovrà pervenire, oltre che attraverso l'osservanza delle seguenti direttive, mediante ulteriori specificazioni normative del **Regolamento Urbanistico** e di eventuali piani e programmi di settore.

La concretizzazione degli obiettivi è affidata alla realizzazione delle aree di trasformazione ed attraverso interventi di completamento puntuali, che saranno definiti dal **Regolamento Urbanistico**. Per queste aree il **Regolamento Urbanistico**, tenendo conto delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi disciplinate per ogni U.T.O.E. riportate nell'art.64 bis, e delle prescrizioni della valutazione integrata e della valutazione ambientale strategica, dovrà definire le modalità di intervento progettuali e gestionali.

L'indice territoriale assegnato alle aree di trasformazione e agli interventi di completamento dovrà essere al massimo pari a 0,10 mq/mq.

All'interno delle aree di trasformazione dovranno essere individuati e prescritti strumenti perequativi finalizzati alla realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Dovrà essere prestata particolare cura alla progettazione degli spazi collettivi.

La viabilità all'interno dell'ambito dovrà garantire una migliore sicurezza e qualità urbana ed ambientale e dovrà perseguire il riaggiornamento con i tracciati viari e ciclopedonali esistenti.

Una particolare attenzione dovrà essere prestata nell'autorizzare la realizzazione di nuovi pozzi di emungimento, la cui tipologia costruttiva dovrà comunque essere quella tecnologicamente migliore per garantire l'incolumità della falda.

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici, i nuovi interventi dovranno essere mirati a:

- mantenimento e manutenzione della rete di canali agricoli;
- manutenzione delle opere di difesa idraulica;
- contenimento degli attingimenti dalla falda freatica;
- limitazione all'intubamento dei canali;
- incentivazioni per la realizzazione di bacini di stoccaggio delle acque meteoriche con doppia funzione: contenimento degli attingimenti dalla falda e allungamento dei tempi di corrivazione in corrispondenza di eventi meteorici eccezionali.

All'interno delle aree di trasformazione l'Amministrazione comunale individuerà le aree da destinare alla localizzazione di interventi di edilizia economica e popolare o con prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati. In alternativa l'Amministrazione comunale dovrà adottare misure necessarie affinché si incrementi tale tipo di intervento e questo possa produrre effetti calmieranti sul mercato della casa.

#### 5. Disposizioni specifiche

I nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali dovranno concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale presente sia all'interno dell'ambito che nell'ambito della città storica. A tal fine il **Regolamento Urbanistico** dovrà disciplinare le norme operative e/o le eventuali prescrizioni a cui saranno sottoposte le singole aree di trasformazione.

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei pozzi comunali, individuati nella tav. 25 "I vincoli sovraordinati", sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme.

## Art. 32 - l'ambito della città della produzione

### 1. Descrizione

L'ambito è caratterizzato dai principali insediamenti produttivi del comune, concentrati in aree specifiche e circoscritte del territorio, che mostrano segni di continua evoluzione. Dagli insediamenti del primo novecento, inseriti all'interno del tessuto urbanizzato, l'attività produttiva si è progressivamente allontanata verso le aree libere del fondovalle, distanti dai principali centri abitati, pur rimanendo in prossimità della rete di connessione infrastrutturale. Anche le recenti decisioni di nuove localizzazioni produttive ed infrastrutturali sottolineano questa tendenza che è confermata e rafforzata dal Piano Strutturale. L'ambito individuato dal piano comprende aree già insediate, aree in corso di realizzazione ed altre aree di nuovo impianto, come riserva per un ulteriore incremento della domanda. Attualmente nelle aree esistenti non è sufficientemente garantito un rapporto ottimale di servizi ed infrastrutture, sia in termini quantitative, sia in termini di rapporti qualitativi tra le diverse parti urbane.

Sono invarianti dell'ambito: l'edificato al catasto Leopoldino, l'edificato al catasto d'impianto, la viabilità storica, il reticolo idrografico con la relativa fascia di pertinenza fluviale.

### 2. Obiettivi

Obiettivi generali dell'ambito sono:

- potenziamento e miglioramento dei servizi all'interno dell'ambito, per rispondere alle esigenze degli addetti e dei fruitori delle attività presenti;
- riqualificazione e ridefinizione del rapporto tra gli insediamenti produttivi ed il contesto circostante, attraverso un accurato disegno dei limiti degli insediamenti, in modo da definirne i margini;
- riduzione delle emissioni inquinanti tramite un attento e costante monitoraggio delle stesse e tramite il mantenimento di una sufficiente permeabilità del suolo;
- risparmio delle risorse idriche ed energetiche, utilizzazione di energie rinnovabili, riduzione della produzione di rifiuti, riutilizzo e riciclaggio dei materiali;
- riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, razionalizzazione degli accessi alle singole aree e ai comparti nel loro insieme allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;
- localizzazione di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca e all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;

### 3. Destinazioni d'uso caratterizzanti, compatibili o escluse

La funzione caratterizzante dell'ambito è la produzione. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la produzione, come attività commerciali, esclusa la grande distribuzione, attività turistiche ricettive, servizi. È esclusa la destinazione d'uso residenziale.

### 4. Strategie

Al perseguimento degli obiettivi si dovrà pervenire, oltre che attraverso l'osservanza delle seguenti direttive, mediante ulteriori specificazioni normative del **Regolamento Urbanistico** e di eventuali piani e programmi di settore.

Il **Regolamento Urbanistico**, tenendo conto delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi disciplinate per ogni U.T.O.E. riportate nell'art.64 bis e delle prescrizioni della valutazione integrata e della valutazione ambientale strategica, dovrà definire il rapporto tra le aree produttive e gli spazi aperti ed edificati sul fronte.

L'indice territoriale assegnato alle aree di trasformazione e agli interventi di completamento dovrà essere pari a 0,35 mq/mq, salvo casi eccezionali che saranno espressamente evidenziati nel Regolamento Urbanistico che attengono a

condizioni pregresse.

Dovrà essere prestata particolare cura alla progettazione degli spazi collettivi.

Le strade di distribuzione all'interno dell'ambito dovranno garantire una migliore sicurezza e qualità urbana ed ambientale e dovranno perseguire il riammagliamento con i tracciati viari e ciclopedonali esistenti.

Qualora le nuove previsioni delle aree di trasformazione siano localizzate nelle immediate vicinanze di nuclei residenziali esistenti la destinazione d'uso produttiva dovrà essere compatibile con le condizioni dell'abitare.

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici, i nuovi interventi dovranno essere mirati a:

- mantenimento e manutenzione della rete di canali agricoli;
- manutenzione delle opere di difesa idraulica;
- contenimento degli attingimenti dalla falda freatica;
- limitazione all'intubamento dei canali;
- incentivazioni per la realizzazione di bacini di stoccaggio delle acque meteoriche con doppia funzione: contenimento degli attingimenti dalla falda e allungamento dei tempi di corrivazione in corrispondenza di eventi meteorici eccezionali.

Il **Regolamento Urbanistico** dovrà prevedere opportune aree "filtro" di salvaguardia per i nuclei residenziali presenti nelle aree attigue a quelle produttive da realizzare tramite la costituzione di fasce di verde pubblico o privato e di schermature vegetali.

#### 6. Disposizioni specifiche

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei pozzi comunali, individuati nella tav. 25 "I vincoli sovraordinati", sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme

## Art. 33 - l'ambito del parco dei Cappuccini

### 1. Descrizione

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di un sistema prevalentemente boschivo situato in posizione dominante e panoramica rispetto al centro urbano di Montevarchi, dal quale è separato dal tracciato ferroviario. Tale situazione ha consentito di conservare fino ad oggi le caratteristiche ambientali del sito, preservandolo dalla localizzazione di nuovi insediamenti. Inoltre l'intera area è interessata da numerosi fenomeni di instabilità geologica, che determinano una particolare situazione di criticità.

Sono invariati dell'ambito: boschi di pregio, viabilità storica, geotopi, aree agricole storiche e/o di pertinenza degli insediamenti, l'edificio specialistico "I Cappuccini".

### 2. Obiettivi

Obiettivi generali dell'ambito sono:

- costituzione di un parco urbano con valenza sovracomunale.;
- conservazione attiva del parco attraverso il mantenimento delle pratiche agricole.

### 3. Destinazioni d'uso caratterizzanti, compatibili o escluse

La funzione caratterizzante ed esclusiva dell'ambito è il servizio pubblico. Sono ammesse tutte le attività compatibili con tale funzione, quali servizi e attrezzature collettive e l'attività agricola.

### 4. Strategie

Al perseguimento degli obiettivi si dovrà pervenire, oltre che attraverso l'osservanza delle seguenti direttive, mediante ulteriori specificazioni normative del **Regolamento Urbanistico**, tra cui la perequazione urbanistica, e di eventuali piani e programmi di settore.

Il **Regolamento Urbanistico** dovrà prevedere interventi di sistemazione a verde pubblico attrezzato, di recupero dei sentieri, di illuminazione pubblica delle strade di accesso e di realizzazione di nuovi parcheggi, al fine di migliorare la fruibilità del parco.

Il **Regolamento Urbanistico** dovrà prevedere anche meccanismi per incentivare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica sia in fase di recupero di situazioni già compromesse sia per gli interventi preventivi che dovranno essere condotti nelle aree dove sono presenti gli indizi preliminari di denudazione o erosione del pendio.

Data la vicinanza delle aree più densamente abitate sarà necessario prevedere che i corsi d'acqua siano dotati di meccanismi (desabbiatori, vasche di decantazione) che permettano di limitare il trasporto solido delle acque di corrivazione, impedendo l'insabbiamento delle condutture fognarie.

## **Art. 34 - il sottosistema ambientale di fondovalle**

### *1. Descrizione*

Al sottosistema ambientale di fondovalle appartengono le aree non edificate situate in prossimità della parte urbanizzata, che mantengono un uso agricolo e svolgono funzione di riequilibrio ecologico del sistema insediativo.

### *2. Obiettivi*

Obiettivi generali del sottosistema sono:

- riqualificazione degli aspetti ambientali del territorio;
- riqualificazione delle connessioni ecologiche e funzionali interne ed esterne ;
- attenuazione degli effetti dell'impermeabilizzazione dei suoli;
- riqualificazione dell'attività ortoflorovivaistica;
- creazione di percorsi pedonali e ciclabili per una migliore fruibilità del territorio aperto;
- valorizzazione dei segni di permanenza storica strutturanti il paesaggio.

### *3. Articolazione del sottosistema*

Il sottosistema è articolato nei seguenti ambiti:

- l'ambito dell'area agricola di fondovalle;
- l'ambito dell'ortoflorovivaismo.

## Art. 35 - l'ambito dell'area agricola di fondovalle

### 1. Descrizione

L'ambito è caratterizzato dal territorio agricolo ormai residuale rispetto al tessuto urbanizzato. Sono visibili fenomeni di influenza urbana che sembrano sommergere l'originaria vocazione agricola del territorio; a zone fortemente degradate, dove ormai preme l'urbanizzazione, si alternano aree di notevole valore paesistico dove permangono le coltivazioni tradizionali. In particolare nei fondovali stretti, definiti al comma 3 del presente articolo, l'integrazione tradizionale tra insediamento e aree aperte riemerge, dando origine ad una struttura del paesaggio agrario caratterizzata da seminativi e in misura minore da vigneti. Il sistema di case sparse si alterna con aree di recente residenza periurbana. Sono presenti, infine, due complessi produttivi, uno in località Levane denominato "Podere Casa Nuova d'Ambra", l'altro in località Pestello denominato "La Vigna", quest'ultimo non più attivo, facilmente identificabili per dimensione e localizzazione, che si presentano in uno stato di avanzato degrado.

Sono invariati dell'ambito: il sistema di case sparse individuate al catasto Leopoldino e al catasto d'impianto; le aree agricole storiche, la viabilità storica, il reticolo idrografico con la relativa fascia di pertinenza fluviale, parte delle aree di pertinenza di "villa Baronzola" e del "villino a podere La Porta".

### 2. Obiettivi

Obiettivi generali dell'ambito sono:

- difesa e valorizzazione delle risorse agro ambientali e dei sistemi irrigui tradizionali dai processi di degrado e trasformazione indotti dall'influenza urbana;
- conservazione dei caratteri e delle pratiche colturali storiche e di pregio, ove permangono;
- potenziamento delle connessioni tra città urbanizzata e area agricola contigua;
- ridefinizione del limite dell'area urbanizzata attraverso la costituzione di una fascia di verde agricolo strutturato;
- riduzione degli impatti ambientali negativi degli sviluppi urbanistici e infrastrutturali;
- promozione di forme diversificate di fruizione integrata dell'ambito con l'organizzazione di sistemi di accesso e di fruibilità e valorizzazione dei percorsi di collegamento storici tra città e aree agricole;
- trasformazione e recupero degli edifici esistenti, fermo restando che, per i complessi produttivi di consistenti dimensioni suscettibili di impatti invasivi sul territorio, si dovranno incentivare "misure perequative per dislocare la realizzazione [degli interventi] in aree diverse da quelle di maggior pregio o maggiore fragilità paesistica e ambientale";
- garanzia di adeguati livelli di irrigazione attraverso modalità alternative al prelievo sotterraneo che contribuiscano a salvaguardare le falde da eccessivi emungimenti e da fenomeni di degrado (salinizzazione).

### 3. Destinazioni d'uso compatibili

Sono ammesse tutte le funzioni compatibili all'agricoltura e di servizio alla stessa. È ammessa l'attività turistico ricettiva. Nelle aree dell'ambito individuate nella tav.2 (Statuto dei luoghi) con il simbolo "Rc", circostanti al Borro del Giglio, al Borro del Boschetto, al Borro di Caspri, al Torrente Dogana, al Borro dell'Ornaccio, al Borro di Val di Lago ed al Torrente Trigesimo di Caposelvi, individuati dal P.T.C. come tipo di paesaggio "Fondovalle stretto" variante b, non sono consentite nuove abitazioni rurali e eventuali annessi agricoli, ammessi solo quando sia dimostrata l'impossibilità di una loro collocazione in un'altra sede, dovranno eventualmente essere realizzati in contiguità dei complessi edilizi esistenti.

### 4. Strategie

Al perseguimento degli obiettivi si dovrà pervenire, oltre che attraverso l'osservanza delle seguenti direttive, mediante ulteriori specificazioni normative del **Regolamento Urbanistico** e di eventuali piani e programmi di settore.



Tutela dell'ambito come elemento di qualità in quanto tessuto connettivo di grande rilevanza ambientale e paesaggistica e come tale non suscettibile di trasformazioni urbanistiche che ne sminuiscano la rilevanza e la funzionalità sistemica rispetto alle risorse essenziali del territorio.

Valorizzazione delle tipicità anche attraverso l'integrazione, la razionalizzazione, l'adeguamento organizzativo o tecnologico delle produzioni o di modernizzazione di filiere o reti imprenditoriali.

Introduzione di tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della sua struttura geomorfologica e della vitalità e fruibilità delle risorse e a sostegno della rinnovabilità e dell'uso parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee.

Ridefinizione dei margini degli insediamenti attraverso la riqualificazione ambientale.

Mantenimento del sistema scolante e della vegetazione riparia, per garantirne l'efficienza e la manutenzione.

Mantenimento e incentivazione alla reintroduzione di siepi, alberature e macchie di campo, per garantire la continuità ecologica e la biodiversità.

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici, i nuovi interventi dovranno perseguire:

- incentivazione del recupero e manutenzione della rete di canali agricoli, soprattutto prevedendo opere di manutenzione dei manufatti di difesa idraulica esistenti;
- contenimento degli attingimenti dalla falda freatica;
- incentivazioni per la realizzazione dei bacini di stoccaggio delle acque meteoriche con doppia funzione: contenimento degli attingimenti dalla falda e allungamento dei tempi di corrivazione in corrispondenza di eventi meteorici eccezionali.

