



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**

**RELAZIONE**

## **PIANO STRUTTURALE REGOLAMENTO URBANISTICO**

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 Borchì*

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

*Rappresentazione e grafica del piano* *Giovanni Verniani*

**RELAZIONE**

**PIANO STRUTTURALE**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

settembre 2010



Premessa	6
La città in attuazione	8
La città esistente: il rinnovo del patrimonio edilizio e l'indice di prestazione energetica	18
La città che si completa	22
1. I lotti liberi, le aree di trasformazione e il loro dimensionamento	22
2. Gli spazi e le infrastrutture pubbliche: la perequazione urbanistica	25
La città che si recupera: il registro dei crediti edilizi	30
Il quadro conoscitivo: l'aggiornamento necessario	32
Il sistema di fondovalle: la ridefinizione degli ambiti delle città e il loro riequilibrio in termini di dimensionamento	33
Il sistema della collina: un patrimonio da tutelare	36
Dopo le osservazioni, l'approvazione	38

## Premessa

Il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico di Montevarchi sono stati approvati rispettivamente nel settembre del 2002 e nel gennaio del 2004<sup>1</sup>. A partire da questo secondo appuntamento ha preso avvio, anche a Montevarchi, la nuova stagione generata dall'entrata in vigore, a metà degli anni novanta, della legge regionale<sup>2</sup> che istituiva fondamenti, disciplina e primi criteri applicativi sull'insieme di attività riguardanti la tutela, la valorizzazione e la trasformazione delle risorse territoriali e ambientali che prende il nome di "Governo del territorio".

In concomitanza con la riforma del titolo V della Costituzione e con l'entrata in vigore della direttiva europea<sup>3</sup> concernente la valutazione degli effetti sull'ambiente di piani e programmi, la Regione Toscana ha continuato a perseguire l'opera intrapresa con l'emanazione delle leggi "5" e "64" del 1995, con la "52" del 1999 e con altre norme che "rientrano" nel governo del territorio. Nel 2005, infatti, la Regione ha varato<sup>4</sup> la legge regionale "1" con il proposito di razionalizzare in un unico testo principi e contenuti, innovando i procedimenti della pianificazione. Nella primavera del 2007, ha completato<sup>5</sup> la redazione dei regolamenti attuativi a cui tale legge rimandava e, sempre nel 2007, ha approvato<sup>6</sup> il Piano di Indirizzo Territoriale. Attualmente sta elaborando la variante al PIT integrativa della disciplina paesaggistica di cui al "Codice dei beni culturali e del paesaggio"<sup>7</sup>.

Questo mutato quadro normativo insieme alla perdita di efficacia, prescritta per legge<sup>8</sup>, di alcune parti del Regolamento Urbanistico, trascorsi cioè cinque anni dalla sua approvazione, si è tramutata in opportunità per adeguare, rivedere, modificare e, nella maggior parte dei casi, per consolidare le scelte e le previsioni già effettuate in occasione della redazione del Piano Strutturale e del primo Regolamento Urbanistico sopra richiamati.

La definizione degli obiettivi individuati in occasione dell'avvio del procedimento, la valutazione integrata comprensiva del rapporto ambientale, le varie forme di partecipazione messe in campo, hanno consentito di "progettare il piano" con maggiore chiarezza e consapevolezza che in passato.

In altre parole *le varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico* sono andate via via affinandosi grazie alle proposte pervenute come contributi da parte dei tecnici e dei cittadini (in forma singola e associata), alle idee e le sollecitazioni emerse nel dibattito pubblico e nel blog, alle interviste con gli stakeholders, all'esperienza del focus group, ai suggerimenti e le prescrizioni delle autorità competenti in materia ambientale e degli enti gestori dei servizi<sup>9</sup>.

Questa relazione costituisce l'estrema sintesi delle principali modifiche apportate nel *Piano Strutturale* e nel *Regolamento Urbanistico*. Le scelte di piano, per essere comprese, pertanto, necessitano della lettura della *Relazione di sintesi finale*, poiché è in quest'ultima che si dà conto della genesi del progetto di variante e delle analisi, dei principi e delle motivazioni che hanno sotteso la ridefinizione del Piano Strutturale e le conseguenti ricadute operative del Regolamento Urbanistico.

1. Il Piano Strutturale è stato adottato con Del.C.C.n.92 del 14.11.2000 e approvato con Del.C.C.n.95 del 30.09.2002 ed è stato sottoposto a tre varianti puntuali. Il Regolamento Urbanistico è stato adottato con Del.C.C.n.42 del 29.05.2003 e approvato con Del.C.C.n.6 del 09.01.2004. Nei cinque anni trascorsi è stato sottoposto a 34 varianti perlopiù collegate alla approvazione di piani attuativi.

2. Legge Regionale n.5 del 16 gennaio del 1995 "Norme per il governo del territorio".

3. Direttiva Europea 2001/42/CE del 27 giugno 2001 "Valutazione degli effetti determinati da piani e programmi sull'ambiente".

4. Legge Regionale n.1 del 3 gennaio del 2005 "Norme per il governo del territorio".

5. DPGR 9 febbraio 2007, n.2/R Regolamento di attuazione dell'art.37, co. 3, L.R.1/2005 - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti; 5. DPGR 9 febbraio 2007, n.3/R Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R.1/2005; DPGR 9 febbraio 2007, n.4/R Regolamento di attuazione dell'art.11, comma 5, della L.R.1/2005 in materia di valutazione integrata; DPGR 9 febbraio 2007, n.5/R Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III "Il territorio rurale" della L.R.1/2005; DPGR 9 febbraio 2007, n.6/R Regolamento di attuazione dell'art.29, comma 5, della L.R.1/2005-Disciplina del sistema informativo geografico regionale; DPGR 27 aprile 2007, n.26/R Regolamento di attuazione dell'art.62 della L.R.1/2005 in materia di indagini geologiche.

6. Deliberazione del Consiglio Regionale n.72 del 24.07.2007 approvazione del nuovo Piano di Indirizzo Territoriale entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.T.n.42 del 17.10.2007.

7. Deliberazione del Consiglio Regionale n. 32 del 16.06. 2009 adozione del Piano di indirizzo territoriale con valore di Piano Paesaggistico – art. 143 del decreto legislativo n. 42 del 22.01.2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e art.33 della L.R.1/2005.

8. L.R.1/2005, art.55 commi 5 e 6 stabilisce: "5. Le previsioni di cui al comma 4 [dell'art.55] ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione [...], perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento [Urbanistico] o alla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi."; "6. Nei casi in cui il Regolamento Urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 5 si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione, ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune."

9. Deliberazione del Consiglio Comunale n.55 del 15.05.2008, avvio del procedimento per la redazione della variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico; Deliberazione della Giunta Comunale n.171 del 17.07.2008 approvazione del documento di Valutazione iniziale ai sensi D.P.G.R.n.4/R/2007; Deliberazione del Consiglio Comunale n.47 del 29.05.2009 avvio del procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) D.Lgs.4/2008 – documento di Valutazione intermedia/ Rapporto ambientale preliminare ai sensi D.P.G.R.n.4/R/2007; Deliberazione della Giunta Comunale n.251 del 29.10.2009 approvazione della Relazione di sintesi finale comprensiva del Rapporto ambientale ai sensi D.P.G.R.n.4/R/2007; Successivamente alla pubblicazione del documento di valutazione (Del.C.C. n.47 del 29.05.2009):

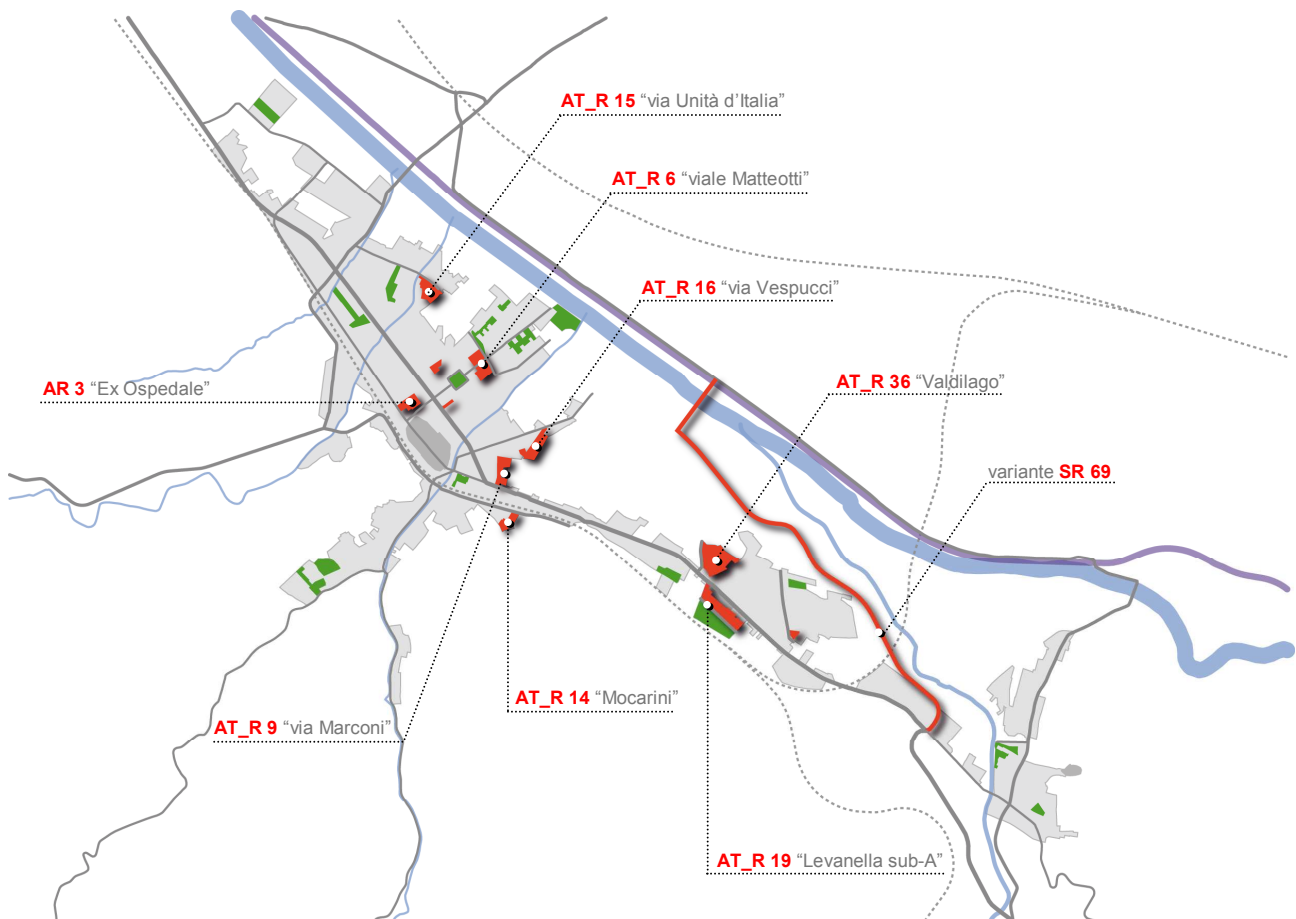
- sono pervenuti 29 contributi e segnalazioni aventi caratteristiche e contenuti assai diversi;
- si sono svolte, nel capoluogo e nelle frazioni, sette assemblee pubbliche che hanno visto la partecipazione di circa 275 persone;
- sono state invitate 16 associazioni di categoria, 6 sono intervenute;
- sono state invitate 14 fra associazioni culturali, ambientaliste ecc, nessuna è intervenuta;
- sono stati invitati gli ordini e i collegi professionali: è intervenuto il collegio dei geometri di Arezzo e quattro liberi professionisti;
- hanno partecipato al focus group 23 cittadini su 30 invitati;
- sono stati intervistati 9 stakeholders;
- sono pervenuti 9 contributi sul Blog da parte di 3 cittadini e 1 consigliere comunale;
- i "lettori" dei vari documenti di Valutazione intermedia/ Rapporto ambientale preliminare pubblicati sul sito sono stati circa 15.000;
- sono stati pubblicati 17 articoli sulle testate locali.

Le istanze presentate dai cittadini nel quinquennio di gestione del Regolamento Urbanistico sono state 132 e possono essere così raggruppate:

- modifica delle "aree di trasformazione" previste nel vigente Regolamento Urbanistico (34);
- inserimento di nuove "aree di trasformazione" (26);
- inserimento di nuovi "lotti liberi di completamento" o modifica di quelli esistenti (25);
- modifica del "tessuto urbano" o del "tipo di intervento" sugli edifici esistenti (19);
- varie riguardanti perlopiù infrastrutture o spazi pubblici e richieste di modifiche alle norme (28).

La città in **attuazione**

Lo stato di fatto al 2004 con evidenziate le aree di trasformazione attuate dal 2004 al 2009





Lo stato di fatto al 2009



**tabella 1** – verifica dello standard

aree di trasformazione – AT\_R

denominazione	capacità edificatoria	abitanti virtuali	verde pubblico		piazze		parcheggi		strade
			[mq]	[mq/ab]	[mq]	[mq/ab]	[mq]	[mq/ab]	
AT_R6 Viale Matteotti	3.435	115	1.509	13,12	4.050	35,22	2.237	19,45	2.520
AT_R9 Via Marconi 1	2.429	81	2.790	34,44	-	-	995	12,28	3.447
AT_R13 Mocarini	2.573	86	1.306	15,19	256	2,98	667	7,76	2.300
AT_R15 Via Unità d'Italia	2.935	98	3.612	36,86	-	-	1.006	10,27	2.327
AT_R16 Via Vespucci	4.584	153	3.816	24,94	-	-	1.036	6,77	5.274
AT_R19 Levanella – [sub-comparto A]	5.802	193	1.577	8,17	7.955	41,22	3.515	18,21	9.989
AT_R20 La Lama	454	15	-	-	-	-	1.380	92,00	-
AT_R25 Mercatale	2.370	79	1.946	24,63	1.164	14,73	1.114	14,10	903
AT_R36 Valdilago	11.857	395	8.215	20,80	2.591	6,56	4.689	11,87	10.795
AT_S7 Ex campo sportivo di Mercatale	481	16	1.564	97,75	-	-	759	47,44	-
<b>Totale AT_R</b>	<b>36.920</b>	<b>1.231</b>	<b>26.335</b>	<b>21,39</b>	<b>16.016</b>	<b>13,01</b>	<b>17.398</b>	<b>14,13</b>	<b>37.555</b>

aree di recupero – AR

denominazione	capacità edificatoria	abitanti virtuali	verde pubblico		piazze		parcheggi		strade
			[mq]	[mq/ab]	[mq]	[mq/ab]	[mq]	[mq/ab]	
AR2 Via Fonte Moschetta – [sub-comparto A]	2.308	77	340	4,42	957	12,43	936	12,16	-
AR3 Ex Ospedale	11.228	374	1.524	4,07	557	1,49	1.855	4,96	2.839
AR5 Bersaglieri	1.564	52	-	-	-	-	195	3,75	446
AR10 Levanella Centro Storico	1.629	54	-	-	-	-	510	9,44	-
AR25 Levanella Scambio	660	22	-	-	-	-	193	8,77	-
<b>Totale AR</b>	<b>17.389</b>	<b>579</b>	<b>1.864</b>	<b>3,22</b>	<b>1.514</b>	<b>2,61</b>	<b>3.689</b>	<b>6,37</b>	<b>3.285</b>

Lotti Liberi – LL

denominazione	capacità edificatoria	abitanti virtuali	verde pubblico		piazze		parcheggi		strade
			[mq]	[mq/ab]	[mq]	[mq/ab]	[mq]	[mq/ab]	
LL_A01 Via Colombo	269	9	-	-	-	-	-	-	400
LL_A02 Via Melograno	379	13	-	-	-	-	562	43,23	-
LL_A05 Via Perosi 1	300	10	-	-	-	-	-	-	-
LL_A07 Via da Verrazzano	167	6	-	-	-	-	-	-	-
LL_A10 Via Fonte Moschetta	225	8	-	-	-	-	-	-	-
LL_A13 Via Perosi 3	175	6	-	-	-	-	200	33,33	-
LL_B01 Mercatale	316	11	-	-	-	-	-	-	-
LL_B03 Via Arno	355	12	-	-	-	-	-	-	-
LL_B06 Via Isonzo	368	12	-	-	-	-	680	56,67	187
LL_B07 Noferi	576	19	714	37,58	-	-	550	28,95	-
LL_B10 Via della Resistenza	397	13	-	-	-	-	-	-	-
LL_B11 Podere Buresta	191	6	-	-	-	-	176	29,33	86
LL_B15 Via Bologna	257	9	-	-	-	-	75	8,33	520
<b>Totale Lotti Liberi</b>	<b>3.975</b>	<b>134</b>	<b>714</b>	<b>5,33</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.243</b>	<b>16,74</b>	<b>1.193</b>

<b>Totale</b>	<b>58.284</b>	<b>1.944</b>	<b>28.913</b>	<b>14,87</b>	<b>17.530</b>	<b>9,02</b>	<b>23.330</b>	<b>12,00</b>	<b>42.033</b>
---------------	---------------	--------------	---------------	--------------	---------------	-------------	---------------	--------------	---------------

23,89

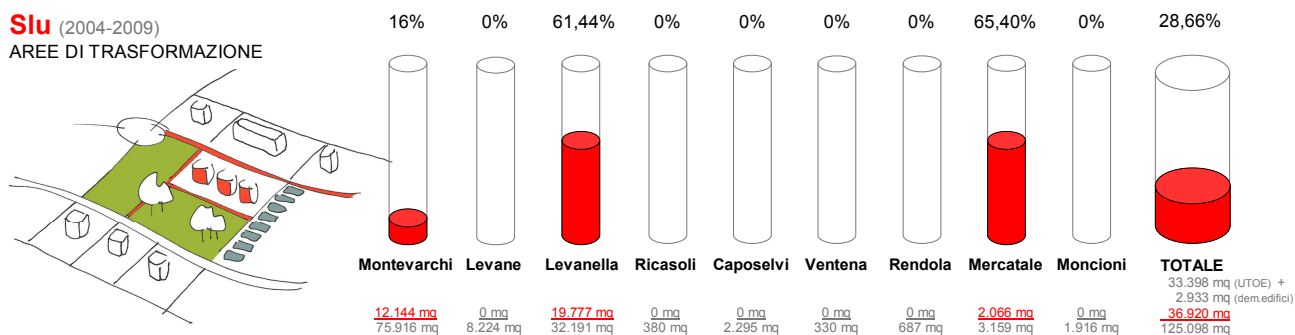
Prima di passare alla disamina delle novità e delle modifiche effettuate ai due strumenti, si ritiene opportuno riassumere quanto è avvenuto nei primi cinque anni di attuazione del Regolamento Urbanistico, principalmente per quanto concerne i dati quantitativi e la localizzazione del verde, dei parcheggi e delle strade a seguito della attuazione degli interventi di trasformazione.

