

Comune di Montevarchi (AR) Il Piano regolatore generale

L'obiettivo del Piano regolatore generale del Comune di Montevarchi è ad ampio raggio: riguarda i modi e le forme dei processi trasformativi ai vari livelli ed alle varie scale, dal disegno infrastrutturale, al disegno minuto di progetto dello spazio pubblico, passando attraverso la definizione, per ogni intervento edilizio, delle regole del progetto; il nuovo Prg privilegia l'obiettivo qualitativo e controlla le quantità in gioco evitando sprechi negli usi del suolo. L'equilibrio fra questi due fattori è perseguibile sfruttando al massimo le possibilità trasformative all'interno delle aree già urbanizzate. La dispersione urbana, caratteristica dello sviluppo di questi ultimi decenni, viene contenuta e ricondotta ad un disegno di riordino strutturale tale da offrire un'espansione interna per processi di densificazione. Un ridisegno capace di garantire, nel contempo, processi di riqualificazione, in particolare dello spazio pubblico, e la creazione di nuove polarità urbane, ponendo in relazione il centro storico con il resto del territorio urbanizzato.

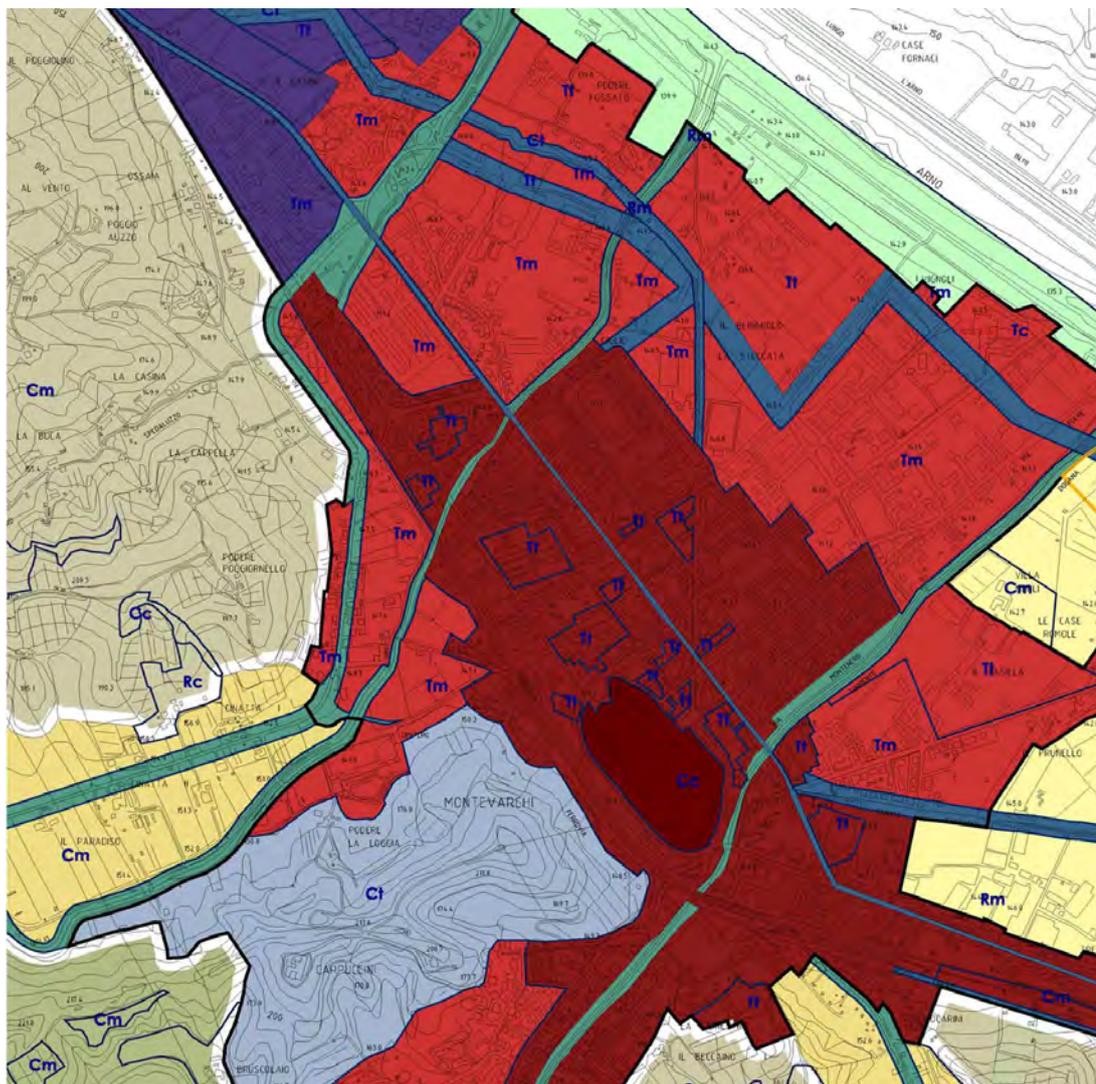
Il Prg di Montevarchi è costituito, così come disciplinato dalla Lr 5/1995, dal Piano strutturale e dal Regolamento urbanistico. L'altro strumento normativo fondamentale e di complemento al Prg è il Regolamento edilizio¹.