#### 5. Disposizioni specifiche

Il **Regolamento Urbanistico** dovrà definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, fermo restando che l'intervento di Sostituzione edilizia dovrà essere ulteriormente condizionato al fine di contenere gli effetti legati alla trasformazione di luoghi connotati di un elevato valore paesaggistico e ambientale. Inoltre, dovrà definire entità e modalità di trasferimento, nelle aree deputate ad accogliere tali interventi, delle trasformazioni dei complessi produttivi di consistenti dimensioni.

Conservazione dei manufatti della bonifica idraulica (argini longitudinali e trasversali).

Conservazione delle siepi e macchie di campo nonché delle alberature anche non produttive, la reintroduzione degli stessi è considerata quale intervento di miglioramento ambientale ai sensi della Legge Regionale n.1/2005, Titolo IV, Capo III.

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei pozzi comunali, individuati nella tav. 25 "I vincoli sovraordinati", sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme.

## Art. 36 - l'ambito dell'ortoflorovivaismo

### 1. Descrizione

L'ambito presenta i caratteri morfologici tipici del fondovalle alluvionale che si estende parallelamente all'Arno sino alla confluenza con l'Ambra, ed è attraversato diagonalmente dal canale artificiale del Berignolo, o canale Battagli, proveniente dall'Acqua Borra che, dopo aver attraversato i numerosi borri della piana, entra nella città dove alimentava i mulini storici. L'ambito è inoltre connotato da un'alta disomogeneità funzionale, a causa delle forti pressioni insediative: le attività vivaistiche si alternano all'insediamento artigianale e residenziale, a lembi di agricoltura tradizionale, a ville e edifici rurali di memoria storica. L'ortoflorovivaismo rappresenta ancor oggi uno dei settori economici trainanti del comune, anche se la continua evoluzione dei mercati costringe gli addetti a una sempre maggiore specializzazione produttiva. L'attività caratterizzante è la produzione di fiori e piante in vaso, mentre molto ridotta è la produzione di piante coltivate direttamente nel terreno. Per questo motivo i fattori inquinanti derivanti dal vivaismo sono minimi, anche se vanno comunque previste salvaguardie per mitigare ulteriormente l'impatto ambientale dell'attività. L'ortoflorovivaismo è da considerarsi risorsa agro-ambientale della Toscana rurale e come tale da tutelare e valorizzare.

Sono invariati dell'ambito: le case sparse presenti al catasto Leopoldino ed al catasto d'impianto; le aree agricole storiche, la viabilità storica, il reticolo idrografico con la relativa fascia di pertinenza fluviale, "Villa Merli" e la "Fattoria di Camminlungo".

### 2. Obiettivi

Obiettivi generali dell'ambito sono:

- favorire la costituzione di un comparto denominato "Giardino dei vivai" destinato a ospitare tutte le attività ortoflorovivaistiche, secondo un progetto unitario che preveda la riqualificazione ambientale dell'area, la valorizzazione dei segni di permanenza della struttura storica del territorio, avente la funzione principale di promozione e sviluppo dell'attività vivaistica;
- riqualificazione dell'intera area al fine di ricostituire il limite della città;
- recupero delle permanenze storiche dell'area;
- introduzione di attività vivaistiche di qualità che prevedano il recupero di essenze autoctone e favoriscano la biodiversità colturale;
- valorizzazione del settore dei vivaisti come risorsa economica tradizionalmente rilevante per il comune di Montevarchi;
- garantire adeguati livelli di irrigazione attraverso modalità alternative al prelievo sotterraneo che contribuiscano a salvaguardare le falde da eccessivi emungimenti e da fenomeni di degrado (salinizzazione).

### 3. Destinazioni d'uso compatibili

Sono ammesse tutte le funzioni compatibili all'agricoltura e di servizio alla stessa.

### 4. Strategie

Al perseguimento degli obiettivi si dovrà pervenire, oltre che attraverso l'osservanza delle seguenti direttive, mediante ulteriori specificazioni normative del **Regolamento Urbanistico** e di eventuali piani e programmi di settore.

Tutela dell'ambito come elemento di qualità in quanto tessuto connettivo e come tale non suscettibile di trasformazioni urbanistiche che ne sminuiscano la rilevanza e la funzionalità sistemica rispetto alle risorse essenziali del territorio.

Organizzazione generale ed unitaria delle attività vivaistiche, in modo da razionalizzare l'uso delle risorse ambientali.

Istituzione del "Giardino dei vivai", non solo a servizio delle attività produttive, ma anche per costituire dei percorsi

pedonali verdi di pregio di collegamento alla città.

Utilizzazione di prodotti derivanti dalle attività agrosilvopastorali (compost verde e pacciamatura) per coltivazioni ortoflorovivaistiche.

Introduzione di tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della sua struttura geomorfologica e della vitalità e fruibilità delle risorse e a sostegno della rinnovabilità e dell'uso parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee.

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici, i nuovi interventi dovranno perseguire:

- contenimento delle coperture e verifica degli indici di impermeabilizzazione delle superfici;
- incentivazioni per la realizzazione dei bacini di stoccaggio delle acque meteoriche con doppia funzione: contenimento degli attingimenti dalla falda e allungamento dei tempi di corrivazione in corrispondenza di eventi meteorici eccezionali.

#### 5. Disposizioni specifiche

La eventuale realizzazione di annessi agricoli dovrà essere opportunamente normata in sede di redazione del **Regolamento Urbanistico**, che ne definirà le caratteristiche costruttive, tipologiche e dimensionali, oltre che individuare le aree di possibile localizzazione.

Non sono ammessi interventi urbanistici tesi a modificare la destinazione d'uso degli edifici esistenti.

Progettazione della percorribilità pedonale e ciclabile.

Localizzazione delle serre di nuova realizzazione ad opportuna distanza dai percorsi principali e comunque opportunamente schermate con filari alberati e siepi.

Progettazione unitaria dei percorsi e della vegetazione adiacente.

Gestione unitaria per l'approvvigionamento delle acque e lo smaltimento dei rifiuti.

Creazione di un centro di promozione, informazione e vendita dei prodotti.

Manutenzione dei canali di bonifica e di sistemazioni idraulica con particolare riguardo al mantenimento del reticolo di drenaggio storico.

Reintroduzione di siepi e filari e altre piantumazioni tradizionali per mantenere i segni della trama della bonifica e per concorrere alla formazione dei corridoi ecologici.

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei pozzi comunali, individuati nella tav. 25 "I vincoli sovraordinati", sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme.

## **Art. 37 - il sottosistema delle connessioni di fondovalle**

### *1. Descrizione*

Il sottosistema delle connessioni è caratterizzato da aree che svolgono funzione di collegamento fisico e percettivo tra le diverse parti del territorio, come le reti fluviali e la loro pertinenza, e le reti della viabilità. La connessione avviene sia in senso longitudinale, parallelamente all'Arno, che in senso trasversale verso il sistema della collina e, all'interno del sistema di fondovalle, attraversa e connette i vari ambiti. Tramite questo sottosistema viene riconosciuta e ricucita la complessità dei rapporti ecologici, ambientali e infrastrutturali che collegano i due sistemi, al fine di cogliere l'unitarietà dell'intero territorio, che storicamente ha valorizzato le risorse delle due realtà come complementari tra loro.

### *2. Obiettivi*

Obiettivi generali del sottosistema sono:

- valorizzazione della connessione ecologica, funzionale, percettiva e fisica tra le diverse parti del territorio;
- tutela delle aree di pertinenza fluviale;
- costruzione di una rete di percorsi pedonali, aree per la sosta e il tempo libero, lungo il corso dei principali torrenti;
- razionalizzazione della viabilità veicolare e miglioramento delle qualità ambientali della risorsa aria e suolo.

### *3. Articolazione del sottosistema*

Il sottosistema è articolato nei seguenti ambiti:

- l'ambito del parco fluviale dell'Arno;
- l'ambito della rete di connessione lungo l'Arno;
- l'ambito della rete di connessione con la collina.

## Art. 38 - l'ambito del parco fluviale dell'Arno

### 1. Descrizione

L'ambito, che comprende le aree limitrofe al corso dell'Arno e del torrente Ambra, attraversa l'intero territorio comunale di fondovalle e ne definisce il limite settentrionale. Ha un andamento lineare costante che tende ad allargarsi nel punto di confluenza con l'Ambra, assumendo una forma ad imbuto compresa tra i due corsi denominata "Sprondoro". Sono tuttora leggibili e riconoscibili nel doppio sistema di argini che caratterizza questo tratto di fiume, i segni delle opere di regimazione storiche, effettuate per rettificare e incanalare l'Arno e per rendere più sicura e adatta alle coltivazioni la pianura. L'ambito è caratterizzato da un'elevata naturalità, costituita dalla ricca vegetazione riparia, mentre le coltivazioni agricole hanno perso parte della complessità che caratterizzava il paesaggio agrario ottocentesco: infatti le colture promiscue maritate al pioppo e al gelso hanno lasciato il posto alle colture estensive, anche se sono ancora individuabili delle aree a maglia fitta poste in prossimità degli insediamenti rurali. L'area è difficilmente fruibile sia per gli scarsi attraversamenti dell'Ambra, sia per la cattiva manutenzione dei percorsi esistenti, anche in prossimità dei centri abitati. L'ambito comprende interamente l'area individuata dal piano provinciale "0 Arno", per la quale valgono le disposizioni specifiche, oltre a quanto previsto nel presente articolo.

Invarianti dell'ambito sono: viabilità storica, fasce di pertinenza fluviale, reticolo idrografico, edificato al catasto leopoldino, edificato al catasto d'impianto ed i servizi sovracomunali.

### 2. Obiettivi

Obiettivi generali dell'ambito sono:

- miglioramento delle interrelazioni tra area fluviale e resto del territorio sotto il profilo ambientale e di uso antropico;
- assunzione dell'asta fluviale come elemento di connessione e continuità tra le diverse parti del territorio comunale ed extracomunale;
- valorizzazione delle interrelazioni tra aspetti morfologico ambientali ed aspetti storico insediativi;
- mantenimento e miglioramento degli equilibri e delle interazioni naturali;
- ricostituzione e tutela dei sistemi vegetazionali naturali o seminaturali.

### 3. Destinazioni d'uso compatibili

Sono ammesse le funzioni compatibili con il parco e le attività agricole.

### 4. Strategie

Al perseguimento degli obiettivi si dovrà pervenire, oltre che attraverso l'osservanza delle disposizioni contenute nel Piano Area Protetta "0 Arno", anche attraverso le seguenti direttive e mediante ulteriori specificazioni normative del **Regolamento Urbanistico**.

Miglioramento della percorribilità e dell'accessibilità all'area anche tramite nuovi attraversamenti pedonali e ciclabili.

Collegamento dell'ambito con il previsto Parco del Promontorio di Levane attraverso percorsi specifici e strutturati.

Mantenimento e ripristino dell'ambiente boschivo di tipo spontaneo, disetanee con essenze autoctone, sottobosco, radure.

Creazione di nuove attrezzature, anche di valenza sovra comunale, e collegamento delle stesse con le aree a servizi e a verde attrezzato del sottosistema insediativo.

Ripristino dei percorsi pedonali pubblici e, dove possibile, apertura al pubblico transito di percorsi privati che hanno funzione di collegamento tra le parti insediative ed il parco.

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici, i nuovi interventi dovranno tendere a:

- recupero e manutenzione gli argini fluviali, al fine di contenere, ed in parte ovviare, al fenomeno del ristagno

delle acque superficiali;

#### 5. Disposizioni specifiche

Non sono ammesse nuove abitazioni rurali. La realizzazione di eventuali annessi agricoli, da localizzare in aree non interessate da rischio idraulico, dovranno essere opportunamente normati in sede di **Regolamento Urbanistico**.

All'interno delle casse di espansione non sono consentiti interventi edilizi compresa la realizzazione di annessi agricoli e comunque interventi tali da compromettere l'eventuale utilizzo come cassa di espansione.

Valgono gli indirizzi per la tutela, le norme e le misure di salvaguardia previste dal Piano Area Protetta "0 Arno" , di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale del 7 marzo 1995, n. 226.

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei pozzi comunali, individuati nella tav. 25 "I vincoli sovraordinati", sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme.

## Art. 39 - l'ambito della rete di connessione lungo l'Arno

### 1. Descrizione

L'ambito è caratterizzato da un sistema di connessioni che attraversano la pianura in senso longitudinale e trasversale. E' costituito dall'insieme dei collegamenti infrastrutturali di interesse sovracomunale e comunale sia esistenti che di previsione, nonché dalla stazione ferroviaria e dai collegamenti ambientali risultanti dal sistema di canalizzazioni della bonifica storica quale, ad esempio, il Berignolo. Quest'ultimo costituisce, per lunghi tratti del suo corso, un elemento di continuità e di integrazione fra i vari ambiti del fondovalle, mentre le infrastrutture di progetto, pur configurandosi come un collegamento sovracomunale di primaria importanza, tuttavia rischiano di diventare una barriera fisica e visiva per la fruizione dell'Ambito del parco fluviale dell'Arno. Nell'ambito è compresa anche l'attuale SR 69 che, come risulta dall'attività di valutazione, è il principale elemento di criticità per gli insediamenti del fondovalle in merito ai livelli di inquinamento atmosferico ed acustico e di scarsa qualità della vita che determina. Al fine di ridurre i livelli di inquinamento rilevati e consentire una fluida circolazione veicolare, oltre alla variante alla SR 69 che intercetta il traffico di attraversamento, sono previsti alcuni tracciati alternativi a nord e a sud del territorio urbanizzato del comune. È prevista, inoltre, la ricollocazione dell'Autostazione in corrispondenza dell'attuale scalo merci nei pressi della Stazione ferroviaria e il potenziamento delle aree per la sosta di interscambio ferro-gomma.

Sono invarianti dell'ambito: il reticolo idrografico con la relativa fascia di pertinenza fluviale, la viabilità storica e la rete infrastrutturale per la mobilità.

### 2. Obiettivi

Obiettivi generali dell'ambito sono:

- ricostruzione delle connessioni ecologico e funzionali tra i diversi ambiti;
- miglioramento della qualità ambientale del territorio e della risorsa acqua;
- miglioramento della mobilità del fondovalle e realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili lungo le fasce di pertinenza della rete di connessione;
- valorizzazione dei segni di bonifica che hanno strutturato il territorio;
- riduzione degli effetti di disturbo indotti dai pesanti flussi di traffico automobilistico attraverso la costituzione di un'area verde di filtro localizzata lungo le infrastrutture;
- mantenimento e ricostituzione di alberature lungo i canali ed i percorsi, mantenimento e potenziamento delle opere di difesa idraulica;
- realizzazione della variante all'attuale SR 69. Nuovi insediamenti che inducano una mobilità veicolare gravante in misura consistente sul nuovo tracciato non sono ammessi ai sensi dell'art.9, co.8 della Disciplina del PIT;
- declassamento dell'attuale SR 69 e conseguente realizzazione di una strada urbana con aree a parcheggio, filari alberati per definirne i margini, e piazze o luoghi di aggregazione lungo il percorso, secondo gli schemi e le modalità che verranno specificate nel **Regolamento Urbanistico**;
- realizzazione dei seguenti tracciati di attraversamento del territorio urbanizzato quali alternative alla SR 69, da sud verso nord:
  - ° realizzazione del tracciato dalla località il Palazzetto fino all'innesto sulla variante alla SR 69 in località Le Padulette;
  - ° realizzazione del tracciato alternativo alla SR 69 posto a sud dell'abitato di Levanella dalla località Il Palazzetto alla località Tre case;
  - ° completamento del tracciato di via Pacinotti con la realizzazione del sottopasso ferroviario in località Tre case;
  - ° realizzazione del tracciato di collegamento fra l'abitato di Leva nella e il nuovo ponte sull'Arno;

- realizzazione del tracciato lungo l'Arno dal nuovo ponte previsto in località Levarella e il ponte Mocarini;
- completamento del tracciato di via Calamandrei fino a Via Unità di Italia;
- realizzazione del tracciato alternativo a Via Arno per il superamento del centro abitato di Levane;
- prolungamento di via Enzo Ferrari fino al raggiungimento dell'eventuale nuovo ponte sull'Arno.

