

COMUNE di MONTEVARCHI - *Provincia di Arezzo*

Settore Urbanistica – Edilizia
Servizio Urbanistica

AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E IL NUOVO PIANO OPERATIVO
ai sensi dell'art.17 della L.R.65/2014 e s.m.i.

Relazione

Sindaco

Silvia Chiassai Martini

Responsabile Unico del Procedimento

Ugo Fabbri

Garante dell'informazione e della partecipazione

Paola Manetti

Gruppo di lavoro

Massimo Balsimelli

Ugo Fabbri

Domenico Bartolo Scrascia

Angela Stocchi

Idraulica Geomorfologia Sismica

Letizia Morandi e Fabio Montagnani – Indago Srl

Valutazione Ambientale Strategica

Graziano Massetani

Luca Menguzzato

INDICE

1. PREMESSA

2. AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E IL NUOVO PIANO OPERATIVO

3. IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO DELLA REGIONE TOSCANA

3.1. IL PIT - PPR E IL COMUNE DI MONTEVARCHI

4. INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

4.1. UNA PRIMA IPOTESI DI PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI MONTEVARCHI

5. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

6. LO STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE

7. GLI ATTORI DEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE E PARTECIPAZIONE

8. I SOGGETTI INTERESSATI E/O COMPETENTI

9. INFORMATIZZAZIONE DEI DATI GEOGRAFICI.

... DOPO L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

1. PREMESSA

Prima di entrare nell'analisi specifica della procedura di Avvio del procedimento per la conformazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, si ritiene opportuno, in premessa, ripercorrere gli obiettivi e i principi ispiratori posti a fondamento della costruzione e del progressivo aggiornamento degli strumenti pianificatori del Comune di Montevarchi negli anni, a partire cioè dall'incarico affidato al Prof. Bruno Gabrielli nel 1999.

Il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico del Comune di Montevarchi vantano, oramai, quasi vent'anni di storia, e sono stati avviati come progetto di città a seguito dell'emanazione della L.R.5/1995 e del naturale esaurirsi della pianificazione derivante del PRG approvato all'inizio degli anni '70. Il PRG degli anni '70 aveva una natura programmatico-previsionale ben diversa da quella posta a base della successiva pianificazione. Esso fissava gli indici volumetrici, di densità e di destinazione d'uso ma senza entrare nella definizione dei progetti delle trasformazioni urbane, non definiva nel dettaglio le maglie stradali, i servizi, le aree verdi ecc.

A partire dalla sopra citata L.R.5/1995 si è cominciato a ragionare, a Montevarchi, in termini diversi, facendo attenzione ad aspetti quali: la qualità degli spazi urbani, la previsione degli standard intesi non come meri obblighi quantitativi da soddisfare, ma come funzionali ad un sviluppo armonico del sistema urbano. È in questa logica di sviluppo che si collocano anche i primi strumenti di governo del territorio del Comune di Montevarchi, ossia il Piano strutturale del 2002 ed il Regolamento Urbanistico del 2004, dove l'intento è stato quello di operare una previsione di più ampio respiro temporale, che avesse come obiettivo centrale l'evoluzione del progetto città, in cui, partendo da una analisi del territorio, si arrivasse da una progettazione strategica della trasformazioni in modo da creare compatibilità e coerenza fra l'esistente, operando una riqualificazione delle aree consolidate, prevedendo un progressivo adeguamento degli standard, migliorando la qualità morfologica e promuovendo l'unitarietà del disegno urbano.

Dalla loro approvazione, gli strumenti di governo del territorio comunali sono stati sottoposti a numerose modifiche sia per effetto della continua evoluzione normativa della materia, sia per le molte sollecitazioni ed indicazioni provenienti dalle diverse Amministrazioni susseguite nel tempo. Gli strumenti di pianificazione territoriale e di pianificazione urbanistica del Comune di Montevarchi hanno recepito, e talvolta addirittura anticipato, elementi di cambiamento emergenti dalla società, tradotte poi in dettati normativi dal legislatore statale e regionale: si pensi ad esempio alle varie modalità introdotte sulla perequazione urbanistica o al trasferimento della capacità edificatoria derivante dalla demolizione degli edifici esistenti, che costituiscono elementi cardine della pianificazione del nostro comune.

Il *fil rouge* che sta alla base di tutto il percorso pianificatorio del Comune di Montevarchi, e che ha inciso in maniera determinante sulla configurazione complessiva degli strumenti di pianificazione e governo del territorio, dalla loro origine alle successive Varianti del 2010, affinandosi sempre di più, fino a divenire valore riconosciuto anche per Amministratori pubblici, Professionisti tecnici e giuridici, pubblici e privati, nonché imprenditori del settore e cittadini può essere sintetizzato nei principi di promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole attraverso la limitazione del consumo di nuovo suolo, nell'incentivazione delle tecniche di riqualificazione del contesto urbanistico-edilizio esistente; e dunque nel perseguimento del recupero degli insediamenti esistenti. Ciò è in sostanza quello che la normativa regionale ha delineato a partire dalla L.R.5/1995 e ribadito con la L.R.1/2005 in cui all'art.3 co.4 si riporta: *“nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali [...] 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”*.

Dunque nella pianificazione montevarchina, fin dalle origini, si è cercato di coniugare lo sviluppo urbano della città, privilegiando soprattutto la ricucitura dei tessuti urbani esistenti e incrementando la dotazione infrastrutturale e di standard, con il recupero e la riqualificazione delle aree degradate concentrate nel centro storico e nei pressi di esso, per migliorarne complessivamente l'assetto e quindi anche “la vivibilità”. L'obiettivo di razionalizzazione del “consumo” del suolo, quale risorsa essenziale, finita e non riproducibile, a favore di un uso più oculato di quello adottato negli anni passati è stato perseguito anche attraverso la progettazione di ogni area di trasformazione in modo da tener conto della morfologia e della tipologia insediativa dei tessuti urbani circostanti, e stabilendo un rapporto organico e sostenibile con le opere di urbanizzazione e gli spazi pubblici.

Il Regolamento Urbanistico, in attuazione degli obiettivi e delle strategie del Piano Strutturale, ha posto particolare attenzione alle aree nelle quali erano previste le principali operazioni di trasformazione della città, identificando tutti i possibili “luoghi del progetto”, cioè tutti i “vuoti” presenti ai margini degli ambiti insediativi del Piano Strutturale. **L'impostazione metodologica adottata, per individuare e definire le “aree di intervento”, è stata quella di analizzare ed interpretare la morfologia del tessuto costruito e del sistema degli spazi aperti e, successivamente, quella di elaborare 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 la previsione di schede norma ha consentito 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 fosse chiaro il rapporto tra spazi pubblici e aree private, e nel quale le parti pubbliche fossero individuate unicamente con lo scopo di realizzare un “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 stato inquadrato in uno schema generale ed ha concorso alla realizzazione di un preciso obiettivo.

Da quanto sopra esposto si evincono quali principi siano stati posti alla base della "progettazione" delle parti di città e di territorio ritenute strategiche, cioè quelli di mettere in equilibrio le sue componenti essenziali, di porre rimedi alle congenite carenze infrastrutturali, di completare il disegno complessivo della città. **Ad ogni "area di trasformazione" era stato affidato il compito, non solo di realizzare la viabilità ed i servizi necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dall'area stessa, ma anche di contribuire al fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti.** Se si considera che il dimensionamento complessivo degli interventi e delle trasformazioni delle U.T.O.E di fondovalle non ha subito incrementi nel corso degli anni, **la principale novità delle varianti del 2010 è stata quella di affidare alle "aree di trasformazione" anche un ulteriore compito, ovvero quello di contribuire a riqualificare il "centro storico" instaurando un rapporto diretto tra la previsione di "nuovi impegni di suolo a fini insediativi" e il "recupero dei tessuti storici".**

Il Regolamento Urbanistico, ha individuato quattro tipi di "aree di trasformazione", disciplinate, come sopra detto attraverso specifiche "schede norma":

le **"aree di trasformazione AT_R"**, che riguardano le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale ossia che possono accogliere tutte le altre destinazioni d'uso tranne le attività produttive incompatibili con la residenza;

le **"aree di trasformazione AT_P"**, che riguardano le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva ossia che possono accogliere tutte le altre destinazioni d'uso tranne la residenza;

le **"aree di trasformazione AT_S"**, che riguardano le aree di trasformazione destinate alla realizzazione di servizi e di standard pubblici o di uso pubblico;

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, basate, cioè 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.

Un altro fondamentale obiettivo perseguito con la Variante del 2010 è stato quello di valorizzare e risanare le aree strategiche della città connotate da condizioni di degrado e ciò attraverso la combinazione di più azioni:

- agevolando il più possibile il meccanismo perequativo attraverso l'istituto del credito edilizio;
- prevedendo alcune misure straordinarie volte ad innescare processi di ritorno nel centro storico da parte dei residenti, delle attività commerciali, degli studi professionali ecc.

Un altro passo nella direzione della valorizzazione delle risorse è stato fatto con le previsioni pianificatorie relative all'aspetto della viabilità e del sistema infrastrutturale. La razionalizzazione della rete stradale, e quindi l'alleggerimento del traffico nei centri con alta densità insediativa, l'incremento della mobilità ciclabile, avevano lo scopo di accrescere la vivibilità del territorio, ma anche di ridurre le emissioni inquinanti, gassose, luminose e sonore, migliorando anche la qualità dell'aria.

Infine, si è inteso perseguire l'obiettivo della valorizzazione delle risorse anche mediante il rinnovo del patrimonio edilizio in termini di efficienza energetica. La maggior parte del patrimonio edilizio esistente, infatti è stato realizzato non tenendo conto delle tecniche costruttive di "sostenibilità energetica", per cui, con la Variante si è voluto adoperarsi anche in tal senso. In particolare è stata prevista la possibilità di un incremento di capacità edificatoria in alcuni tessuti, previo utilizzo delle tecniche costruttive di edilizia sostenibile e del rispetto degli indici di prestazione energetica definiti per la climatizzazione invernale dalla legislazione regionale.

L'elemento fortemente innovativo che ha caratterizzato più di ogni altro la progettazione del Regolamento Urbanistico a partire dal 2004 è dato dall'introduzione della perequazione urbanistica, sperimentando varie modalità applicative, per addivenire all'acquisizione gratuita di aree per verde, piazze, parcheggi e più in generale per contribuire alla realizzazione di opere e spazi pubblici. I meccanismi perequativi al 2010 sono stati:

- l'indice assegnato alle aree soggette ad infrastrutture e servizi, a fronte della cessione del terreno all'Amministrazione;
- la 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;
 - la capacità edificatoria assegnata a specifiche aree di trasformazione per servizi (AT_S) per la realizzazione di opere pubbliche.

Fin qui si è dato conto degli obiettivi della progressa pianificazione e di come essi si siano inseriti in un percorso evolutivo che si è delineato nel tempo.

Ci accingiamo ora ad avviare il procedimento di revisione degli strumenti urbanistici in un momento particolare. Innanzi tutto durante il periodo di vigenza degli attuali strumenti è avvenuta una importante modifica legislativa, ossia è stata approvata la **L.R.65/2014** – che ha già subito interventi correttivi – e sono stati approvati i suoi Regolamenti di attuazione. Ma ciò che in modo particolare rende necessario un intervento sugli strumenti di governo del territorio è l'**approvazione del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico avvenuto nel 2015** e che produrrà sicuri effetti sul procedimento di revisione.

A ciò va aggiunto che nel corso dello scorso anno è stata approvata la nuova legge regionale sulle disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua che cambia in modo sostanziale la lettura dei fenomeni idraulici e delle conseguenti modalità di riduzione del rischio.

Il principio di un consumo oculato di nuovo suolo, presente già nella pregressa normativa, inteso come sviluppo sostenibile e come crescita della città con l'esclusivo intento di una ricucitura dei tessuti urbani e dell'accrescimento delle dotazioni pubbliche, è divenuto molto più rigoroso con la L.R. 65/2014 in cui nuovi impegni di suolo sono ammessi solo se non sussistono possibilità di riuso degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti.

La normativa regionale richiede inoltre di definire in modo puntuale e dunque distinguere, negli atti di programmazione e di sviluppo comunale, il territorio urbanizzato dal territorio agricolo, differenziando le procedure per intervenire all'interno di essi, con particolare riferimento alla salvaguardia del territorio rurale anche per promuovere il riuso e la riqualificazione delle aree urbane.