Dai dati riportati nella tabella 1 senz'altro si può affermare che l'attività urbanistico edilizia si è mantenuta vivace. La capacità edificatoria delle **aree di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale (AT\_R)** realizzate, in fase di attuazione o per le quali sono state sottoscritte le convenzioni urbanistiche, è di **36.920 mq** pari al **28,66%** del *dimensionamento* totale.

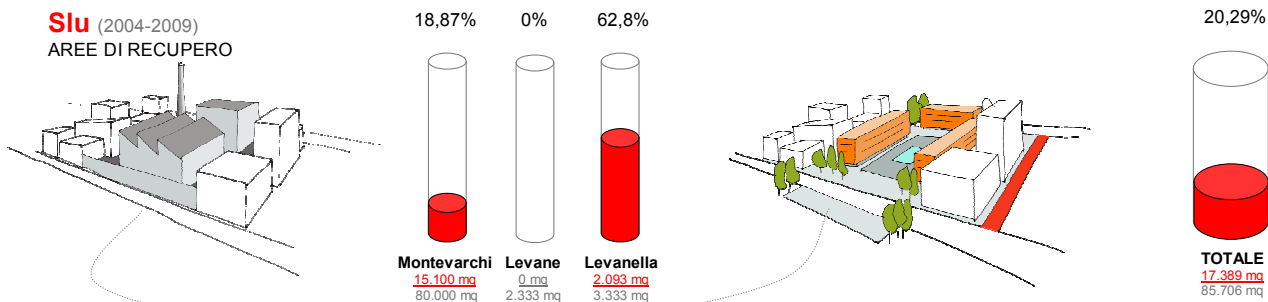
Lo stesso si può affermare anche per quanto concerne le **aree di recupero (AR)** che con la realizzazione di **17.389 mq** di *superficie utile lorda* insediata rappresentano il **20,29%** della capacità edificatoria stimata nel *dimensionamento* complessivo per le ristrutturazioni urbanistiche.

Infine, anche per i **lotti liberi di completamento (LL)** l'attività è stata interessante (13 lotti realizzati su 35 previsti) con una percentuale di attivazione del 45,59% dei lotti derivanti dal PRG previgente e del 39,49% dei lotti di nuova previsione.

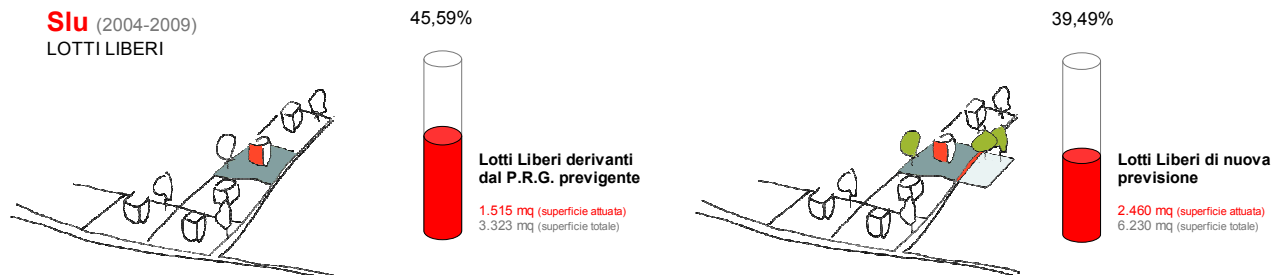
**Slu (2004-2009)**  
AREE DI TRASFORMAZIONE



**Slu (2004-2009)**  
AREE DI RECUPERO



**Slu (2004-2009)**  
LOTTI LIBERI



**Complessivamente**, pertanto, la superficie utile lorda a destinazione prevalentemente residenziale, con quote di commerciale e direzionale, messa in gioco nel quinquennio ha raggiunto quota **58.284 mq**, insediando **1.944 abitanti virtuali**.

Dalle quantità sopra menzionate si evince come l'obiettivo del Regolamento Urbanistico, vale a dire quello di incrementare gli standard pro-capite rispetto alla precedente stagione di pianificazione urbanistica, si sia raggiunto. Infatti, nelle **aree di trasformazione AT\_R** prese in esame, **34,40 mq** di verde pubblico e piazze e **14,13 mq** di parcheggi pubblici per abitante rappresentano quantità che vanno ben oltre il **D.M.1444/1968**, che vuole **9 mq** di verde pubblico e **2,5 mq** di parcheggi pubblici, e che raddoppiano la superficie degli standard delle ultime **lottizzazioni** realizzate secondo i parametri del **PRG previgente** (**17,43 mq** di verde pubblico e **6,69 mq** di parcheggi pubblici).

**Slu attuata nel periodo 2004 - 2009**  
(AT\_R + AR + LL)

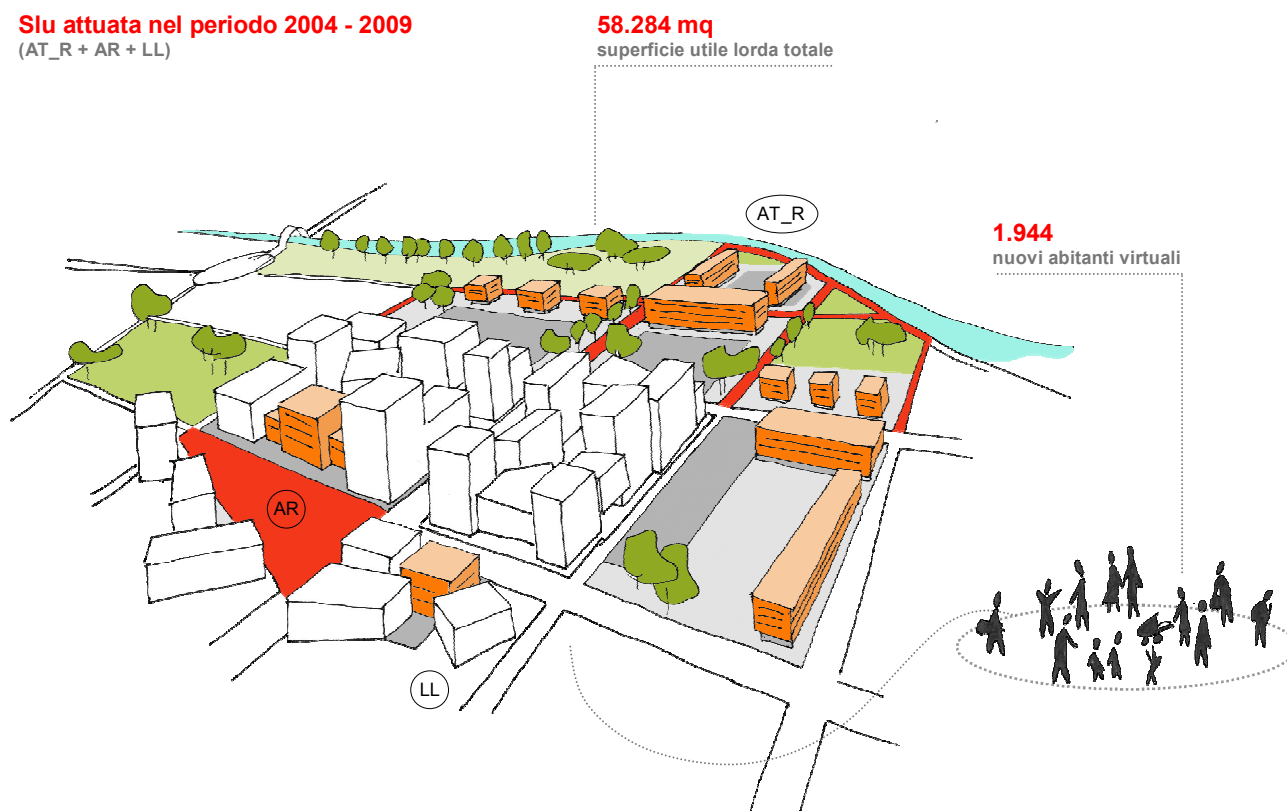


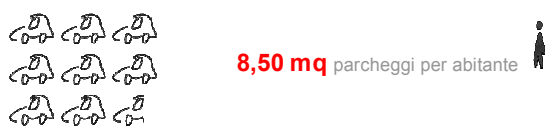
tabella 2 – verifica dello standard degli interventi del prg previgente

denominazione	capacità edificatoria [mc]	abitanti virtuali	verde pubblico		piazze		parcheggi		strade [mq]
			[mq]	[mq/ab]	[mq]	[mq/ab]	[mq]	[mq/ab]	
PdL "IL MELOGRANO"	54.419	605	13.266	21,94	-	-	3.691	6,10	9.956
PdL "IL GIGLIO"	17.200	191	1.600	8,37	-	-	682	3,57	3.788
PdL "VIA PODGORA"	10.600	118	2.375	20,17	-	-	412	3,50	681
PdL "DOGANA"	8.070	90	2.175	24,26	-	-	2.481	27,67	2.106
PdL "LEVANE 2000"	13.136	146	2.057	14,09	-	-	941	6,45	1.258
PdL "LA CASINA"	6.370	71	373	5,27	-	-	1.092	15,43	480
PdL "VIA ARNO"	13.850	154	2.966	19,27	-	-	-	-	600
PdL "VIA PALERMO"	4.500	50	-	-	-	-	224	4,49	-
<b>TOTALE</b>	<b>128.145</b>	<b>1.424</b>	<b>24.812</b>	<b>17,43</b>	-	-	<b>9.523</b>	<b>6,69</b>	<b>26.404</b>

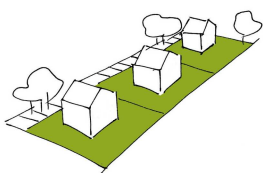
**Standard previsto dal D.M. 1444/1968**  
verde e parcheggi pubblici per abitante virtuale



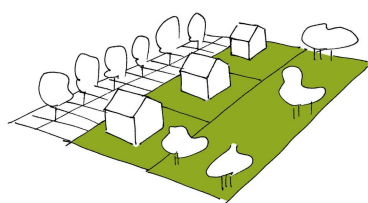
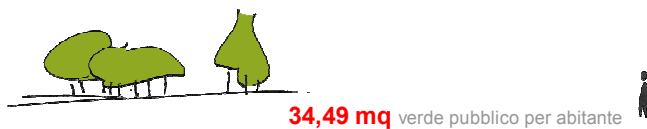
**Standard previsto per tutto il territorio comunale dal R.U. del 2004**  
verde e parcheggi pubblici per abitante virtuale

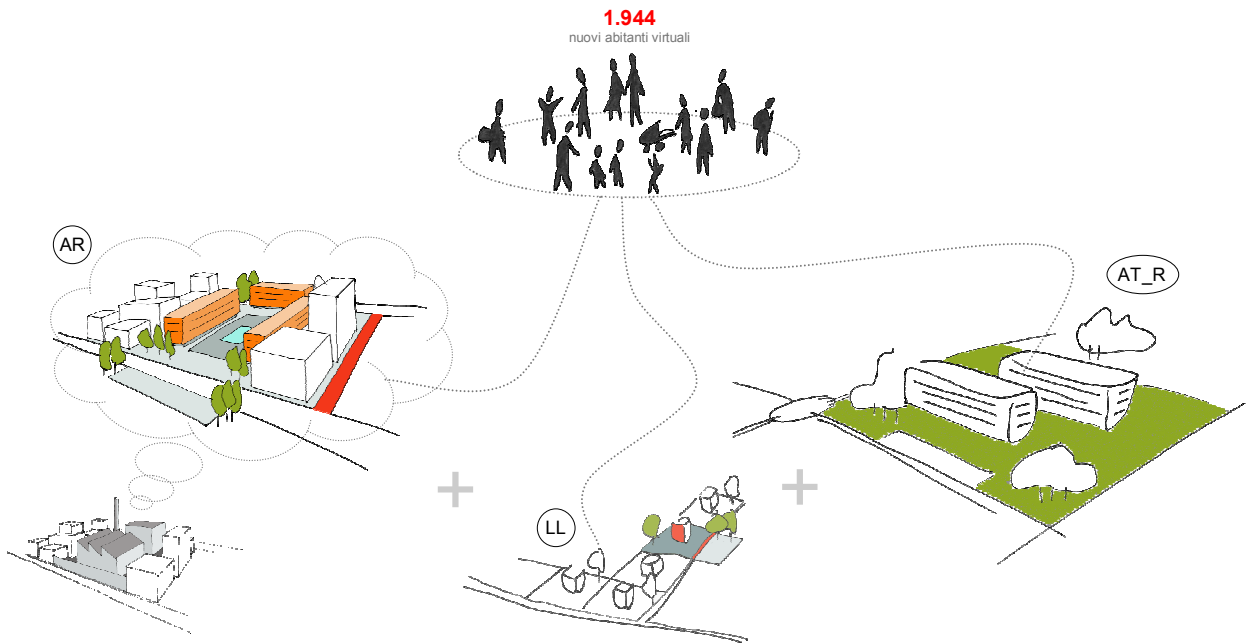


**Standard attuato dalle lottizzazioni del P.R.G. previgente nel periodo 1999-2004**  
verde e parcheggi pubblici per abitante virtuale

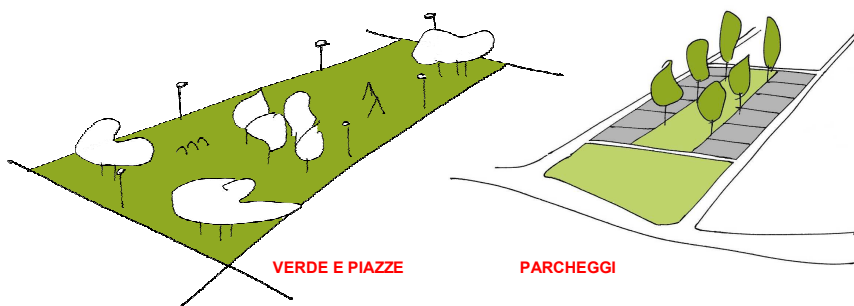


**Standard attuato dalle AT\_R del R.U. nel periodo 2004-2009**  
verde e parcheggi pubblici per abitante virtuale





**standard complessivi**



<p><b>standard</b> attuati dalle AT_R - AR - LL nel periodo 2004 -2009</p>	→	<p><b>23,89 mq</b> verde pubblico e piazze per abitante</p>	+	<p><b>12,00 mq</b> parcheggi per abitante</p>	=	<p><b>35,89 mq</b> standard per abitante</p>
<p><b>standard</b> previsti dal R.U. per l'intero territorio comunale</p>	→	<p><b>28,94 mq</b> verde pubblico e piazze per abitante</p>	+	<p><b>8,50 mq</b> parcheggi per abitante</p>	=	<p><b>37,44 mq</b> standard per abitante</p>

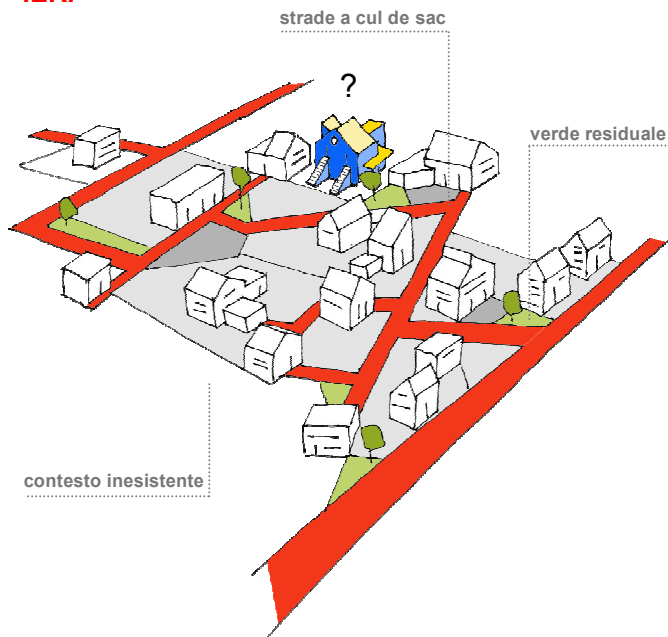
Se si esclude da questa disamina quanto è avvenuto nelle **aree di recupero (AR)** attuate, dove si è potuto reperire una quantità di standard di poco superiori a quelli del D.M.1444/1968 (aree attuate pari a 12,20 mq contro 11,50 mq del D.M.1444/1968), interessante appare anche il dato relativo agli standard dei lotti liberi (LL) realizzati. Il Regolamento Urbanistico aveva prescritto, infatti, pur trattandosi di "zone B" ovvero di zone già urbanizzate, laddove lo ritenesse utile, la realizzazione di aree a standard, privilegiando i parcheggi rispetto al verde pubblico per ridurre l'annoso problema della sosta. Le superfici realizzate per parcheggi risultano assimilabili alle quantità di parcheggi pubblici realizzati nelle aree di trasformazione sopra menzionate che, è opportuno ricordare, rappresentano le "zone C" per le quali la contemporanea realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e standard è prescritta per legge.