### *3. Destinazioni d'uso compatibili*

Sono ammesse le funzioni compatibili con il parco urbano (verde attrezzato, servizi sportivi, percorsi ciclabili e pedonali), la mobilità e l'attività agricola.

### *4. Strategie*

Al perseguimento degli obiettivi sopra descritti si dovrà pervenire, oltre che attraverso l'osservanza delle seguenti direttive, mediante ulteriori specificazioni normative del **Regolamento Urbanistico** e di specifici progetti o piani attuativi e di settore.

Costituzione, dove possibile, di una fascia attrezzata di rispetto strutturata con aree verdi con percorsi ciclabili e pedonali, per gli elementi che costituiscono la rete.

Costruzione di corridoi ecologici trasversali lungo le infrastrutture viarie per garantire la fruibilità degli ambiti attraversati.

Miglioramento della percorribilità dell'area adiacente al canale Berignolo soprattutto nel tratto che si collega alla città.

Sistemazione degli ambiti perifluviali attraverso la costituzione di aree verdi di uso pubblico.

### *5. Disposizioni specifiche*

Dotazione di spazi di parcheggio all'esterno della sede stradale in corrispondenza dei principali accessi ai centri urbani.

Conservazione e ripristino della viabilità e del reticolo idrografico esistente e storico.

Progettazione di opportune fasce di rispetto ambientale (alberature, percorsi protetti).

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei pozzi comunali, individuati nella tav. 25 "I vincoli sovraordinati", sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme.



## **Art. 40 - l'ambito della rete di connessione con la collina**

### *1. Descrizione*

L'ambito è caratterizzato dal sistema delle connessioni che, attraversando trasversalmente la pianura, la collegano alla collina. Il riconoscimento di tale ambito, formato principalmente dal torrente Riomaggio e dai borri del Giglio, della Dogana, di Val di Lago e di Caposelvi e dalla viabilità che ad essi si affianca, risulta strategico non solo per migliorare le relazioni con le aree collinari, ma anche per garantire la formazione di corridoi ecologici di collegamento tra il sistema di collina e l'ambito del Parco fluviale dell'Arno, indispensabili per il mantenimento ed il funzionamento dell'intero ecosistema.

Sono invarianti dell'ambito: il reticolo idrografico con la relativa fascia di pertinenza fluviale e la viabilità storica.

### *2. Obiettivi*

Obiettivi generali dell'ambito sono:

- ricostruzione delle connessioni ecologiche e funzionali tra i diversi sistemi, miglioramento della qualità ambientale del territorio e della risorsa acqua;
- miglioramento della mobilità e del collegamento tra fondovalle e collina;
- conservazione e tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua;
- miglioramento della qualità dell'ambiente urbano, interrompendo la continuità dell'urbanizzato;
- conservazione e valorizzazione delle formazioni vegetazionali ripariali anche attraverso un'operazione di bonifica delle piante infestanti e di reintroduzione di specie autoctone.

### *3. Destinazioni d'uso compatibili*

Sono ammesse le funzioni compatibili con il parco urbano (verde attrezzato, percorsi ciclabili e pedonali), la mobilità e l'attività agricola.

### *4. Strategie*

Al perseguimento degli obiettivi si dovrà pervenire, oltre che attraverso l'osservanza delle seguenti direttive, mediante ulteriori specificazioni normative del Regolamento Urbanistico e di eventuali piani e programmi di settore.

Costituzione, dove possibile, di una fascia alberata di rispetto per gli elementi che costituiscono la rete.

Sistemazione degli ambiti perifluviali attraverso la costituzione di aree verdi di uso pubblico.

Mantenimento dei varchi non edificati.

Creazione di piste ciclabili al fine di collegare l'ambito al Parco fluviale dell'Arno.

Introduzione di vincoli di inedificabilità nelle aree libere tra gli abitati.

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici, i nuovi interventi dovranno tendere al:

- perseguimento della tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua per ridurre il rischio idraulico;
- salvaguardia del ruolo di connessione ecologica dell'ambito anche in presenza di eventuali interventi di regimazione idraulica, che dovranno prevedere l'uso di tecnologie ambientalmente compatibili.

### *5. Disposizioni specifiche:*

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei pozzi comunali, individuati nella tav. 25 "I vincoli sovraordinati", sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme.

## **Art. 41 - il sistema di collina**

### *1. Descrizione*

Il sistema di collina presenta caratteristiche morfologiche ed aspetti paesistici di notevole interesse; è definito geograficamente dal crinale dei monti del Chianti fino al limite della pianura alluvionale del fiume Arno. Dagli Speroni del Chianti si distaccano crinali secondari che degradano fino ad incontrare il sistema collinare costituito dai depositi fluviolacustri. Il complesso sistema idrografico che confluisce nei principali corsi d'acqua (Borro di Rimaggio, Borro Dogana, Borro Sabina, Rio Caposelvi) definisce altri crinali secondari, dove storicamente si sono insediati i principali borghi di collina, come Moncioni, San Marco, Ventena e Caposelvi, coronati da terrazzamenti intensamente coltivati ad uliveto, mentre le aree più scoscese sono rimaste dominio dei boschi. Particolare risulta essere la struttura geomorfologica dell'insediamento di Mercatale, sorto sul conoide alluvionale formato dal rio di Caposelvi allo sbocco del lago pliocenico. I depositi di quest'ultimo hanno costituito la base geomorfologica dei pianalti e delle colline argillose, successivamente strutturati dall'erosione fluviale dei numerosi borri. In queste aree predomina la coltivazione della vite, storicamente integrata da coltivazioni promiscue, spesso alberate; mentre l'insediamento non si è sviluppato in modo accentrato, data anche la fragilità dei suoli, ma è strutturato attraverso una rete di insediamenti minori e case sparse poste prevalentemente sui crinali e sulle strette pianure alluvionali del torrente Dogana e del borro Sabina, del torrente del Giglio e del Rio di Caposelvi, che attraversano longitudinalmente il territorio.

### *2. Obiettivi*

Obiettivi generali del sistema sono:

- tutela del sistema come elemento di qualità in quanto tessuto connettivo di grande rilevanza ambientale e paesaggistica e come tale non suscettibile di trasformazioni urbanistiche che ne sminuiscano la rilevanza e la funzionalità sistemica rispetto alle risorse essenziali del territorio.
- conservazione e riqualificazione dei segni fondamentali del paesaggio naturale e agrario e degli elementi della struttura morfologica e idrogeologica (i terrazzamenti, le siepi, le alberature, ecc.);
- mantenimento delle forme culturali tradizionali con particolare riferimento ai vigneti, agli oliveti ed ai castagneti;
- monitoraggio della tendenza all'espansione dei vigneti;
- conservazione e riqualificazione delle attività, degli usi e delle strutture agricole;
- conservazione e promozione delle attività agro-silvo-pastorali;
- riqualificazione e promozione dell'immagine dell'ambiente e del paesaggio del sistema collinare agrario;
- valorizzazione della rete delle strade vicinali promuovendo la conservazione all'uso pubblico;
- contrasto dei fenomeni di degrado di diffusione del bosco, dei pascoli di crinale, dei coltivi montani legati all'abbandono;
- mantenimento della fisionomia ancora leggibile dei centri abitati: nuovi insediamenti, ove necessari, dovranno essere adiacenti alla città esistente e tendere ad una migliore definizione e qualificazione dei margini urbani;
- contrasto alla formazione di sistemi insediativi lineari lungo la viabilità;
- controllo sulla qualità progettuale dei nuovi insediamenti in rapporto al riconoscimento degli elementi "identitari locali", nonché la dimensione dell'intervento in rapporto alla consistenza degli insediamenti esistenti, senza tuttavia escludere linguaggi architettonici contemporanei di qualità;
- tutela dei corridoi ecologici esistenti e promozione della loro ricostituzione e implementazione attraverso l'impianto di fasce alberate e la sistemazione delle strade e dei canali con i criteri dell'architettura paesaggistica;
- promozione e sviluppo di attività turistiche ed agrituristiche, con finalità ricreative, sportive, didattiche, scientifiche e culturali.

**3. Articolazione del sistema**

- Il sistema è articolato nei seguenti sottosistemi:
- il sottosistema insediativo di collina;
- il sottosistema ambientale degli speroni del Chianti;
- il sottosistema ambientale dei pianali;
- il sottosistema ambientale delle colline argillose;
- il sottosistema delle connessioni di collina.

## **Art. 42 - il sottosistema insediativo di collina**

### *1. Descrizione*

Il sottosistema insediativo della collina è costituito da un cospicuo numero di frazioni che formano una sorta di cinta muraria "aperta", che delimita il bacino di riferimento ambientale. L'abitato infatti sviluppa relazioni con una porzione di ambiente ben definito di cui organizza la produzione, non solo con la strutturazione agraria ma con una rete di manufatti (mulini, fornaci, sentieri, ecc.) che si dirada man mano che ci si allontana dall'edificato. Al sottosistema insediativo appartengono i nuclei urbanizzati di Ricasoli, Moncioni, Ventena, Rendola, Caposelvi e Mercatale.

### *2. Obiettivi*

Obiettivi generali del sottosistema sono:

- tutela dell'identità delle frazioni;
- sviluppo dell'attività turistico ricettiva;
- riqualificazione delle parti urbane degradate o dimesse;
- riqualificazione degli spazi aperti;
- razionalizzazione del sistema della viabilità;
- riorganizzazione e potenziamento del sistema dei servizi e dei parcheggi.

### *3. Articolazione del sottosistema*

Il sottosistema è articolato nei seguenti ambiti:

- l'ambito dei nuclei storici;
- l'ambito dell'edificato da consolidare.

## Art. 43 - l'ambito dei nuclei storici

### 1. Descrizione

L'ambito è costituito dai nuclei storici delle frazioni di Ricasoli, Ventena, Moncioni, Rendola, Caposelvi, Mercatale, caratterizzati da un tessuto prevalentemente residenziale, parzialmente modificato rispetto all'originario, ma che mantiene un certo grado di omogeneità tipologica. I nuclei collinari rappresentano un patrimonio non pienamente valorizzato che rischia di perdere l'articolazione compositiva e funzionale, per il graduale abbandono del legame con il territorio agricolo.

Sono invariati dell'ambito: la viabilità storica e di interesse paesistico, l'edificato al catasto Leopoldino e al catasto d'impianto, il reticolo idrografico con la relativa fascia di pertinenza fluviale, "Villa Sassolini", "Villa Caposelvi".

### 2. Obiettivi

Obiettivi generali dell'ambito sono:

- valorizzazione del carattere socio-economico, morfologico, tipologico, architettonico e paesistico di ciascuna frazione;
- promozione di forme di sviluppo sostenibile, compatibile con i caratteri degli insediamenti e del paesaggio circostante;
- salvaguardia della relazione tra i nuclei storici e il paesaggio circostante.

### 3. Destinazioni d'uso caratterizzanti e compatibili

La funzione caratterizzante dell'ambito è la residenza. Sono ammesse tutte le funzioni con essa compatibili, in particolare servizi e attrezzature, attività direzionali, attività commerciali di vicinato. E' ammessa la funzione turistico-ricettiva attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

### 4. Strategie

Al perseguimento degli obiettivi si dovrà pervenire, oltre che attraverso l'osservanza delle seguenti direttive, mediante ulteriori specificazioni normative del **Regolamento Urbanistico** e di eventuali piani e programmi di settore.

Gli interventi sugli edifici, nelle parti consolidate e ancora morfologicamente riconoscibili, dovranno favorire il mantenimento delle condizioni esistenti o perseguire l'adeguamento alle nuove esigenze, in particolare quando connesse alla funzione turistico ricettiva.

Gli interventi dovranno tutelare non solo gli aspetti formali, ma anche le caratteristiche costruttive degli edifici.

### 5. Disposizioni specifiche

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei pozzi comunali, individuati nella tav. 25 "I vincoli sovraordinati", sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme.

## Art. 44 - l'ambito dell'edificato da consolidare

### 1. Descrizione

L'ambito è costituito da edifici residenziali, localizzati intorno ai nuclei storici di collina, senza particolari caratteri identificativi, architettonici né morfologici, e privi di una relazione con i nuclei storici e con il paesaggio circostante nonché carenti di servizi e di adeguati spazi pubblici.

Sono invarianti dell'ambito: la viabilità storica e di interesse paesistico, l'edificato al catasto Leopoldino e al catasto d'impianto, il reticolo idrografico con la relativa fascia di pertinenza fluviale.

### 2. Obiettivi

Obiettivi generali dell'ambito sono:

- valorizzazione del carattere socio-economico, morfologico e paesistico di ciascuna frazione;
- riqualificazione del tessuto edilizio esistente attraverso operazioni di ridisegno degli spazi pubblici;
- ridefinizione di un'immagine connessa con gli elementi al contorno, anche attraverso interventi di saturazione di lotti ineditati per ricucire il tessuto edilizio esistente;
- localizzazione e progettazione di nuove aree per attrezzature collettive;
- promozione e sviluppo della funzione turistico ricettiva attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

### 3. Destinazioni d'uso caratterizzanti e compatibili

La funzione caratterizzante dell'ambito è la residenza. Sono ammesse tutte le funzioni con essa compatibili, in particolare servizi e attrezzature, attività terziarie, commerciali di vicinato e artigianali di piccole dimensioni. E' ammessa la funzione turistico - ricettiva.

### 4. Strategie

Al perseguimento degli obiettivi si dovrà pervenire, oltre che attraverso l'osservanza delle seguenti direttive, mediante ulteriori specificazioni normative del **Regolamento Urbanistico** e di eventuali piani e programmi di settore.

Il **Regolamento Urbanistico**, tenendo conto delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi disciplinate per ogni U.T.O.E. riportate nell'art.64 bis e delle prescrizioni della valutazione integrata e della valutazione ambientale strategica, definirà le modalità di intervento per i casi di completamento e ampliamento del tessuto edilizio esistente, per gli eventuali ampliamenti a destinazione turistico-ricettiva e per la riqualificazione degli spazi pubblici.

L'indice territoriale assegnato alle aree di trasformazione e agli interventi di completamento dovrà essere al massimo pari a 0,10 mq/mq.

Gli interventi sugli edifici dovranno favorire il mantenimento delle condizioni esistenti o perseguire l'adeguamento alle nuove esigenze, in particolare quando connesse alla funzione turistico ricettiva.

Dovrà essere prestata particolare cura alla progettazione degli spazi collettivi.

Una particolare attenzione dovrà essere prestata nell'autorizzare la realizzazione di nuovi pozzi di emungimento, la cui tipologia costruttiva dovrà comunque essere quella migliore per garantire l'incolumità della falda.

### 5. Disposizioni specifiche:

Relativamente alla frazione di **Moncioni** le nuove edificazioni saranno consentite, solo nel caso in cui le aree di trasformazione prevedano la contestuale realizzazione di un tratto di strada che, collegandosi a quelle esistenti, consenta di by-passare il centro abitato di Moncioni. Tale infrastruttura dovrà prevedere opere di finitura che tengano conto del valore ambientale e paesaggistico dei luoghi. Ed, inoltre non dovranno interessare le seguenti invarianti

strutturali, individuate nella tav. 26 "Le invarianti strutturali":

- Ville, poderi edifici specialistici ed aree di pertinenza;
- Aree agricole storiche e/o di pertinenza degli insediamenti;
- Terrazzamenti e ciglionamenti.

Relativamente alla frazione di **Ventena** le nuove edificazioni non dovranno interessare la seguente invariante strutturale, individuata nella tav. 26 "Le invarianti strutturali":

- Terrazzamenti e ciglionamenti.

Relativamente alla frazione di **Rendola** deve essere prevista una fascia di rispetto abbastanza ampia da garantire la tutela della strada comunale di interesse paesistico in fregio all'aggregato (almeno 10 ml.).

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei pozzi comunali, individuati nella tav. 25 "I vincoli sovraordinati", sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme.