Dunque la L.R.65/2014 detta norme al fine di garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale inteso come bene comune e l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento del bene stesso, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future. Allo stesso tempo, garantisce un'azione pubblica più efficace nel sistema di governo del territorio. Nello specifico la suddetta legge regionale prevede la suddivisione della strumentazione urbanistica comunale in due atti specifici e diversi tra loro:

il **Piano Strutturale (P.S.)**, strumento fondamentale di pianificazione territoriale del Comune di natura statutaria e strategica, rivolta a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni;

il **Piano Operativo (P.O.)** (in sostituzione del Regolamento Urbanistico), strumento di natura operativa, attraverso il quale è disciplinata l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, nel quale si trova la progressiva attuazione della componente strategica del Piano Strutturale mediante una programmazione quinquennale delle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio comunale.

Ecco dunque che tutto ciò genera la necessità di intervenire elaborando una **Variante di aggiornamento al Piano Strutturale vigente** e di procedere alla redazione di un **nuovo Piano Operativo** che, nonostante la mutata denominazione, si pone anch'esso in linea con il precedente Regolamento Urbanistico di cui costituisce, di fatto, una Variante generale e di adeguamento alla normativa suddetta.

Per dare concreto inizio a tale procedura, si partirà dalla redazione del documento di **Avvio del Procedimento**, ai sensi dell'**art.17 della L.R.65/2014**, il quale dovrà contenere, le seguenti specifiche:

- a) **la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'art.25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;**
- b) **il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'art.3, co.2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;**
- c) **l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;**
- d) **l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;**
- e) **il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;**
- f) **l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).**

Scendendo nel dettaglio, il **Piano Strutturale del Comune di Montevarchi**, redatto ai sensi della previgente normativa regionale in materia di governo del territorio (art.53 della L.R.1/2005), **dovrà essere integrato con i contenuti dell'art.92 della L.R.65/2014 e prevedere l'adeguamento al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR)**. Per quanto concerne il nuovo Piano Operativo, anch'esso dovrà essere conformato al Piano di Indirizzo Territoriale

con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR) mediante il rispetto degli obiettivi fissati nel Piano Strutturale. Tutti gli elaborati prodotti dovranno essere conformi alle leggi, norme e regolamenti statali regionali e comunali in materia edilizia, igienico-sanitaria, sicurezza (aspetti sismici, idrogeologici, geomorfologici, antincendio, inquinamento acustico, ecc...), superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA), al fine di rendere attuabili le previsioni urbanistiche in essi contenute.

Un aspetto che richiede una particolare attenzione nella redazione dei nuovi strumenti urbanistici, è quello relativo all'analisi delle situazioni di criticità idraulica e la natura, sia geologica che geomorfologica, del territorio comunale.

In particolare vi è la necessità di aggiornare le **carte di pericolosità idraulica** del Piano Strutturale, adeguando gli studi alle nuove linee pluviometriche tramite la raccolta degli input idrogeologici ed idraulici, l'esecuzione di verifiche puntuali con l'Autorità di Bacino del fiume Arno ed il Genio Civile della Regione Toscana, fino alla completa restituzione dei modelli idraulici necessari alla validazione delle aree indagate, e la fornitura del modello in moto vario di tutto il territorio comunale, terminando infine con l'ottenimento di risultati positivi a seguito dei controlli effettuati dagli uffici sopra richiamati.

A livello geologico si ritiene necessario procedere con un aggiornamento delle **carte di pericolosità geologica e sismica**, in adeguamento dell'attuale normativa che comprende il confronto con l'Autorità di Bacino del fiume Arno sia sulla parte idraulica che su quella geomorfologica, oltre che la verifica delle carte di pericolosità idraulica, la redazione delle carte di pericolosità geologica e sismica, così come la redazione delle carte di fattibilità geomorfologica e sismica e le relative schede.

L'iter di formazione ed approvazione degli strumenti urbanistici prevede l'**avvio della procedura di Valutazione Ambientale Strategica**. La procedura è volta ad assicurare un'adeguata analisi degli impatti significativi sull'ambiente che potranno prevedibilmente derivare dall'attuazione degli strumenti stessi. Tale analisi si svolge attraverso un processo articolato, nel quale l'attività di valutazione si integra con l'attività di formazione e approvazione del piano e nel quale l'autorità preposta alla VAS, così come gli altri soggetti che svolgono specifiche competenze in campo ambientale, assicura la propria collaborazione per elevare la qualità ambientale degli strumenti valutati, per garantire un significativo livello di protezione dell'ambiente e contribuire così a migliorare la coerenza del piano con gli obiettivi di sostenibilità ambientale.

La procedura di VAS, sarà orientata a fornire elementi conoscitivi e valutativi per la formulazione delle decisioni definitive del piano, sotto il profilo della garanzia della coerenza delle stesse con le caratteristiche e lo stato dell'ambiente. Nello specifico, nell'ambito del procedimento di VAS, dovrà essere effettuata anche la **Valutazione di Incidenza (VI) per l'area protetta denominata "Valle dell'Inferno e Bandella" (codice SIR 80)**, condivisa dai Comuni di Montevarchi, Laterina-Pergine Valdarno e Terranuova Bracciolini, inserita nella rete Natura 2000 prevista dalla direttiva comunitaria 92/43/CEE "Direttiva Habitat" e designata dal D.M. 24/05/2016.

La nuova normativa Regionale, da particolare rilievo al tema della partecipazione nella pianificazione territoriale, attraverso la costruzione di politiche pubbliche con forme e modalità innovative che coinvolgano i cittadini, mettendo in atto percorsi partecipati, basati sul dialogo e il confronto.

In particolare, a fronte dei problemi e delle difficoltà che oggi caratterizzano il rapporto tra cittadini e istituzioni, la Regione Toscana ha adottato una legge sulla partecipazione (L.R.46/2013), che si propone come uno strumento innovativo per incentivare la creazione di percorsi e processi partecipativi, per valutare le possibili soluzioni attraverso il dialogo e il confronto pubblico, retto da procedure e regole condivise, alla ricerca di una soluzione quanto più possibile comune. La partecipazione all'elaborazione ed alla formazione delle politiche regionali e locali costituisce un aspetto qualificante dell'ordinamento toscano e configura un diritto dei cittadini, che lo Statuto regionale impone in tutte le fasi di definizione, di attuazione e di valutazione delle decisioni.

Sulla base delle normative regionali, il Comune di Montevarchi, nella fase preliminare di avvio del procedimento per la redazione del Piano Operativo e della variante per l'aggiornamento del Piano Strutturale, attiverà un percorso di partecipazione ed informazione, in conformità con il D.P.G.R. n.4/R/2017. In tale ottica il Comune di Montevarchi ha già provveduto, con Del.G.C.83/2019, a nominare il garante dell'informazione e della partecipazione chiamato ad assicurare ai cittadini, singoli ed associati, l'informazione la partecipazione ad ogni fase dei procedimenti di formazione ed adozione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli strumenti di pianificazione urbanistica, nonché delle procedure di valutazione (VAS), come definiti dalla L.R.65/2014 e s.m.i. e dalla L.R.10/2010 e s.m.i.. L'art. 16 del D.P.G.R. n.4/R/2017 definisce i Livelli prestazionali dell'informazione e della partecipazione che dovranno essere rispettati nel processo di formazione degli atti di governo del territorio, ossia la disponibilità ed accessibilità degli atti di governo del territorio e l'attivazione di momenti di discussione e confronto con i cittadini ed i soggetti interessati, in assemblee, in incontri per gruppi di interesse specifici, ed anche in via telematica, finalizzati alla formulazione di proposte di contenuto per gli atti di governo del territorio.

Un ultimo aspetto assolutamente non secondario, prima di passare al documento di Avvio del procedimento vero e proprio, riguarda il **Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo**. Il P.T.C. della Provincia di Arezzo è stato approvato oramai quasi vent'anni fa con Del.C.P.n.72 del 16 maggio 2000. Ancora tale strumento non è stato adeguato ed aggiornato alla luce del

nuovo PIT-PPR e della L.R.65/2014 e s.m.i.. La sua lettura deve quindi essere temperata con le novità regionali. Ciò non vuol dire che non siano comunque utili le analisi e gli studi contenuti nel *Quadro conoscitivo* o che le *Norme e prescrizioni* siano in contrasto con il PIT/PPR, anche perché il PTCP della Provincia di Arezzo è da sempre considerato, non solo dagli addetti ai lavori, uno strumento innovativo per quanto riguarda gli aspetti di tutela ambientale e paesaggistica e non solo.

Nella redazione della variante al Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo si terrà pertanto conto delle indicazioni del P.T.C.P. rileggendo però queste ultime alla luce dei nuovi concetti introdotti dal nuovo PIT/PPR e dalla L.R. 65/14 e s.m.i..

2. AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E IL NUOVO PIANO OPERATIVO

La presente relazione costituisce il documento di **Avvio del procedimento** di formazione della variante al **Piano Strutturale** e del nuovo **Piano Operativo**, ai sensi dell'**art.17 della L.R.65/2014 e s.m.i..**

L'attuale strumentazione urbanistica del Comune di Monteverchi è stata adottata ed approvata secondo i dispositivi normativi della Legge Regionale n.5/1995 e della Legge Regionale n.1/2005, vigenti al momento della redazione degli atti urbanistici comunali:

- **Piano Strutturale** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 30 settembre 2002 n.95;
- **Primo Regolamento Urbanistico** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 9 gennaio 2004 n.6;
- **Variante al Piano Strutturale** approvata con deliberazione del Consiglio Comunale del 30 settembre 2002 n.62;
- **Secondo Regolamento Urbanistico** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 30 settembre 2002 n.62 efficace dalla data di pubblicazione sul BURT del 10 novembre 2010.

Rispetto agli atti sopracitati, il quadro normativo e la pianificazione regionale è mutato con l'approvazione della nuova Legge Regionale del 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" n.65/2014 (entrata in vigore il 27 novembre 2014) e del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico redatto ai sensi degli artt.135 e 143 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio (entrato in vigore il 20 maggio 2015).

Per le parti disciplinate dall'art.55 della L.R.1/2005 e s.m.i., che stabilisce la perdita di efficacia in relazione ai vincoli preordinati all'esproprio, alle aree di trasformazione sottoposte a piano attuativo di iniziativa privata prive della relativa convenzione ovvero per le quali non sia stato formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune, il Secondo Regolamento Urbanistico ha quindi terminato di produrre effetti il 10 novembre 2015, salvo quanto previsto dalle norme transitorie della suddetta legge regionale "65". Quest'ultima dispone inoltre che i **Comuni** dotati di Regolamento Urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014 **debbono avviare il procedimento** per la formazione del nuovo Piano Strutturale entro cinque anni dall'entrata in vigore della nuova normativa, e cioè **entro il 27 novembre 2019**.

La *nuova Legge Regionale* e il *PIT-PPR* hanno inoltre modificato dispositivi e contenuti della pianificazione fra i quali: la definizione dettagliata dei confini del territorio urbanizzato; la tutela e valorizzazione del paesaggio della Toscana; con l'obiettivo precipuo di perseguire uno sviluppo sostenibile anche attraverso la riduzione dell'impegno di suolo e la promozione degli aspetti peculiari dell'identità sociale e ambientale del territorio.

3. IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO DELLA REGIONE TOSCANA

La disciplina e la tutela del paesaggio è argomento non nuovo del panorama tecnico giuridico nazionale. Trova fondamento, infatti, nel co.2 dell'art.9 della Costituzione: "*La Repubblica [...] tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della nazione*". Essendo una logica conseguenza della legge Bottai del 1939 (n.1497, Protezione della bellezze naturali), la lettura prevalente che veniva data all'art.9 era una conseguente esaltazione di quella visione crociana (L.778/1922) del paesaggio che mirava, per così dire, alla tutela del *paesaggio monumentale*. Si privilegiava pertanto la tutela della morfologica estetica del territorio, una nozione estetico culturale che vedeva il paesaggio come bellezze naturali.