**Complessivamente** da questi dati si deduce che, a fronte di **1.944 nuovi abitanti virtuali insediati**, sono stati realizzati o sono in fase di realizzazione - sommando **le aree di trasformazione, le aree di recupero e i lotti liberi - 23,89 mq di verde pubblico e piazze e 12,00 mq di parcheggi pubblici ovvero 35,89 mq di standard per abitante**, valore sostanzialmente coincidente con il bilancio del Regolamento Urbanistico che prevede: **28,94 mq di verde pubblico e piazze e 8,50 mq di parcheggi pubblici ovvero un totale di 37,44 mq per abitante**. E' opportuno sottolineare, quindi, come il dato medio derivante dalla somma degli standard afferenti tutte le tipologie di intervento relative alle AT\_R, AR e LL attuati sia in linea con gli obiettivi prefissati, nonostante che le aree di recupero presentino valori molto contenuti. La compressione del dato in queste ultime aree di intervento è dovuta, pare opportuno sottolineare, alla oggettiva impossibilità di reperire sufficienti spazi a terra da dedicare a verde e parcheggi pubblici, a fronte di una capacità edificatoria insediata molto consistente derivante dalla demolizione dei volumi esistenti. Si rileva comunque un netto sbilanciamento a favore dei parcheggi, che, come è noto, sono comunque indispensabili al corretto funzionamento delle aree soggette a riqualificazione urbanistica. Per ovviare alla strutturale carenza di parcheggi pubblici nelle zone fortemente urbanizzate (centro storico e dintorni) l'Amministrazione ha realizzato nell'ultimo quinquennio una serie di interventi tesi a sanare il deficit pregresso per un totale di circa 500 posti auto.

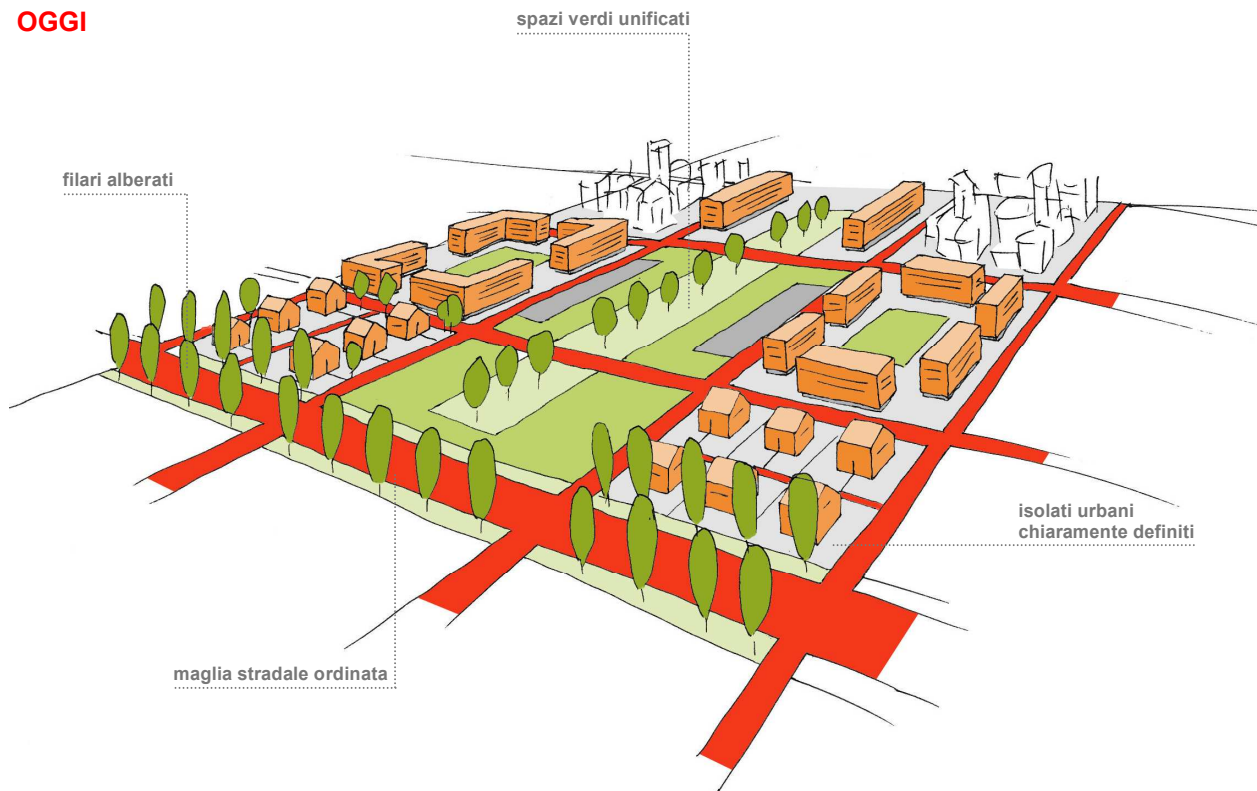
Infine con la realizzazione degli interventi analizzati sono state realizzate circa 42.000 mq di nuove strade e circa 2.800 mq di verde di arredo stradale appannaggio dei nuovi insediamenti. Anche in questo caso il confronto delle aree di trasformazione attuate previste dal Regolamento Urbanistico con le ultime lottizzazioni realizzate secondo i parametri del PRG previgente conduce alle stesse conclusioni evidenziate per gli standard. In altre parole, mentre il dato delle lottizzazioni derivanti dal PRG previgente prese in esame (periodo 1999 – 2004) si aggira intorno ai 18,54 mq di strade per abitante, quello delle AT\_R si attesta sui 30,51 mq. Se poi a questi interventi si sommano i dati derivanti dagli interventi delle aree di recupero e dei lotti liberi il dato medio, pur comprimendosi, risulta pur sempre superiore (21,62 mq > 18,54 mq).

Per quanto attiene, invece, la localizzazione degli standard e della viabilità, il Regolamento Urbanistico, eliminando dal suo linguaggio l'ormai obsoleto "retino" indifferenziato per le zone di espansione, ma utilizzando, invece, le schede norma che "disegnano" il verde, i parcheggi e le strade in modo funzionale al nuovo insediamento, instaurando al contempo le dovute relazioni con il contesto circostante, ha di fatto annullato l'autoreferenzialità delle zone di espansione contribuendo così al miglioramento della qualità urbana nel suo insieme. Adottando la tecnica della scheda norma sono state eliminate alcune "cattive abitudini" di progettazione urbanistica, quali: servire i nuovi insediamenti con strade a *cul de sac*; ubicare gli standard in spazi residuali; non integrare il nuovo insediamento con il contesto circostante.

## IERI



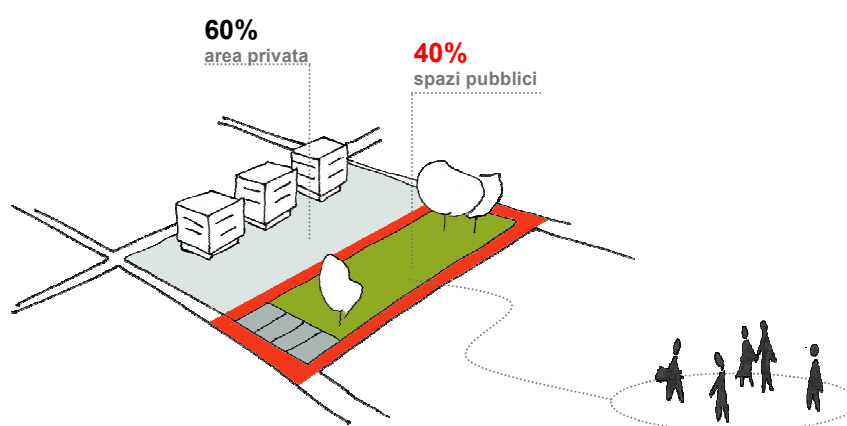
## OGGI



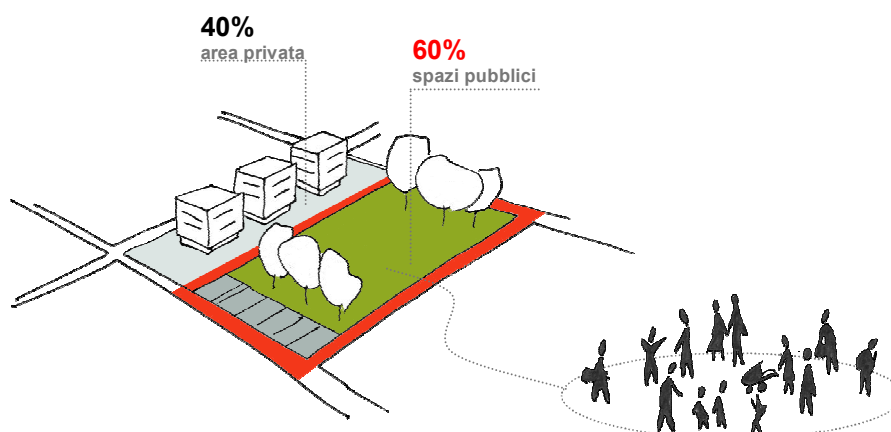


Un altro dato significativo è rappresentato dal rapporto fra superficie fondiaria<sup>10</sup> e superficie per aree e spazi pubblici da realizzare e cedere alla Amministrazione comunale. Nelle aree di trasformazione AT\_R questo rapporto si è attestato mediamente sul previsto 60% a favore degli spazi pubblici con un netto incremento rispetto al campione di lottizzazioni del PRG previgente che hanno realizzato e ceduto al massimo il 40% e quindi con palese miglioramento della qualità degli insediamenti che risultano dotati in modo adeguato degli spazi necessari.

### Lottizzazioni P.R.G. 1999 - 2004



### Aree di Trasformazione R.U. 2004 - 2009



10. La superficie fondiaria rappresenta la superficie privata su cui insistono gli edifici e il verde di pertinenza.

## La città esistente: il rinnovo del patrimonio edilizio e l'indice di prestazione energetica

La città esistente, nel Regolamento Urbanistico, è stata suddivisa in sei *tessuti urbani* quale diretta conseguenza degli *ambiti* definiti nel Piano Strutturale ed in base alle caratteristiche morfologiche, tipologiche ed insediative dei tessuti stessi. Nello specifico gli *ambiti della città storica, della città consolidata* e parti della *città da consolidare* sono stati suddivisi in quattro tessuti urbani:

- "Il tessuto di impianto medioevale" (T1);
- "Il tessuto storico consolidato lungo l'allineamento stradale" (T2);
- "Il tessuto generato dal disegno del Prg 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra" (T3);
- "Il tessuto generato dal disegno del Prg 1969" (T4);

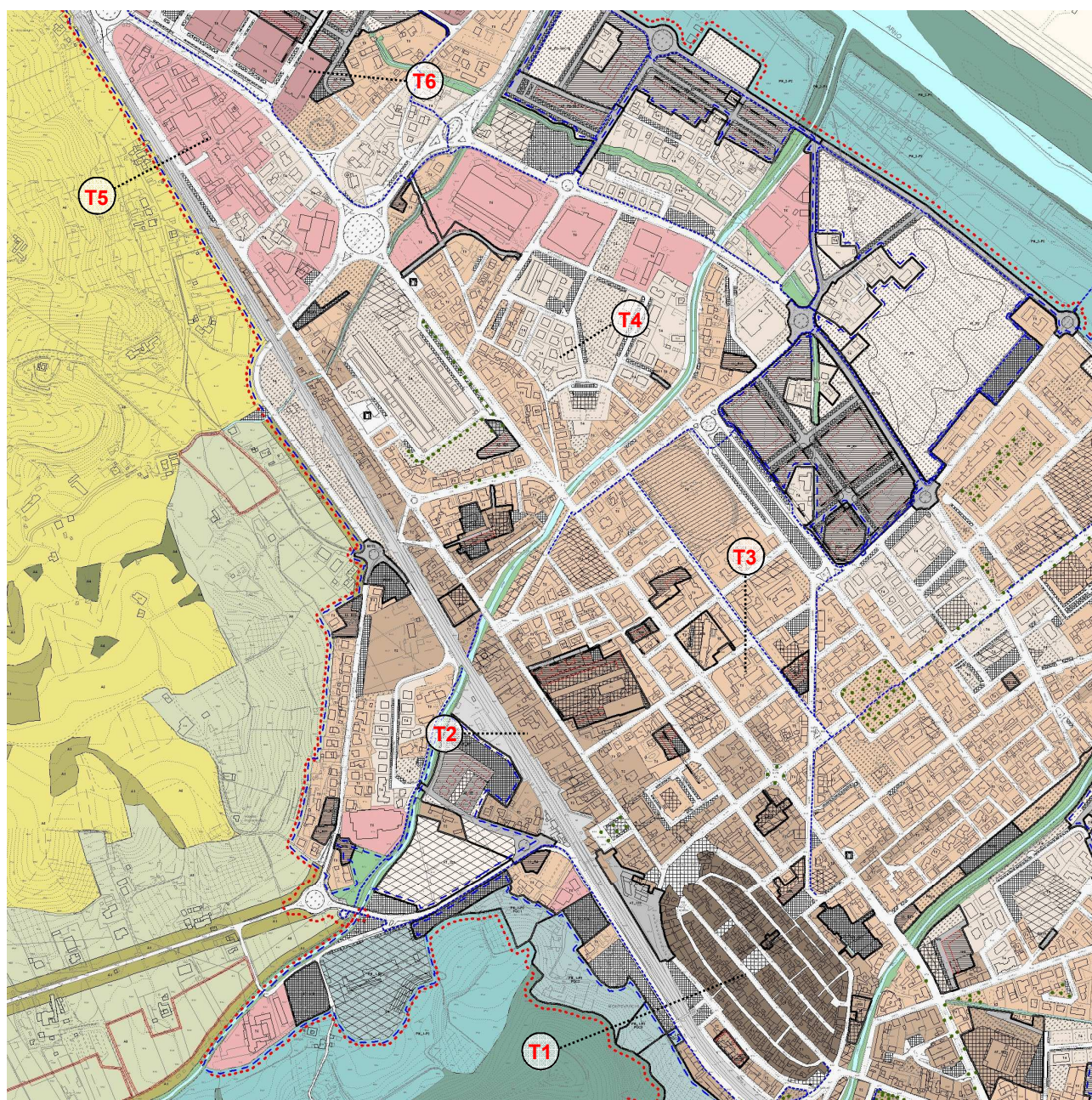
l'ambito della città della produzione è stato suddiviso in due tessuti urbani:

- "Il tessuto produttivo non ordinato" (T5);
- "Il tessuto produttivo generato dai piani per gli insediamenti produttivi" (T6).

Per ogni tessuto urbano il Regolamento Urbanistico ha previsto una disciplina specifica sulle destinazioni d'uso, sui parametri urbanistici, sugli interventi ammessi sulle opere pertinenziali e sugli edifici. Questa disciplina si completa combinandosi con la categoria di intervento assegnata ad ogni singolo edificio a seconda della sua qualità architettonica e tipo-morfologica.



Estratto **tavole P**: La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (Regolamento Urbanistico)

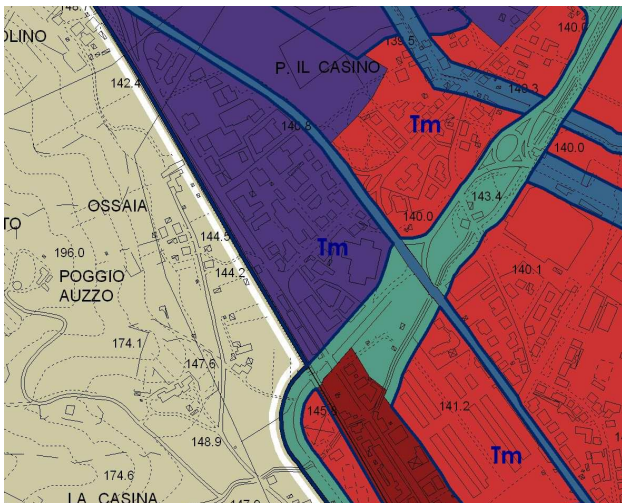


Estratto **tavole P**: La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (Regolamento Urbanistico)

La proposta di variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico non modifica la struttura e la suddivisione degli *ambiti* e dei *tessuti urbani* sopra riportata, ma opera invece alcuni aggiustamenti nelle perimetrazioni degli stessi. In particolare nel Piano Strutturale viene riconosciuto il borgo lineare lungo via Burzagli, quale *ambito della città consolidata* in luogo dell'*ambito della città della produzione* (il Regolamento Urbanistico aveva già effettuato tale riconoscimento identificandolo come *tessuto T2*). Lo stesso avviene per gli insediamenti lungo via di Terranuova nel tratto tra l'incrocio con viale Cadorna e quello con via Burzagli visto che presentano lo stesso principio insediativo del tratto viario contiguo. Tale riconoscimento determina la modifica del tessuto urbano nel Regolamento Urbanistico da *tessuto T5* a *T3* e *T4*. Anche a Levanella vengono effettuate operazioni simili, in particolare nei pressi della parte storica lungo la statale 69. Viene ripermetrato l'*ambito della città storica*, così come rilevato dallo stato dei luoghi e come già riconosciuto dal Regolamento Urbanistico in sede di redazione e nelle successive varianti. Sempre a Levanella, infine, viene modificato il tessuto urbano nell'*ambito della città della produzione* riconoscendo la lottizzazione produttiva posta tra via della Tecnica e via del Lavoro come *tessuto T5* e non come *T6*, dato che in tale lottizzazione è presente la residenza, contemplata e normata nel *tessuto T5* ed esclusa nel *T6*.