## **Art. 45 - il sottosistema ambientale degli speroni del Chianti**

### *1. Descrizione*

Il sottosistema è situato nella parte sud-occidentale del territorio comunale di Montevarchi ed è caratterizzato dalla presenza di rilievi accentuati modellati dall'azione dell'uomo che, nel tempo, ha organizzato il territorio tramite terrazzamenti e ciglionamenti, che hanno consentito la coltivazione anche in aree di rilevante pendenza. L'organizzazione agricola è strettamente legata al sistema insediativo e infrastrutturale e presenta un carattere di notevole valore paesaggistico. Tale sottosistema comprende il tipo di paesaggio "Sistema territoriale dell'oliveto terrazzato" variante b del P.T.C.

### *2. Obiettivi*

Obiettivi generali del sottosistema sono:

- mantenimento e consolidamento del rapporto tra abitanti e territorio, in relazione alle funzioni di presidio ambientale e di rafforzamento delle sinergie tra risorse naturali, attività produttive agricole e patrimonio culturale;
- recupero e valorizzazione dei manufatti esistenti e della trama della viabilità vicinale e rurale per la fruibilità interna e creazione di connessioni funzionali con le aree limitrofe, non solo interne al comune;
- sviluppo dell'agricoltura al fine di migliorare l'economia dell'area e nello stesso tempo conservare i paesaggi agrari anche attraverso forme innovative di conduzione;
- riqualificazione dei boschi al fine di garantire la salvaguardia ambientale, migliorandone la fruibilità;
- conservazione e mantenimento dei pascoli sia per la loro importanza ecologica che per garantire il sostentamento della fauna.

### *3. Articolazione del sottosistema*

Il sottosistema è articolato nei seguenti ambiti:

- l'ambito dell'oliveto terrazzato di Moncioni e Ventena;
- l'ambito dell'oliveto di Mercatale e Rendola;
- l'ambito del bosco di Sinciano e Ucerano.



## **Art. 46 - l'ambito dell'oliveto terrazzato di Moncioni e Ventena**

### *1. Descrizione*

L'ambito è caratterizzato dalla sovrapposizione di diversi modelli insediativi, quali aggregati e case sparse, collegati da una fitta rete di strade che ritmano il paesaggio e ne sottolineano la morfologia. Le aree boscate coronano tale sistema e presentano al loro interno poche isole coltivate, segnate da fenomeni di abbandono e conseguente inselvatichimento. Le aree terrazzate hanno perso la complessità della coltura tradizionale che vedeva la coltivazione dell'olivo associata a quella della vite, per specializzarsi verso la coltivazione esclusiva ad oliveto, mantenendo la maglia poderale, il sistema drenante e le opere di terrazzamenti e cigli tradizionali. È inoltre caratterizzato dal progressivo abbandono della coltivazione delle aree boscate; in particolare l'abbandono del castagneto "marroneto", che costituiva un importante elemento dell'economia agricola, penalizza la fruibilità dell'area oltre che la sicurezza idrogeologica e la stabilità dei versanti. Le ampie aree a pascolo di crinale, che sottolineano il confine comunale, costituiscono invece una permanenza di notevole interesse. Nell'ambito è inoltre compresa l'Area Naturale Protetta di Interesse Locale (ANPIL) del "Pinetum", un giardino botanico storico situato in prossimità del nucleo di Moncioni, circostante Villa Gaeta.

Sono invariati dell'ambito: gli aggregati storici di "Poggio S. Marco", "Poggiolo", "Cocoioni", "Villa Gaeta", "Villa Sassolini", le case sparse presenti al catasto Leopoldino ed al catasto d'impianto, le aree agricole storiche, i terrazzamenti e i ciglionamenti presenti in quest'ultime, i boschi di pregio, i pascoli d'altura, la viabilità storica e di interesse paesistico ed il reticolo idrografico con la relativa fascia di pertinenza fluviale.

### *2. Obiettivi*

Obiettivi generali dell'ambito sono:

- conservazione attiva del paesaggio attraverso il mantenimento delle pratiche agricole anche tramite il sostegno di attività integrative (agriturismo, escursionismo, vendita di prodotti tipici);
- valorizzazione delle tipicità anche attraverso l'integrazione, la razionalizzazione, l'adeguamento organizzativo o tecnologico delle produzioni o di modernizzazione di filiere o reti imprenditoriali;
- miglioramento delle relazioni tra l'ambito e il versante senese del Chianti per favorire l'inserimento dell'area all'interno di un circuito turistico di ampio respiro sensibile ai valori del territorio;
- mantenimento e recupero della qualità contestuale del paesaggio rurale storico;
- conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente;
- conservazione e recupero della viabilità rurale e vicinale al fine di migliorare la fruibilità dell'ambito;
- conservazione e recupero dei terrazzamenti e ciglionamenti;
- conservazione della superficie boschiva e miglioramento della sua qualità e fruibilità;
- recupero ambientale dell'area adibita a Crossodromo;
- conservazione e valorizzazione dell'Area naturale protetta del 'Pinetum' e inserimento dell'area in appositi itinerari naturalistico-conoscitivi. E' inoltre auspicabile l'arricchimento della collezione di specie botaniche sulla base di un progetto specifico.

### *3. Destinazioni d'uso caratterizzanti e compatibili*

Sono ammesse tutte le funzioni compatibili con l'agricoltura e di servizio alla stessa. È ammessa la destinazione turistico-ricettiva ad eccezione dei campeggi, e la realizzazione di aree attrezzate per la sosta ed il tempo libero. Non sono ammesse nuove abitazioni rurali; in caso di aziende agricole esistenti potrà essere consentita la realizzazione di annessi pertinenziali, in contiguità con i fabbricati esistenti, qualora risulti impossibile una diversa collocazione.

#### 4. Strategie:

Al perseguimento degli obiettivi si dovrà pervenire, oltre che attraverso l'osservanza delle seguenti direttive, mediante ulteriori specificazioni normative del **Regolamento Urbanistico** e di eventuali piani e programmi di settore.

Incentivazione di forme integrative del reddito agricolo.

Incentivazione e sostegno alle colture biologiche tradizionali.

Valorizzazione di iniziative di vendita diretta di piccole produzioni tipiche locali di qualità.

Creazione di itinerari legati alle caratteristiche storiche, ambientali e culturali, con mete di degustazione di prodotti locali, in collegamento ad itinerari di livello sovracomunale (Strade del vino, sentieri CAI, Itinerari del Chianti).

Recupero dei percorsi esistenti e mantenimento dei loro fondi naturali.

Introduzione di tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della sua struttura geomorfologica e della vitalità e fruibilità delle risorse e a sostegno della rinnovabilità e dell'uso parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee.

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici, tale ambito è sede di alcuni movimenti gravitativi e di indizi che portano a prevedere lo sviluppo ulteriore delle tipologie e dei processi embrionali (erosioni, scarpate) e pertanto sarà da incentivare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica in fase preventiva nelle aree dove sono presenti indizi preliminari di denudazione o erosione del pendio. Sarà incentivato il recupero dei terrazzamenti e dei muri a secco che, oltre alla funzione di contenimento, tendono a rallentare lo sviluppo dei processi embrionali.

#### 5. Disposizioni specifiche

Il **Regolamento Urbanistico** dovrà definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, fermo restando che l'intervento di Sostituzione edilizia dovrà essere ulteriormente condizionato al fine di contenere gli effetti legati alla trasformazione di luoghi connotati di un elevato valore paesaggistico e ambientale.

Per l'Area naturale protetta del "Pinetum", oltre alle norme specifiche, dovrà essere favorita la conservazione dell'arboreto monumentale e la struttura del giardino storico.

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei pozzi comunali, individuati nella tav. 25 "I vincoli sovraordinati", sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme.

## Art. 47 - l'ambito dell'oliveto di Mercatale e Rendola

### 1. Descrizione

L'ambito, posto ai confini sud-orientali del territorio comunale, è caratterizzato da ampie aree coltivate prevalentemente ad olivi che fanno da corona alle frazioni di Mercatale e Rendola, e svolge un ruolo di transizione e di cerniera territoriale tra i diversi sottosistemi ambientali (gli speroni del Chianti, i pianalti e il fondovalle). Le aree agricole che coronano i borghi hanno mantenuto la struttura storica, pur avendo perduto la complessità della coltura promiscua. In particolare si è avuta una progressiva specializzazione dell'oliveto terrazzato riscontrabile nelle zone più alte delle aree coltivate, così come nell'area circostante il complesso denominato "Il Poggio". Nelle immediate vicinanze dell'abitato di Mercatale la produzione si è maggiormente orientata verso la coltivazione della vite.

Sono invariati dell'ambito: le case sparse presenti al catasto Leopoldino ed al catasto d'impianto, le aree agricole storiche, i terrazzamenti e i ciglionamenti presenti in quest'ultime, i boschi di pregio, i pascoli d'altura, la viabilità storica e di interesse paesistico ed il reticolo idrografico con la relativa fascia di pertinenza fluviale.

### 2. Obiettivi

Obiettivi generali dell'ambito sono:

- valorizzazione del ruolo di "cerniera territoriale" dell'ambito e della sua funzione di accesso verso l'area del Chianti, mantenendo l'equilibrio tra la componente insediativa e quella paesistico-ambientale;
- salvaguardia e conservazione attiva del paesaggio attraverso il mantenimento delle pratiche agricole tradizionali e caratterizzanti;
- valorizzazione delle tipicità anche attraverso l'integrazione, la razionalizzazione, l'adeguamento organizzativo o tecnologico delle produzioni o di modernizzazione di filiere o reti imprenditoriali;
- conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente;
- conservazione e recupero dei terrazzamenti e ciglionamenti;
- valorizzazione della rete dei percorsi legati alla S.P.16 di Mercatale, per creare un'offerta di itinerari diversificata, da attuare attraverso la conservazione ed il recupero della viabilità rurale e vicinale esistente e la creazione di spazi attrezzati per la sosta ed il tempo libero.

### 3. Destinazioni d'uso compatibili

Sono ammesse tutte le funzioni compatibili con l'agricoltura e di servizio alla stessa. E' ammessa la destinazione turistico-ricettiva ad eccezione dei campeggi.

### 4. Strategie

Al perseguimento degli obiettivi si dovrà pervenire, oltre che attraverso l'osservanza delle seguenti direttive, mediante ulteriori specificazioni normative del **Regolamento Urbanistico** e di eventuali piani e programmi di settore.

Sviluppo di attività riguardanti la promozione turistico-ricettiva dell'ambito attraverso la dislocazione di apposite strutture informative.

Valorizzazione dei manufatti specialistici storici (mulini, frantoi) come nodi di percorsi didattici e museali legati alla memoria della cultura agricola tradizionale.

Valorizzazione di iniziative di vendita diretta di piccole produzioni tipiche locali di qualità.

Introduzione di tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della sua struttura geomorfologica e della vitalità e fruibilità delle risorse e a sostegno della rinnovabilità e dell'uso parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee.

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici, tale ambito è sede di alcuni movimenti gravitativi e di indizi che portano a prevedere lo sviluppo ulteriore delle tipologie e dei processi embrionali: erosioni, scarpate, anche se la situazione è decisamente meno compromessa rispetto all'ambito precedente, e pertanto, sarà da incentivare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica in fase preventiva nelle aree dove sono presenti indizi preliminari di denudazione o erosione del pendio. Sarà incentivato il recupero dei terrazzamenti e dei muri a secco che, oltre alla funzione di contenimento, tendono a rallentare lo sviluppo dei processi embrionali.

#### 5. Disposizioni specifiche

Il **Regolamento Urbanistico** dovrà definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, fermo restando che l'intervento di Sostituzione edilizia dovrà essere ulteriormente condizionato al fine di contenere gli effetti legati alla trasformazione di luoghi connotati di un elevato valore paesaggistico e ambientale.

E' consentita la realizzazione di annessi agricoli, qualora risulti impossibile una diversa localizzazione, in contiguità con i fabbricati esistenti.

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei pozzi comunali, individuati nella tav. 25 "I vincoli sovraordinati", sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme.

## Art. 48 - l'ambito del bosco di Sinciano e Ucerano

### 1. Descrizione

All'interno delle aree boscate permangono delle isole coltivate intorno a piccoli nuclei rurali che costituiscono il presidio insediativo al limite del territorio comunale. L'ambito è inoltre caratterizzato da fenomeni di abbandono che investono sia le superfici boscate sia le aree agricole, mentre l'insediamento sparso mostra segni di recupero soprattutto come seconde case. Sono invariati dell'ambito: gli aggregati storici di Sinciano e Ucerano, le case sparse e gli opifici presenti al catasto Leopoldino e al catasto d'impianto, le aree agricole storiche, i terrazzamenti, i boschi di pregio, i pascoli d'altura, la viabilità storica, il reticolo idrografico e la relativa fascia di pertinenza fluviale.

### 2. Obiettivi

Obiettivi generali dell'ambito sono:

- conservazione e mantenimento del patrimonio boschivo e miglioramento della sua fruibilità;
- incentivazione al recupero della biomassa vegetale;
- conservazione e recupero delle aree a pascolo per la loro importanza ecotonale e di risorsa alimentare per la fauna selvatica;
- valorizzazione delle tipicità anche attraverso l'integrazione, la razionalizzazione, l'adeguamento organizzativo o tecnologico delle produzioni o di modernizzazione di filiere o reti imprenditoriali;
- realizzazione di itinerari di visita atti a valorizzare le emergenze naturali e storico-antropiche e collegamento degli stessi agli ambiti limitrofi e all'area del Chianti Senese;
- conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente;
- conservazione e recupero della viabilità rurale e vicinale per garantire la fruibilità dell'intero territorio;
- conservazione e recupero della rete dei sentieri per la costruzione di itinerari naturalistico-conoscitivi;
- incentivazione dell'attività agrituristica;
- mantenimento delle attività agricole compatibilmente con le sistemazioni fondiarie storiche;
- conservazione e recupero dei terrazzamenti e dei ciglionamenti.

### 3. Destinazioni d'uso compatibili

Sono ammesse tutte le funzioni compatibili all'agricoltura e di servizio alla stessa. E' ammessa la destinazione turistico-ricettiva, con esclusione dei campeggi.

### 4. Strategie

Al perseguimento degli obiettivi si dovrà pervenire, oltre che attraverso l'osservanza delle seguenti direttive, mediante ulteriori specificazioni normative del **Regolamento Urbanistico** e di eventuali piani e programmi di settore.

Incentivazione delle colture biologiche tradizionali.

Creazione di itinerari legati alle caratteristiche storico-ambientali e culturali con mete di degustazione dei prodotti locali, in collegamento ad itinerari di livello sovracomunale (Strade del vino, sentieri CAI, Itinerari del Chianti), per favorire forme di turismo sostenibile.

Recupero dei percorsi esistenti e dei loro fondi naturali.

Realizzazione di piccole strutture all'aria aperta di sosta e servizio alla mobilità, al tempo libero e alle attività culturali connesse.

Incentivazione di forme integrative al reddito, legate all'attività agrosilvopastorale (compost e pacciamatura da reinvestire anche nelle coltivazioni orto-floro-vivaistiche).

Valorizzazione di iniziative di vendita diretta di piccole produzioni tipiche locali di qualità.

Introduzione di tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della sua struttura geomorfologica e della vitalità e fruibilità delle risorse e a sostegno della rinnovabilità e dell'uso parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee.

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici tale ambito è sede di alcuni movimenti gravitativi e di indizi che portano a prevedere lo sviluppo ulteriore delle tipologie e dei processi embrionali: erosioni, scarpate, anche se la situazione è decisamente meno compromessa rispetto agli altri ambiti. Inoltre sono da evidenziare alcune aree dove sono presenti spesse coltri detritiche che in occasione di eventi meteorici importanti hanno già dato origine a movimenti che, franando, hanno interrotto la viabilità esistente. Il **Regolamento Urbanistico**, pertanto, dovrà prevedere azioni di:

- incentivazione dell'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica in fase preventiva nelle aree dove sono presenti indizi preliminari di denudazione o erosione del pendio;
- incentivazione al recupero dei terrazzamenti e dei muri a secco per la loro funzione di contenimento e rallentamento dello sviluppo dei processi embrionali.