Il Piano strutturale: salvaguardia e miglioramento ambientale

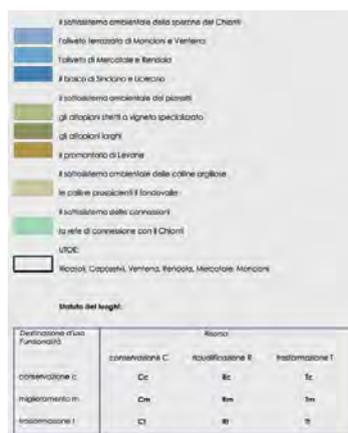
Il Piano strutturale (Ps) rappresenta la costituzione del territorio, ossia il quadro normativo di base sul quale si attesta il Regolamento urbanistico. La valorizzazione delle risorse essenziali del territorio, anche attraverso le azioni di trasformazione, è l'obiettivo principale del Piano strutturale. Il riconoscimento delle Invarianti strutturali del territorio di Montevarchi è stato un passo fondamentale per la redazione del progetto di Piano. Per Invarianti si intendono le caratteristiche di singoli luoghi, parti di città o di territorio che si sono dimostrate stabili nel tempo o che il Piano intende dimostrare come tali. L'identificazione di questi elementi sancisce un ulteriore passaggio dal quadro conoscitivo, di lettura e descrizione del territorio, al quadro propositivo, su cui costruire il nuovo progetto territoriale ed ambientale. Il Piano strutturale individua, inoltre, due fondamentali Sistemi: fondovalle e collina. Il Sistema di fondovalle è caratterizzato dalla sezione trasversale ampia lungo l'Arno, originata da operazioni di bonifica idraulica che hanno consentito la formazione del sistema podereale a maglia larga. Attualmente è la parte a maggiore urbanizzazione. Il Sistema di collina è caratterizzato dalla connessione tra valori ambientali, naturalistici e forme peculiari di acculturazione e ha al suo interno differenti tipi di paesaggio che vanno dalle prime superfici lievemente ondulate fino alla parte alta del versante montevarchino dei Monti del Chianti. L'articolazione morfologica e l'evoluzione della trama agricola e insediativa quali i terrazzamenti, le siepi, le alberature sono ancora evidenti nel sistema di nuclei storici e dei poderi,