Alla fine degli anni '60 viene costruita una riflessione teorica da Alberto Predieri che ha cambiato radicalmente il modo di concepire, vedere e amministrare il patrimonio paesaggistico. Abbandonando la tradizionale tesi "estetica" di un paesaggio limitato alle bellezze naturali, per Predieri il paesaggio doveva essere concepito come "*risultante di forze umane e naturali che agiscono perennemente*" in un processo creativo continuo. Il paesaggio investe "*l'intero territorio, la flora e la fauna in quanto concorrono a*

costituire l'ambiente in cui vive ed agisce l'uomo" ed è "la forma del Paese, creata dall'azione cosciente e sistematica della comunità umana, che vi si è insediata". Dunque, "Il termine paesaggio inteso nel modo accennato [...] non indica solo quelle cose immobili, che secondo una locuzione riassuntiva, impiegata nella legislazione speciale antecedente all'entrata in vigore della Costituzione vengono denominate bellezze naturali, ma indica la forma del Paese nella sua interezza".

Il tema del paesaggio ha assunto negli anni recenti una rilevante centralità proprio a partire dal suo essere riconosciuto socialmente come un valore imprescindibile, per la qualità della vita di una popolazione. Il paesaggio come *bene comune* – anticipato in un certo senso dalla Costituzione – è a fondamento di quella Convenzione Europea che riconosce al paesaggio un valore normativo in sé e quindi un diritto delle popolazioni chiamate a riconoscere e a individuare nei propri territori gli obiettivi di qualità paesaggistica, insieme alle modalità con cui goderne. La Convenzione Europea del Paesaggio (CEP), sottoscritta a Firenze il 20 ottobre del 2000 e ratificata dall'Italia nel 2006, rappresenta un documento di importanza cruciale per le politiche europee in materia di ambiente, territorio e paesaggio, e costituisce una vera e propria svolta nel panorama culturale e legislativo europeo creando i presupposti per l'avvio di una nuova stagione di pianificazione e programmazione territoriale in grado di assicurare la tutela e la valorizzazione sostenibile del territorio. Molte sono le novità che la Convenzione ha apportato e che hanno comportato sostanziali modifiche nell'approccio culturale verso i temi del paesaggio e nella legislazione nazionale (Il codice Urbani e s.m.i. ne sono diretta conseguenza).

L'innovazione principale della Convenzione è stata quella di fondare il proprio dettato normativo sull'idea che il paesaggio rappresenti un "bene", indipendentemente dal valore concretamente attribuitogli. È stata così affermata una distinzione tra il concetto di *paesaggio* ed i vari *paesaggi* che danno forma al territorio europeo. In altre parole, il paesaggio è stato riconosciuto dalla Convenzione alla stregua di una categoria concettuale da riconoscere e proteggere giuridicamente come tale. In questo senso, l'art.5.a della Convenzione impegna le Parti contraenti a "(...) riconoscere giuridicamente il paesaggio in quanto componente essenziale del contesto di vita delle popolazioni, espressione della diversità del loro comune patrimonio culturale e naturale e fondamento della loro identità".

La Convenzione stabilisce una volta per tutte che il paesaggio, quale bene della collettività, va salvaguardato, gestito e/o progettato indipendentemente dal suo valore concreto.

Sul piano pratico, questo salto concettuale ha avuto una conseguenza molto importante. Grazie alla Convenzione è stato infatti finalmente accettato che, dato che il *paesaggio* deve essere considerato un bene indipendentemente dal suo valore, **tutto il territorio è paesaggio**. In altre parole, l'intero territorio europeo ha e deve avere una rilevanza paesaggistica (Priore, 2005). ***Paesaggio, dunque, non sono solo i luoghi più belli o le vedute storiche o più suggestive. Ma lo sono anche tutti i segni delle trasformazioni del tempo, dell'intreccio di popolazioni, culture, conflitti e attività della storia umana. È lo specchio della società che lo abita e del suo modo di interagire con la natura e di organizzare il proprio spazio fisico così come le proprie relazioni di convivenza o di conflitto all'interno e oltre i propri confini.***

Le colline toscane, un borgo antico, ma anche una rete autostradale o ferroviaria o un'acciaieria davanti a un porto mercantile sono paesaggio. È in tutta questa varietà di luoghi e di storie che un paesaggio esprime l'identità di un popolo e le trasformazioni che lo hanno caratterizzato. ***Per questo il paesaggio va tutelato ma non può essere imbalsamato. Salvaguardarlo è gestire l'evoluzione e leggerne, tra i segni e gli elementi che racchiude, le regole che debbono guidare il suo mutamento e la conservazione del suo valore lungo lo scorrere del tempo e attraverso lo stesso modificarsi delle sue forme.***

Nella fase corrente, le politiche del paesaggio sono introdotte da due strumenti strategici di tutela, valorizzazione e produzione sociale del paesaggio: la Convenzione europea del paesaggio (CEP), di cui abbiamo detto, integrata, nella legislazione italiana, dal Codice dei beni culturali e del paesaggio del 2004 (detto anche Codice Urbani), che istituisce il Piano Paesaggistico a scala regionale. Il Codice riordina le questioni paesaggistiche (definendo il paesaggio, i beni paesaggistici, le aree tutelate per legge, la pianificazione paesaggistica) entro sistemi di regole e strumenti di pianificazione, e conferma la prevalenza della pianificazione paesaggistica sui piani urbanistici e di settore introducendo, almeno nella prassi, un sistema di *incertezze e difficoltà* nel distinguere i contenuti paesaggistici da quelli territoriali.

In tal modo il Codice, pur mantenendo la tradizionale distinzione tra beni culturali e beni paesaggistici, sancisce una nozione di bene paesaggistico in linea con l'esaminata evoluzione della normativa in materia. "Paesaggio" è infatti una parte omogenea di territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana o dalle reciproche interrelazioni (art.131, co.1). In particolare, **sono beni paesaggistici** (art.134): a) **gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico** (art.136), e cioè le bellezze individue e quelle d'insieme di cui alla L.1497/1939; b) **le aree tutelate per legge** (art.142), e cioè le categorie di beni sottoposte a vincolo paesaggistico ex L.431/1985; c) **gli immobili e le aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici** (artt.143 e 156).

A tal fine, le Regioni sottopongono a specifica normativa d'uso il territorio, approvando piani paesaggistici, ovvero piani urbanistico – territoriali con specifica considerazione dei valori paesaggistici, concernenti l'intero territorio regionale. Tali piani definiscono le trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici, le azioni di recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, nonché gli interventi di valorizzazione, anche in relazione alle prospettive di sviluppo sostenibile (art.135).

Partendo da tutto ciò nella definizione del paesaggio il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico (DCR n.37 del 28 marzo 2015), tenendo conto della struttura del paesaggio analiticamente e socialmente intesa nei suoi elementi fisici

di spazialità, cerca di orientare il governo del territorio e le politiche pubbliche che vi si correlano. Da questo punto di vista, il lavoro scientifico interdisciplinare compiuto per la redazione di questo *Piano* offre, insieme a poche altre esperienze italiane, e forse in modo più sistematico di altre esperienze, una codificazione di ciò che si può intendere per paesaggio, che è opportuno intendere per paesaggio, alla scala regionale per lo meno, offrendo una conoscenza utile anche rispetto ai procedimenti amministrativi con i quali vengono regolati, istruiti e approvati i diversi piani e progetti di trasformazione del territorio e del paesaggio.

Il *Piano*, anticipato nei suoi elementi fondamentali dalla legge toscana n.65 del 2014 sul Governo del territorio, ha voluto imprimere una svolta proprio ai problemi della pianificazione, del governo del territorio e del paesaggio. Anche se, occorre ricordare che, i piani paesistici (prima stagione legata alla legge Galasso) e i piani paesaggistici (seconda stagione), nascono prevalentemente per tutelare, conservare, proteggere e valorizzare il paesaggio e l'ambiente che rientra nella competenza esclusiva dello stato ed è tutelato perché esprime un valore estetico culturale di carattere primario.

Il *Piano Paesaggistico* della Toscana, nato comunque con questa funzione e primarietà rispetto alla norma urbanistica è uno strumento di progettazione attiva del territorio attraverso un sistema di invarianti e di regole, agganciato ai morfo-tipi territoriali, norme che vanno lette in parallelo a quelle presenti nella "65" più propriamente di trasformazione del territorio.

Il PPR integra, nella nozione di paesaggio, tre approcci concorrenti: ***l'approccio estetico-percettivo*** (il concetto di "percezione" rinnovato dalla Convenzione europea del paesaggio, dal "bellosguardo" alla percezione degli abitanti dei loro mondi di vita); ***l'approccio ecologico*** (che individua e tratta le valenze ambientali del paesaggio e della sua organizzazione ecosistemica); ***l'approccio strutturale*** (che individua le identità dei luoghi formatesi nel tempo attraverso lo sviluppo delle relazioni fra l'insediamento umano e ambientale, e interpreta in forme processuali le relazioni fra "paesaggio ecologico" e "paesaggio culturale").

L'approccio strutturale al paesaggio non isola pertanto porzioni di territorio di particolare pregio per la loro conservazione (biotipi, bellezze naturali, centri storici, monumenti...) ma affronta il paesaggio nella sua interezza, nella sua dinamica complessiva studiandone le regole generative e definendo le regole per le trasformazioni del territorio attraverso le invarianti strutturali.

La **disciplina del PIT** è costituita dalle disposizioni riguardanti lo **Statuto del territorio** costituenti integrazione paesaggistica del PIT e le disposizioni riguardanti la **Strategia dello sviluppo territoriale**.

Lo *Statuto del territorio* costituisce l'atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione. Lo *Statuto del territorio del PIT/PPR* (art.6 L.R.65/2014) riconosce come valore da assoggettare a tutela e valorizzazione il **Patrimonio Territoriale della Toscana** che è Bene Comune e che come tale ne devono essere assicurate le condizioni di riproducibilità, sostenibilità degli usi e durevolezza. Il *Patrimonio territoriale* è l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione tra ambiente naturale e insediamenti umani di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future.

Il Piano è organizzato su due livelli, quello regionale e quello d'ambito. Il livello regionale a sua volta è articolato in una parte che riguarda l'intero territorio regionale, trattato in particolare attraverso il dispositivo delle "invarianti strutturali", e una parte che riguarda invece i "beni paesaggistici" formalmente riconosciuti. L'insieme degli elaborati del PIT/PPR è costituito dalla **Relazione Generale**, dalla **Disciplina Generale**, dagli **Elaborati di livello regionale**, dalle **Schede d'ambito**, dal riconoscimento dei **Beni paesaggistici di cui all'art.134 del Codice**, oltre che da una serie di allegati.

Tra gli **elaborati regionali**, troviamo:

_la **carta topografica 1:50.000**, nata dalla necessità di aggiornare la base cartografica dell'intera regione, corredata di banche dati geografiche accessibili in ambienti software *opensource*;

_gli **Abachi delle Invarianti** corredate di relativa cartografia, attraverso un lavoro conoscitivo, interpretativo e propositivo delle quattro invarianti a livello regionale, definiscono "tipi" di paesaggio. Per ogni tipo è contenuta una descrizione, un'enunciazione dei valori, delle criticità e l'indicazione di obiettivi di qualità;

_gli **allegati all'Elaborato 8B relativi alla "vestizione" dei beni vincolati per decreto di cui all'art.136** del Codice costituita da elenchi di vincoli ed aree e di schede relative, ed ai **beni vincolati per legge di cui all'art.142** del Codice con relativa disciplina.

Tra gli **elaborati di livello d'ambito** troviamo:

_ **cartografia** identificativa;

_ **scheda d'ambito** specifica per ognuno dei 20 ambiti individuati, corredata di descrizione, individuazione delle invarianti, interpretazione del patrimonio ed delle criticità oltre alla disciplina d'uso.

Completano il PIT/PPR **allegati** riguardanti norme comuni, linee guida, progetti di fruizione ed altre schedature.