#### *5. Disposizioni specifiche*

Il **Regolamento Urbanistico** dovrà definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, fermo restando che l'intervento di Sostituzione edilizia dovrà essere ulteriormente condizionato al fine di contenere gli effetti legati alla trasformazione di luoghi connotati di un elevato valore paesaggistico e ambientale.

Non è ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali; in caso di aziende agricole esistenti potrà essere consentita la realizzazione di annessi agricoli, in contiguità con i fabbricati esistenti, qualora risulti impossibile una diversa localizzazione.

Nelle aree boscate ricadenti nell'ambito è consentita la realizzazione di spazi di sosta e la dotazione di piccole strutture provvisorie all'aria aperta di sostegno all'attività motoria, allo studio e alla ricerca naturale-ambientale, e l'attività agrituristica all'interno dell'edilizia esistente.

Fermo restando le disposizioni di cui all'art. 18 (aree agricole storiche) sono da seguire le seguenti ulteriori disposizioni: introduzione di nuovi tipi di coltivazione biologica laddove le coltivazioni tradizionali sono scomparse, nel rispetto delle caratteristiche tipiche del paesaggio agrario storico e al fine di integrare l'economia tradizionale.

## **Art. 49 - il sottosistema ambientale dei pianalti**

### *1. Descrizione*

Il sottosistema è caratterizzato da una morfologia che rivela chiaramente l'origine fluvio - lacustre: le allungate "lingue" pianeggianti sono il risultato dei depositi dell'antico lago pleisto - pliocenico intercalati da profonde incisioni fluviali dei versanti, che ne definiscono la struttura di altopiano. Numerose ripide scarpate segnano i confini delle zone pianeggianti, alternativamente strette ed ampie. In questo ambito i boschi svolgono una importante funzione di consolidamento dei versanti che, per la loro struttura geomorfologica, sarebbero soggetti a dilavamento e a più gravi fenomeni di dissesto. Dove la vegetazione è meno folta si possono notare fenomeni di erosione, le cosiddette "smotte", che indicano il delicato equilibrio di quest'area. Tale sottosistema comprende il tipo di paesaggio "Pianalti" variante c del P.T.C.

### *2. Obiettivi*

Obiettivi generali del sottosistema sono:

- salvaguardia e recupero ambientale;
- valorizzazione del ruolo di cerniera tra le aree insediative del fondovalle, l'area collinare montevarchina ed il Chianti;
- mantenimento delle attività agricole e valorizzazione dei prodotti tipici, attraverso una migliore integrazione tra l'ambito e il sottosistema delle connessioni (ad esempio con la creazione di percorsi turistici quali le "strade del vino");
- miglioramento della fruibilità dell'area attraverso il recupero e valorizzazione della trama viaria esistente e con il miglioramento della capacità ricettiva a scopi turistici (agriturismo e camping);
- conservazione delle aree boscate ai fini di garantire la salvaguardia ambientale e l'equilibrio geomorfologico.

### *3. Articolazione del sottosistema*

Il sottosistema è articolato nei seguenti ambiti:

- l'ambito degli altopiani stretti a vigneto specializzato;
- l'ambito degli altopiani larghi;
- l'ambito del promontorio di Levane.

## Art. 50 - l'ambito degli altopiani stretti a vigneto specializzato

### 1. Descrizione

L'ambito è caratterizzato da un'organizzazione territoriale costituita dal susseguirsi di una serie di "penisole" circondate dalla vegetazione boschiva e dai torrenti. La zona è intensamente coltivata, prevalentemente a vigneto, alternato in alcuni casi ai seminativi e ai pascoli. I vigneti specializzati hanno sostituito la coltura promiscua tradizionale che un tempo caratterizzava l'area e che ha dato luogo ad una struttura ambientale e paesaggistica complessa, che comprendeva anche un sistema rarefatto di case sparse, poste lungo le strade che attraversano longitudinalmente l'intero ambito, che costituivano il presidio del territorio.

Sono invariati dell'ambito: "Villa Scrafana" e "Villa Salvatici" e le case sparse presenti al catasto Leopoldino e al catasto d'impianto, gli edifici specialistici storici quali S. Tommè, i boschi di pregio, i geotopi, la viabilità storica, il reticolo idrografico e la relativa fascia di pertinenza fluviale.

### 2. Obiettivi

Obiettivi generali dell'ambito sono:

- salvaguardia e riqualificazione dell'area con attenzione alla fragilità del luogo;
- conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente;
- mantenimento del presidio del territorio attraverso lo svolgimento dell'attività agricola tradizionale, come strumento per la manutenzione attiva del paesaggio e delle emergenze naturali anche tramite la realizzazione di attività integrative volte alla valorizzazione dell'area (agriturismo, degustazione prodotti tipici, );
- valorizzazione delle tipicità anche attraverso l'integrazione, la razionalizzazione, l'adeguamento organizzativo o tecnologico delle produzioni o di modernizzazione di filiere o reti imprenditoriali;
- manutenzione ambientale delle aree fragili, delle scarpate e della relativa vegetazione di sostegno;
- miglioramento dei collegamenti con l'ambito della rete di connessione con il Chianti, tramite la manutenzione ed il ripristino della viabilità vicinale e rurale esistente.

### 3. Destinazioni d'uso caratterizzanti, compatibili o escluse

Sono ammesse tutte le funzioni compatibili all'agricoltura e di servizio alla stessa. E' ammessa la funzione turistico - ricettiva. E' ammessa la localizzazione di campeggi.

### 4. Strategie

Al perseguimento degli obiettivi sovraesposti si dovrà pervenire oltre che attraverso l'osservanza delle seguenti direttive mediante le ulteriori specificazioni normative del **Regolamento Urbanistico** e di eventuali piani e programmi di settore.

Ricostituzione della vegetazione riparia lungo gli impluvi.

Incentivazione e sostegno delle culture biologiche tradizionali e di forme integrative dell'attività agricola anche legate alla fruizione turistica.

Valorizzazione di iniziative di vendita diretta di piccole produzioni tipiche locali di qualità.

Riqualificazione e recupero dei percorsi esistenti e mantenimento dei loro fondi naturali.

Localizzazione di strutture ricettive all'aria aperta quali campeggi, da posizionare nelle aree più stabili e ben servite dalla viabilità esistente.

Introduzione di tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della sua struttura geomorfologica e della vitalità e fruibilità delle risorse e a sostegno della rinnovabilità e dell'uso parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee.



Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici tale ambito è sede di alcuni movimenti gravitativi e di indizi che portano a prevedere lo sviluppo ulteriore delle tipologie e dei processi embrionali. Il **Regolamento Urbanistico** dovrà prevedere forme per la:

- incentivazione all'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica in fase preventiva nelle aree dove sono presenti indizi preliminari di denudazione o erosione del pendio;
- incentivazione al recupero dei terrazzamenti e dei muri a secco, indispensabili per rallentare lo sviluppo dei processi embrionali.

#### 5. Disposizioni specifiche

Il **Regolamento Urbanistico** dovrà definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, fermo restando che l'intervento di Sostituzione edilizia dovrà essere ulteriormente condizionato al fine di contenere gli effetti legati alla trasformazione di luoghi connotati di un elevato valore paesaggistico e ambientale.

Fermo restando le disposizioni di cui all'art.26 (ambito di applicazione della Legge Regionale n.1/2005, Titolo IV, Capo III) devono essere seguite le seguenti ulteriori disposizioni:

- conservare la vegetazione di scarpata, le siepi e le macchie di campo nonché le alberature anche non produttive. La reintroduzione di questi elementi è considerata quale intervento di miglioramento ambientale ai sensi della Legge Regionale n.1/2005, Titolo IV, Capo III;
- la realizzazione di nuove costruzioni a carattere agricolo non deve prevedere interventi di rimodellamento del suolo e di semplificazione del sistema di regimazione delle acque.

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei pozzi comunali, individuati nella tav. 25 "I vincoli sovraordinati", sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme.

## **Art. 51 - l'ambito degli altopiani larghi**

### *1. Descrizione*

L'ambito è caratterizzato da ampi altopiani, delimitati dal torrente Caposelvi e attraversati da altri canali che hanno inciso i depositi fluvio-lacustri e che hanno creato ampie aree pianeggianti ritagliate fra i rilievi, costituendo un paesaggio singolare variamente modellato. Nell'ambito sono presenti aree che hanno mantenuto la struttura del paesaggio agrario storico (intorno al nucleo di Caposelvi e alla Fattoria di Rendola) ed aree dalla morfologia più accidentata, che hanno subito una semplificazione delle pratiche agricole e dove sono più evidenti e spettacolari i fenomeni erosivi delle balze. Il sistema idrografico che attraversa l'ambito, prevalentemente dal crinale del Chianti al fondovalle, ha costituito una rete di penetrazione preferenziale su cui si è attestata la viabilità principale di collegamento tra il fondovalle ed il sistema collinare. Pertanto l'ambito svolge un importante ruolo di connessione e di integrazione tra il fondovalle e le aree collinari, mediante la rete di collegamenti che permea l'intero ambito. Esso è inoltre caratterizzato dalla presenza di numerose case sparse poste sulle zone più alte e pianeggianti e lungo la viabilità principale, che sono ancora in stretto rapporto con il paesaggio agrario caratteristico, come è visibile nell'immediato intorno della fattoria settecentesca di Rendola, la più importante del territorio di Montevarchi, dove oggi alle attività agricole si sono aggiunte attività agrituristiche e di ristoro. E' presente, infine, un complesso produttivo annesso all'edificio leopoldino denominato "La Villa", non più attivo, facilmente identificabile per dimensione e localizzazione, che si presenta in avanzato stato di degrado.

Sono invariati dell'ambito: la "Fattoria di Rendola", "Villa Caposelvi", "La Villa" e "Podere Tasso", il sistema di case sparse presenti al catasto Leopoldino e al catasto d'impianto, le aree agricole storiche, i boschi di pregio, i geotopi, la viabilità storica ed il reticolo idrografico con la relativa fascia di pertinenza fluviale.

### *2. Obiettivi*

Obiettivi generali dell'ambito sono:

- valorizzazione delle tipicità anche attraverso l'integrazione, la razionalizzazione, l'adeguamento organizzativo o tecnologico delle produzioni o di modernizzazione di filiere o reti imprenditoriali;
- conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente;
- manutenzione ambientale delle aree fragili, delle scarpate e della relativa vegetazione di sostegno;
- tutela dell'articolazione colturale che caratterizza il paesaggio agrario dell'ambito;
- tutela del reticolo idrografico, ritenuto fondamentale per il miglioramento e la salvaguardia delle risorse ambientali e paesistiche;
- conservazione e recupero della viabilità storica;
- creazione di itinerari per la valorizzazione delle emergenze geomorfologiche e dei prodotti agricoli tipici;
- conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, fermo restando che, per i complessi produttivi di consistenti dimensioni suscettibili di impatti invasivi sul territorio, si dovranno incentivare "misure perequative per dislocare la realizzazione [degli interventi] in aree diverse da quelle di maggior pregio o maggiore fragilità paesistica e ambientale".

### *3. Destinazioni d'uso compatibili*

Sono ammesse tutte le funzioni compatibili all'agricoltura e di servizio alla stessa. E' ammessa la destinazione turistico-ricettiva, compresa la localizzazione di campeggi.

### *4. Strategie*

Al perseguimento degli obiettivi sovraesposti si dovrà pervenire oltre che attraverso l'osservanza delle seguenti direttive

mediante le ulteriori specificazioni normative del **Regolamento Urbanistico** e di eventuali piani e programmi di settore. Conservazione e recupero dei percorsi esistenti e dei loro fondi naturali.

Inserimento dei percorsi esistenti negli itinerari turistici (ad esempio le "Strade del Vino").

Manutenzione delle aree fragili, delle scarpate e della relativa vegetazione di sostegno.

Manutenzione e miglioramento dei fondi stradali carrabili.

Mantenimento della struttura agraria esistente.

Valorizzazione di iniziative di vendita diretta di piccole produzioni tipiche locali di qualità.

Creazione di un osservatorio scientifico sui fenomeni geomorfologici con scopi didattici divulgativi e di monitoraggio sull'evoluzione dei geotipi dell'intero Valdarno Superiore.

Introduzione di tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della sua struttura geomorfologica e della vitalità e fruibilità delle risorse e a sostegno della rinnovabilità e dell'uso parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee.

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici tale ambito è sede di alcuni movimenti gravitativi e di indizi che portano a prevedere lo sviluppo ulteriore delle tipologie e dei processi embrionali. Il **Regolamento Urbanistico** dovrà prevedere forme di:

- incentivazione all'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica in fase preventiva nelle aree dove sono presenti indizi preliminari di denudazione o erosione del pendio;
- incentivazione al recupero dei terrazzamenti e dei muri a secco, indispensabili per rallentare lo sviluppo dei processi embrionali.

##### 5. Disposizioni specifiche

Il **Regolamento Urbanistico** dovrà definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, fermo restando che l'intervento di Sostituzione edilizia dovrà essere ulteriormente condizionato al fine di contenere gli effetti legati alla trasformazione di luoghi connotati di un elevato valore paesaggistico e ambientale. Inoltre, dovrà definire entità e modalità di trasferimento, nelle aree deputate ad accogliere tali interventi, delle trasformazioni dei complessi produttivi di consistenti dimensioni.

Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 26 (ambito di applicazione della Legge Regionale n. 64/1995) devono essere seguite le seguenti ulteriori disposizioni:

- conservare la vegetazione di scarpata, le siepi e le macchie di campo nonché le alberature anche non produttive. La reintroduzione di questi elementi è considerata quale intervento di miglioramento ambientale ai sensi della Legge Regionale n.1/2005, Titolo IV, Capo III;
- la realizzazione di nuove costruzioni a carattere agricolo non deve prevedere interventi di rimodellamento del suolo e di semplificazione del sistema di regimazione delle acque.

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei pozzi comunali, individuati nella tav. 25 "I vincoli sovraordinati", sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme.

## Art. 52 - l'ambito del promontorio di Levane

### 1. Descrizione

L'ambito è situato ai limiti nord-orientali del comune di Montevarchi e si configura come emergenza morfologica, unità paesistica chiaramente distinta dalla circostante pianura. Al suo interno è presente il Sito di Interesse Regionale "Valle dell'Inferno e Bandella" (SIR 80), che solo in parte interessa il territorio comunale di Montevarchi, nata per tutelare il lago artificiale formato dalla diga di Levane che ha provocato il progressivo impaludamento del torrente Ascione, creando un'ampia area, denominata lago di Bandella, che si è rivelata un habitat adatto ad ospitare specie rare di fauna stanziale e migratoria. Il promontorio è difficilmente accessibile se non attraverso strade sterrate che partono dall'antico nucleo di Levane Alta. Esso presenta peculiarità paesistiche ed ambientali di notevole valore sia per le emergenze vegetazionali presenti sia per il ruolo di collegamento diretto tra l'area collinare e il fiume. La struttura territoriale conserva molti valori storici, anche se le pendici verso Levane risentono dei fenomeni della forte pressione urbana. Dal confronto tra lo stato attuale ed il catasto leopoldino è evidente un sostanziale abbandono delle aree agricole a favore di una vegetazione boschiva, che dalla Valle dell'Inferno si estende lungo il pendio settentrionale del promontorio. E' presente, infine, un complesso produttivo, localizzato sul confine del territorio comunale, facilmente identificabile per dimensione e localizzazione, che si presenta in avanzato stato di degrado.

Sono invariati dell'ambito: le case sparse presenti al catasto Leopoldino e al catasto d'impianto, le aree agricole storiche, il reticolo idrografico e la relativa fascia di pertinenza fluviale, la viabilità storica.