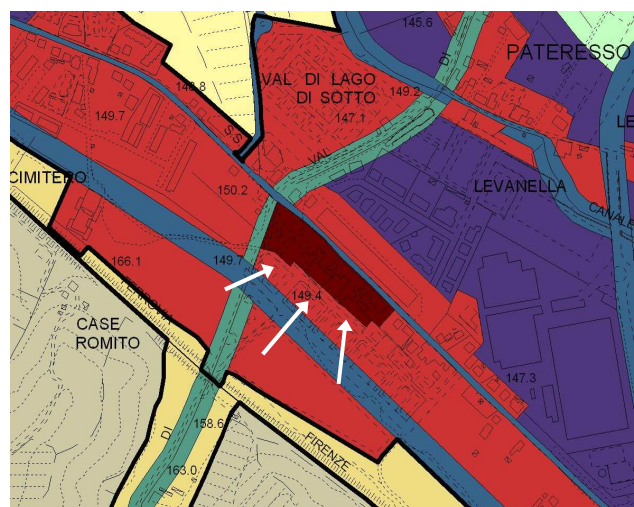
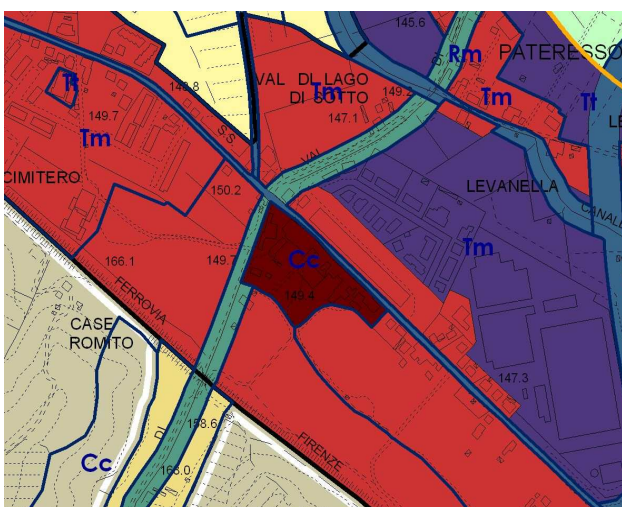
### Piano Strutturale 2002

Ieri



### Piano Strutturale 2009

Oggi - Riconoscimento del borgo lineare lungo via Burzagli e degli insediamenti lungo via di Terranuova



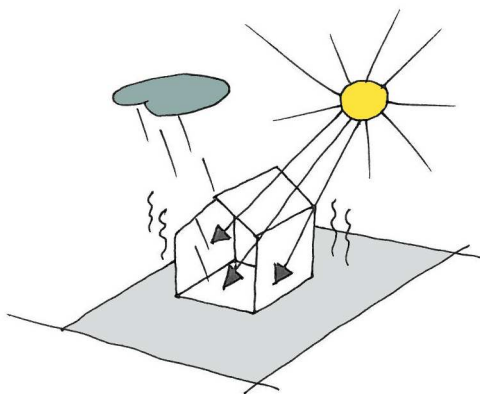
### Piano Strutturale 2002

Ieri

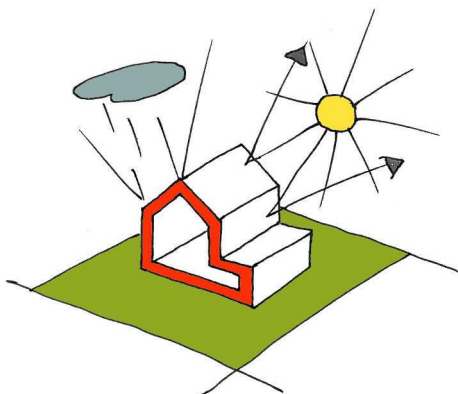
### Piano Strutturale 2009

Oggi - Ripermetratura della città storica di Levanella

Per quanto concerne la disciplina degli interventi sui tessuti e sugli edifici esistenti le modifiche apportate nella variante al Regolamento Urbanistico muovono da due esigenze di natura differente. La prima, riguarda la richiesta di modesti ampliamenti da parte dei cittadini per far fronte a bisogni per lo più contingenti e non programmati, ammettendo, per ogni unità immobiliare di edifici classificati con categoria di intervento *Ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Re1) e di tipo 2 (Re2)* ricadenti nei tessuti *T2, T3 e T4*, la possibilità di poter realizzare un ampliamento max di 9 mq. La seconda esigenza, nasce dalla constatazione che la maggior parte del patrimonio edilizio esistente è stato realizzato con tecniche costruttive dove l'efficienza energetica degli edifici non faceva parte della pratica urbanistico edilizia corrente. Infatti, solo recentemente la maggior parte dei cittadini e gli operatori del settore avvertono l'importanza della "sostenibilità" energetica degli edifici. Il proposito, pertanto, è quello di incentivare il rinnovo di questo patrimonio in termini di efficienza energetica, ed in particolare si prevede: ogni unità abitativa di edifici sottoposti a *Re1 e Re2* ricadenti nel tessuto *T3*, può incrementare la sua capacità edificatoria di **20 mq**, previo utilizzo delle tecniche costruttive di **edilizia sostenibile** e del rispetto degli **indici di prestazione energetica** definiti per la climatizzazione invernale dalla L.R.24/2009. Nel tessuto *T4* l'incremento consentito, da effettuare con le stesse modalità, è di **30 mq**. Il primo Regolamento Urbanistico prevedeva un incremento della capacità edificatoria nel solo tessuto *T4*, senza prevedere alcuna condizione. Nei tessuti *produttivi T5, T6*, infine, pur non mutando la disciplina, viene, però, introdotta la condizione che gli eventuali ampliamenti previsti debbono rispettare le prescrizioni contenute nel "Regolamento per l'introduzione di criteri di sostenibilità ambientale in edilizia".



edilizia che **NON rispetta**  
criteri di efficienza energetica



edilizia che **rispetta**  
criteri di efficienza energetica

## La città che si completa

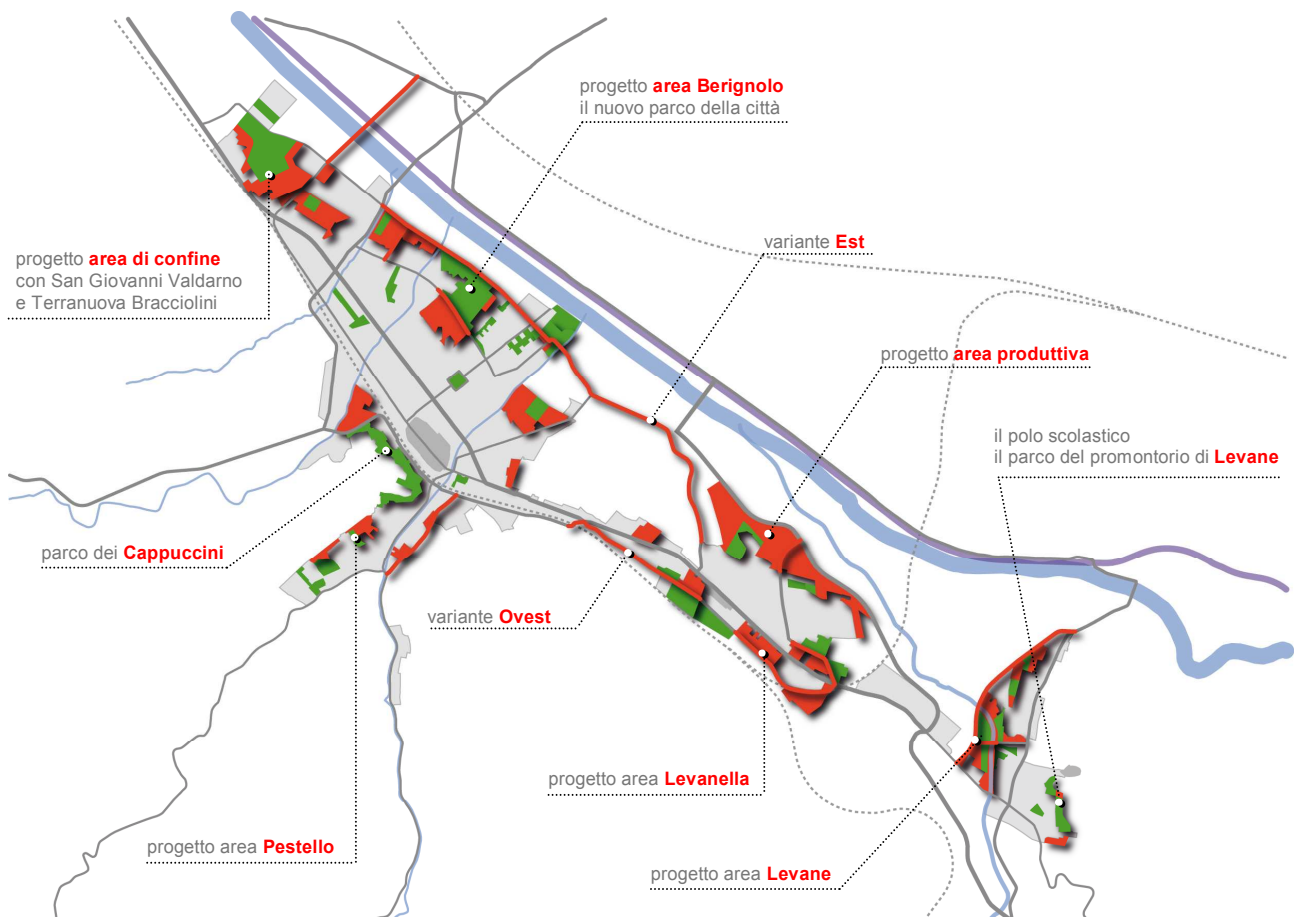
### 1. I lotti liberi, le aree di trasformazione e il loro dimensionamento

“Il Regolamento Urbanistico pone particolare attenzione alle aree nelle quali sono previste le principali operazioni di trasformazione della città. L’operazione di base che è stata condotta fin dall’inizio del lavoro di formazione del piano è consistita nella identificazione di tutti i possibili “luoghi del progetto”, intendendo per questi, i vuoti presenti ai margini degli ambiti insediativi del Piano Strutturale. L’impostazione metodologica adottata per l’individuazione e la definizione delle “aree di intervento” ha visto seguire ad una prima fase di analisi e di interpretazione della morfologia del tessuto costruito e del sistema degli spazi aperti, una seconda fase di elaborazione dei progetti in scala 1:2000 su ognuna delle “aree di intervento” individuate. I progetti hanno costituito un momento di verifica delle potenzialità dei luoghi, e sono serviti per la costruzione della normativa specifica delle varie “aree di trasformazione”. L’importanza della pianificazione attraverso le schede norma consiste nella possibilità di “progettare” direttamente nello strumento urbanistico generale tutte le parti di nuova edificazione del territorio, con l’obiettivo di realizzare un disegno urbanistico compiuto, nel quale è chiaro il rapporto tra spazi pubblici e aree private, e nel quale le parti pubbliche vengono individuate unicamente con lo scopo di realizzare quel “sistema” di servizi che è l’elemento indispensabile per la ricucitura del tessuto urbano esistente con quello di nuova previsione. In questo modo ciascun intervento è inquadrato in uno schema generale e concorre alla realizzazione di un preciso obiettivo generale.

Il Regolamento Urbanistico individua quattro tipi di “aree di trasformazione”, disciplinate mediante specifiche “schede norma”:

- le “aree di trasformazione AT\_R”, che riguardano le aree di trasformazione idonee ad ospitare i nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. In queste aree sono comprese, in primo luogo, le aree indicate dal Piano Strutturale; oltre a queste, il Regolamento Urbanistico perimetra altre aree, ubicate in quelle parti di margine della città che rivestono una particolare importanza, nell’ottica di ricucire e di riammagliare i tessuti urbani esistenti. Le aree “AT\_R” che non derivano dal Prg previgente,

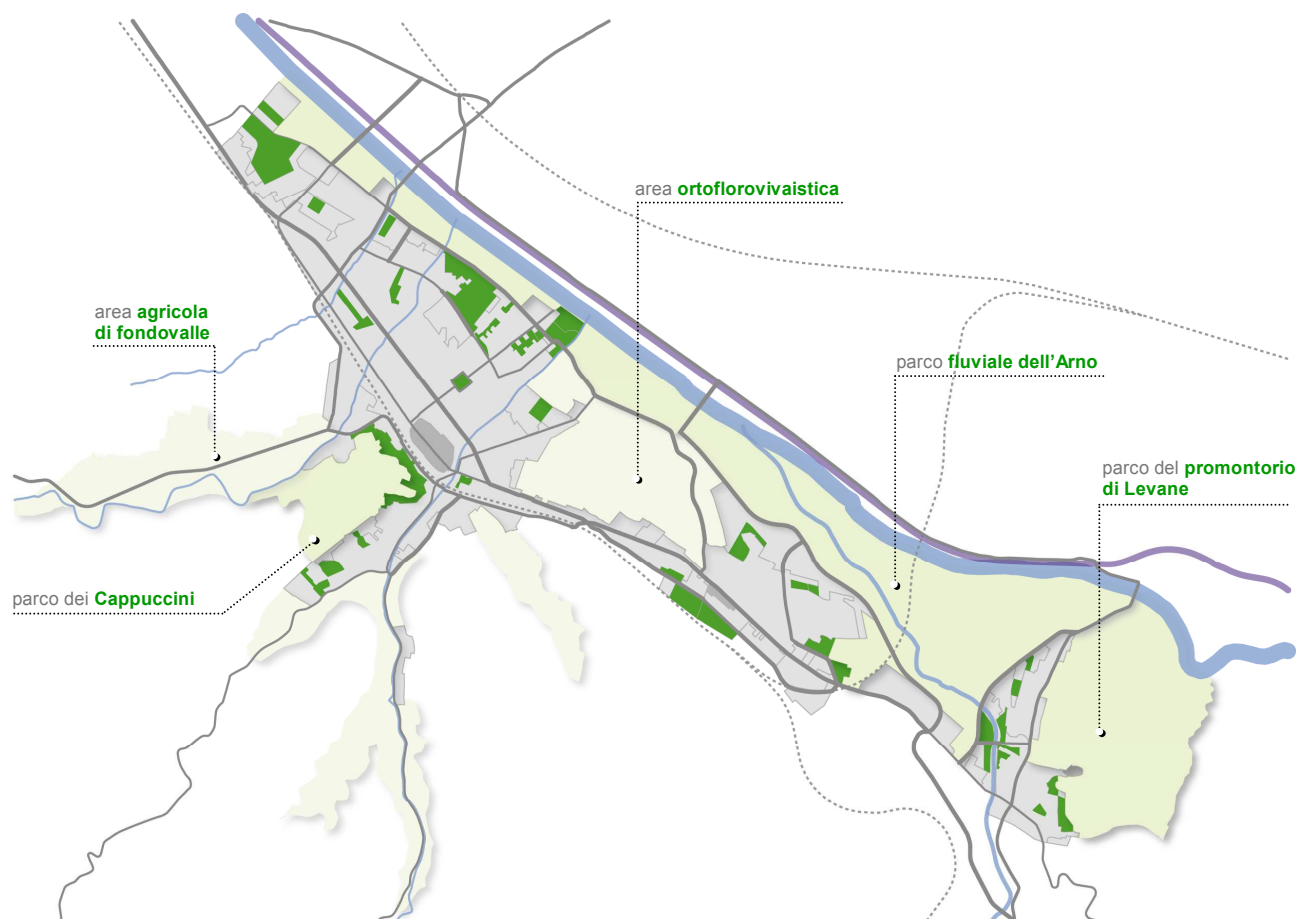
### Il progetto della città



hanno un indice territoriale proprio di 0,15 mq/mq di Superficie utile lorda e non possono accogliere come destinazione d'uso le attività commerciali in grandi strutture di vendita e le attività industriali e artigianali incompatibili con la residenza;

- le "aree di trasformazione **AT\_P**", che riguardano le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva. In queste aree, come nelle precedenti aree AT\_R, sono comprese le aree indicate dal Piano Strutturale, oltre ad altre aree individuate dal Regolamento Urbanistico con gli stessi criteri e per il raggiungimento degli stessi obiettivi sopradetti. Le aree "AT\_P" hanno un indice territoriale proprio di 0,35 mq/mq di Superficie utile lorda e non possono accogliere come destinazione d'uso le attività commerciali in grandi strutture di vendita e la residenza;
- le "aree di trasformazione **AT\_S**", che riguardano le aree di trasformazione prevalentemente destinate alla realizzazione di servizi e di standard. Queste aree non hanno un indice territoriale proprio, poiché la definizione volumetrica dell'intervento è stabilita caso per caso, in funzione al tipo di servizio pubblico da realizzare. Le "AT\_S" riguardano aree di proprietà pubblica e acquistano una particolare importanza in quanto, con il Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione, anche con il concorso di soggetti privati, potrà effettivamente attivare la realizzazione di servizi strategici per le varie parti del territorio comunale;
- le "aree di trasformazione **AR**", che riguardano le aree sottoposte a piano di recupero. Per queste aree il Regolamento Urbanistico ha predisposto specifiche schede norma basate sugli stessi principi insediativi delle aree di trasformazione precedenti, ovverosia basate sul tentativo di risanare e di riorganizzare parti della città ben più ampie di quelle effettivamente interessate dall'intervento. Queste aree hanno una capacità edificatoria pari alla Superficie utile lorda virtuale (cioè rapportata alle volumetrie esistenti) e, come destinazioni d'uso ammesse, quelle indicate dalla disciplina dei tessuti in cui tali aree ricadono."