Il Piano Paesaggistico toscano si articola in norme a cui corrisponde una diversa efficacia normativa:

a_ **Obiettivi generali** (riferimento generale per il perseguimento delle finalità di tutela e valorizzazione previste per ciascuna invariante strutturale);

b_ **Obiettivi specifici** (dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito rappresentano lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica, con riferimento alla qualificazione dei tessuti urbani e al disegno dei loro margini);

c_ **Obiettivi di qualità** (gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito costituiscono, ai sensi del Codice, riferimento per l'applicazione delle norme a livello di ambito al fine di garantire la qualità paesaggistica delle trasformazioni);

d_ **Indirizzi per le politiche** (contenuti nelle schede di ambito costituiscono riferimento per l'elaborazione delle politiche di settore, compresi i relativi atti di programmazione, affinché esse concorrano al raggiungimento degli obiettivi del piano);

e_ **Orientamenti**;

f_ **Direttive** (presenti nella disciplina generale, quelle correlate agli obiettivi di qualità d'ambito e quelle contenute nella disciplina dei beni paesaggistici costituiscono, in analogia ai valori regolamentari come attribuiti nell'ambito delle direttive europee, disposizioni che impegnano gli enti territoriali all'attuazione di quanto in esse previsto al fine del raggiungimento degli obiettivi generali e di qualità indicati dal piano, lasciando a detti enti la scelta sulle modalità per il loro raggiungimento);

g_ **Prescrizioni** (costituiscono disposizioni alle quali è fatto obbligo di attenersi puntualmente);

h_ **Prescrizioni d'uso** (costituiscono disposizioni sul regime giuridico dei beni paesaggistici, di cui all'articolo 134 del codice dei beni culturali, cui è fatto obbligo di attenersi puntualmente).

3.1. IL PIT - PPR E IL COMUNE DI MONTEVARCHI

Il Piano Paesaggistico Toscano, quindi, visti i suoi contenuti "copianificati" con il Ministero competente è piano sovraordinato cui sono tenuti a conformarsi gli altri piani e programmi di livello sia regionale che locale. L'entrata in vigore del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale – di seguito PIT/PPR – ai sensi dell'art.143 del D.Lgs.42/2004, approvato con D.C.R.n.37 del 28.03.2015, impone, quindi, la necessità di conformarsi e adeguarsi alla sua disciplina come previsto già dall'art.31 della LR 65/2014.

Per "conformarsi" al PIT-PPR è necessario: perseguire gli obiettivi; applicare gli indirizzi per le politiche e le direttive; rispettare prescrizioni e prescrizioni d'uso; di cui all'art.4 della Disciplina di Piano.

Lo **Statuto del territorio**, come definito dall'art.6 della L.R.65/2014, costituisce "*l'atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione*": esso **comprende gli elementi che costituiscono il patrimonio territoriale e le invarianti strutturali.** Questa definizione interseca i contenuti e le disposizioni del PIT-PPR che individua in modo puntuale, alla scala regionale e di ambito di paesaggio, il patrimonio territoriale e le invarianti strutturali. Si tratta, a livello comunale, di declinare ed integrare le indicazioni del PIT-PPR, verificando in primo luogo la coerenza dei contenuti del vigente **Piano Strutturale** con la L.R.65/2014 e con lo stesso PIT- PPR secondo uno schema di lavoro che parte da queste definizioni:

_a) il patrimonio territoriale è l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani. Esso è costituito dagli elementi che definiscono e caratterizzano la struttura territoriale: i beni, le risorse essenziali, gli elementi di specifico pregio del territorio comunale.

_b) le invarianti strutturali sono i caratteri specifici, i principi generativi, le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie che qualificano il patrimonio territoriale. Le quattro invarianti strutturali del PIT-PPR costituiscono pertanto la griglia di riferimento per valutare l'appropriatezza e la conformità delle regole di tutela e di uso dei singoli elementi del patrimonio territoriale e delle relazioni che li legano.

I principali elementi costitutivi del patrimonio territoriale sono: a) la struttura idro-geomorfologica; b) la struttura ecosistemica; c) la struttura insediativa di valore storico-territoriale ed identitario; d) la struttura agro-forestale.

I contenuti della parte prescrittiva dello **Statuto dei Luoghi** del vigente **Piano Strutturale** (risorse essenziali, invarianti, norme di tutela ed uso, bilancio ambientale) debbono pertanto essere selezionati e riorganizzati nel **nuovo Statuto del territorio**, in relazione all'articolazione del patrimonio territoriale nelle quattro strutture (idrogeomorfologica, ecosistemica, insediativa, agroforestale) indicate dalla L.R.65/2014 e conformati, nella disciplina, agli obiettivi generali ed alle azioni indicate dal PIT-PPR per le 4 invarianti che di quelle strutture individuano i caratteri. **In questo percorso di riscrittura dello Statuto del territorio è fondamentale un'attenta lettura delle Invarianti Strutturali del PIT-PPR (Scheda di ambito e Abachi Invarianti) riferite al territorio comunale, approfondendo le**

indicazioni della Scheda di Ambito sintetizzate di seguito: (Nelle schede di ambito per ognuna delle Invarianti sono esplicitate la descrizione e le dinamiche di trasformazione, valori e criticità)

Invariante I: I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici.

Definisce la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi. E' obiettivo generale dell'Invariante l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici da perseguire con specifiche azioni come indicato all'art.6 della disciplina del Piano. Il territorio comunale di Montevarchi presenta caratteri tipici dei sistemi morfogenetici di fondovalle (FON) (circa 1/6 del territorio) nella parte nord-est e di collina a versanti ripidi e dolci sulle Unità Toscane (CTVr e CTVd) a sud-ovest (circa 1/2 del territorio). Nella restante parte del territorio (2/6) è presente sia sistemi di margine (MAR) che colline dei banchi neo-quadernari, a sabbie dominanti (CBSa).

Indicazioni per le azioni relative all'invariante: limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche; evitare estesi rimodellamenti delle morfologie; favorire una gestione agricola che tenga conto dello scarso potenziale naturale dei suoli e della necessità di tutela delle falde acquifere; limitare i rimodellamenti della topografia associati agli impianti di colture intensive; coniugare la grande attitudine alle colture di pregio del sistema con la protezione del suolo e delle falde acquifere; favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali; limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale; evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti. Tali indicazioni saranno maggiormente indagate ed approfondite con gli incaricati degli studi geologici ed idraulici sia in relazione alla formazione e modificazione del paesaggio che per la determinazione delle fragilità territoriali e delle conseguenti azioni di prevenzione e mitigazione dei rischi.

Invariante II: I caratteri ecosistemici del paesaggio

I caratteri ecosistemici del paesaggio costituiscono la struttura biotica dei paesaggi toscani. Obiettivo generale relativo all'invariante è elevare la qualità ecosistemica del territorio, ovvero garantire l'efficienza della rete ecologica, un'elevata permeabilità ecologica del territorio e l'equilibrio delle relazioni naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema. La giacitura del territorio comunale di Montevarchi interessa diversi elementi strutturali della rete ecologica: la matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata (nord-est) e poi salendo verso le pendici del chianti (sud-ovest) si trovano in prevalenza sistemi a matrice agrosistemica collinare con interposte aree ad agrosistema intensivo, salendo ancora troviamo ampie aree di matrice forestale ad elevata connettività per finire poi con il nodo forestale primario. Il comune di Montevarchi è interessato anche dai cosiddetti ulteriori elementi funzionali della rete ecologica riferite al fondovalle urbanizzato compreso tra l'Arno e le prime pendici del Chianti. Questa è un'area a elevata urbanizzazione e grado di artificialità a livello regionale, spesso con effetto barriera cumulativo con le infrastrutture lineari (strade, autostrade, ferrovie, ecc.). L'abaco regionale per quest'area a forte pressione abitativa indica azioni finalizzate alla riduzione/contenimento delle dinamiche di consumo di suolo, la mitigazione degli impatti ambientali, la riqualificazione delle aree degradate e il recupero dei valori naturalistici e di sufficienti livelli di permeabilità ecologica del territorio e di naturalità. Ogni elemento strutturale della rete ecologica sopra ricordati sono corredati di criticità, valori e indicazioni per le azioni che saranno maggiormente indagate ed approfondite.

Invariante III: Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali

L'invariante costituisce la struttura dominante del paesaggio toscano, risultante dalla sedimentazione storica della trasformazione antropica del paesaggio naturale. Il PIT ha assunto la città policentrica della Toscana quale invariante strutturale dello statuto, con la motivazione che il sistema policentrico degli insediamenti della Toscana e la loro integrazione in un contesto territoriale unitario costituisce un fattore fondamentale dell'identità regionale e come tale un valore tutelato dal presente statuto di questo Piano (art.4 della disciplina generale del Piano). Obiettivo generale relativo all'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo. Il PIT/PPR colloca il territorio comunale di Montevarchi, a livello di ambito, nel morfotipo n.2 Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale corrispondente all'articolazione regionale 2.1 Valdarno superiore.

Le figure morfogenetiche generanti il morfotipo insediativo di ambito, sopra richiamato, sono riconducibili, nel comune di Montevarchi, a due sistemi: il *sistema lineare di piccoli e medi centri di fondovalle*, a sviluppo lineare che si snoda lungo la viabilità storica di fondovalle e lungo il corridoio infrastrutturale; il *sistema reticolare collinare con pettine delle ville-fattorie* dove la viabilità di crinale è collegata alle principali aste fluviali e alle strade di fondovalle da una viabilità "a pettine" disposta lungo i crinali secondari, con ulteriori ramificazioni verso le piccole valli intercluse. Sul crinale è collocata la villa-fattoria, o il castello, connessa, attraverso il suddetto sistema di percorsi, alle case coloniche dei poderi, collocate solitamente sui controcrinali, a mezzacosta, e al mulino del fondovalle.

Indicazioni per le azioni dell'invariante: riqualificare il sistema insediativo storico legato alla risorsa fluviale ricostituendo la riconoscibilità delle relazioni territoriali capillari tra il fiume e i centri urbani, la piana agricola e i contesti collinari di riferimento; evitare

ulteriori processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume, contenendo i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e salvaguardando e/o riqualificando i varchi ineditati e le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari; riqualificare le grandi conurbazioni lineari che occludono le riviere fluviali (impedendone la fruizione e compromettendone la percezione dei valori paesaggistici), anche promuovendo, attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione degli insediamenti produttivi non compatibili con i caratteri paesaggistici dei luoghi; valorizzare il ruolo connettivo storico del fiume, promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere (individuazione dei tratti che presentano potenziale di navigabilità, realizzazione di itinerari di mobilità dolce, punti di sosta, accessi e quant'altro), anche incentivando progetti di recupero di manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica – mulini, ex- cartiere e quant'altro; salvaguardare e recuperare, ove compromesse, le relazioni storiche tra fiume e tessuto urbano, anche riqualificando i waterfront urbani degradati (retri urbani), la viabilità rivierasca, l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano, gli spazi pubblici lungo il fiume; salvaguardare, riqualificare e dare continuità alle aree agricole e naturali perfluviali ancora presenti, con particolare attenzione ai paesaggi storici della bonifica; mitigare l'impatto paesaggistico, territoriale e ambientale delle grandi infrastrutture, delle piattaforme produttive e degli impianti di servizio mantenendo e/o ripristinando, ove compromessa, la permeabilità tra fiume e contesti fluviali.

Completano la lettura del sistema insediativo i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee che individuano e classificano i tessuti urbani dei centri consolidati ed i tessuti extraurbani della dispersione insediativa nel territorio rurale. L'analisi del sistema insediativo, dei suoi valori e delle sue criticità dovrà trovare risposte adeguate e dettagliate nella declinazione, sia nella parte statutaria che nella parte strategica del **Piano Strutturale**, degli obiettivi specifici relativi ai singoli morfotipi e degli obiettivi di qualità della Disciplina d'uso che conclude la Scheda di Ambito. In considerazione della collocazione e della forte infrastrutturazione del territorio comunale, le analisi e le valutazioni del sistema insediativo dovranno essere fortemente integrate e supportate da studi e proposte relative al sistema della mobilità.