### 2. Obiettivi

Obiettivi generali dell'ambito sono:

- valorizzazione delle risorse paesistiche territoriali dell'area con la costituzione di un "Parco del promontorio", da strutturare come parco agricolo e come zona ricreativa di connessione con le aree urbanizzate contermini;
- costituzione di un confine naturale del comune di Montevarchi attraverso il "congiungimento" del parco fluviale dell'Arno con il sistema di collina;
- realizzazione di un sistema di accesso per favorire la fruizione al Sito di Interesse Regionale Valle dell'Inferno e Bandella;
- valorizzazione e riqualificazione delle aree agricole contigue al Sito di Interesse Regionale Valle dell'Inferno e Bandella;
- riqualificazione paesistica del limite del centro abitato di Levane lungo la S.P.11;
- conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, fermo restando che, per i complessi produttivi di consistenti dimensioni suscettibili di impatti invasivi sul territorio, si dovranno incentivare "misure perequative per dislocare la realizzazione [degli interventi] in aree diverse da quelle di maggior pregio o maggiore fragilità paesistica e ambientale".

### 3. Destinazioni d'uso caratterizzanti, compatibili o escluse

Sono ammesse tutte le funzioni compatibili all'agricoltura e di servizio alla stessa. E' ammessa la destinazione turistico-ricettiva.

### 4. Strategie

Al perseguimento degli obiettivi si dovrà pervenire, oltre che attraverso l'osservanza delle seguenti direttive, mediante ulteriori specificazioni normative del **Regolamento Urbanistico** e di eventuali piani e programmi di settore.

Organizzazione di strutture di accesso e informazione e creazione di itinerari didattici per la fruibilità dell'ambito.

Collegamento con l'ambito del Parco fluviale dell'Arno.

Realizzazione di strutture all'area aperta di sosta e servizio alla mobilità ed al tempo libero.

Per il Sito di Interesse Regionale "Valle dell'Inferno e Bandella" valgono le disposizioni specifiche di cui alla D.C.R.T.6/2004 e delle D.G.R.644/2004 e D.G.R.454/2008.

Valorizzazione di iniziative di vendita diretta di piccole produzioni tipiche locali di qualità.

Introduzione di tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della sua struttura geomorfologica e della vitalità e fruibilità delle risorse e a sostegno della rinnovabilità e dell'uso parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee.

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici tale ambito è sede di numerosi movimenti gravitativi e di indizi che portano a prevedere lo sviluppo ulteriore delle tipologie e dei processi embrionali (erosioni, scarpate). Il **Regolamento Urbanistico** dovrà prevedere forme di:

- incentivazione all'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica sia in fase di recupero di situazioni già compromesse sia per gli interventi preventivi nelle aree dove sono presenti indizi preliminari di denudazione o erosione del pendio.

##### 5. Disposizioni specifiche

Il **Regolamento Urbanistico** dovrà definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, fermo restando che l'intervento di Sostituzione edilizia dovrà essere ulteriormente condizionato al fine di contenere gli effetti legati alla trasformazione di luoghi connotati di un elevato valore paesaggistico e ambientale. Inoltre, dovrà definire entità e modalità di trasferimento, nelle aree deputate ad accogliere tali interventi, delle trasformazioni dei complessi produttivi di consistenti dimensioni.

Fermo restando le disposizioni di cui all'art.26 (ambito di applicazione della Legge Regionale n.1/2005, Titolo IV, Capo III) devono essere seguite le seguenti ulteriori disposizioni:

- conservare la vegetazione di scarpata, le siepi e le macchie di campo nonché le alberature anche non produttive. La reintroduzione di questi elementi è considerata quale intervento di miglioramento ambientale ai sensi della Legge Regionale n.1/2005, Titolo IV, Capo III;
- la realizzazione di nuove costruzioni a carattere agricolo non deve prevedere interventi di rimodellamento del suolo e di semplificazione del sistema di regimazione delle acque.

## **Art. 53 - il sottosistema ambientale delle colline argillose**

### *1. Descrizione*

L'area è caratterizzata da una morfologia ondulata e da fenomeni di erosione e dilavamento, propri delle superfici argillose, che hanno portato a particolari formazioni geo-morfologiche, caratteristiche del territorio di Montevarchi, dette "le smotte". La fragilità dei versanti giustifica la limitata presenza di nuclei insediativi significativi, mentre la presenza di numerose case sparse testimonia un uso intenso di questo territorio, uso che storicamente, attraverso pratiche agricole appropriate, garantiva il raggiungimento di un delicato equilibrio geomorfologico: le coltivazioni promiscue nei terreni meno scoscesi, alternati a pascoli solitamente alberati, costituivano un importante elemento di salvaguardia ambientale oltre che una fondamentale risorsa economica. Tale sottosistema comprende il tipo di paesaggio "Colline argillose del Valdarno" del P.T.C.

### *2. Obiettivi*

Obiettivi generali del sottosistema sono:

- salvaguardia e recupero ambientale;
- riqualificazione delle connessioni sia ecologiche che funzionali interne al sottosistema e di collegamento con il territorio circostante;
- ricostituzione dell'unità di riferimento paesaggistico tra area urbana e zone collinari contermini;
- recupero e valorizzazione dei manufatti storici esistenti e della trama della viabilità storica.

### *3. Articolazione del sottosistema*

Il sottosistema è composto dal seguente ambito:

- l'ambito delle colline prospicienti il fondovalle.

## Art. 54 - l'ambito delle colline prospicienti il fondovalle

### 1. Descrizione

L'area è caratterizzata dalla presenza delle balze, che la identificano in modo significativo e che creano il fondale suggestivo delle aree pianeggianti del fondovalle. L'abbandono delle coltivazioni alberate tradizionali ha innescato problemi di degrado ambientale e di perdita delle tracce storiche, oltre alla scomparsa di alcune specie arboree tipiche. Infatti sono ormai rari i gelsi, i salici, i pioppi che tradizionalmente erano di sostegno alle viti e caratterizzavano il paesaggio agrario, garantendo la continuità ecologica con il territorio circostante, ruolo che oggi viene svolto dalle aree boscate. Le superfici a bosco mantengono una funzione di connessione ecologica e, soprattutto, risultano fondamentali per la stabilizzazione dei versanti scoscesi. La prossimità di questi rilievi al fondovalle urbanizzato costituisce un importante riferimento percettivo per l'orientamento visivo e contribuisce a definire l'identità di Montevarchi.

Sono invarianti dell'ambito: i geotopi, le case sparse presenti al catasto Leopoldino e al catasto d'impianto, le aree agricole storiche, il reticolo idrografico e relativa fascia di pertinenza fluviale, la viabilità storica e i boschi di pregio.

### 2. Obiettivi

Obiettivi generali dell'ambito sono:

- valorizzazione delle tipicità anche attraverso l'integrazione, la razionalizzazione, l'adeguamento organizzativo o tecnologico delle produzioni o di modernizzazione di filiere o reti imprenditoriali;
- miglioramento del rapporto tra l'ambito ed il sottosistema insediativo contiguo per garantire l'integrazione tra il territorio aperto e l'area urbanizzata;
- valorizzazione del ruolo delle colline circostanti come quadro di riferimento della città per favorire la riscoperta della sua 'immagine' storica e della sua identità;
- recupero ambientale delle aree soggette a dissesti idrogeologici;
- sostegno alle attività agricole compatibili con la fragilità del territorio;
- ripristino delle connessioni ecologiche, anche attraverso l'aumento delle superfici boscate e della vegetazione ripariale;
- realizzazione di itinerari escursionistici, legati alla divulgazione delle emergenze vegetazionali e geomorfologiche.
- conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente.

### 3. Destinazioni d'uso caratterizzanti, compatibili o escluse

Sono ammesse tutte le funzioni compatibili all'agricoltura e di servizio alla stessa. E' ammessa la destinazione turistico  
- ricettiva

### 4. Strategie

Al perseguimento degli obiettivi sovraesposti si dovrà pervenire oltre che attraverso l'osservanza delle seguenti direttive mediante le ulteriori specificazioni normative del **Regolamento Urbanistico** e di eventuali piani di settore.

Reimpianto di boschi e macchie di campo per favorire la stabilizzazione dei versanti.

Promozione della tipologia delle colture a "girapoggio" e delle colture biologiche tradizionali.

Ricostituzione della vegetazione riparia lungo gli impluvi.

Ripristino della sentieristica di collegamento con la città.

Valorizzazione di iniziative di vendita diretta di piccole produzioni tipiche locali di qualità.

Introduzione di tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della sua struttura geomorfologica e della vitalità e fruibilità delle risorse e a sostegno della rinnovabilità e dell'uso parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche

superficiali e sotterranee.

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici tale ambito è sede di numerosi movimenti gravitativi e di indizi che portano a prevedere lo sviluppo ulteriore delle tipologie e dei processi embrionali (erosioni, scarpate). Il **Regolamento Urbanistico** dovrà prevedere forme per:

- incentivare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica sia in fase di recupero di situazioni già compromesse sia per gli interventi preventivi nelle aree dove sono presenti indizi preliminari di denudazione o erosione del pendio.

#### 5. Disposizioni specifiche

Il **Regolamento Urbanistico** dovrà definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, fermo restando che l'intervento di Sostituzione edilizia dovrà essere ulteriormente condizionato al fine di contenere gli effetti legati alla trasformazione di luoghi connotati di un elevato valore paesaggistico e ambientale.

Fermo restando le disposizioni di cui all'art. 26 (ambito di applicazione della Legge Regionale n.1/2005, Titolo IV, Capo III), si prevede:

- non sono ammessi annessi agricoli per aziende di superficie inferiore ai minimi fondiari;
- la conservazione delle siepi e macchie di campo nonché delle alberature anche non produttive. La reintroduzione degli stessi è considerata quale intervento di miglioramento ambientale ai sensi della legge regionale n.1/2005, Titolo IV, Capo III;
- la realizzazione di nuove costruzioni a carattere agricolo non deve prevedere interventi di rimodellamento del suolo e di semplificazione del sistema di regimazione delle acque.



## **Art. 55 - il sottosistema delle connessioni di collina**

### *1. Descrizione*

Al sottosistema delle connessioni appartengono le reti ecologiche ed ambientali e le reti della viabilità che svolgono funzione di collegamento tra le diverse parti del territorio, evidenziando in tal modo la densità dei rapporti ecologici, ambientali e infrastrutturali dei due sistemi, collinare e di fondovalle, al fine di cogliere l'unitarietà dell'intero territorio, che storicamente ha valorizzato le risorse delle due realtà complementari tra loro.

### *2. Obiettivi*

Obiettivi generali del sottosistema sono:

- salvaguardia e recupero ambientale;
- riqualificazione delle connessioni sia ecologiche che funzionali;
- ricostituzione dell'unità di riferimento paesaggistico tra area urbana e zone collinari;
- recupero e valorizzazione dei manufatti storici esistenti.

### *3. Articolazione del sottosistema*

Il sottosistema è composto dal seguente ambito:

- l'ambito della rete di connessione con il Chianti.

## Art. 56 - l'ambito della rete di connessione con il Chianti

### 1. Descrizione

L'ambito è la prosecuzione, senza soluzione di continuità, delle connessioni di fondovalle che risalgono il sistema di collina collegando il Valdarno al Chianti. La rappresentazione reticolare di tale ambito è costituita dal sistema dei percorsi principali con valenza storico-paesaggistica. Tali relazioni garantiscono la salvaguardia di corridoi ecologici, vitali per il funzionamento dell'intero ecosistema e il fondamentale collegamento fisico trasversale del territorio.

### 2. Obiettivi

Obiettivi generali dell'ambito sono:

- ricostruzione delle connessioni ecologico e funzionali tra i diversi sistemi e miglioramento della qualità ambientale del territorio;
- tutela della valenza panoramica del paesaggio lungo l'ambito;
- creazione di una fascia alberata.

### 3. Destinazioni d'uso caratterizzanti, compatibili o escluse

Sono ammesse tutte le funzioni compatibili all'agricoltura e di servizio alla stessa.

### 4. Strategie

Al perseguimento degli obiettivi si dovrà pervenire, oltre che attraverso l'osservanza delle seguenti direttive, mediante ulteriori specificazioni normative del **Regolamento Urbanistico** e di eventuali piani e programmi di settore.

Mantenimento dei varchi liberi tramite il vincolo di non edificabilità dell'ambito.

Manutenzione e riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle aree contigue alla viabilità storica e alle strade riconosciute panoramiche evitando in particolare la messa in opera di elementi di sicurezza (guardrails, e barriere acustiche) di tipo standardizzato a vantaggio di soluzioni alternative.

Tale ambito è sede di numerosi movimenti gravitativi e di indizi che portano a prevedere lo sviluppo ulteriore delle tipologie e dei processi embrionali. Il **Regolamento Urbanistico** dovrà prevedere forme per:

- incentivare all'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica sia in fase di recupero di situazioni già compromesse sia per gli interventi preventivi nelle aree dove sono presenti indizi preliminari di denudazione o erosione del pendio.

### 5. Disposizioni specifiche

Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 26 (ambito di applicazione della Legge Regionale n.1/2005, Titolo IV, Capo III) si prevede quanto segue:

- è consentito il computo delle aree per il raggiungimento della capacità edificatoria, con l'esclusione di fabbricati sulle stesse.

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei pozzi comunali, individuati nella tav. 25 "I vincoli sovraordinati", sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme.



**Art. 57 - disposizioni generali**

1. Il Piano Strutturale attraverso lo statuto dei luoghi stabilisce la disciplina urbanistica del territorio e delle sue risorse, così come individuate nella tav.2.

2. Lo statuto dei luoghi è definito come incrocio di fattori relativi ai modi di intervento e ai criteri di assegnazione delle destinazioni d'uso, secondo il seguente schema:

	RISORSA Conservazione C	RISORSA Riqualificazione R	RISORSA Trasformazione T
FUNZIONALITÀ Conservazione c	Cc	Rc	Tc
FUNZIONALITÀ Miglioramento m	Cm	Rm	Tm
FUNZIONALITÀ Trasformazione t	Ct	Rt	Tt

3. Lo statuto dei luoghi definisce, per le parti del territorio, i modi di intervento (C, R, T) e i criteri funzionali (c, m, t).

4. Il **Regolamento Urbanistico**, nel rispetto dei contenuti e delle indicazioni dello Statuto dei luoghi, deve stabilire e definire i tipi di intervento relativi ai singoli edifici e spazi aperti, dell'intero territorio comunale che, per casi specifici e puntualmente definiti, potranno discostarsi dalle indicazioni dello Statuto dei luoghi, in conseguenza al passaggio ad una scala di maggior dettaglio e ad una maggiore conoscenza dello stato dei luoghi, unicamente al fine di dare attuazione agli obiettivi generali espressi negli ambiti di riferimento, specificati negli articoli del Titolo IV delle presenti norme.

5. Per quanto attiene alle aree da sottoporre ad interventi di trasformazione, il **Regolamento Urbanistico** verifica la fattibilità degli interventi previsti, valutando gli effetti ambientali delle trasformazioni e specificando le eventuali e necessarie misure di mitigazione.

6. La verifica delle trasformazioni rispetto all'aumento, al mantenimento o alla crescita del carico ambientale e l'individuazione delle misure di mitigazione necessarie, è condizione indispensabile e vincolante per la conferma e l'attuazione delle previsioni degli interventi trasformativi.

7. Per ogni intervento che preveda nuovi impegni di suolo dovranno essere garantite:

- a) opere di prevenzione e di recupero del degrado ambientale;
- b) difesa del suolo;
- c) messa in sicurezza da esondazioni e/o frane;
- d) approvvigionamento idrico e depurazione;
- e) smaltimento rifiuti solidi;
- f) disponibilità di energia;
- g) accessibilità e mobilità.

### **Art. 58 - la conservazione della risorsa**

1. Il Piano Strutturale indica quali aree della conservazione le parti di territorio nelle quali si rendano necessari interventi volti al mantenimento e/o al recupero di una risorsa individuata, nella sua struttura morfologica, tipologica, materica dei manufatti e degli spazi liberi.