1. Progettista:
prof. arch. Bruno Virginio Gabrielli
Uff. di Piano:
arch. Stefania Fanfani (resp. Procedimento) geom. Stefano Borchi, arch. Maria Ciuffreda, arch. Pietro Cozzani, geom. Ugo Fabbri, arch. Stefania Fanfani, arch. Andrea Naldini, arch. Domenico Scroscia
Consulenti:
Federica Alcozer, Remo Chiarini, Luca Gentili, Sara Giacomozzi, Maurizio Magi, Antonio Mugnai, Manuela Minunni, PRO-GEO, Adalgisa Rubino
Regolamento edilizio:
arch. Domenico Scroscia
Consulenti: Sergio Bardelli, Francesca Barucci, Stefania Fanfani, Marco Girolami, Angelica Guida.

nonché negli elementi di antropizzazione del paesaggio. Questi elementi si susseguono e si articolano in modi differenti in relazione alle altimetrie e alle morfologie del sistema. La classificazione del territorio in Sistemi è articolata in sottosistemi che si suddividono ulteriormente in specifici Ambiti. Sono questi ultimi ad avere carattere normativo nel Piano strutturale, nel senso che il riconoscimento delle differenziazioni del territorio



Piano strutturale: sistemi, sottosistemi, ambiti, Utoe, Statuto.



in aree dotate di specifica identità consente di precisare e definire, per ogni ambito, gli obiettivi e le regole del piano. Gli ambiti del sistema di fondovalle si riferiscono principalmente al territorio urbanizzato; mentre gli ambiti del sistema di collina hanno come principale riferimento le caratteristiche del paesaggio. Il Piano strutturale è impostato, inoltre, sullo Statuto dei luoghi che riguarda la disciplina urbanistica del territorio. Lo Statuto dei luoghi assume pertanto valore giuridico per le diverse parti territoriali. Esso è definito come incrocio di fattori relativi ai modi di intervento e ai criteri di assegnazione delle destinazioni d'uso, in modo tale che, partendo dal

principio della conservazione totale della risorsa e della destinazione d'uso, sia possibile individuare le aree soggette alla completa trasformazione, che assumono il ruolo di nuove aree d'intervento previste dal piano.



Regolamento urbanistico: il progetto della città e del territorio.