Invariante IV: I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

I paesaggi rurali toscani presentano tratti comuni, al di là della forte differenziazione che li caratterizza. Tratti che è necessario conservare: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo, la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, una complessità di usi del suolo che è alla base dell'alta qualità del paesaggio e della biodiversità diffusa sul territorio. Obiettivo generale relativo all'invariante è preservare questo carattere multifunzionale dei paesaggi toscani. Il territorio comunale di Montevarchi è compreso da una estesa porzione caratterizzata da piccole aree interne ai Monti del Chianti e da un'ampia area collinare (sud-ovest), e il territorio definito dal fondovalle dell'Arno (nord-est). Nella sua giacitura morfologica interessa diversi elementi strutturali dei sistemi agro-ambientali dei paesaggi rurali: nelle aree della pianura urbanizzata prevale il **morfotipo delle aree agricole intercluse** (23), il cui tratto peculiare è il carattere residuale e l'intreccio fra spazi costruiti e spazi aperti (agricoli, naturali, a verde urbano), mentre le aree marginali a nord-est sono classificate nel **morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle** (06), caratterizzato da una maglia agraria di dimensione medio-ampia, esito di operazioni di ristrutturazione agricola e riaccorpamento fondiario e dal **morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari** (20) caratterizzato da associazione culturale legnose (viti e olivi) e seminativi in appezzamenti di piccole e medie dimensioni che configurano situazioni di mosaico agricolo. Salendo verso le pendici del Chianti si trovano in prevalenza il **morfotipo del mosaico culturale e boscato** (19) caratterizzato da una maglia paesaggistica fitta e frammentata nella quale il bosco, in forma di lingue, macchie e isole, si insinua capillarmente e diffusamente nel tessuto dei coltivi e dal **morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti** (18) caratterizzato dall'alternanza tra vigneti e oliveti come colture prevalenti, variamente inframmezzate da superfici boscate. Le due ampie aree sopra descritte sono intramezzate da una fascia, parallela all'Arno, del **morfotipo della viticoltura caratterizzato da zone specializzate a vigneto**, talvolta con qualche inserzione di campi a oliveto e seminativo e di bosco, nella quasi totalità dei casi esito di recenti operazioni di ristrutturazione fondiaria e agricola. Il territorio montevarchino si completa sui versanti e le sommità delle colline del Chianti con il **morfotipo dell'olivicoltura** (11) caratterizzato dalla netta prevalenza di oliveti nel tessuto dei coltivi, raramente intervallati da piccoli vigneti o da appezzamenti a coltivazione promiscua, e con il **morfotipo del mosaico culturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna** (21) costituito da isole di coltivi disposte attorno ai nuclei abitati e immerse nel bosco in contesti montani o alto-collinari.

Le specifiche caratteristiche e potenzialità della struttura agricola saranno indagate con specifici studi agronomici-forestali per definire i **capisaldi statuari della difesa del territorio agricolo** in relazione alla ridefinizione dei rapporti e dei margini con il sistema insediativo sia urbano che dei centri e nuclei storici assumendo come capisaldi le seguenti indicazioni per le azioni: contenere i fenomeni erosivi; tutelare e preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e – quando possibile – funzionale tra insediamento storico e paesaggio agrario circostante; preservare, ove possibile, i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria e paesaggistica d'impronta tradizionale, favorendo lo sviluppo e il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio; conservare gli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente

minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa; tutelare gli spazi aperti sia agricoli che naturali per la loro multifunzionalità all'interno di contesti densamente urbanizzati.

La Scheda dell'Ambito 11 del Val d'Arno Superiore.

Il *Piano Paesaggistico* riconosce gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale e arriva a definire 20 Ambiti di Paesaggio, in riferimento ai quali predispone specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità. Per ogni ambito è stata redatta una specifica Scheda, che approfondisce le elaborazioni di livello regionale ad una scala di maggior dettaglio, approfondendone le interrelazioni al fine di sintetizzarne i relativi valori e criticità, nonché di formulare specifici obiettivi di qualità e la relativa disciplina. (art.13, co.1 della Disciplina di Piano).

Il territorio del Comune di Montevarchi ricade nell'Ambito 11 del Val d'Arno superiore comprendente i comuni di: Bucine (AR), Castelfranco Piandiscò (AR), Castiglion Fibocchi (AR), Cavriglia (AR), Figline e Incisa Val d'Arno (FI), Laterina (AR), Loro Ciuffenna (AR), Montevarchi (AR), Pelago (FI), Pergine Valdarno (AR), Reggello (FI) Rignano Sull'Arno (FI), San Giovanni Valdarno (AR), Terranuova Bracciolini (AR) e la scheda d'ambito è strutturata in 6 sezioni:

- Sezione 1 – Profilo dell'ambito
- Sezione 2 – Descrizione interpretativa
- Sezione 3 – Invarianti Strutturali
- Sezione 4 – Interpretazione di sintesi
- Sezione 5 – Indirizzi per le politiche
- Sezione 6 – Disciplina d'uso

La scheda di Ambito è introdotta da una sintetica descrizione che riportiamo integralmente perché contiene alcune indicazioni sulle qualità e sulle criticità del territorio interessato che aiutano la comprensione dell'approccio che ha guidato l'elaborazione del Piano: ***L'ambito coincide con una vallata molto ampia e articolata, attraversata da nord a sud dal fiume Arno e delimitata da due catene montuose fortemente asimmetriche, il massiccio del Pratomagno e i Monti del Chianti.***

Dal punto di vista della strutturazione geomorfologica, l'ambito è articolato in un'estesa porzione montana - coincidente per lo più con il Pratomagno e con parte dei Monti del Chianti -, in una vasta e articolata compagine collinare entro la quale sono riconoscibili formazioni geomorfologiche e paesaggi assai diversificati, e nel territorio pianeggiante definito dal fondovalle dell'Arno. Sui Monti del Chianti le formazioni geomorfologiche di montagna sono di estensione molto ridotta a vantaggio dei ben più estesi supporti collinari che li sorreggono quasi integralmente. Di particolare interesse è il tipico paesaggio boschivo (in parte nodo forestale primario e secondario) a prevalenza di castagneti, cerrete e boschi misti con conifere (di cui è un esempio pregevole il territorio compreso nell'ANPIL Pinetum di Moncioni).

Il sistema insediativo di collina si contraddistingue per un'articolazione minuta, fatta di aggregati rurali minori, ville e case coloniche ed è strutturato da percorsi che, dal fondovalle, salgono a pettine verso il monte, attestandosi sui crinali delle vallecole secondarie e collegando castelli, borghi e complessi religiosi di origine medievale (Torre, Moncioni, Montegonzi).

Il mosaico agrario è più diversificato rispetto al versante orientale della valle e vede l'alternanza tra tessuti colturali d'impronta tradizionale e tessuti esito di trasformazioni più recenti. Spiccano, come esempi di particolare pregio, gli oliveti nei pressi dell'abitato di Moncioni. Per gli importanti valori storico-testimoniali ed ecologici, per la consistenza e complessità dei sistemi di regimazione idraulico-agraria, per il carattere morfologicamente articolato della maglia e per la presenza di una rete di infrastrutturazione rurale articolata e continua, il paesaggio collinare dell'ambito si qualifica come territorio di notevole pregio paesistico.

L'intero ambito e, di conseguenza, anche il territorio comunale di Montevarchi presenta alcune criticità che, seppur brevemente, sono state individuate mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti strutturali, coerentemente con la definizione di patrimonio territoriale.

L'abitato di Montevarchi è tra gli elementi strutturanti il territorio di matrice più tipicamente antropica del sistema insediativo di fondovalle. Storicamente esso accoglieva le funzioni di mercatale come altri centri disposti lungo la viabilità d'impianto detta "Strada Regia" (oggi SR 69 di Val d'Arno). Il fondovalle dell'Arno presenta un paesaggio sottoposto a marcati processi di urbanizzazione e artificializzazione e di consumo di suolo agricolo, in particolare tra Montevarchi e Levane (plessi insediativi a carattere residenziale, piattaforme industriali-artigianali, presenza di corridoi infrastrutturali) e che hanno contribuito a ridurre considerevolmente le aree agricole di fondovalle, coinvolgendo anche le zone di pertinenza fluviale. A tali pressioni si sono aggiunti nel tempo ampliamenti e rafforzamenti delle infrastrutture stradali e ferroviarie, sviluppatesi parallelamente e in adiacenza al corso del fiume Arno. In ragione di ciò, gli elementi di maggiore interesse sono costituiti dal sistema di residui spazi rurali e naturali presenti che possono svolgere un ruolo strategico di riqualificazione morfologica ed ecologica del territorio e che saranno tenuti in debita considerazione della fase della progettazione del Piano Strutturale anche in considerazione del fatto (non secondario) che la forte pressione insediativa sul ristretto

fondovalle, aggiunta alle infrastrutture, compromette le pur non rilevanti falde acquifere, ed espone le aree urbanizzate a eventi alluvionali.

Per quel che concerne il paesaggio collinare, si evidenzia la tendenza all'abbandono di coltivi e pascoli, aggravata dalla marginalità e dalla difficile accessibilità dei terreni, dalla limitata possibilità di meccanizzazione dell'agricoltura, oltre che dallo spopolamento dei relativi centri abitati. In particolare, oliveti terrazzati, oliveti alternati a seminativi, mosaici a oliveto e vigneto prevalenti rappresentano le situazioni a maggior rischio. Nelle zone alto collinari e montane elementi di criticità dipendono dai processi di abbandono e di ricolonizzazione arbustiva di ambienti di pascolo.

Nella redazione dei piani urbanistici comunali Piano Strutturale e Piano Operativo saranno perseguiti gli indirizzi per le politiche, definite a livello di ambito quali (ad esempio): *evitare processi di saldatura dell'urbanizzato stesso e preservare i varchi ineditati, gli spazi aperti (agricoli e naturali) residui e le direttrici di connettività esistenti; favorire, ove possibile e anche attraverso adeguati sostegni economici, il mantenimento dei tessuti coltivati d'impronta tradizionale e delle relative sistemazioni di versante, con particolare riferimento a quelli posti attorno ai nuclei storici e lungo la viabilità fondativa; valorizzare il ruolo connettivo storico dell'Arno, promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere e progetti di recupero di manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica.*

La sezione **Disciplina d'uso** è costituita dalla *definizione degli obiettivi di qualità* e delle *direttive*, parte integrante della Disciplina del Piano, dall'indicazione di norme figurate che hanno funzione di indirizzo e dall'individuazione dei vincoli ai sensi dell'art.136 del Codice. Rivestono particolare rilevanza gli obiettivi di qualità e le direttive che assumono notevole importanza nell'elaborazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica del Comune:

- *Obiettivo 1 Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale*
- *Obiettivo 2 Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio- lacustri del bacino dell'Arno*
- *Obiettivo 3 Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle*
- *Obiettivo 4 Tutelare l'integrità percettiva del crinale del Pratomagno*

A ciascuno degli obiettivi di qualità sono collegate specifiche direttive. Di particolare importanza sono le direttive relative alle azioni necessarie per *salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura* attraverso il contenimento dei carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale; evitando processi di saldatura dell'urbanizzato e preservare i varchi ineditati tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi, gli spazi aperti (agricoli e naturali) residui e le direttrici di connettività esistenti; evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; recuperando le recenti edificazioni al fine di superare gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica; migliorando i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da Autostrada A1/E35, SR69, SP11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio.

Individuazione e disciplina dei beni paesaggistici

Ai sensi del Codice, il Piano contiene la codificazione della descrizione, interpretazione e disciplina dei beni paesaggistici vincolati ai sensi di specifici decreti (art. 136 del Codice) o di legge (art. 142 del Codice), ed è costituito dai seguenti elaborati per quanto attiene i vincoli di cui all'art.136:

1B - Elenco dei vincoli relativi a immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice;

2B - Elenco degli immobili e delle aree per i quali, alla data di entrata in vigore del Codice, risulta avviato il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico e relative Schede identificative;

3B - Schede relative agli immobili ed alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice, contenenti:

Sezione 1 - Identificazione del vincolo

Sezione 2 - Analitico descrittiva del vincolo

Sezione 3 - Cartografia identificativa del vincolo scala 1:10.000

Sezione 4 - Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive, Prescrizioni d'uso.

4B - Elenco dei vincoli da sottoporre alla Commissione regionale;

5B - Elenco dei vincoli ai sensi della Legge 778/1922 e relative schede identificative;

6B - Modello di scheda di rilevamento delle aree gravemente compromesse o degradate di cui all'art.143, co.4 del Codice.

Nel territorio del Comune di Montevarchi è presente, seppur parzialmente, il seguente bene dichiarato di notevole interesse ai sensi dell'art.136 del Codice: *DM 20.05.1967 GU 140/1967 - Fascia di terreno di 300 mt di larghezza da ogni lato dell'autostrada A1/E35. Consta rilevare che tale vincolo ricade parzialmente all'interno dell'area demaniale del fiume Arno pertanto non produce, sul territorio montevarchino, nessun effetto diretto.*

Per quanto attiene invece ai **beni paesaggistici di cui all'art. 142 del Codice, le cosiddette "aree tutelate per legge"**, essi sono stati individuati sulla base dell'articolazione prevista dal D.Lgs.42/2004 e s.m.i. ed ereditati dalla L.431/1985, nota come legge Galasso raccolta nei seguenti elaborati:

7B - Ricognizione, delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 del Codice

8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt.134 e 157 del Codice.