2. Nelle aree della conservazione sono comprese tutte le categorie conservative, dalla manutenzione (ordinaria e straordinaria) al restauro. Il Regolamento Urbanistico potrà operare una maggiore articolazione delle diverse categorie del restauro: dal risanamento conservativo, al restauro scientifico, fino al restauro con cambiamento di destinazione d'uso originaria.

3. Il **Regolamento Urbanistico**, nell'ambito delle aree della conservazione deve prevedere e disciplinare:

- a) gli interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria, in quei contesti specifici dove si riconoscono condizioni assolutamente inalterabili e/o modificabili e dove si rilevano non essere necessari interventi volti ad adeguare i caratteri esistenti degli edifici e degli spazi aperti;
- b) gli interventi volti ad adeguare i caratteri esistenti rispetto ad una migliore funzionalità dell'edificio o degli spazi aperti e a migliorarne le condizioni d'uso;
- c) gli interventi finalizzati a conferire alle parti del territorio e agli edifici una differente articolazione tra le parti, in termini di distribuzione, che migliorandone le condizioni d'uso, comunque non ne modifichino i caratteri e la struttura.

#### **Art. 59 - la riqualificazione della risorsa**

1. Il Piano Strutturale indica quali aree della riqualificazione, le parti di territorio nelle quali si renda necessaria una azione innovativa e migliorativa.
2. Nelle aree della riqualificazione sono comprese le categorie necessarie a conseguire l'obiettivo della riqualificazione, fino al nuovo intervento sul singolo edificio, a condizione che venga dimostrato un netto miglioramento rispetto alle condizioni di partenza.
3. Appartengono alla categoria della Riqualificazione le opere di bonifica, di adeguamento tecnologico, di riassetto viario.
4. Il **Regolamento Urbanistico**, nell'ambito delle aree della riqualificazione deve prevedere e disciplinare:
  - a) interventi volti ad adeguare i caratteri esistenti alle nuove esigenze e/o di fruibilità, ad eliminare elementi estranei e comunque a migliorarne le condizioni d'uso, anche attraverso l'inserimento di nuovi impianti;
  - b) interventi finalizzati a conferire all'edificio una differente articolazione distributiva, anche attraverso modifiche ed ampliamenti;
  - c) interventi finalizzati alla riorganizzazione, anche distributiva e planimetrica, con il mantenimento dei preesistenti rapporti urbanistici.
  - d) interventi di completamento edilizio e/o interventi contenuti e limitati di nuova edificazione, limitatamente ai sottosistemi insediativi.
5. Gli interventi di cui alla lettera c) sono sottoposti, in sede di Regolamento Urbanistico alle valutazioni e verifiche di cui all'art. 57 punti e), f), g).

### **Art. 60 - la trasformazione della risorsa**

1. Il Piano Strutturale indica quali aree della trasformazione le parti di territorio nelle quali si renda necessaria un'operazione di trasformazione dell'assetto morfologico, tipologico, materico degli edifici e degli spazi aperti esistenti, rispetto alla condizione di partenza.

2. Il **Regolamento Urbanistico**, nell'ambito delle aree della trasformazione deve prevedere e disciplinare:

- a) interventi volti alla riorganizzazione distributiva e planivolumetrica di una singola parte di territorio, anche con alterazioni dei preesistenti rapporti urbanistici.
- b) interventi di modifica e/o sostituzione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente.
- c) interventi di nuova edificazione e/o di nuovo assetto degli spazi aperti.

3. Gli interventi di cui alla lettera c) sono sottoposti, in sede di Regolamento Urbanistico alle valutazioni e verifiche di cui all'art. 57 punti e), f), g).

**Art. 61 - il criterio della conservazione funzionale**

1. Il Piano Strutturale individua le aree nelle quali si consente o si rende auspicabile la conservazione delle destinazioni d'uso attuali.

Le attività in essere risultano confermate, sono ammissibili cambi di destinazione con funzioni compatibili.

Il **Regolamento Urbanistico** dovrà definire le compatibilità (ambientali e funzionali), le eventuali specifiche e le eventuali precisazioni.



#### **Art. 62 - il criterio del miglioramento funzionale**

1. Il Piano Strutturale individua le aree nelle quali si consenta o si renda auspicabile il miglioramento delle destinazioni d'uso, rispetto alla condizione di partenza.

Limitatamente ai sottosistemi insediativi, sono previste modifiche nelle attività solo in quanto capaci di migliorare la risorsa, in termini di valore estetico e/o per favorire il passaggio da condizioni monofunzionali a condizioni plurifunzionali.

Il **Regolamento Urbanistico** dovrà definire le compatibilità (ambientali e funzionali), le eventuali specifiche e le eventuali precisazioni.

**Art. 63 - il criterio della trasformazione funzionale**

1. Il Piano Strutturale individua le aree nelle quali si consenta o si renda auspicabile la trasformazione delle destinazioni d'uso, rispetto alla condizione di partenza.

Sono previste modifiche nelle destinazioni d'uso.

Il **Regolamento Urbanistico** dovrà definire le compatibilità (ambientali e funzionali), e la natura specifica del cambiamento.



**Art. 64 - disposizioni generali**

1. Il territorio di Montevarchi si identifica per dodici unità territoriali organiche elementari, individuate in base ad aspetti economici, sociali, culturali ed ambientali.

2. Le unità territoriali organiche elementari del comune di Montevarchi sono:

- Montevarchi
- Levane
- Levanella
- Ricasoli
- Caposelvi
- Ventena
- Rendola
- Mercatale
- Moncioni
- Ortoflorovivaismo
- Aree agricole di pianura
- Aree agricole di collina

3. Le unità territoriali organiche elementari stabiliscono per ciascuna porzione di territorio in essa compresa:

- le dimensioni massime ammissibili e sostenibili degli insediamenti;
- le dimensioni minime necessarie delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico;

3 bis. La quantificazione delle dimensioni sostenibili e ammissibili sono soggette alla disciplina di cui al D.P.G.R.n.3/R/2007 "Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R1/2005".

4. Il **Regolamento Urbanistico** deve stabilire i parametri urbanistici e dimensionali relativi agli interventi di cui al punto precedente, ferme restando le quantità stabilite in ciascuna U.T.O.E..

5. Nelle quantità espresse dal dimensionamento per ciascuna U.T.O.E. sono compresi gli interventi di completamento del tessuto.

**Art.64 bis. Le dimensioni massime ammissibili e sostenibili degli insediamenti e le dimensioni minime delle infrastrutture e dei servizi**

1. Le dimensioni massime ammissibili e sostenibili degli insediamenti per ciascuna U.T.O.E. sono:

**U.T.O.E. - MONTEVARCHI**

<b>DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI E SOSTENIBILI DEGLI INSEDIAMENTI</b>						
	<b>Residenziale (slu mq.)</b>		<b>Abitanti (slu mq./30)</b>		<b>Produttivo (slu mq.)</b>	
P.S. 2002 - nuove previsioni	76.076		2.536		56.822	
<i>attuazione RU periodo 2004-2010</i>	- 13.805		- 460		- 11.336	
<i>riequilibrio U.T.O.E. Levane</i>	- 4.750		- 158			
<b>saldo 2010 - nuove previsioni</b>		<b>57.521*</b>		<b>1.918</b>		<b>45.486</b>
P.S. 2002 - aree di recupero	80.040		2.668			
<i>attuazione RU periodo 2004-2010</i>	- 15.100		- 503			
<b>saldo 2010 - aree di recupero</b>		<b>64.940</b>		<b>2.165</b>		
<b>TOTALE</b>		<b>122.461*</b>		<b>4.083</b>		<b>45.486</b>

\* La capacità edificatoria è comprensiva di una Slu pari a 3.600 mq che dovrà essere utilizzata per il perseguimento degli "Obiettivi particolari – Definizione dell'area di fondovalle di contatto con i comuni di San Giovanni Valdarno e di Terranuova Bracciolini" di cui al punto 3 dell'art.27 del presente Piano Strutturale.

<b>standard minimi DM.1444/1968</b>	<b>Residenziale (mq)</b>	<b>Produttivo (mq)</b>
Aree per l'istruzione (4,5 mq/ab)	18.374	
Aree per attrezzature (2 mq/ab)	8.166	
Aree per il verde (9 mq/ab)	36.747	
Aree per i parcheggi (2,5 mq/ab)	10.208	
Aree per verde e parcheggi (10%/ St = 61.705 mq)		6.171
<b>Totale aree per standard di progetto</b>	<b>73.495</b>	<b>6.171</b>

**U.T.O.E. - LEVANE**

<b>DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI E SOSTENIBILI DEGLI INSEDIAMENTI</b>						
	<b>Residenziale (slu mq.)</b>		<b>Abitanti (slu mq./30)</b>		<b>Produttivo (slu mq.)</b>	
P.S. 2002 - nuove previsioni	7.983		266		14.000	
<i>attuazione RU periodo 2004-2010</i>	0		0		- 2.414	
<i>riequilibrio U.T.O.E. Levane</i>	+ 6.750		+ 225			
<b>saldo 2010 - nuove previsioni</b>		<b>14.733</b>		<b>491</b>		<b>11.586</b>
P.S. 2002 - aree di recupero	2.333		78			
<i>attuazione RU periodo 2004-2010</i>	0		0			
<b>saldo 2010 - aree di recupero</b>		<b>2.333</b>		<b>78</b>		
<b>TOTALE</b>		<b>17.066</b>		<b>569</b>		<b>11.586</b>

<b>standard minimi DM.1444/1968</b>	<b>Residenziale (mq)</b>	<b>Produttivo (mq)</b>
Aree per l'istruzione (4,5 mq/ab)	2.561	
Aree per attrezzature (2 mq/ab)	1.138	
Aree per il verde (9 mq/ab)	5.121	
Aree per i parcheggi (2,5 mq/ab)	1.423	
Aree per verde e parcheggi (10%/ St = 21.856 mq)		2.186
<b>Totale aree per standard di progetto</b>	<b>10.243</b>	<b>2.186</b>

**U.T.O.E. - LEVANELLA**

<b>DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI E SOSTENIBILI DEGLI INSEDIAMENTI</b>						
	<b>Residenziale (slu mq.)</b>		<b>Abitanti (slu mq./30)</b>		<b>Produttivo (slu mq.)</b>	
P.S. 2002 - nuove previsioni	33.033		1.101		134.279	
<i>attuazione RU periodo 2004-2010</i>	- 20.404		- 680			
<i>riequilibrio U.T.O.E. Levane</i>	- 2.000		- 67			
<b>saldo 2010 - nuove previsioni</b>		<b>10.629</b>		<b>354</b>		<b>134.279*</b>
P.S. 2002 - aree di recupero	3.333		111			
<i>attuazione RU periodo 2004-2010</i>	- 2.093		- 70			
nuove aree di recupero	3.025		101			
<b>saldo 2010 - aree di recupero</b>		<b>4.265</b>		<b>142</b>		
<b>TOTALE</b>		<b>14.894</b>		<b>496</b>		<b>134.279*</b>

\* La capacità edificatoria non è comprensiva delle volumetrie previste dall'“Accordo di programma e di pianificazione per la realizzazione dell'insediamento produttivo IPI PRADA”.

<b>standard minimi DM.1444/1968</b>	<b>Residenziale (mq)</b>	<b>Produttivo (mq)</b>
Aree per l'istruzione (4,5 mq/ab)	2.232	
Aree per attrezzature (2 mq/ab)	992	
Aree per il verde (9 mq/ab)	4.464	
Aree per i parcheggi (2,5 mq/ab)	1.240	
Aree per verde e parcheggi (10%/ St = 375.217 mq)		37.522
<b>Totale aree per standard di progetto</b>	<b>8.928</b>	<b>37.522</b>



**U.T.O.E. - RICASOLI** - Non sono previsti interventi di trasformazione.

**U.T.O.E. - CAPOSELVI**

<b>DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI E SOSTENIBILI DEGLI INSEDIAMENTI</b>				
	<b>Residenziale (slu mq.)</b>		<b>Abitanti (slu mq./30)</b>	
P.S. 2002 - nuove previsioni	2.492		83	
<i>attuazione RU periodo 2004-2010</i>	-235		-8	
<i>ridimensionamento</i>	- 1.887		- 63	
<b>saldo 2010 - nuove previsioni</b>		<b>370</b>		<b>12</b>
<b>TOTALE</b>		<b>370</b>		<b>12</b>

<b>standard minimi DM.1444/1968</b>	<b>Residenziale (mq)</b>
Aree per l'istruzione (4,5 mq/ab)	54
Aree per attrezzature (2 mq/ab)	24
Aree per il verde (9 mq/ab)	108
Aree per i parcheggi (2,5 mq/ab)	30
<b>Totale aree per standard di progetto</b>	<b>216</b>

**U.T.O.E. - VENTENA**

<b>DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI E SOSTENIBILI DEGLI INSEDIAMENTI</b>				
	<b>Residenziale (slu mq.)</b>		<b>Abitanti (slu mq./30)</b>	
P.S. 2002 - nuove previsioni	383		13	
<i>attuazione RU periodo 2004-2010</i>	0		0	
<i>ridimensionamento</i>	- 168		- 6	
<b>saldo 2010 - nuove previsioni</b>		<b>215</b>		<b>7</b>
<b>TOTALE</b>		<b>215</b>		<b>7</b>

<b>standard minimi DM.1444/1968</b>	<b>Residenziale (mq)</b>
Aree per l'istruzione (4,5 mq/ab)	32
Aree per attrezzature (2 mq/ab)	14
Aree per il verde (9 mq/ab)	63
Aree per i parcheggi (2,5 mq/ab)	18
<b>Totale aree per standard di progetto</b>	<b>126</b>

**U.T.O.E. - RENDOLA**

<b>DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI E SOSTENIBILI DEGLI INSEDIAMENTI</b>				
	<b>Residenziale (slu mq.)</b>		<b>Abitanti (slu mq./30)</b>	
P.S. 2002 - nuove previsioni	767		26	
<i>attuazione RU periodo 2004-2010</i>	0		0	
<i>ridimensionamento</i>	- 587		- 20	
<b>saldo 2010 - nuove previsioni</b>		<b>180</b>		<b>6</b>
<b>TOTALE</b>		<b>180</b>		<b>6</b>

<b>standard minimi DM.1444/1968</b>	<b>Residenziale (mq)</b>
Aree per l'istruzione (4,5 mq/ab)	27
Aree per attrezzature (2 mq/ab)	12
Aree per il verde (9 mq/ab)	54
Aree per i parcheggi (2,5 mq/ab)	15
<b>Totale aree per standard di progetto</b>	<b>108</b>

**U.T.O.E. - MERCATALE** - Non sono previsti interventi di trasformazione.

**U.T.O.E. - MONCIONI**

<b>DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI E SOSTENIBILI DEGLI INSEDIAMENTI</b>				
	<b>Residenziale (slu mq.)</b>		<b>Abitanti (slu mq./30)</b>	
P.S. 2002 - nuove previsioni	1.725		58	
<i>attuazione RU periodo 2004-2010</i>	0		0	
<i>ridimensionamento</i>	- 255		- 9	
<b>saldo 2010 - nuove previsioni</b>		<b>1.470</b>		<b>49</b>
<b>TOTALE</b>		<b>1.470</b>		<b>49</b>

<b>standard minimi DM.1444/1968</b>	<b>Residenziale (mq)</b>
Aree per l'istruzione (4,5 mq/ab)	221
Aree per attrezzature (2 mq/ab)	98
Aree per il verde (9 mq/ab)	441
Aree per i parcheggi (2,5 mq/ab)	123
<b>Totale aree per standard di progetto</b>	<b>883</b>

**U.T.O.E. - ORTOFLOROVIVAISMO** - Non sono previsti interventi di trasformazione.

**U.T.O.E. - AREE AGRICOLE DI PIANURA**

<b>DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI E SOSTENIBILI DEGLI INSEDIAMENTI</b>			
	<b>Residenziale (slu mq.)</b>		<b>Abitanti (slu mq./30)</b>
nuove aree di recupero	10.000*		333
<b>saldo aree di recupero</b>		<b>10.000*</b>	<b>333</b>
<b>TOTALE</b>		<b>10.000*</b>	<b>333</b>

<b>standard minimi DM.1444/1968</b>	<b>Residenziale (mq)</b>
Aree per l'istruzione (4,5 mq/ab)	1.499
Aree per attrezzature (2 mq/ab)	666
Aree per il verde (9 mq/ab)	2.997
Aree per i parcheggi (2,5 mq/ab)	833
<b>Totale aree per standard di progetto</b>	<b>5.995</b>

\* La capacità edificatoria non è comprensiva delle volumetrie di manufatti di modeste dimensioni.