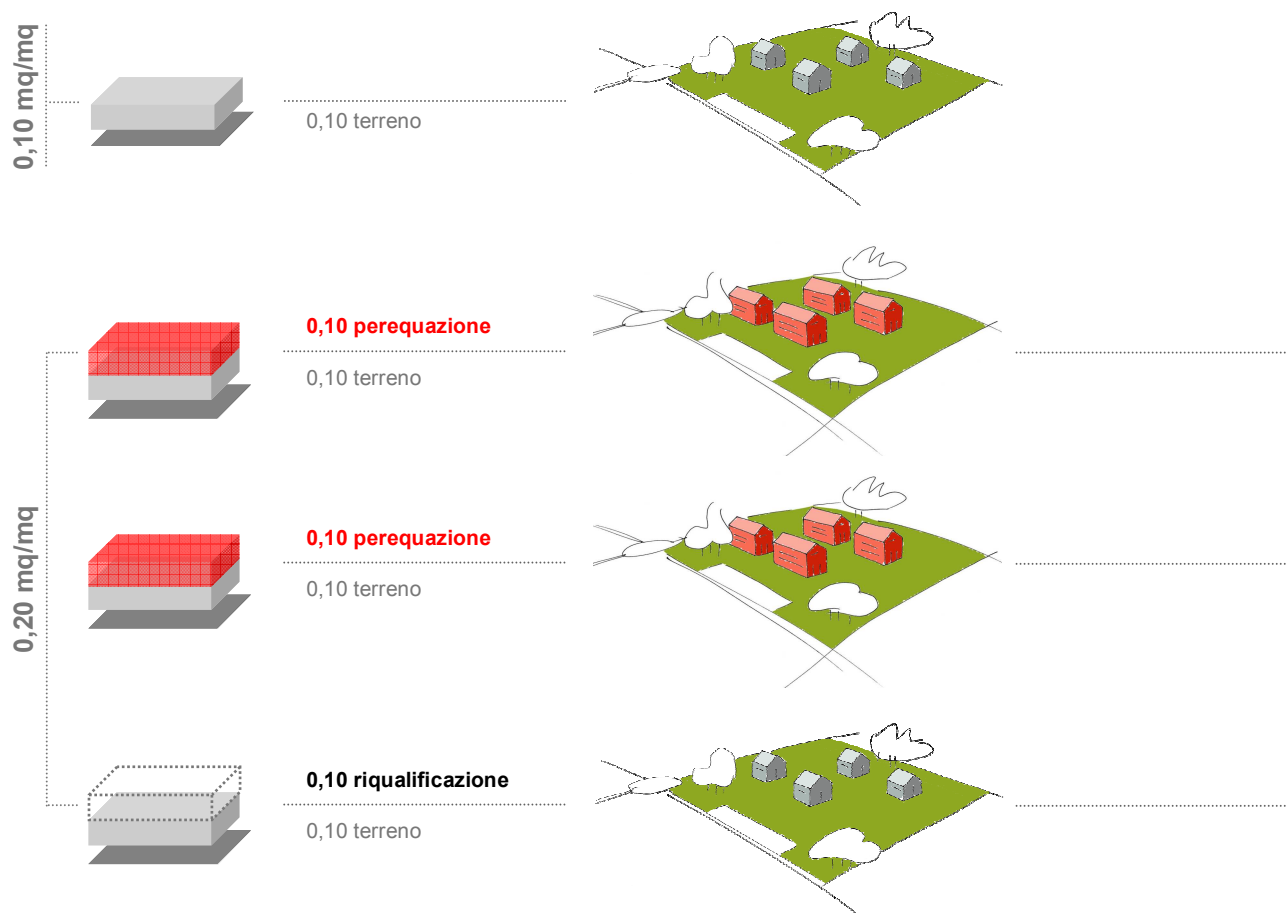
Dalla relazione di accompagnamento al primo Regolamento Urbanistico si evincono quali siano stati i principi posti alla base della "progettazione" delle parti di città e di territorio ritenute strategiche cercando: di mettere in equilibrio le sue componenti essenziali, di porre rimedi alle congenite carenze infrastrutturali, di completare il disegno complessivo.



In altre parole, ad ogni "area di trasformazione" era stato affidato il compito, non solo della realizzazione della viabilità e dei servizi necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dall'area stessa, ma anche di contribuire al fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti.

Tenendo fermi tali principi e sottolineando il fatto che il dato quantitativo relativo al *dimensionamento complessivo degli interventi e delle trasformazioni delle U.T.O.E di fondovalle* non ha subito incrementi, la principale novità di queste varianti è rappresentata dal fatto che alle "aree di trasformazione" viene affidato un ulteriore compito, ovvero quello di contribuire a riqualificare il "centro storico". Dunque, il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico si pongono l'obiettivo di stabilire un rapporto diretto tra la previsione di "nuovi impegni di suolo a fini insediativi" e il "recupero dei tessuti storici".

- Le altre novità, anch'esse di notevole importanza, possono essere così sintetizzate:
- l'indice territoriale assegnato alle **aree di trasformazione residenziale (AT\_R)** passa da 0,15 mq/mq a 0,10 mq/mq;
- le **aree di trasformazione residenziale (AT\_R)** sono soggette all'attivazione della perequazione urbanistica fino a un indice territoriale pari a 0,20 mq/mq. In alternativa devono attivare interventi di riqualificazione del tessuto T1 (centri storici);
- le **aree di trasformazione residenziale (AT\_R)** sono soggette all'attivazione di interventi di "edilizia sociale" fino a un indice territoriale pari a 0,30 mq/mq. In alternativa devono attivare interventi di riqualificazione del tessuto T1 (centri storici);
- le **aree di trasformazione residenziali (AT\_R)** sono soggette a piano attuativo;
- l'indice territoriale assegnato ai **lotti liberi di completamento (LL)** passa da 0,20 mq/mq a 0,10 mq/mq;
- i **lotti liberi di completamento (LL)** sono inseriti nel *dimensionamento complessivo degli interventi e delle trasformazioni*;
- i **lotti liberi di completamento (LL)** sono soggetti a intervento edilizio diretto;



11. Le U.T.O.E. di fondovalle sono Montevarchi, Levanella e Levane.

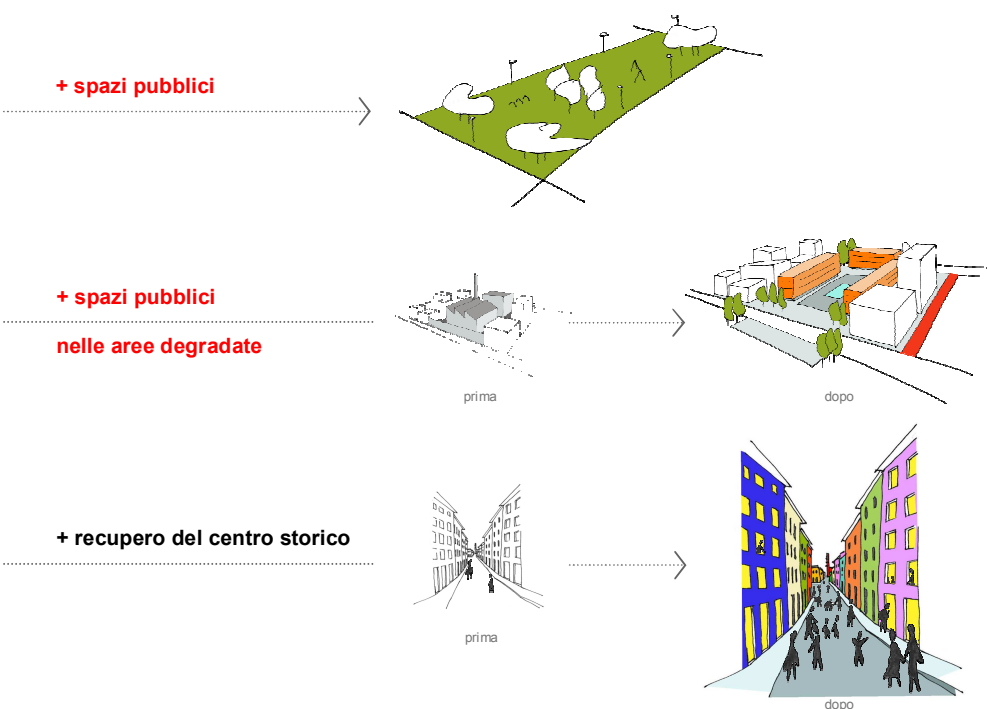


- le **aree di trasformazione produttive (AT\_P)** sono soggette a piano attuativo;
- le **aree di trasformazione produttive (AT\_P)** che si configurano quale completamento del tessuto esistente sono soggette a intervento edilizio diretto;
- per il conseguimento degli obiettivi delle **aree di trasformazione per servizi (AT\_S)** ricadenti nell'UTOE di Montevarchi è stata assegnata una capacità edificatoria del *dimensionamento complessivo* pari a 7.000 mq di slu;
- per il conseguimento degli obiettivi delle **aree di trasformazione per servizi (AT\_S)** ricadenti nell'UTOE di Levane è stata assegnata una capacità edificatoria del *dimensionamento complessivo* pari a 3.600 mq di slu;
- per l'acquisizione di **aree per verde, parcheggi, strade e parchi** localizzati fuori dalle "aree di trasformazione" si privilegia la modalità della perequazione urbanistica. L'istituto dell'esproprio è stato mantenuto in forma residuale solo per le previsioni di tracciati viari di importanza strategica (variante ad est), o per tracciati esistenti da adeguare.

## 2. gli spazi e le infrastrutture pubbliche: la perequazione urbanistica

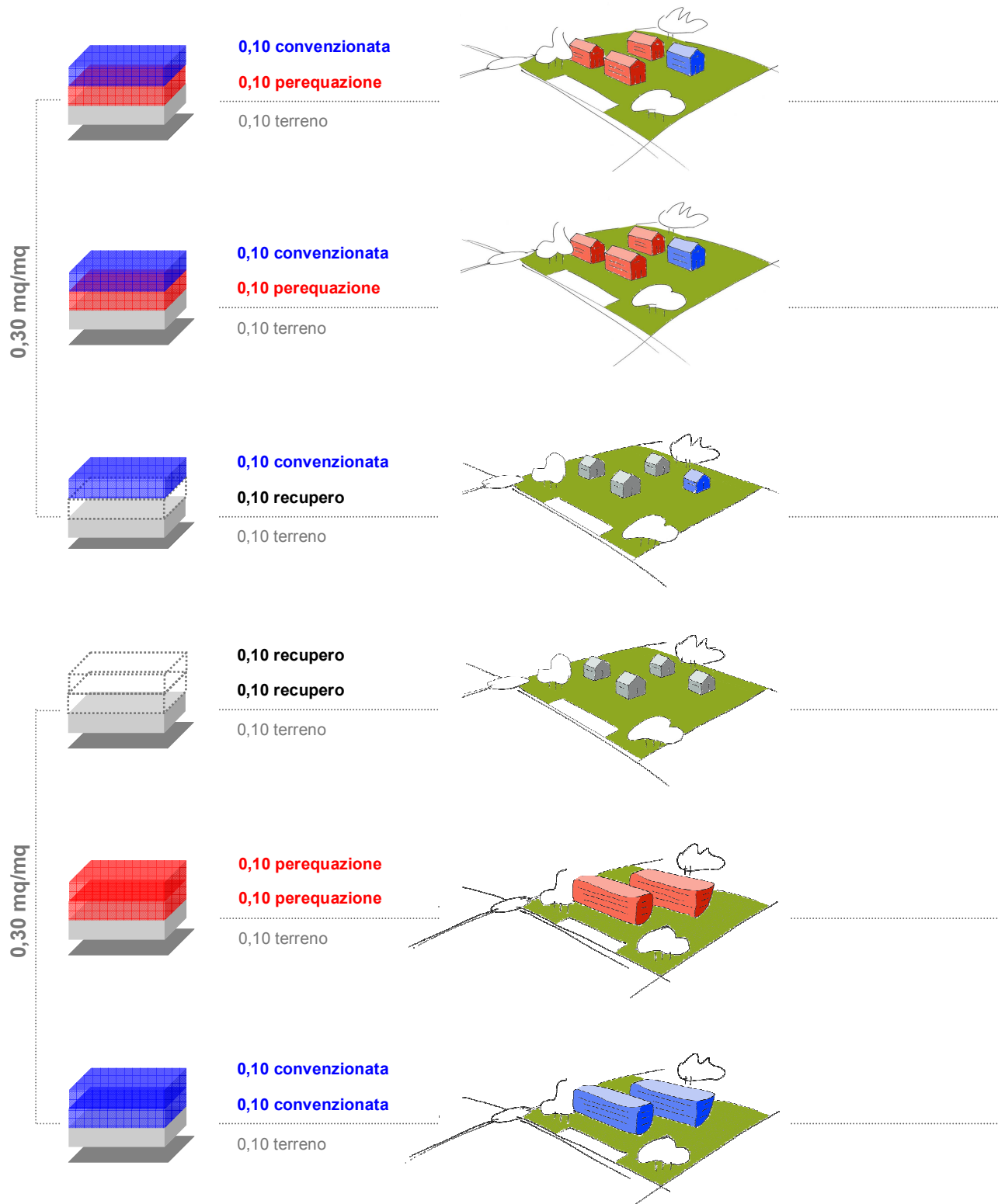
Con il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico il Comune di Montevarchi ha introdotto la perequazione urbanistica, sperimentando varie modalità applicative, ai fini dell'acquisizione gratuita di aree per verde, piazze, parcheggi e più in generale per contribuire alla realizzazione di opere e spazi pubblici. Il meccanismo perequativo introdotto permetteva di trasferire all'interno delle **aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT\_R)** una capacità edificatoria massima aggiuntiva derivante:

- dall'indice assegnato alle aree soggette ad infrastrutture e servizi, a fronte della cessione del terreno all'Amministrazione;
- dalla conversione in slu dei manufatti sottoposti a demolizione ricadenti nelle **aree di recupero (AR)**, ai fini della creazione in queste ultime di spazi a terra;

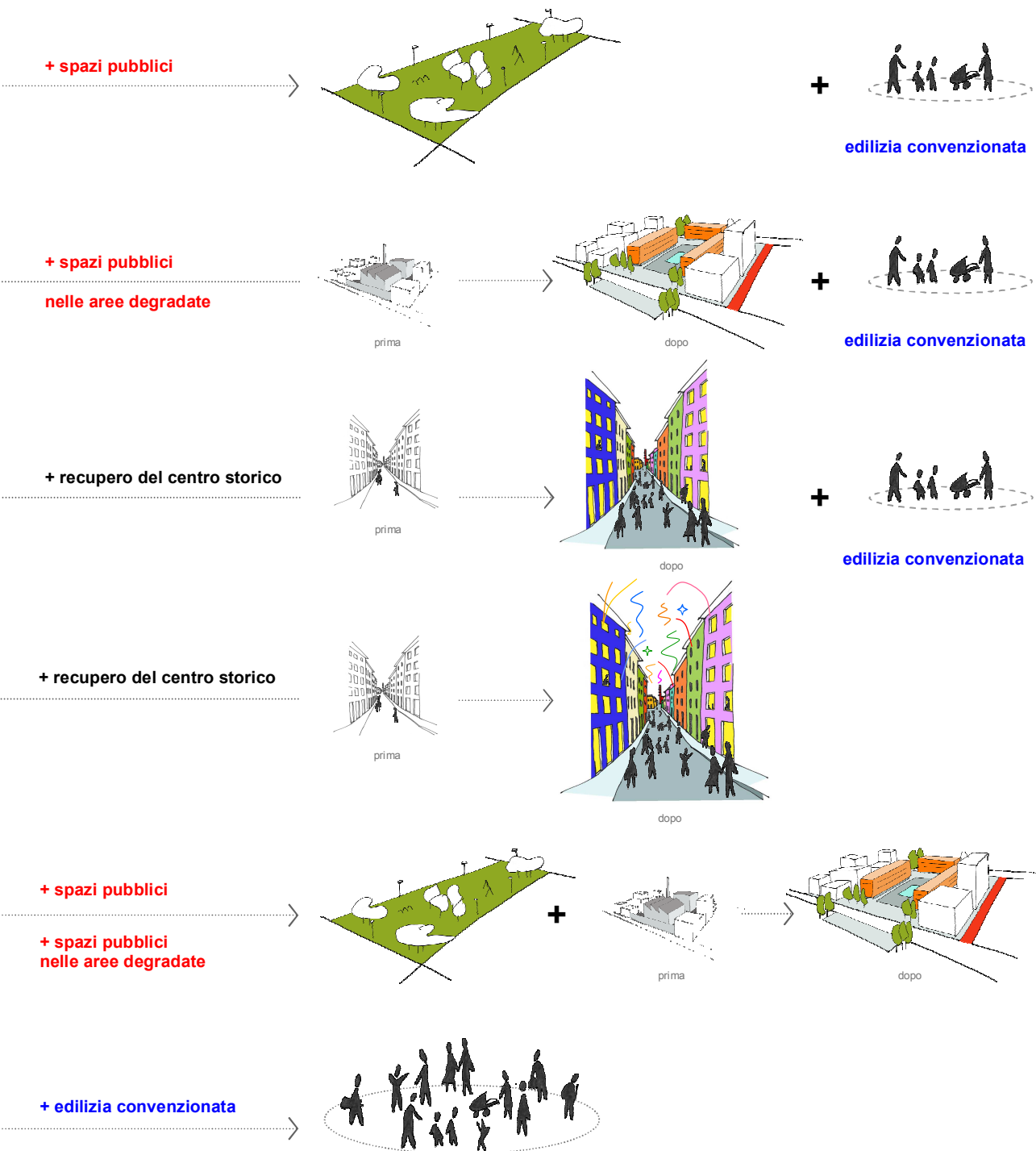


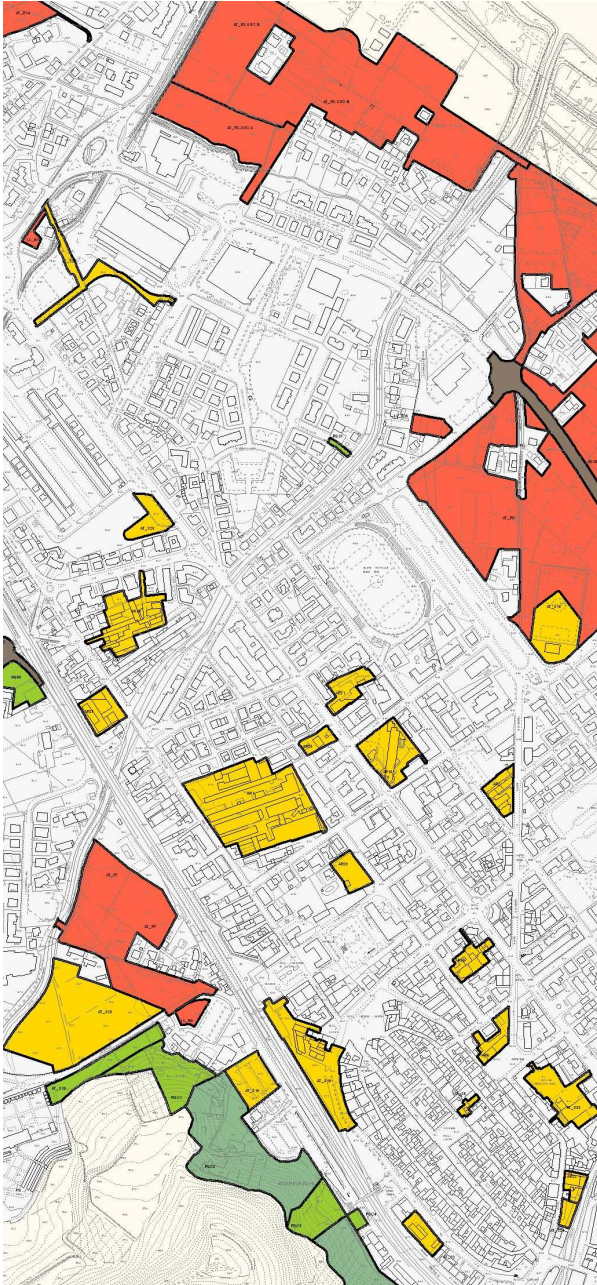
- dalla capacità edificatoria assegnata a specifiche *aree di trasformazione per servizi (AT\_S)* per la realizzazione di opere pubbliche.