Nel territorio del Comune di Montevarchi sono presenti:

(art.7 dell'Elaborato 8B-Disciplina dei beni paesaggistici) ***Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice);***

(art.8 dell'Elaborato 8B-Disciplina dei beni paesaggistici) ***I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice);***

(art.12 dell'Elaborato 8B-Disciplina dei beni paesaggistici) ***I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice);***

(art.15 dell'Elaborato 8B-Disciplina dei beni paesaggistici) ***Le zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. M del Codice).***

Il **Piano Strutturale di Montevarchi** ha individuato due sistemi fondamentali, esito della struttura morfologica del territorio, che richiamano due realtà fortemente diversificate tra loro: l'ampio fondovalle, che si dispone lungo l'Arno, costituito per lo più dal territorio urbanizzato e di quello *potenzialmente urbanizzabile* (e da consistenti tessere di territorio agricolo destinato per lo più alle attività ortoflorovivaistiche e come "pertinenza" del fiume Arno), e la collina, caratterizzata dalla presenza di differenti tipi di paesaggio che dalle prime superfici lievemente ondulate si spingono fino alla parte alta del versante montevarchino dei monti del Chianti, rappresentante il territorio aperto.

La complessità del territorio, composto da luoghi fortemente connotati, ha indotto il ricorso ad una classificazione a maglia stretta con l'identificazione di sottosistemi e di ambiti. Sono questi ultimi ad avere carattere normativo nel Piano Strutturale, nel senso che il riconoscimento delle differenziazioni in aree dotate di specifica identità ha consentito di precisare e definire, per ogni ambito, gli obiettivi e le strategie del piano.

In altre parole, **il Piano Strutturale, articola l'intero territorio comunale in due Sistemi:** il *Sistema di fondovalle* e *Sistema di collina*. I quali vendono a loro volta suddivisi nei seguenti Sottosistemi:

il ***Sistema di fondovalle*** in: il ***Sottosistema insediativo***; il ***Sottosistema ambientale (di fondovalle)***; il ***Sottosistema delle connessioni***.

il ***Sistema di collina*** in: 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***.

Il *Sottosistema insediativo di fondovalle* è diviso in:

Ambito della città storica;

Ambito della città consolidata;

Ambito della città da consolidare;

Ambito della città della produzione;

Ambito del parco dei cappuccini.

Il *Sottosistema ambientale di fondovalle* è diviso in:

Ambito dell'area agricola di fondovalle;

Ambito dell'ortoflorovivaismo.

Il *Sottosistema delle connessioni di fondovalle* è diviso in:

Ambito del parco fluviale dell'Arno;

Ambito della rete di connessione lungo l'Arno;
Ambito della rete di connessione con la collina.

Il Sottosistema insediativo di collina in:

Ambito dei nuclei storici;

Ambito dell'edificato da consolidare.

Il Sottosistema ambientale degli speroni del Chianti è diviso in:

Ambito dell'oliveto terrazzato di Moncioni e Ventena;

Ambito dell'oliveto di Mercatale e Rendola;

Ambito del bosco di Sinciano e Ucerano.

Il Sottosistema ambientale dei pianalti è diviso in:

Ambito degli altopiani stretti a vigneto specializzato;

Ambito degli altopiani larghi;

Ambito del promontorio di Levane.

Il Sottosistema ambientale delle colline argillose è diviso in:

Ambito delle colline prospicienti il fondovalle.

Il Sottosistema delle connessioni di collina è diviso in:

Ambito della rete di connessione con il Chianti.

Il Piano Strutturale oltre a quanto sopra esposto disciplina le seguenti invarianti ambientali, storiche, morfologiche, infrastrutturali, di identità territoriale da tutelare e da valorizzare del territorio di Montevarchi che vengono assunti come criteri di riferimento progettuale e sono: i centri storici (art.12); l'edificato al catasto Leopoldino (art. 13), l'edificato al catasto d'impianto (art. 14); le ville, i poderi e gli edifici specialistici (art. 15); la viabilità storica e di interesse paesistico (art. 16); i boschi di pregio (art. 17); le aree agricole storiche e/o di pertinenza degli insediamenti (art. 18); le aree di tutela paesistica delle strutture urbane (art. 19); i terrazzamenti e i ciglionamenti (art. 20); i pascoli (art. 21), il reticolo idrografico e le fasce di pertinenza fluviale (art. 22); i geotopi ed le emergenze geologiche (art. 23); la rete infrastrutturale per la mobilità (art. 24).

Per quanto detto, si può comprendere come la tutela e la valorizzazione del territorio siano stati criteri progettuali fin dal Piano strutturale del 2002 e della sua Variante del 2010, e ciò, dunque, dovrebbe agevolare **il complesso e strutturato processo di conformazione/ adeguamento della Variante al Piano Strutturale e di adeguamento del nuovo Piano Operativo di Montevarchi al PIT-PPR.**

4. INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Un elemento di importanza strategica di cui tener conto nell'aggiornamento dei nuovi strumenti di governo del territorio è la definizione del territorio urbanizzato, poiché esso **costituisce lo spartiacque che consente o meno le trasformazioni con nuovo impegno di suolo.** L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato **è condizione imprescindibile per stabilire entro quale ambito è consentita l'edificazione residenziale.**

Si riporta la disciplina contenuta nell'art. 4 della L.R. 65/2014 e s.m.i. per maggiore completezza.

Art. 4 Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato

[...] 2. **Le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato** quale individuato dal piano strutturale ai sensi dei commi 3 e 4, tenuto conto delle relative indicazioni del piano di indirizzo territoriale (PIT), salvo quanto previsto dal comma 7. **Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato, fermo restando quanto previsto dal titolo IV, capo III "Disposizioni sul territorio rurale".** [...]

[...] 3. **Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.** [...]

[...] 4. **L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana**, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, **laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.** [...]

[...] 5. **Non costituiscono territorio urbanizzato:**

a) **le aree rurali intercluse**, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT;

b) **l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza.**

[...] 6. Per i nuclei presenti nel territorio rurale si applica l'articolo 65 "Nuclei rurali". [...]

[...] 7. Fermo restando quanto disposto dai commi 1 e 2, **le trasformazioni non residenziali al di fuori del territorio urbanizzato**, che comportino impegno di suolo non edificato, **sono consentite esclusivamente con il procedimento di cui all'articolo 25 [Conferenza di copianificazione]**, al fine di verificarne la sostenibilità per ambiti sovracomunali. [...]

[...] 8. Fermo restando quanto previsto ai commi 3 e 4, **nuovi impegni di suolo a fini insediativi o infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti.** Essi devono 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. [...]

4.1. UNA PRIMA IPOTESI DI PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI MONTEVARCHI

Il Comune di Montevarchi, ad onore del vero, aveva già delimitato tale perimetro con l'approvazione del Piano Strutturale del 2002 ed in tutti questi anni si è consolidato tanto da non essere messo in discussione, almeno fino ad ora. **Tuttavia, stando allo stretto dettato normativo, la precedente individuazione presenta elementi che parrebbero porsi in contrasto con lo specifico contenuto dell'art.4 almeno in quattro casi.**

Prima di specificare nel dettaglio i quattro casi dubbi, occorre ribadire quale ragionamento è stato posto a monte della previsione delle **aree di trasformazione**. La loro previsione nel corso del tempo è stata pensata in una logica strategica di **riqualificazione e rigenerazione urbana**, cioè per ricucire e meglio definire i tessuti urbani, per riammagliare le infrastrutture, ridisegnando gli spazi pubblici, in altre parole, per migliorare la qualità (anche in termini di quantità) della città pubblica.

Di fatto **le aree di trasformazione** non sono mai state previste come destinate ad accogliere "solo" la edificazione. Ed inoltre non sono mai state previste per accogliere un'unica destinazione d'uso. Infatti anche quelle **prevalentemente residenziali possono contenere tutte le destinazioni d'uso tranne quelle incompatibili con la residenza e quelle prevalentemente produttive possono contenere tutte le destinazioni tranne la residenza.**

Poiché, la norma afferma che **"non sono consentite nuove edificazioni residenziali fuori dal territorio urbanizzato"**, tuttavia, anche le previsioni che secondo le definizioni della norma parrebbero essere poste al di fuori del territorio urbanizzato, potrebbero essere conservate, mantenendone inalterati i relativi obiettivi, essendo sufficiente introdurre la specifica previsione secondo cui in tali aree è esclusa la residenza.

Le aree di trasformazione, infatti, sono state pensate in modo che a fronte della possibilità di edificare, gli attori contribuiscano alla realizzazione delle infrastrutture ritenute strategiche per il corretto funzionamento non solo delle stesse ma anche di altre aree della città.

Eliminare tali previsioni, comporterebbe il venir meno importanti infrastrutture la cui realizzazione sarebbe posta ad esclusivo carico dell'Amministrazione pubblica, la quale non potrebbe farvi fronte se non spostando importanti risorse che attualmente sono canalizzate nella manutenzione e realizzazione di nuovi plessi scolastici, nella manutenzione delle infrastrutture lineari e spazi pubblici, nella realizzazione della Cassa di espansione sul Torrente Dogana, in quella sul Torrente Valdilago oppure esternalizzando la gestione di molti servizi o edifici pubblici quali la Pubblica illuminazione o lo Stadio Comunale.

Entrando nel dettaglio delle quattro aree che parrebbero in contrasto con le definizioni del territorio urbanizzato date dall'art.4 della L.R.65/2014 e s.m.i. la prima riguarda una modesta **area di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale (e quindi che possono contenere tutte le destinazioni d'uso tranne quelle incompatibili con la residenza)** nei pressi dell'abitato della Gruccia denominata **"LA GRUCCIA " (AT_R1)** nelle immediate vicinanze del nosocomio del Valdarno. **Si tratta di un'area di modeste**

dimensioni ma essa consente, insieme alla prevista infrastruttura viaria, di delimitare un tessuto completamente sfrangiato verso l'Ospedale, creando un confine ordinato che completa l'intero abitato della "Gruccia".

La seconda zona è quella posta in corrispondenza delle *aree di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale* del Regolamento Urbanistico denominate "**BERIGNOLO STECCATO**" (AT_R3) e "**PODERE FOSSATO**" (AT_R2) - **SUB COMPARTO B** localizzate tra via della Costituzione, lo Stadio, il centro commerciale "La galleria" -Unicoop, lo Spedaluzzo e l'argine dell'Arno. Tali aree di trasformazione contribuiscono in modo determinante alla realizzazione di opere idrauliche per la gestione del rischio di alluvioni, e dunque hanno una importanza strategica per la messa in sicurezza di questa ampia parte del territorio montevarchino. Inoltre contribuiscono alla realizzazione di due importanti infrastrutture stradali: la prima che corre lungo l'Arno, delimitandone il confine e l'altra che congiunge Via Calamandrei e Via Unità d'Italia. Tali opere viarie contribuirebbero a realizzare una via alternativa di attraversamento della città, alleggerendo il transito, ad oggi pressoché esclusivo, sul Viale Diaz e dunque migliorando la qualità dell'aria e la vivibilità di questa zona centrale di Montevarchi, caratterizzata anche da una certa densità abitativa.

La terza zona si trova in corrispondenza delle *aree di trasformazione a destinazione prevalentemente produttive (e quindi che possono contenere tutte le destinazioni d'uso tranne la residenza)* denominate "**VALDILAGO PATERESSO**" (AT_P4) e "**PADULETTE**" (AT_P6) localizzate a nord di Levanella e dell'*area di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale* "**LEVANELLA VILLANUZZA**" (AT_R19) posta a sud di Levanella. Anche in questo caso si sta parlando di aree di trasformazione a cui è stato assegnato l'obbligo di contribuire alla realizzazione della Cassa si espansione sul Torrente del Valdilago che oltre alla messa in sicurezza idraulica della quasi totalità dell'abitato nuovo e recente di Levanella, consentendo, il recupero di una parte importante del patrimonio edilizio storico della città.