**U.T.O.E. - AREE AGRICOLE DI COLLINA**

<b>DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI E SOSTENIBILI DEGLI INSEDIAMENTI</b>				
	<b>Residenziale (slu mq.)</b>		<b>Abitanti (slu mq./30)</b>	
nuove aree di recupero	12.000*		400	
<b>saldo aree di recupero</b>		<b>12.000*</b>		<b>400</b>
<b>TOTALE</b>		<b>12.000*</b>		<b>400</b>

<b>standard minimi DM.1444/1968</b>	<b>Residenziale (mq)</b>
Aree per l'istruzione (4,5 mq/ab)	1.800
Aree per attrezzature (2 mq/ab)	800
Aree per il verde (9 mq/ab)	3.600
Aree per i parcheggi (2,5 mq/ab)	1.000
<b>Totale aree per standard di progetto</b>	<b>7.200</b>

\* La capacità edificatoria non è comprensiva delle volumetrie di manufatti di modeste dimensioni.

## TABELLA RIASSUNTIVA

DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI E SOSTENIBILI DEGLI INSEDIAMENTI						
	Residenziale* (slu mq.)		Abitanti (slu mq./30)		Produttivo* (slu mq.)	
P.S. 2002 - nuove previsioni	125.909		4.197		205.101	
<i>attuazione RU periodo 2004-2010</i>	- 36.890		- 1.230		- 13.750	
<i>ridimensionamento</i>	- 3.901		- 130			
<b>saldo 2010 - nuove previsioni</b>		<b>85.118</b>		<b>2.837</b>		<b>191.351</b>
P.S. 2002 - aree di recupero	85.706		2.857			
<i>attuazione RU periodo 2004-2010</i>	- 17.193		- 573			
<i>nuove aree di recupero</i>	25.025		834			
<b>saldo 2010 - aree di recupero</b>		<b>93.538</b>		<b>3.118</b>		
<b>TOTALE</b>		<b>178.656</b>		<b>5.955</b>		<b>191.351</b>

standard minimi DM.1444/1968	Residenziale (mq)	Produttivo (mq)
Aree per l'istruzione (4,5 mq/ab)	26.798	
Aree per attrezzature (2 mq/ab)	11.910	
Aree per il verde (9 mq/ab)	53.595	
Aree per i parcheggi (2,5 mq/ab)	14.888	
Aree per verde e parcheggi (10%/ St = 458.778 mq)		45.879
<b>Totale aree per standard di progetto</b>	<b>107.190</b>	<b>45.879</b>

\* La suddivisione sopra riportata è diretta conseguenza della disciplina degli ambiti di riferimento e del diverso valore attribuito all'indice territoriale nelle aree di trasformazione. Le destinazioni d'uso Commerciale, Direzionale, Turistico – Ricettiva e Agricola sono soggette agli indirizzi ed alle prescrizioni di cui alle disposizioni specifiche degli ambiti di riferimento. La quantità di posti letto per la destinazione d'uso Turistico – Ricettiva è di 500 posti per il sistema di fondovalle e di 300 posti letto per il sistema di collina. L'accoglienza massima di persone per i Campeggi è di 1.000. I campeggi sono consentiti solo nell' "ambito degli altopiani stretti a vigneto specializzato" e nell' "ambito degli altopiani larghi".

2. Le dimensioni minime necessarie delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico per ciascuna U.T.O.E. sono:

**U.T.O.E. - MONTEVARCHI**

<b>DIMENSIONI MINIME NECESSARIE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI</b>		
abitanti residenti dicembre 2009		18.250
<i>abitanti virtuali previsti per gli interventi in fase di attuazione - settembre 2010</i>		963
abitanti virtuali previsti dal Piano Strutturale - saldo 2010		4.083
<b>totale abitanti previsti per la verifica degli standard urbanistici (DM.1444/1968)</b>		<b>23.296</b>
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	33.541	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	104.832	
<b>differenza</b>		<b>- 71.291</b>
<b>AREE PER ATTREZZATURE (2 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	110.680	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	46.592	
<b>differenza</b>		<b>+ 64.088</b>
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	190.953	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	209.664	
<b>differenza</b>		<b>- 18.711</b>
<b>PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	96.730	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	58.240	
<b>differenza</b>		<b>+ 38.490</b>
<b>BILANCIO U.T.O.E. MONTEVARCHI (18 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	431.904	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	419.328	
<b>differenza</b>		<b>+ 12.576</b>

## U.T.O.E. - LEVANE

<b>DIMENSIONI MINIME NECESSARIE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI</b>		
abitanti residenti dicembre 2009		2.796
<i>abitanti virtuali previsti per gli interventi in fase di attuazione - settembre 2010</i>		0
abitanti virtuali previsti dal Piano Strutturale - saldo 2010		569
<b>totale abitanti previsti per la verifica degli standard urbanistici (DM.1444/1968)</b>		<b>3.365</b>
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	12.495	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	15.143	
<b>differenza</b>		<b>- 2.648</b>
<b>AREE PER ATTREZZATURE (2 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	8.675	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	6.730	
<b>differenza</b>		<b>+ 1.945</b>
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	28.552	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	30.285	
<b>differenza</b>		<b>- 1.733</b>
<b>PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	13.008	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	8.413	
<b>differenza</b>		<b>+ 4.595</b>
<b>BILANCIO U.T.O.E. LEVANE (18 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	62.730	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	60.570	
<b>differenza</b>		<b>+ 2.160</b>

**U.T.O.E. - LEVANELLA**

<b>DIMENSIONI MINIME NECESSARIE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI</b>		
abitanti residenti dicembre 2009		1.514
<i>abitanti virtuali previsti per gli interventi in fase di attuazione - settembre 2010</i>		750
abitanti virtuali previsti dal Piano Strutturale - saldo 2010		496
<b>totale abitanti previsti per la verifica degli standard urbanistici (DM.1444/1968)</b>		<b>2.760</b>
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	739	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	12.420	
<b>differenza</b>		<b>- 11.681</b>
<b>AREE PER ATTREZZATURE (2 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	13.053	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	5.520	
<b>differenza</b>		<b>+ 7.533</b>
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	35.879	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	24.840	
<b>differenza</b>		<b>+ 11.039</b>
<b>PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	17.653	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	6.900	
<b>differenza</b>		<b>+ 10.753</b>
<b>BILANCIO U.T.O.E. LEVANELLA (18 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	67.324	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	49.680	
<b>differenza</b>		<b>+ 17.644</b>

**U.T.O.E. - RICASOLI**

<b>DIMENSIONI MINIME NECESSARIE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI</b>		
abitanti residenti dicembre 2009		275
<i>abitanti virtuali previsti per gli interventi in fase di attuazione - settembre 2010</i>		12
abitanti virtuali previsti dal Piano Strutturale - saldo 2010		0
<b>totale abitanti previsti per la verifica degli standard urbanistici (DM.1444/1968)</b>		<b>287</b>
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	0	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	1.292	
<b>differenza</b>		<b>- 1.292</b>
<b>AREE PER ATTREZZATURE (2 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	1.363	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	574	
<b>differenza</b>		<b>+ 789</b>
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	2.565	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	2.583	
<b>differenza</b>		<b>- 18</b>
<b>PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	321	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	718	
<b>differenza</b>		<b>- 397</b>
<b>BILANCIO U.T.O.E. RICASOLI (18 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	4.249	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	5.166	
<b>differenza</b>		<b>- 917</b>

**U.T.O.E. - CAPOSELVI**

<b>DIMENSIONI MINIME NECESSARIE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI</b>		
abitanti residenti dicembre 2009		149
<i>abitanti virtuali previsti per gli interventi in fase di attuazione - settembre 2010</i>		8
abitanti virtuali previsti dal Piano Strutturale - saldo 2010		12
<b>totale abitanti previsti per la verifica degli standard urbanistici (DM.1444/1968)</b>		<b>169</b>
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	0	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	761	
<b>differenza</b>		<b>- 761</b>
<b>AREE PER ATTREZZATURE (2 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	182	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	338	
<b>differenza</b>		<b>- 155</b>
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	0	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	1.521	
<b>differenza</b>		<b>- 1.521</b>
<b>PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	853	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	423	
<b>differenza</b>		<b>+ 430</b>
<b>BILANCIO U.T.O.E. CAPOSELVI (18 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	1.035	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	3.042	
<b>differenza</b>		<b>- 2.007</b>



## U.T.O.E. - VENTENA

<b>DIMENSIONI MINIME NECESSARIE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI</b>		
abitanti residenti dicembre 2009		204
<i>abitanti virtuali previsti per gli interventi in fase di attuazione - settembre 2010</i>		0
abitanti virtuali previsti dal Piano Strutturale - saldo 2010		7
<b>totale abitanti previsti per la verifica degli standard urbanistici (DM.1444/1968)</b>		<b>211</b>
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	0	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	950	
<b>differenza</b>		<b>- 950</b>
<b>AREE PER ATTREZZATURE (2 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	418	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	422	
<b>differenza</b>		<b>- 4</b>
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	0	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	1.899	
<b>differenza</b>		<b>- 1.899</b>
<b>PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	0	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	528	
<b>differenza</b>		<b>- 528</b>
<b>BILANCIO U.T.O.E. VENTENA (18 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	418	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	3.799	
<b>differenza</b>		<b>- 3.381</b>

**U.T.O.E. - RENDOLA**

<b>DIMENSIONI MINIME NECESSARIE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI</b>		
abitanti residenti dicembre 2009		204
<i>abitanti virtuali previsti per gli interventi in fase di attuazione - settembre 2010</i>		0
abitanti virtuali previsti dal Piano Strutturale - saldo 2010		6
<b>totale abitanti previsti per la verifica degli standard urbanistici (DM.1444/1968)</b>		<b>210</b>
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	0	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	945	
<b>differenza</b>		<b>- 945</b>
<b>AREE PER ATTREZZATURE (2 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	629	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	420	
<b>differenza</b>		<b>+ 209</b>
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	0	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	1.890	
<b>differenza</b>		<b>- 1.890</b>
<b>PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	92	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	525	
<b>differenza</b>		<b>- 433</b>
<b>BILANCIO U.T.O.E. RENDOLA (18 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	721	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	3.780	
<b>differenza</b>		<b>- 3.059</b>

## U.T.O.E. - MERCATALE

<b>DIMENSIONI MINIME NECESSARIE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI</b>		
abitanti residenti dicembre 2009		380
<i>abitanti virtuali previsti per gli interventi in fase di attuazione - settembre 2010</i>		69
abitanti virtuali previsti dal Piano Strutturale - saldo 2010		0
<b>totale abitanti previsti per la verifica degli standard urbanistici (DM.1444/1968)</b>		<b>449</b>
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	1.821	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	2.021	
<b>differenza</b>		<b>- 200</b>
<b>AREE PER ATTREZZATURE (2 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	0	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	898	
<b>differenza</b>		<b>- 898</b>
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	2.347	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	4.041	
<b>differenza</b>		<b>- 1.694</b>
<b>PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	2.796	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	1.123	
<b>differenza</b>		<b>+ 1.673</b>
<b>BILANCIO U.T.O.E. MERCATALE (18 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	6.964	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	8.082	
<b>differenza</b>		<b>- 1.118</b>

**U.T.O.E. - MONCIONI**

<b>DIMENSIONI MINIME NECESSARIE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI</b>		
abitanti residenti dicembre 2009		274
<i>abitanti virtuali previsti per gli interventi in fase di attuazione - settembre 2010</i>		0
abitanti virtuali previsti dal Piano Strutturale - saldo 2010		49
<b>totale abitanti previsti per la verifica degli standard urbanistici (DM.1444/1968)</b>		<b>323</b>
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	763	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	1.454	
<b>differenza</b>		<b>- 691</b>
<b>AREE PER ATTREZZATURE (2 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	414	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	646	
<b>differenza</b>		<b>- 232</b>
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	2.067	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	2.907	
<b>differenza</b>		<b>- 840</b>
<b>PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	250	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	808	
<b>differenza</b>		<b>- 558</b>
<b>BILANCIO U.T.O.E. MONCIONI (18 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	3.494	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	5.814	
<b>differenza</b>		<b>- 2.320</b>

**U.T.O.E. - ORTOFLOROVIVAISMO** - Non sono previsti interventi di trasformazione.

## U.T.O.E. - AREE AGRICOLE DI PIANURA

<b>DIMENSIONI MINIME NECESSARIE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI</b>		
abitanti virtuali previsti dal Piano Strutturale - saldo 2010		333
<b>totale abitanti previsti per la verifica degli standard urbanistici (DM.1444/1968)</b>		<b>333</b>
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	0	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	1.499	
<b>differenza</b>		<b>-1.499</b>
<b>AREE PER ATTREZZATURE (2 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	3.971	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	666	
<b>differenza</b>		<b>+ 3.305</b>
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	33.154	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	2.997	
<b>differenza</b>		<b>+ 30.157</b>
<b>PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	0	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	833	
<b>differenza</b>		<b>- 833</b>
<b>BILANCIO U.T.O.E. AREE AGRICOLE DI PIANURA (18 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	37.125	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	5.995	
<b>differenza</b>		<b>+ 31.130</b>

**U.T.O.E. - AREE AGRICOLE DI COLLINA**

<b>DIMENSIONI MINIME NECESSARIE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI</b>		
abitanti virtuali previsti dal Piano Strutturale - saldo 2010		400
<b>totale abitanti previsti per la verifica degli standard urbanistici (DM.1444/1968)</b>		<b>400</b>
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)</b>	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	3.200	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	1.800	
<b>differenza</b>		<b>+ 1.400</b>
<b>AREE PER ATTREZZATURE (2 mq/ab)</b>	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	17.106	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	800	
<b>differenza</b>		<b>+ 16.306</b>
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab)</b>	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	14.732	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	3.600	
<b>differenza</b>		<b>+ 11.132</b>
<b>PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/ab)</b>	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	863	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	1.000	
<b>differenza</b>		<b>- 137</b>
<b>BILANCIO U.T.O.E. AREE AGRICOLE DI COLLINA (18 mq/ab)</b>	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	35.901	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	7.200	
<b>differenza</b>		<b>+ 28.701</b>

**TABELLA RIASSUNTIVA**

<b>DIMENSIONI MINIME NECESSARIE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI</b>		
abitanti residenti dicembre 2009		24.046
<i>abitanti virtuali previsti per gli interventi in fase di attuazione - settembre 2010</i>		1.803
abitanti virtuali previsti dal Piano Strutturale - saldo 2010		5.955
<b>totale abitanti previsti per la verifica degli standard urbanistici (DM.1444/1968)</b>		<b>31.804</b>
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	52.559	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	143.117	
<b>differenza</b>		<b>- 90.558</b>
<b>AREE PER ATTREZZATURE (2 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	144.791	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	63.606	
<b>differenza</b>		<b>+ 64.253</b>
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	310.249	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	286.227	
<b>differenza</b>		<b>+ 24.022</b>
<b>PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	132.566	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	79.511	
<b>differenza</b>		<b>+ 53.055</b>
<b>BILANCIO GENERALE (18 mq/ab)</b>		
	<b>Sup. (mq)</b>	
standard attuale	651.865	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	572.456	
<b>differenza</b>		<b>+ 79.409</b>





**Art. 65 – salvaguardie**

1. Valgono le misure di salvaguardia di cui all'art.36 del Piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana (approvato con D.C.R.n.72 del 24.07.2007).