Dal bilancio complessivo di questi cinque anni risulta che, nella maggior parte dei casi, la scelta degli operatori delle aree di trasformazione attuate o in fase di attuazione si è indirizzata nell'acquisire capacità edificatoria dalle schede norma AT\_S contribuendo alla realizzazione di opere pubbliche, quali il restauro del Palazzo del Podestà o facenti parte del Project financing. Solo una minima parte ha generato la cessione di aree fuori comparto destinate a infrastrutture e servizi.

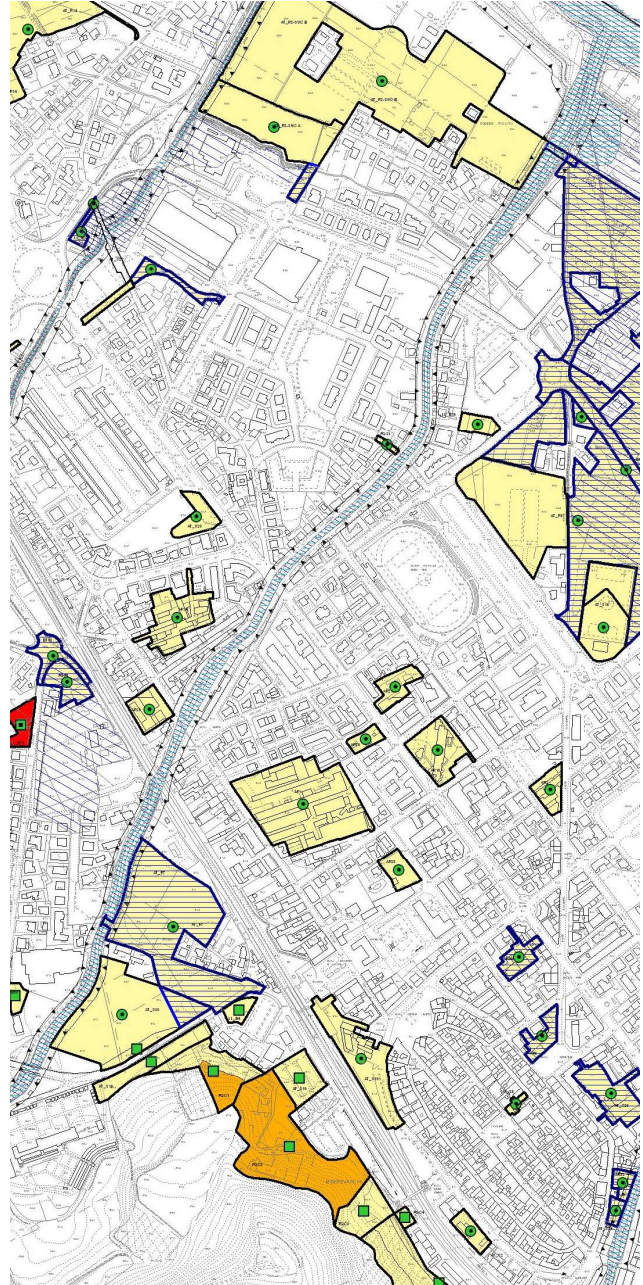


Le presenti varianti agli strumenti di piano intendono continuare nel percorso intrapreso ampliando l'utilizzo della perequazione urbanistica. È anche per questo motivo che è stato ridimensionato l'indice territoriale delle *aree di trasformazione residenziali (AT\_R)* che passa da 0,15 mq/mq a 0,10. In tal modo la quota di capacità edificatoria che le "aree di trasformazione" devono "ricevere" con le modalità della perequazione urbanistica raddoppia, passando da 0,05 mq/mq a 0,10 mq/mq. Con l'abbattimento dell'indice territoriale è stato decisamente ampliato il concetto di equità distributiva che costituisce un principio fondante della perequazione urbanistica fornendo a un numero più ampio di soggetti, l'opportunità di partecipare in importanti operazioni di sviluppo della città.

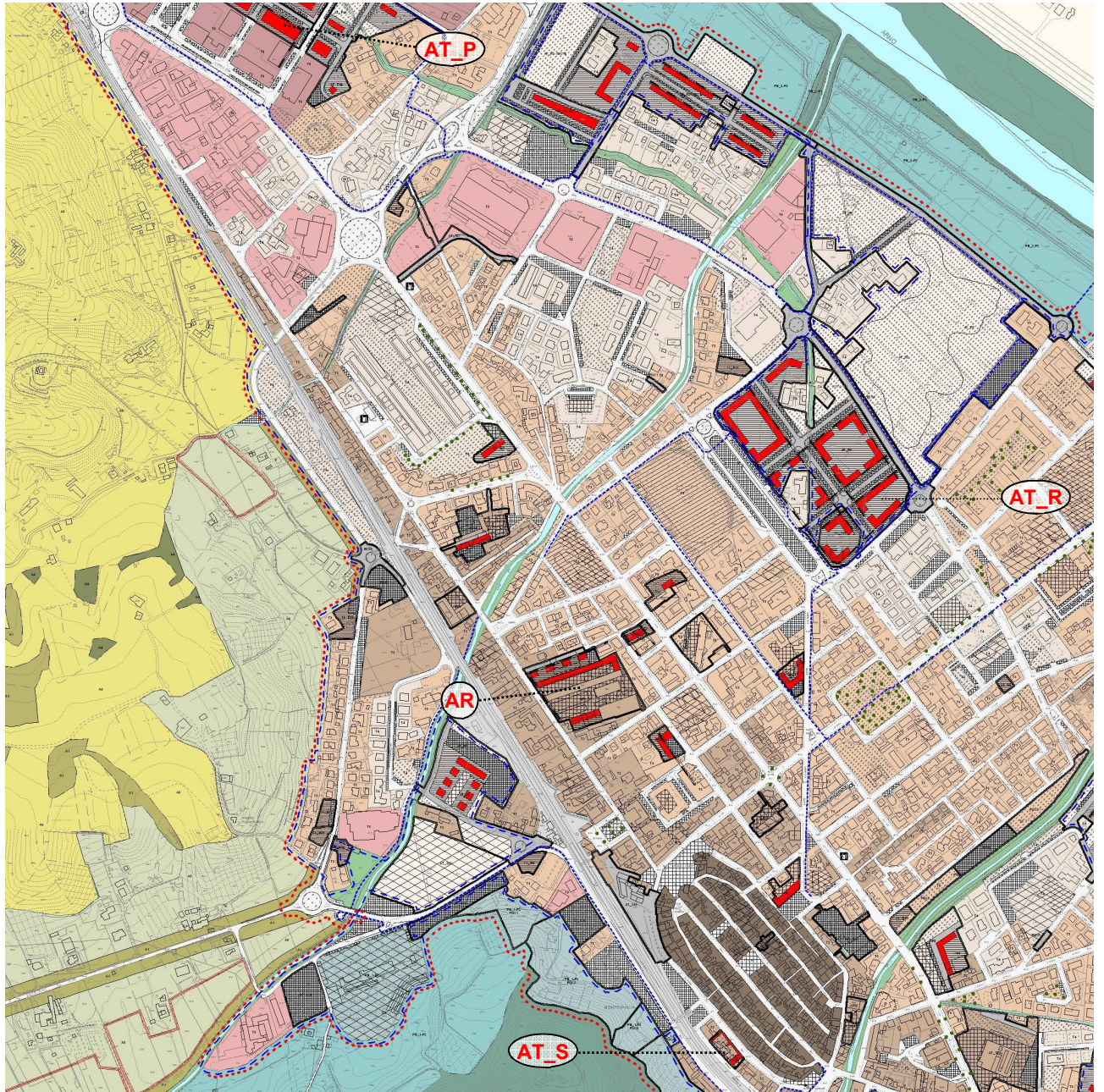




Estratto **tavole C**: La capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequazione urbanistica (Regolamento Urbanistico)



Estratto **tavole F**: La fattibilità degli interventi (Regolamento Urbanistico)



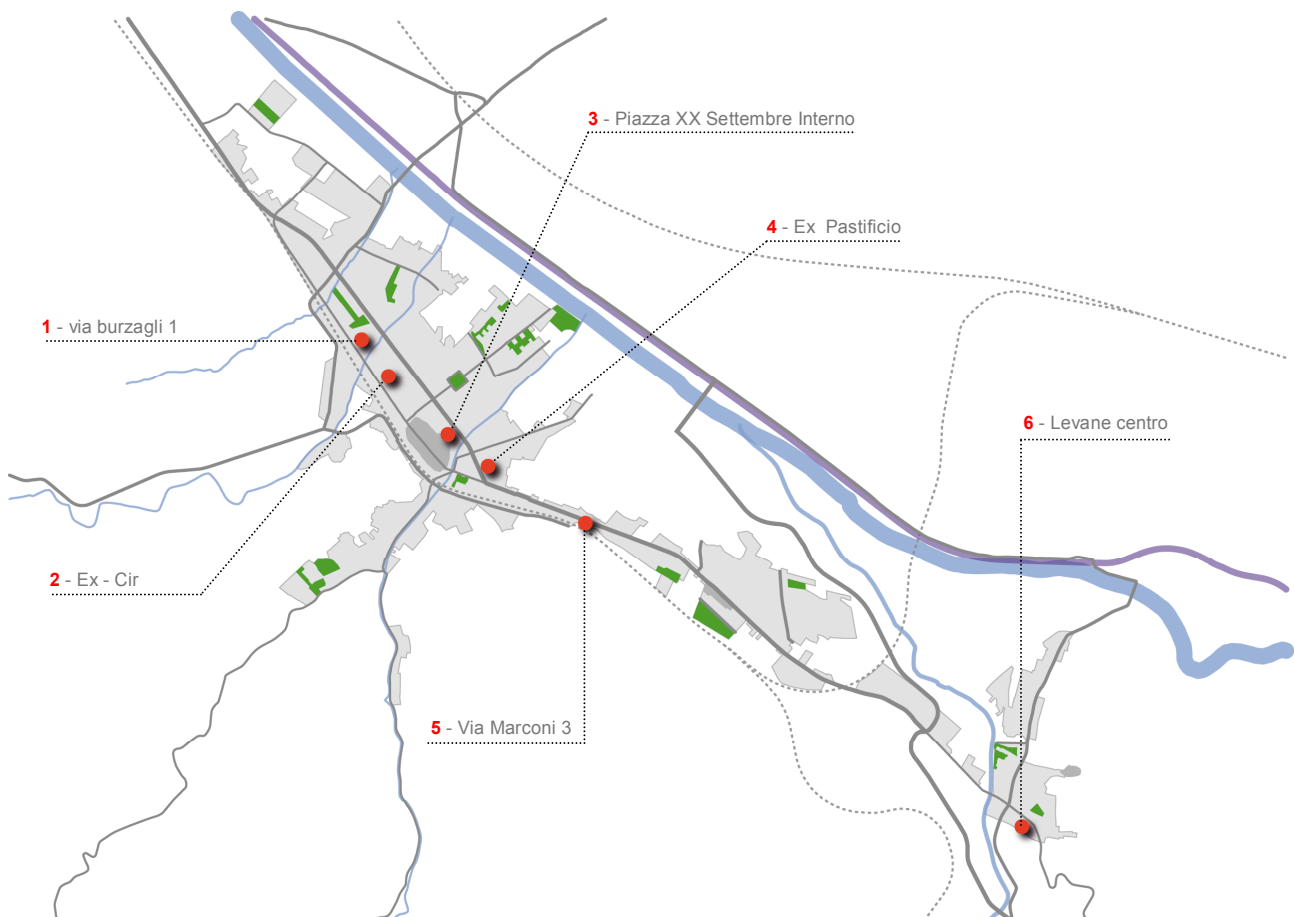
Estratto **tavole P**: La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (Regolamento Urbanistico)

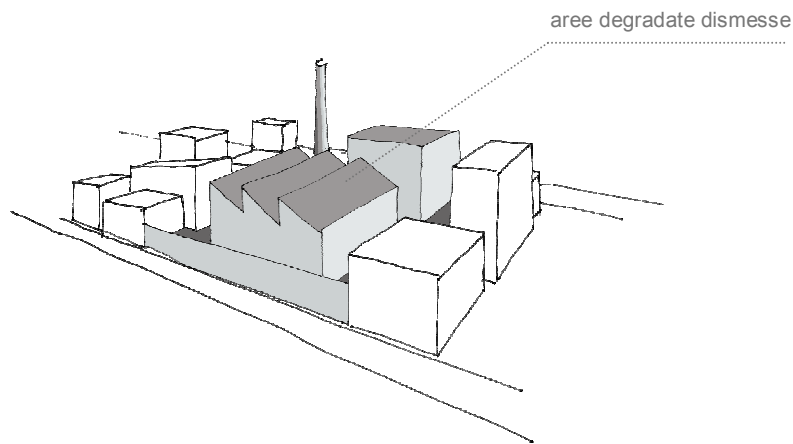
## La città che si recupera: il registro dei crediti edilizi

In merito alle aree di recupero appare importante mettere a sistema una serie di considerazioni a partire dalle norme sperimentali codificate nel Regolamento Urbanistico riguardanti il trasferimento di parte della capacità edificatoria esistente a fronte della realizzazione e cessione di adeguati spazi pubblici, in altra area di trasformazione deputata ad accoglierla. La norma rendeva facoltativo tale trasferimento. In questi cinque anni si è assistito, pertanto, alla ricostruzione *tout court* della capacità edificatoria derivante dalla demolizione degli edifici dismessi con esiti non del tutto apprezzabili proprio per quanto riguarda la consistenza e l'inserimento nel contesto degli edifici ricostruiti.

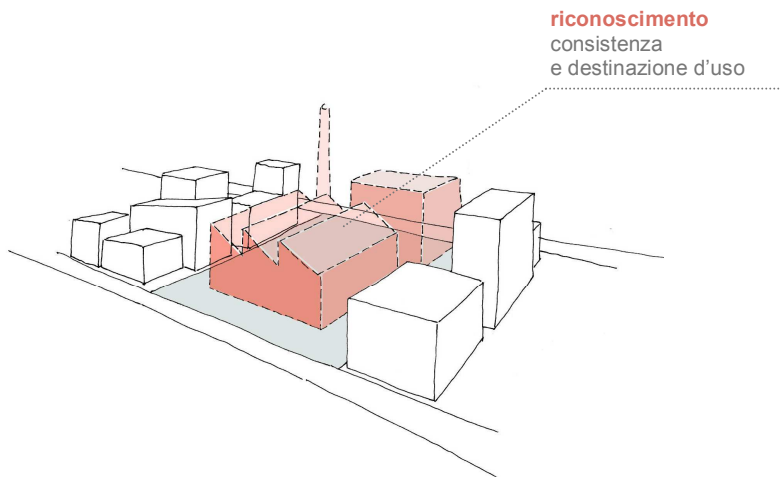
Facilitare il trasferimento di capacità edificatoria dalle aree connotate da condizioni di degrado (per lo più sono ubicate nei pressi del centro storico) ai fini della loro riqualificazione, oggi risulta strategico per la città, ed è uno degli obiettivi principali del Regolamento Urbanistico. E' noto che operazioni di questo tipo necessitano di lunghe e faticose negoziazioni fra le proprietà che non sempre trovano la condivisione di un progetto comune. Per questo motivo si propone di istituire il **registro dei crediti edilizi** quale ulteriore metodo nella gestione delle demolizioni e dei conseguenti trasferimenti. Nello specifico si tratta di un registro nel quale vengono certificate le entità delle demolizioni effettuate. L'efficacia del riconoscimento del credito edilizio è subordinata alla realizzazione degli interventi di riqualificazione urbanistica o ambientale del sito.