La quarta zona riguarda l'abitato di Levane in corrispondenza dell'*area di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale* "**PIAN DI LEVANE**" (AT_R22) posta in riva destra del Torrente Ambra necessaria alla realizzazione di due importanti infrastrutture stradali – ossia parte della circonvallazione di Levane nonché il ponte sul torrente Ambra – ma anche alla realizzazione di un'ampia area per il verde pubblico attrezzato, che fungerebbe da *polmone verde* per tutto l'abitato del centro storico di Levane, riqualificandolo, sia in termini di vivibilità, sia in termini di qualità dell'aria.

Vi sono poi altre modeste aree di trasformazione, prevalentemente residenziali (AT_R) ed anche prevalentemente produttive (AT_P), che sono collocate per lo più in situazioni di tessuto sfrangiato e/o intercluso il cui perimetro del territorio urbanizzato non è inequivocabilmente definibile, ma la loro previsione permette di ricomporre, ricucire, riordinare la maglia del territorio, riqualificando e rendendo ordinati i confini.

5. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Uno degli obiettivi che si intende perseguire con la revisione degli strumenti urbanistici è quella di ampliare le possibilità di intervento sul patrimonio edilizio esistente salvaguardando al contempo quello che presenta caratteristiche tipo-morfologiche e storico-architettoniche di particolare pregio.

L'individuazione dei tessuti urbani fu fatta con il Regolamento Urbanistico del 2004 tenendo conto del processo di formazione della città, indipendentemente dalle caratteristiche tipo-morfologiche dei singoli edifici. Ogni tessuto urbano, quindi, costituisce normalmente il riconoscimento dello sviluppo omogeneo di una parte della città o comunque, di aree accomunate da una progettazione uniforme, fatta eccezione per singoli edifici per i quali non è stato possibile seguire la medesima logica, dal momento che alcuni di essi preesistevano rispetto allo sviluppo della città, mentre altri presentavano caratteristiche tipo-morfologiche incongrue rispetto all'area in cui erano collocati, come ad esempio alcuni edifici produttivi inglobati in aree residenziali. Per quanto sopra detto, un edificio isolato non poteva determinare l'individuazione di un tessuto.

Indicativamente si può dire che la classificazione degli edifici nel Regolamento Urbanistico del 2004 è stata fatta tenendo conto del periodo della loro realizzazione, delle tecniche costruttive, della tipologia edilizia, della qualità architettonica. Utilizzando questa metodologia di lettura è stato possibile classificare gli edifici distinguendo quelli realizzati prima del secondo conflitto mondiale, quelli dal secondo conflitto agli anni '80, ed infine, quelli successivi a tale periodo. L'obiettivo, inoltre, è stato

quello di valorizzare e conservare alcuni edifici perché rappresentativi del modo di costruire di un dato periodo storico in relazione alla tipologia edilizia, ritenendo meritevoli di tutela sia quelli realizzati prima degli anni '40 dagli "artigiani del costruire", sia quelli realizzati successivamente dai primi tecnici in pieno boom economico.

La disciplina riguardante gli interventi sul patrimonio edilizio esistente è dunque risalente nel tempo, ed alcune modifiche a tali norme sono state apportate con il secondo Regolamento Urbanistico. Essa di fatto non è soggetta a decadenza, tuttavia questa può essere l'occasione per una riflessione anche su questo aspetto. Peraltro già con il nuovo Regolamento Edilizio si è operata la scelta di intervenire nelle categorie di intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Re1) e Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2), ma i tempi sono maturi per un ulteriore intervento anche sul Risanamento conservativo (Rc).

Le categorie di intervento, infatti sono state pensate in origine, avendo un diverso quadro normativo di riferimento, che, tuttavia, nel tempo è mutato. Infatti dal 2007 il territorio del Comune di Montevarchi ricade all'interno della Zona sismica e ciò impone il rispetto della normativa antisismica e la necessità di rendere gli edifici conformi ad essa. Tuttavia la pregressa classificazione degli edifici e delle modalità di intervento in essa consentite, finisce per impedire o pesantemente ostacolare l'effettiva messa a norma degli edifici soprattutto nei nuclei storici. **È anacronistico pensare di voler salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, soprattutto quello dei centri storici, affidandosi a norme stringenti che abbiano come esclusivo obiettivo quello di preservare magari il pregio architettonico e storico degli edifici, senza considerare e contemperare le esigenze di un loro recupero anche sotto l'aspetto della sicurezza e dell'efficienza energetica. Occorre cioè stabilire previsioni più flessibili poiché norme troppo rigide finiscono per produrre l'effetto di disincentivare gli interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, scoraggiando i proprietari quando si accingono ad intervenire sui propri immobili obbligandoli ad costi eccessivi e a modalità di recupero molto complesse. Ciò anziché favorire il decoro degli abitati, alla lunga causa situazioni di maggior degrado oltre ad una maggiore insalubrità e pericolosità degli edifici.**

L'Amministrazione comunale, dopo aver effettuato alcuni incontri e recepito le riflessioni e i suggerimenti di natura tecnica degli uffici preposti, dopo aver valutato alcuni contributi pervenuti da parte dei cittadini e delle associazioni di categoria delle attività produttive, e dei vari operatori di settore, siano essi tecnici o anche imprese edili, intende non tanto mutare i principi e le scelte di fondo – che rimangono ferme nonostante il trascorrere del tempo, poiché ancora condivisibili – ma intervenire sulle norme in modo da consentire un effettivo recupero del patrimonio edilizio esistente, non solo attraverso la revisione della catalogazione degli edifici attualmente sottoposti a Ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Re1) ma anche quelli sottoposti a Risanamento conservativo (Rc), ferma restando la salvaguardia di quegli edifici che abbiano un obiettivo e particolare pregio e che siano collocati nei centri e nuclei storici. Saranno, per questo, messe in atto azioni strategiche volte ad una attenta analisi multidisciplinare dell'edificato storico e delle sue stratificazioni per addivenire ad una nuova e più efficace catalogazione del patrimonio edilizio esistente dei centri e nuclei storici, che insieme a nuove linee strategiche di valorizzazione e incentivazione possano innescare funzionali meccanismi di recupero.

Un altro aspetto importante all'interno della tematica degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è quello riguardante i tessuti urbani produttivi T5 e T6. Anche alcuni aspetti della disciplina di tali tessuti meritano una riflessione nella logica della valorizzazione dell'esistente a fronte delle limitazioni all'uso di nuovo suolo.

Occorre, in altre parole, rivedere la possibilità di intervenire su singoli edifici già presenti nel territorio, consentendo interventi in ampliamento in modo da incentivare lo sviluppo delle attività economiche che ne facciano richiesta, e consentendo, al contempo, qualche margine di ripresa alle piccole e medie imprese che lavorano nel campo dell'edilizia che faticano a trovare spazio nell'ambito della nuova edificazione, inserendosi invece nel mercato del recupero, della ristrutturazione e dell'ampliamento del patrimonio edilizio esistente.

6. LO STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE

Il dimensionamento massimo ammissibile per ogni singola UTOE, sia quello per le nuove previsioni sia quello per le aree di recupero, è stato determinato in sede di redazione del Piano Strutturale approvato nel 2002. Questo dato è stato aggiornato al termine del primo quinquennio di attuazione del Regolamento Urbanistico, nella Variante al Piano Strutturale nel 2010. Le tabelle dell'art.5 delle NTA del secondo Regolamento Urbanistico del 2010 riportano fedelmente, UTOE per UTOE, oltre al dimensionamento delle varie aree

di trasformazione anche le aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica ai fini dell'incremento dei servizi necessari alla sostenibilità sia degli interventi di trasformazione sia del fabbisogno pregresso della città esistente.

Di seguito si evidenziano le aree di trasformazione, i lotti liberi e le aree in perequazione urbanistica che hanno concluso il procedimento con la sottoscrizione della Convenzione urbanistica a partire dall'approvazione del *secondo* Regolamento Urbanistico:

U.T.O.E. DI MONTEVACHI

_aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale per un totale di mq 6.116 di capacità edificatoria

“PODERE FOSSATO” (AT_R2) – SUB COMPARTO A => mq 1.132;

“LE CASE ROMOLE” (AT_R8) – SUB COMPARTO B => mq 3.909;

“LE CASE ROMOLE” (AT_R8) – SUB COMPARTO C => mq 338;

“PESTELLO CHIESA” (AT_R11) – SUB COMPARTO A => mq 737;

_i lotti liberi di completamento per un totale di mq 340 di capacità edificatoria

“VIA SAN LORENZO” (LL_B30) => mq 140;

“VIA EINAUDI” (LL_B32) => mq 200;

_slu in trasferimento per un totale di mq 140 di capacità edificatoria

ossia mq 6.596 su un totale di 53.805 pari al 12,26%

_aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva per un totale di mq 8.275 di capacità edificatoria

“CONSORZIO AGRARIO” (AT_P11) => mq 3.085;

“MONTEVARCHI NORD 3” (AT_P18) => mq 2.090;

“VIA LEOPARDI 2” (AT_P19) => mq 3.100;

ossia mq 8.275 su un totale di 31.745 pari al 26,07%

U.T.O.E. DI LEVANE

_aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale per un totale di mq 229 di capacità edificatoria

“VIA DELLA COSTA” (AT_R34) => mq 229;

ossia mq 229 su un totale di 14.469 pari al 1,58%

U.T.O.E. DI LEVANELLA

_aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale per un totale di mq 1.691 di capacità edificatoria

“LEVANELLA CIMITERO” (AT_R18) => mq 1.691;

ossia mq 1.691 su un totale di 10.115 pari al 16,72%

_aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva per un totale di mq 19.756 di capacità edificatoria

“BURESTA” (AT_P7) – SUB COMPARTO A => mq 5.186;

“BURESTA” (AT_P7) – SUB COMPARTO B => mq 9.787;

“BURESTA” (AT_P7) – SUB COMPARTO F => mq 4.783;

ossia mq 19.756 su un totale di 80.019 pari al 24,69%

Pertanto su un totale di 78.389 mq di capacità edificatoria messa a disposizione **per l'intero fondovalle sono stati attuati o sono in fase di attuazione** 8.516 mq pari al **10,86%** per le **aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale, i lotti liberi di completamento e le aree in perequazione urbanistica**, mentre per per le **aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva** su un totale di 111.764 mq sono stati attuati o in fase di attuazione 28.031 pari al **25,08%**.

I dati suddetti tuttavia sono in fase di evoluzione poiché fino all'approvazione, ovvero fino all'entrata in vigore del nuovo Piano Operativo, questi dati potranno subire variazioni che potrebbero essere significative, visti i procedimenti in atto che in questa fase non si son ancora conclusi.

Nella fase di elaborazione degli atti di pianificazione che con questo documento prenderanno avvio, si potrà definire meglio anche il dato relativo agli standard e alle infrastrutture realizzate o in fase di realizzazione prodotti da tali interventi, cioè i **benefici in termini di città pubblica che la capacità edificatoria messa a disposizione ha prodotto così da consentire una comparazione con il passato anche recente e la verifica sul deficit pregresso, constatando se via stato un trend di miglioramento.** L'obiettivo del *secondo* Regolamento Urbanistico è stato quello di raggiungere uno standard medio per ogni abitante di circa 38 mq, oltre che quello di realizzare una ricucitura dei tessuti urbani attraverso un disegno organico di infrastrutture stradali e di spazi pubblici.

L'altro dato da prendere in considerazione è quello relativo all'attivazione della perequazione urbanistica. Anche in questo caso si dovrà valutare quante aree sono state trasferite all'Amministrazione comunale facendo risparmiare il corrispettivo in

termini di esproprio, quanta capacità edificatoria di proprietà dell'Amministrazione comunale sia stata venduta, facendo incassare risorse utilizzate per la manutenzione e la realizzazione della città pubblica, e quanto, in termini di standard mancanti rispetto a quello richiesto dal Regolamento Urbanistico, è stato monetizzato anche in questo caso contribuendo ad incrementare le risorse necessarie al mantenimento del cospicuo patrimonio pubblico di proprietà comunale.