### Alcune aree di recupero

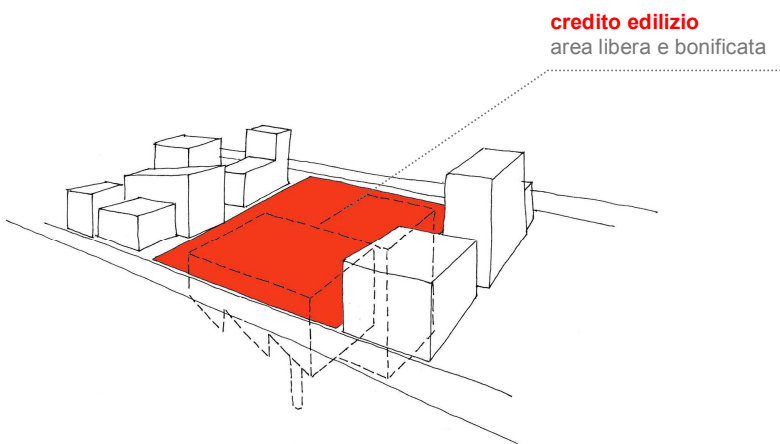




1 via Burzagli 1



2 - Ex Cir



3 Piazza XX Settembre interno



4 - Ex Pastificio



5 - Via Marconi 3



6 Levane centro

## Il quadro conoscitivo: l'aggiornamento necessario

### Regolamento di attuazione dell'art.62 della L.R.1/2005 in materia di indagini geologiche n.26/R/2007

Rispetto alla precedente normativa, pur non modificando le *carte della geologia, della litotecnica e dell'idrologia*, le modifiche apportate al *quadro conoscitivo* del Piano Strutturale, hanno riguardato la revisione dell'elaborato relativo *alla geomorfologia* e la redazione della *carta delle zone a maggior pericolosità sismica*. Infatti una delle novità maggiori del nuovo regolamento regionale è stata l'introduzione del fattore sismico all'interno della pianificazione territoriale. Questo di fatto ha generato la carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL) con la relativa *carta della pericolosità sismica*. Infine, la nuova normativa ha determinato la redazione della nuove *carte della pericolosità geomorfologica e della pericolosità idraulica*.

### Piano di bacino del fiume Arno, Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) è entrato in vigore con il DPCM 6 maggio 2005Pai

In sede di redazione della variante al Piano Strutturale si è reso necessario approfondire il quadro conoscitivo per le indagini geologiche ed idrauliche ai sensi dell'art.27 e 32 delle norme tecniche di attuazione del PAI secondo le indicazioni contenute nell'allegato 2. Lo studio ha portato alla redazione di due nuove *carte della pericolosità*, una *geomorfologica* ed una *idraulica*, propedeutiche alla definizione successiva delle carte di fattibilità degli interventi inseriti nel Regolamento Urbanistico.

### Uso del Suolo

La carta dell'uso del suolo è stata redatta in occasione della redazione del Piano Strutturale approvato nel 2002. A distanza di dieci anni e dopo un meticoloso lavoro di aggiornamento della cartografia di base è stata redatta una nuova tavola dell'uso del suolo che tiene conto delle modifiche sostanziali avvenute nei centri abitati. Aspetto fondamentale del lavoro è stata la disponibilità della Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000, realizzata con strumenti informatici, del supporto delle ortofoto AGEA, eseguite nel 2007, e della base catastale, fornita dall'agenzia del Territorio, che ha permesso una verifica puntuale dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

### Montevarchi e i Comuni contermini

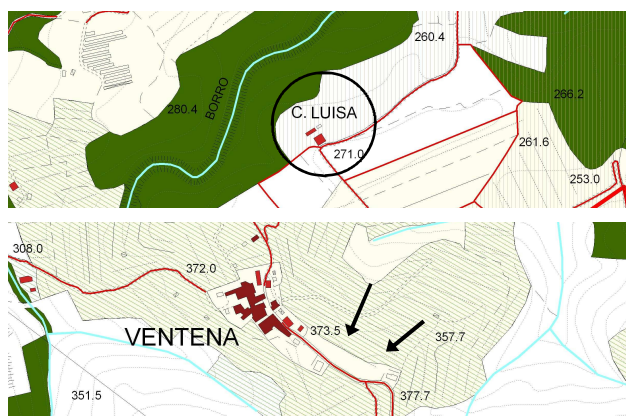
La tavola sullo stato della pianificazione riguardanti i Comuni che confinano con Montevarchi ha subito una profonda trasformazione visto che dal momento della sua originaria redazione sono stati approvati da parte di questi i rispettivi Piani Strutturali e Regolamenti Urbanistici.

### Le invarianti strutturali

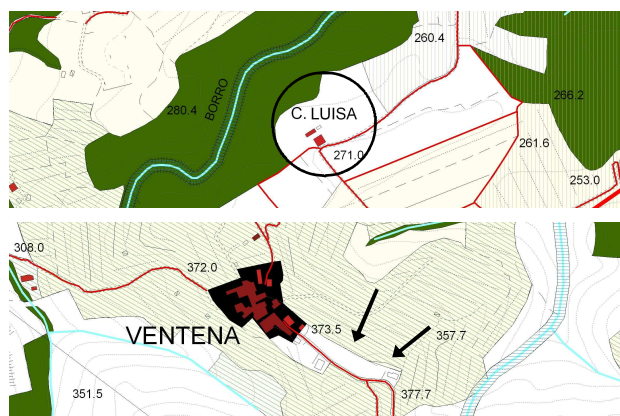
La tavola relativa alle *invarianti strutturali* è stata oggetto, a seguito di verifiche sullo stato reale dei luoghi, di modeste modifiche puntuali.

In particolare:

- è stata ripermetrata l'invariante *geotopi* escludendo da questa una porzione di terreno posto nei pressi di "Casa Luisa" (Rendola);
- sono state ripermetrare le invarianti *terrazzamenti e ciglionamenti e aree agricole storiche e/o di pertinenza degli insediamenti* escludendo da queste un'area ricadente all'interno dell'*ambito abitato da consolidare* dell'U.T.O.E. di Ventena.



Estratto tavola 26: Le invarianti strutturali (Piano Strutturale 2002)



Estratto tavola 26: Le invarianti strutturali (Piano Strutturale 2009)



## Il sistema di fondovalle: la ridefinizione degli ambiti delle città e il loro riequilibrio in termini di dimensionamento

Il Piano Strutturale articola il sistema di fondovalle in tre sottosistemi:

- *il sottosistema insediativo;*
- *il sottosistema ambientale;*
- *il sottosistema delle connessioni;*

che a loro volta sono suddivisi nei seguenti ambiti:

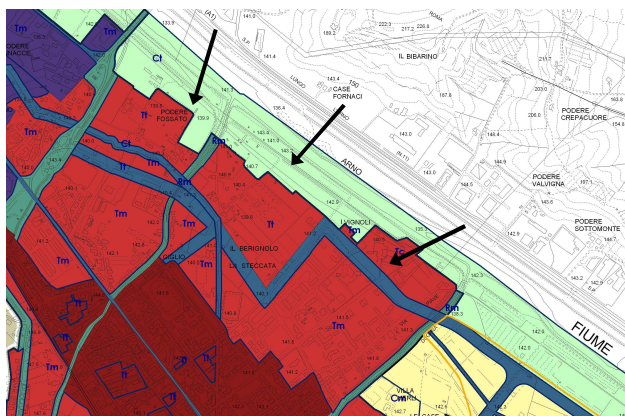
- il sottosistema insediativo di fondovalle in:
  - *l'ambito della città storica;*
  - *l'ambito della città consolidata;*
  - *l'ambito della città da consolidare;*
  - *l'ambito della città della produzione;*
  - *l'ambito del parco dei cappuccini;*
- il sottosistema ambientale di fondovalle in:
  - *l'ambito dell'area agricola di fondovalle;*
  - *l'ambito dell'ortoflorovivaismo;*
- il sottosistema delle connessioni di fondovalle in:
  - *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.*

Questa articolazione riconosce le componenti principali del sistema e le sue parti essenziali. Attraverso gli obiettivi e le strategie stabilite negli *ambiti*, il Piano Strutturale disciplina le azioni di tutela e di trasformazione. La variante al Piano Strutturale opera all'interno di questa struttura modificando alcune perimetrazioni e trasferendo capacità edificatoria da una U.T.O.E. all'altra al fine di un riequilibrio in termini di servizi all'interno del fondovalle. Inoltre, la variante, nel recepire quanto disciplinato nello *statuto del territorio dal Piano di Indirizzo Territoriale*, relativamente alla "*città policentrica toscana*", e quanto disposto nelle *schede di paesaggio* allegate (Ambito n.18 – Valdarno superiore) che perseguono, tra l'altro, il "*permanere delle 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*", introduce una disciplina affinché i "nuovi impegni di suolo" contribuiscano in maniera attiva alla riqualificazione e alla rivitalizzazione dei centri storici.

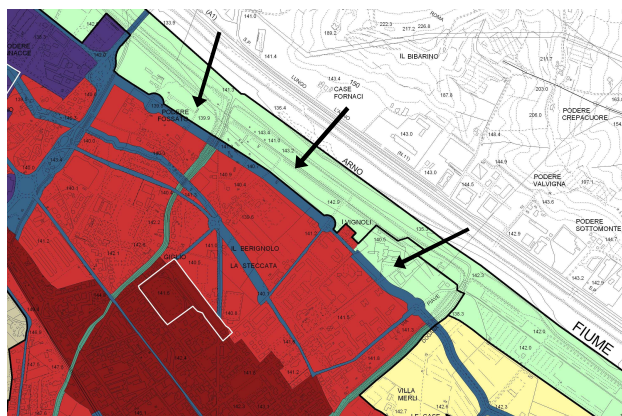
Nella *U.T.O.E. di Montevarchi* le principali modifiche riguardano le "connessioni" e la definizione degli obiettivi per l'area di confine con San Giovanni Valdarno e Terranuova Bracciolini.

In particolare:

- viene ridefinito il *tracciato infrastrutturale lungo l'Arno* quale elemento di confine tra la parte urbana della città e il parco fluviale dell'Arno;

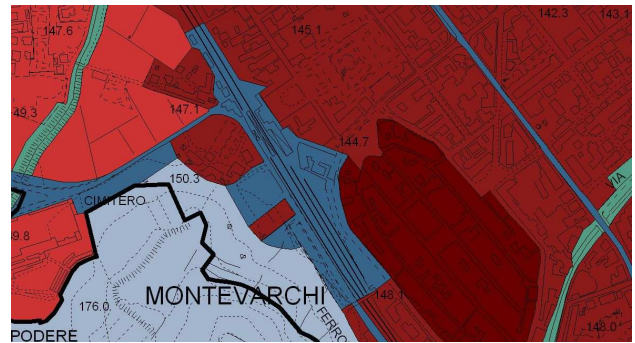
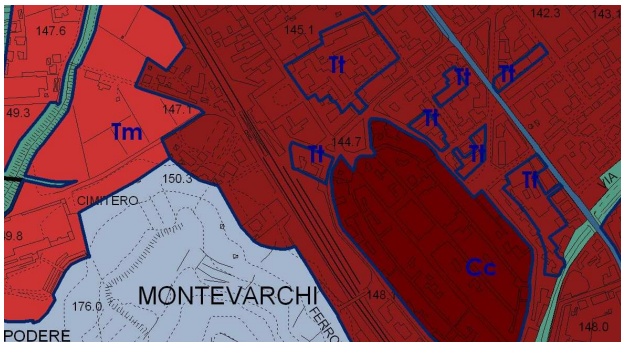


Estratto tavola 1: Sistemi, sottosistemi, ambiti, UTOE (PS 2002)

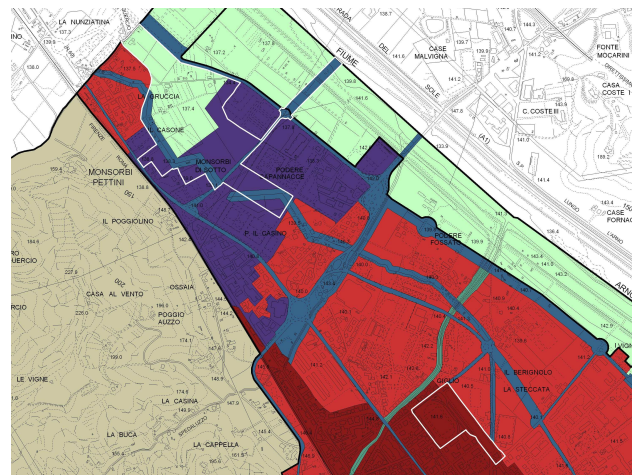
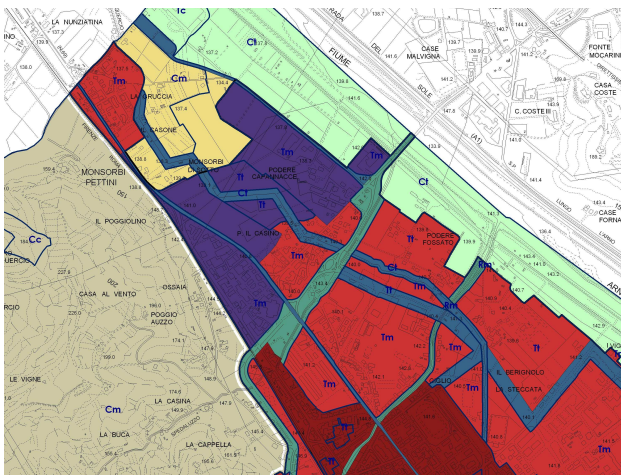


Estratto tavola 1: Sistemi, sottosistemi, ambiti, UTOE (PS 2009)

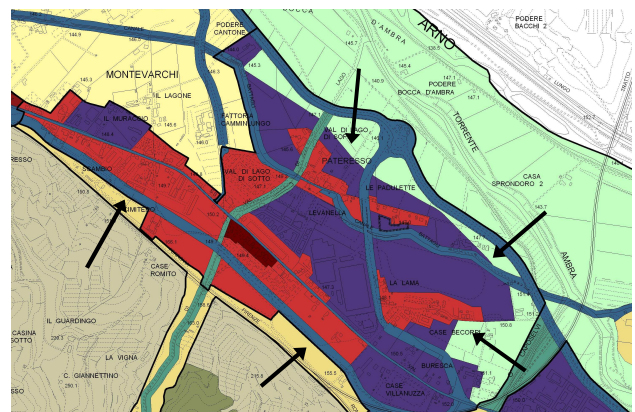
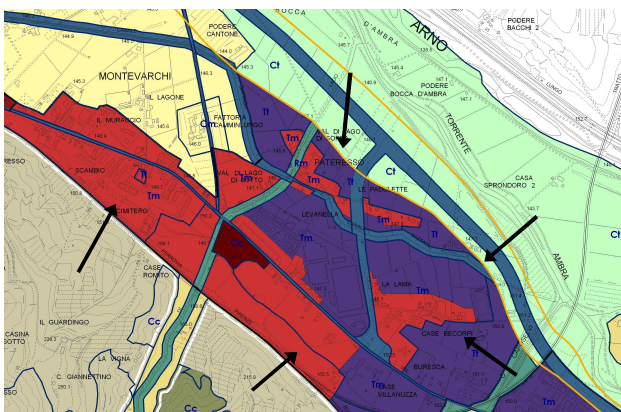
- viene definita l'area per l'autostazione e la dotazione di parcheggi pubblici nei pressi della stazione ferroviaria quale intervento strategico necessario per favorire l'intermodalità nell'ambito dei trasporti pubblici locali;



- viene inserito un obiettivo particolare riguardante l'area posta a nord di contatto con i comuni di San Giovanni Valdarno e di Terranuova Bracciolini quale progetto condiviso che dovrà definire, analizzare e valutare: il sistema ambientale relativo al Parco fluviale dell'Arno e del Ciuffenna e il sistema infrastrutturale, della mobilità e insediativo relativo ad un ambito territoriale.

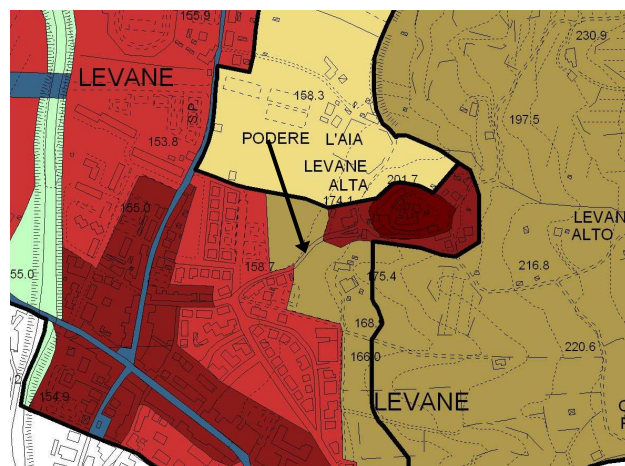
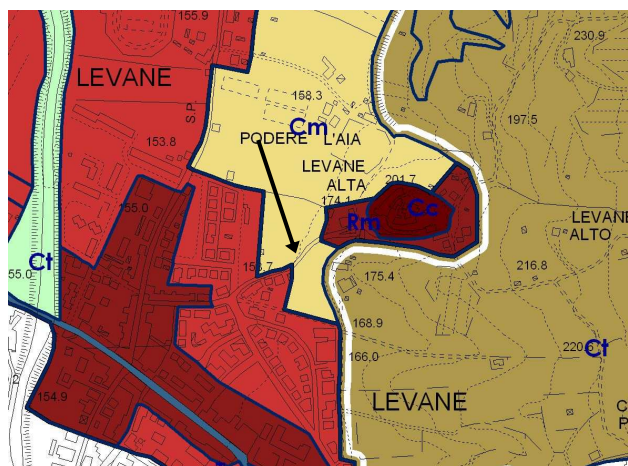


Nella *U.T.O.E. di Levanella*, la principale modifica riguarda la definizione dell'ambito della città della produzione a seguito della approvazione del tracciato "esecutivo" della variante alla SR69. All'epoca della redazione del Piano Strutturale il complesso sistema infrastrutturale costituito dal tracciato della variante e dalle casse di espansione del torrente Ambra era ancora in fase di definizione. La variante al Piano Strutturale si occupa di determinare l'ambito di appartenenza delle aree residue dall'ampio corridoio infrastrutturale individuato nella precedente versione del Piano Strutturale privilegiando la permanenza del parco fluviale dell'Arno ed ampliando lo stesso creare una soluzione di continuità con il ruolo di corridoio ecologico all'interno di un sistema densamente strutturato. Inoltre, sempre nell' *U.T.O.E. di Levanella*, il completamento dell'asse viario posto a sud della SR69 fra Villanuzzae e Tre Case consente di ridefinire l'ambito della città da consolidare a favore dell'ambito dell'area agricola di fondovalle oltre il tracciato della ferrovia.