7. GLI ATTORI DEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE E PARTECIPAZIONE

Nel processo di pianificazione sono coinvolti molti soggetti istituzionali, quali la Giunta, il Consiglio comunale, le Commissioni consiliari, in particolare la Commissione n. 2 Assetto del territorio, Ambiente e Lavori Pubblici, ma anche i vari Enti pubblici che operano nell'ambito del territorio, quali la Regione, la Soprintendenza, l'ARPAT, l'ATO, l'Azienda Usl ecc, nonché le parti sociali (Associazioni sindacali, Rappresentanti di categorie economiche, sociali, politiche), gruppi di espressione della società civile (Associazioni di volontariato, Pubbliche assistenze, Associazioni culturali, ambientaliste ed espressione di specifici interessi o attenzioni).

L'istituto della partecipazione è gestito dal **Garante della Comunicazione e Partecipazione** che deve assicurare una facile e immediata comunicazione fra l'Amministrazione ed il mondo esterno e viceversa, "traducendo" in un linguaggio comune e semplice, non solo la terminologia tecnica, che inevitabilmente viene utilizzata nell'elaborazione degli strumenti di pianificazione urbanistica, ma anche rendendo accessibili anche a chi non ha una competenza tecnica specifica ciò che è contenuto in norme e tavole grafiche.

Le decisioni dell'Amministrazione comunale riguardo alla progettazione del territorio comunale e le ragioni che vi stanno alla base, devono essere rese comprensibili al comune cittadino che è poi direttamente interessato alle ripercussioni di queste scelte in termini di vivibilità degli abitati, di fruibilità dei servizi, di disponibilità degli spazi pubblici, di possibilità edificatorie.

Il *Garante*, come dice il nome, è il soggetto terzo che garantisce che i cittadini e le parti sociali siano ascoltati nelle loro esigenze, e dunque garantisce l'effettiva considerazione delle istanze e ne sollecita le risposte da parte dell'Amministrazione, ma al tempo stesso garantisce all'Amministrazione che le proprie decisioni siano rese comprensibili al cittadino, il quale, trascendendo dai propri specifici interessi possa arrivare, se non a comprendere, il valore delle stesse che devono avere a cuore l'interesse della collettività intera, o che comunque realizzino un contemperamento di tutti gli interessi in gioco, spesso contrapposti o di difficile composizione. Dunque il Garante è una sorta di intermediario nei rapporti tra le volontà interne ed esterne all'Amministrazione.

Il supporto primario di interazione con l'esterno, per la preparazione dei contenuti della partecipazione, come poi sarà meglio spiegato nella parte di questa relazione dedicata alla specificazione delle procedure informatizzate che si intendono adottare, sarà il Sito istituzionale e la pagina web dedicata, nella quale dovranno essere sempre disponibili le informazioni e i documenti realizzati nell'ambito del processo di partecipazione del *Piano*, come il "Calendario" della partecipazione, da tenersi sempre aggiornato, la pubblica lettura dei "Verbali" delle diverse forme di consultazione. Inoltre, dovrà essere consentita la possibilità di consultare gli elaborati ed i materiali tecnico informativi di quadro conoscitivo ed interpretativo, e quelli del processo di VAS. In una apposita sezione, denominata "Mappa dei contributi", chiunque potrà accedere per interagire con l'Amministrazione, potranno essere formulati contributi, resi visibili in forma rielaborata, attraverso ad es. la restituzione di mappe che individuino le aree oggetto di contributo, o attraverso la pubblicazione per estratto.

Successivamente all'adozione sarà possibile accedere a tutti i dati elaborati celermente, e così presentare osservazioni. Non vi sarà necessità di recarsi presso gli Uffici comunali, ma sarà possibile avere il *polso della situazione* dalla propria postazione computer.

Rimangono ferme le modalità di ascolto già sperimentate in passato, quali le assemblee pubbliche generali e specifiche per ogni frazione o porzione del territorio comunale.

8. I SOGGETTI INTERESSATI E/O COMPETENTI

Di seguito si riporta l'elenco dei soggetti ai quali si chiede un contributo tecnico da far pervenire entro 45 giorni dalla ricezione del presente documento ai fini della predisposizione del progetto da elaborare per l'adozione degli strumenti di pianificazione.

Tra questi vi sono ovviamente gli organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano ai quali, in questa fase, viene chiesto di fornire un primo contributo orientativo,

senza che questo comporti alcun impegno ai fini dell'emanazione del successivo parere da inoltrare prima dell'approvazione degli strumenti di governo del territorio, così come previsto per legge.

Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche Abitative

Regione Toscana – Settore VIA - VAS - Opere Pubbliche di interesse strategico Regionale

Regione Toscana – Settore Genio Civile Valdarno Superiore – Sede di Arezzo

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

Segretariato Regionale del MiBACT

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo

Provincia di Arezzo – Settore Viabilità, Programmazione territoriale, Ambiente

Provincia di Siena

Unione dei Comuni del Pratomagno

Comune di San Giovanni Valdarno

Comune di Terranuova Bracciolini

Comune di Pergine Valdarno Laterina

Comune di Bucine

Comune di Gaiole in Chianti

Comune di Cavriglia

Corpo Carabinieri Forestali

Vigili del Fuoco

ANAS – Viabilità Toscana

Autostrade SpA

Ferrovie dello Stato SpA

ARPAT – Dipartimento di Arezzo

AUSL Arezzo

ATO (servizio idrico)

Publiacqua SpA

ATO (rifiuti)

Centria Reti Gas SpA

Snam SpA

e-distribuzione SpA

Terna SpA

Consorzio di bonifica

9. INFORMATIZZAZIONE DEI DATI GEOGRAFICI.

In questi anni, nella gestione del portale SIT, il Comune di Montevarchi ha cercato di curare molto l'aspetto della informatizzazione dei dati geografici, implementando progressivamente la funzionalità del sistema, per consentire ai cittadini e professionisti di potervi accedere e acquisire tutta una serie di informazioni. La Regione Toscana ha chiesto alle varie Amministrazioni di operare secondo specifiche procedure informatiche che riguardano sia le mappe che le norme. Il Comune di Montevarchi, in adeguamento alle previsioni regionali, con Del.G.C.n.15 del 25.01.2018 ha redatto delle linee guida tali da consentire un processo di informatizzazione controllato. Nella redazione dei nuovi strumenti di governo del territorio, il Comune si avvale dell'ausilio di vari professionisti e soggetti esterni i quali contribuiscono a vari livelli alla redazione della pianificazione, ad esempio fornendo rilievi e rappresentazioni grafiche, e tutto ciò deve avvenire nel rispetto delle regole stabilite dalla Determina suddetta.

L'idea è quella di cogliere l'occasione del rinnovo degli strumenti di governo del territorio per dare un'ulteriore spinta innovativa al sistema, nell'ottica di una maggiore trasparenza e partecipazione da parte dei cittadini e professionisti. In particolare si intende mettere a loro disposizione una piattaforma attraverso la quale poter interagire con l'Amministrazione durante tutta

la fase di redazione degli strumenti, ma anche successivamente alla loro approvazione. In questa prima fase, ad esempio, si intende aprire una apposita **sezione del SIT** accessibile a chiunque, attraverso la quale sarà possibile fornire all'Amministrazione il proprio contributo o suggerimento sulla pianificazione, in una sorta di "**Forum on-line**". L'Ufficio competente elaborerà i vari contributi restituendo una catalogazione, attraverso icone, delle tipologie di contributi – per aree tematiche – pervenute.

L'obiettivo di massima trasparenza sarà perseguito anche al momento dell'adozione degli strumenti di governo del territorio, pubblicando i dati in tempi brevi, a norma di legge. Anche al momento delle osservazioni, sarà possibile consultarne la catalogazione, secondo la rielaborazione dell'ufficio competente, preservando le esigenze di riservatezza di tutti quei dati non pubblicabili.

La facilità di consultazione dei dati sarà utile non solo per i cittadini ma anche per le Commissioni consiliari o per gli stessi membri del Consiglio Comunale che potranno seguire l'intero processo potendo fruire delle informazioni utili alla discussione in modo più immediato ed agevole. Successivamente all'adozione si potranno visionare le tavole e le norme in formato digitale eliminando, o riducendo fortemente, la riproduzione cartacea.

Molti degli aspetti innovativi del processo di informatizzazione, che sarà sperimentato fin dalla fase di avvio, e di elaborazione degli strumenti urbanistici, saranno tuttavia più evidenti e concreti, nella fase successiva all'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici: infatti, una volta acquisiti a sistema tutti i dati della pianificazione appena approvata, essi saranno resi pubblici in forma aperta, quindi accessibili e scaricabili. Oltre alla attuale modalità di consultazione del SIT, si intende offrire la possibilità di realizzare delle mappe personalizzate con i dati interni al SIT in abbinamento a quelli presenti nei portali della Regione Toscana o nelle altre Amministrazioni centrali dello stato mediante servizi WMS. In altre parole, gli utenti potranno, direttamente dalle loro postazioni di computer, interagire con programmi GIS su tutti i cataloghi dei dati disponibili in WMS (per esempio potranno essere sovrapposte varie mappe fra cui quelle del Piano Strutturale con i vincoli del PIT, integrandole con dati forniti da altri Enti).

Il cittadino potrà dunque eseguire operazioni di analisi e gestione dei dati in piena autonomia e – cosa fondamentale nell'era della tecnologia – potrà eseguire il tutto anche attraverso dispositivi mobili. Tale evoluzione, improntata alla logica di trasparenza e accessibilità, avrà comunque una grande utilità anche per tutte le attività istruttorie svolte dai vari uffici comunali che potranno estrarre tutti i dati necessari allo svolgimento dei propri compiti, ma anche per gli Enti esterni quali Azienda Usi, ARPAT, Gestori dei servizi ecc., che potranno fruire delle informazioni in modo più immediato e diretto.

... DOPO L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

la fase successiva alla approvazione dell'**Avvio del procedimento** comporterà un'ampia serie di attività che possono essere indicate, sotto forma di elenco, secondo quanto segue:

- omogeneizzazione degli apparati grafici e cartografici e allestimento S.I.T.
- ricognizione e sintesi dei quadri conoscitivi esistenti (P.S. e P.O.)
- redazione dei quadri conoscitivi definitivi (territori urbanizzato e territorio rurale)
- redazione delle indagini idrogeologiche e sismiche
- restituzione dei quadri conoscitivi ed interpretativi del Piano Strutturale
- elaborazione delle indagini del Rapporto Ambientale di VAS
- sintesi del quadro conoscitivo ed interpretativo
- ricognizione ed identificazione del Patrimonio Territoriale - definizione del Territorio Urbanizzato tenendo conto delle disposizioni scaturite dalla procedura di cui all'art.25 della L.R.65/2014 e s.m.i.
- svolgimento e animazione attività di informazione e partecipazione
- recepimento ed istruttoria dei contributi pervenuti
- sintesi del processo di informazione e partecipazione

- elaborazione della proposta di Piano Strutturale e Piano Operativo
- elaborazione del Rapporto Ambientale di VAS
- deposito al Genio Civile delle Indagini geologiche idrauliche e sismiche

- Adozione da parte del Consiglio Comunale del Piano Strutturale e Piano Operativo composto dai seguenti elaborati:

disciplina e norme del Piano Strutturale

“Statuto del Territorio” (Patrimonio Territoriale, Invarianti Strutturali, Perimetro del Territorio urbanizzato)

“Strategia dello sviluppo” (UTOE, Ambiti del Territorio urbanizzato e del Territorio rurale, Infrastrutture e rete della mobilità)

cartografie del quadro progettuale per il Piano Strutturale (in scala 1:10.000)

disciplina e norme del Piano Operativo

cartografie del quadro progettuale per il Piano Operativo (in scala 1:2.000)

relazione tecnico illustrativa

relazione di coerenza (interna ed esterna) e conformità al PIT e al PTC

rapporto Ambientale di VAS

- pubblicazione sul BURT del Piano Strutturale e Piano Operativo adottato

- attivazione di ulteriori attività di informazione e partecipazione

- recepimento osservazioni e contributi

- istruttoria delle osservazioni da parte degli Uffici e delle Commissioni consiliari per la formulazione delle controdeduzioni

- approvazione in Consiglio Comunale delle controdeduzioni alle osservazioni e adeguamento degli strumenti adottati

- dichiarazione di sintesi provvedimento di VAS

- conferenza paesaggistica

- presa d'atto in Consiglio Comunale a seguito delle determinazioni assunte in sede di Conferenza Paesaggistica

- pubblicazione sul BURT del Piano Strutturale e Piano Operativo – entrata in vigore