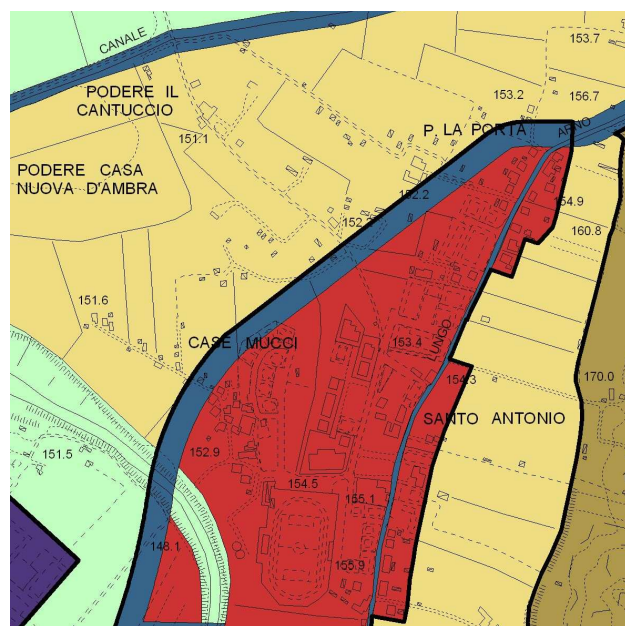
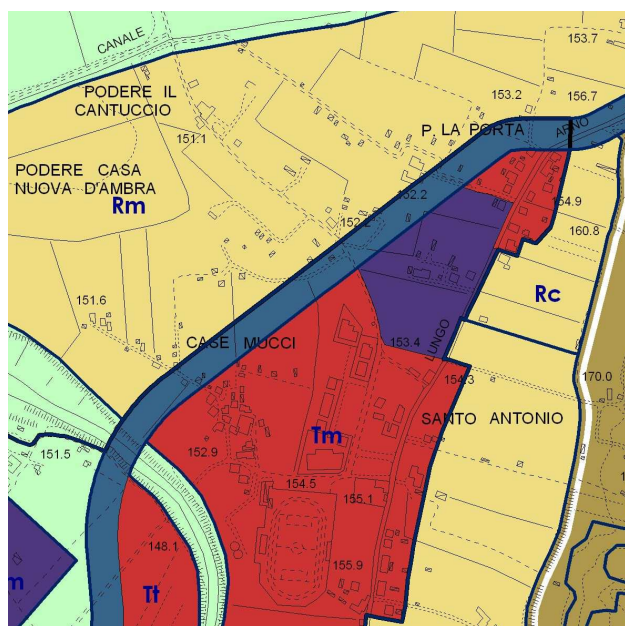


Nella **U.T.O.E. di Levane**:

- viene definita l'area di contatto tra Levane e il borgo di Levane Alta quale occasione per creare, attraverso la realizzazione di un'area a verde pubblico attrezzato, l'"ingresso" al parco del Promontorio di Levane e al contempo la possibilità di dotare il plesso scolastico esistente di spazi adeguati per migliorarne la qualità;



- viene sostituita la previsione dell'*ambito della città della produzione* con l'*ambito della città da consolidare* avendo constatato che l'area posta a nord del nucleo di Levane lungo via Arno non è più idonea ad accogliere ulteriori insediamenti produttivi.



Per quanto concerne le modifiche apportate al **dimensionamento complessivo per gli insediamenti a prevalentemente destinazione residenziale delle tre U.T.O.E. di fondovalle** occorre evidenziare quanto emerso dal bilancio dei primi cinque anni di attuazione del Regolamento Urbanistico. Il Piano Strutturale prevedeva per l'UTOE di Montevarchi 76.076 mq di Slu, per l'UTOE di Levane 33.033 mq di Slu e per l'UTOE di Levane 7.983 mq di Slu per un totale di 117.092 mq di Slu. Alla scadenza dei cinque anni, tenendo conto che a Montevarchi sono stati attuati 12.144 di Slu e a Levane 20.404 mq di Slu mentre a Levane non si sono avuti interventi che hanno "consumato" capacità edificatoria, il residuo finale allo stato attuale nelle tre U.T.O.E. si è così attestato: Montevarchi 63.932 mq di Slu, Levane 12.629 mq di Slu, Levane sempre 7.983 mq di Slu per un totale di 84.544 mq di Slu. La variante al Piano Strutturale prevede, ai fini di un riequilibrio della capacità edificatoria a disposizione per l'intero fondovalle e soprattutto ai fini della realizzazione delle infrastrutture e dei servizi previsti a Levane, di "spostare" quote di capacità edificatoria dalle U.T.O.E. di Montevarchi e Levane a favore di Levane. Pertanto, a Montevarchi il dimensionamento per gli insediamenti a carattere prevalentemente residenziale passa da 63.932 mq a 58.462 mq di Slu, a Levane passa da 12.144 mq a 11.349 mq di Slu e Levane passa da 7.983 mq a 14.733 mq di Slu per un totale sempre di 85.544 mq di capacità edificatoria complessiva per l'intero fondovalle.

## Il sistema della collina: un patrimonio da tutelare

Il Piano Strutturale articola il sistema di collina in cinque sottosistemi:

- *il sottosistema insediativo;*
- *il sottosistema ambientale degli speroni del chianti;*
- *il sottosistema ambientale dei pianalti;*
- *il sottosistema ambientale delle colline argillose;*
- *il sottosistema delle connessioni di collina;*

che a loro volta sono suddivisi nei seguenti ambiti:

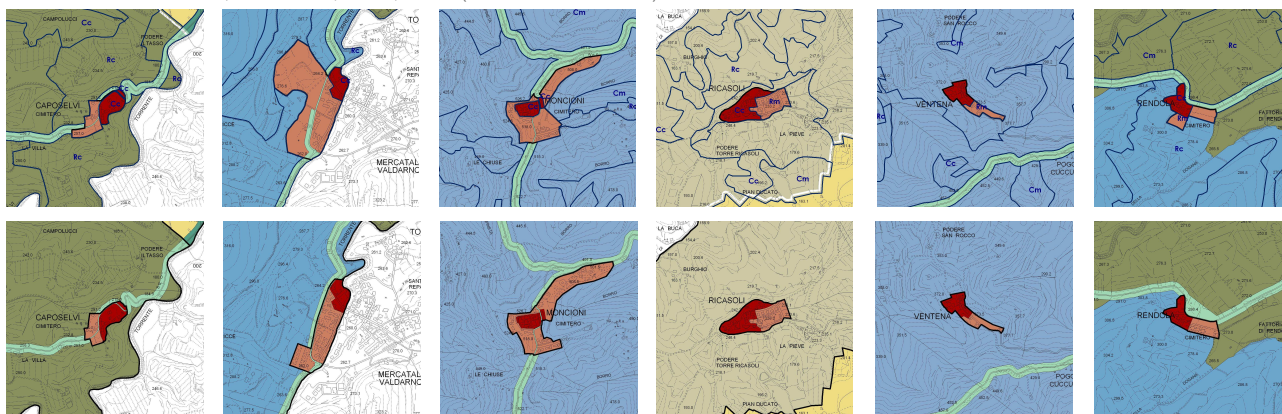
- il sottosistema insediativo di collina in:
  - *l'ambito dei nuclei storici;*
  - *l'ambito dell'edificato da consolidare;*
- il sottosistema ambientale degli speroni del chianti in:
  - *l'ambito dell'oliveto terrazzato di Moncioni e Ventena;*
  - *l'ambito dell'oliveto di Mercatale e Rendola;*
  - *l'ambito del bosco di Sinciano e Ucerano;*
- il sottosistema ambientale dei pianalti in:
  - *l'ambito degli altopiani stretti a vigneto specializzato;*
  - *l'ambito degli altopiani larghi;*
  - *l'ambito del promontorio di Levane;*
- il sottosistema ambientale delle colline argillose:
  - *l'ambito delle colline prospicienti il fondovalle;*
- il sottosistema delle connessioni di collina in:
  - *l'ambito della rete di connessione con il chianti.*

Anche in questo caso, riconosciute le componenti principali del sistema, il Piano Strutturale disciplina le azioni di tutela e di trasformazione attraverso gli obiettivi e le strategie stabilite negli *ambiti*. La variante al Piano Strutturale si muove all'interno di questa struttura apportando le modifiche di seguito esplicitate, ma soprattutto, nel recepire quanto disciplinato nello *statuto del territorio dal Piano di Indirizzo Territoriale*, relativamente al "patrimonio collinare", e quanto disposto nelle *schede di paesaggio* allegate (Ambito n.18 – Valdarno superiore), opera una consistente riduzione della capacità edificatoria precedentemente assegnata nelle frazioni di collina per le nuove aree di trasformazione e di completamento.

Il Piano Strutturale aveva individuato, nella sua versione originaria, sei *U.T.O.E.* corrispondenti alle frazioni collinari del territorio del Comune di Montevarchi: *Caposelvi, Mercatale, Moncioni, Rendola, Ricasoli e Ventena*, il cui perimetro coincideva con il centro storico, l'espansione più recente e le previsioni di nuove aree di trasformazione, in alcuni casi, frutto delle previsioni del PRG previgente. Questi nuovi interventi sono rimasti nel maggior numero dei casi sulla carta, lasciando inattuato le previsioni soprattutto nelle frazioni dove la capacità edificatoria insediabile era consistente. La consapevolezza acquisita oggi intorno alla questione paesaggio e alla sua "conservazione attiva" e la nuova disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale appaiono in contrasto con quanto pensato ed elaborato nella prima stesura del Piano Strutturale. A questo proposito la variante al Piano Strutturale, opera una soluzione omogenea per tutte le frazioni dove erano previsti interventi di trasformazione al margine dell'edificato prevedendo una capacità edificatoria ridotta da trasferire nella sua totalità, ovvero prevedendo un indice territoriale 0,05 mq/mq con la conseguente cessione gratuita del terreno all'Amministrazione Comunale per la eventuale realizzazione di soli servizi. Fa eccezione la frazione di Mercatale dove le aree edificabili già previste sono state realizzate o sono in corso di realizzazione, che vede la riconfigurazione del perimetro del centro abitato della frazione eliminando le aree a verde e parcheggi che nel Regolamento Urbanistico dovevano essere acquisite attraverso le modalità della perequazione urbanistica. Fa eccezione anche Moncioni, dove permane l'area di trasformazione a destinazione residenziale

(con indice ridotto a 0,10 mq/mq) quale completamento dell'insediamento recentemente realizzato denominato "lottizzazione Belvedere", con l'obiettivo specifico di realizzare una viabilità alternativa a quella esistente indispensabile per bypassare l'abitato della frazione. Da quanto sopra esposto il **dimensionamento della capacità edificatoria nelle U.T.O.E. delle frazioni** passa da 6.561 mq di Slu (8.817 mq previste all'origine al netto dell'attuazione di Mercatale) a 2.295 mq di Slu con una riduzione complessiva di 4.266 mq di capacità edificatoria.

Estratti tavola 1: Sistemi, sottosistemi, ambiti, UTOE (Piano Strutturale 2002)



Estratti tavola 1: Sistemi, sottosistemi, ambiti, UTOE (Piano Strutturale 2009)

Per quanto concerne, invece, il territorio aperto, il Piano Strutturale, sempre nella sua configurazione originaria, non riconosceva come *Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.)* sia la collina che il fondovalle. La nuova disciplina urbanistica impone, anche se indirettamente, la copertura totale del territorio riconoscendo anche al *territorio aperto* dignità di unità territoriale per assicurare una equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale introducendo dunque, anche per quelle aree le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari (art.53 L.R.1/2005). Le tre **nuove U.T.O.E.** individuate sono: le "aree agricole di pianura", le "aree agricole di collina", l'"ortoflorovivaismo". A parte alcuni insediamenti agricoli a carattere produttivo non più attivi che sono facilmente identificabili per dimensione e localizzazione e che rappresentano una soluzione di continuità nel territorio aperto, per la determinazione del *dimensionamento* dei manufatti agricoli presenti in ogni U.T.O.E. individuata, ai fini della valutazione dei loro possibili cambi di destinazione d'uso, si è proceduto effettuando una stima attraverso l'"interrogazione delle specifiche tecniche" della carta tecnica regionale. I risultati di questa operazione, che, è bene sottolineare, ha escluso i manufatti di modeste dimensioni, hanno portato ad avere un **dimensionamento totale per le aree agricole** di fondovalle e di collina di 22.000 mq di capacità edificatoria. Per l'U.T.O.E. riguardante l'area dell'ortoflorovivaismo, trattandosi di "risorsa agro-ambientale da tutelare e valorizzare", non sono stati previsti interventi di trasformazione tesi a modificare la destinazione d'uso dei manufatti agricoli esistenti.

Nell'ambito di un ripensamento generale sugli interventi consentiti nel territorio aperto merita analizzare, nel dettaglio, l'esito dell'intervento di sostituzione edilizia e dell'intervento di ristrutturazione edilizia con la possibilità di modesti ampliamenti introdotti nel Regolamento Urbanistico quale strumento di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Nella sostanza si era inteso incentivare la demolizione di manufatti incongrui con il contesto ambientale paesaggistico di riferimento permettendo, nel primo caso, la realizzazione di nuovi piccoli edifici integrati nel contesto, nel secondo, un modesto ampliamento degli edifici esistenti. Nella realtà, analizzando gli interventi finora realizzati, emerge un oggettivo problema di inserimento ambientale dei manufatti ricostruiti e/o ampliati. Per tale motivo la variante agli strumenti ridefinisce l'intervento di sostituzione edilizia limitandone la consistenza in termini di capacità edificatoria ricostruita e riducendone le possibilità di spostamento dal luogo originario. Mentre rimuove totalmente i modesti ampliamenti consentiti sugli edifici esistenti non agricoli.

## Dopo le osservazioni, l'approvazione

Alla data di scadenza del periodo delle osservazioni (03 maggio 2010) sono pervenute al protocollo del Comune n.333 osservazioni, delle quali alcune multiple, per un totale di n.679 quesiti, di cui n.26 alla Variante al Piano Strutturale e n.653 alla Variante al Regolamento Urbanistico, oltre a n. 8 osservazioni alla Variante al Regolamento Urbanistico, per un totale di n.8 quesiti, pervenute oltre il termine stabilito.

Le modifiche apportate alle Varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni, attengono perlopiù ad aspetti che vanno ad incidere su situazioni particolari e di dettaglio.

Le modifiche di carattere generale, invece, possono essere sinteticamente così riassunte: una maggiore definizione delle aree di recupero dove poter attivare l'istituto del *credito edilizio*; una disciplina più dettagliata e specifica per gli interventi di *riqualificazione del centro storico* e per l'incentivazione dell'*edilizia sociale* nelle aree di trasformazione; una disciplina per la realizzazione di *impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili*.

Inoltre, per effetto dell'accoglimento di quelle osservazioni che hanno avuto un riflesso sul dimensionamento (interventi attuati o in fase di attuazione, deperimetrazioni da alcune previsioni, nuove aree di trasformazione/lotti liberi/aree per standard, ecc.), si è ritenuto necessario apportare dei correttivi nella capacità edificatoria complessiva delle UTOE di fondovalle, rispettando, comunque, l'equilibrio previsto negli atti adottati. In particolare, nel fondovalle, pur rimanendo invariata la capacità edificatoria complessiva accolta dall'UTOE di LEVANE in trasferimento dalle UTOE di MONTEVARCHI e LEVANELLA, la Slu trasferita dall'UTOE di LEVANELLA è passata da 1.280 mq a 2.000 mq, mentre la Slu trasferita dall'UTOE di MONTEVARCHI è passata da 5.470 mq a 4.750 mq. Nell'UTOE di VENTENA, invece, il ridimensionamento è stato ridotto, portando le previsioni per questa frazione da 115 mq a 215 mq. Quanto sopra esposto sinteticamente, insieme al mero aggiornamento effettuato a seguito degli interventi attuati o in fase di attuazione, hanno determinato le modifiche nelle tabelle di cui all'art.64 "*Le dimensioni massime ammissibili e sostenibili degli insediamenti e le dimensioni minime delle infrastrutture e dei servizi*" delle NTA del Piano Strutturale e nelle tabelle di cui all'art.5 "*Verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi*" delle NTA del Regolamento Urbanistico.

I componenti della **commissione assetto del territorio e lavori pubblici**:

Elisabetta Benini, Mauro Bindi, Stefano Brogi, Luciano Bucci, Fabio Monaci, Francesca Neri (presidente), Paolo Antonio Ricci, Renzo Rosai.

I componenti del **consiglio comunale**:

Elisabetta Benini, Mauro Bindi, Stefano Brogi, Luciano Bucci, Cristina Bucciarelli, Valdemaro Cordelli, Claudio Donati, Pierluigi Fabiano, Silvano Fei, Tiziano Forconi, Pietro Ghinassi, Gianluca Monicolini (presidente), Fabio Monaci, Francesca Neri, Paolo Antonio Ricci, Renzo Rosai, Tommaso Salvini, Luciano Taddeucci, Luciano Tolleretti, Giorgio Valentini, Catia Zadi.