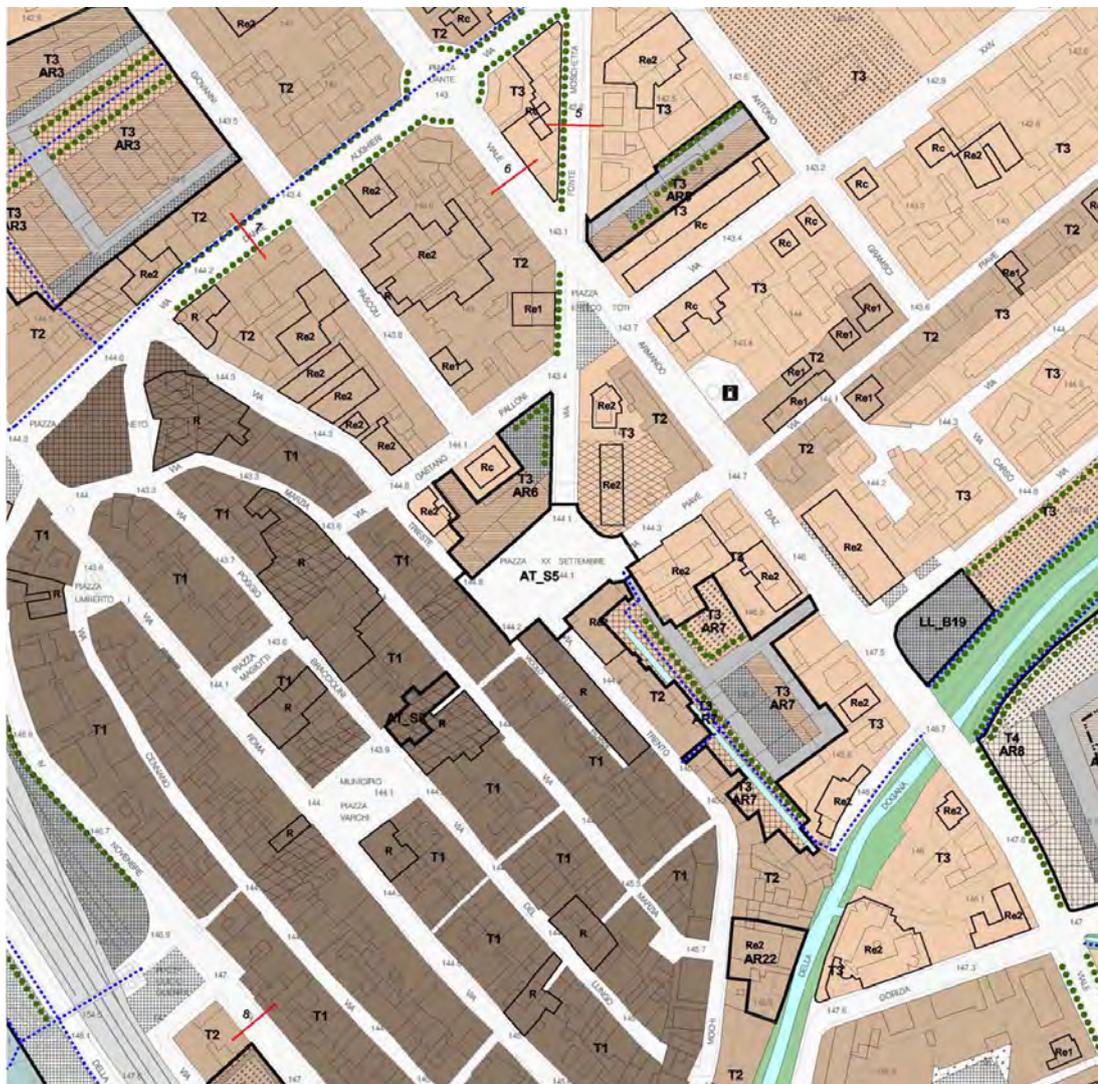
Il Regolamento urbanistico: sviluppo ordinato per una città più vivibile

Il Regolamento urbanistico (Ru) è la parte del nuovo Piano regolatore che, nel rispetto degli obiettivi strategici e delle dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti, le funzioni e i servizi definiti dal Piano strutturale, trasforma gli obiettivi in decisioni operative con una disciplina puntuale per le aree urbanizzate e per il territorio rurale.

Il Regolamento urbanistico del Comune di Montevarchi è un piano disegnato. Questa modalità, provando sul terreno le potenzialità morfologiche delle trasformazioni rispetto al contesto in cui si trovano, permette di progettare l'intera città perseguendo l'obiettivo fondamentale di ricucire il tessuto urbano, di riammagliare

la rete viaria e di realizzare un vero e proprio sistema di aree per spazi pubblici e per servizi, sia nelle parti di espansione che nelle aree di recupero interne alla città. L'elemento di novità assoluta del Regolamento urbanistico è costituito dalla perequazione urbanistica. Con questa modalità, infatti, le diverse aree oggetto di trasformazione sono trattate con criteri omogenei e perequati, senza distinzione tra le aree destinate a servizi e spazi pubblici e quelle soggette alla edificazione.

Il nuovo apparato normativo predisposto per il Regolamento urbanistico si caratterizza per la particolare



La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti.

metodologia che è stata utilizzata nell'operare la divisione del territorio comunale. Questa impostazione ha permesso di suddividere il territorio in tre grandi aree normative omogenee:

- la città e il sistema degli insediamenti;
- il territorio rurale;
- i parchi, le attrezzature per servizi e le infrastrutture.

All'interno di queste aree omogenee sono stati ulteriormente approfonditi alcuni aspetti specifici riguardanti:

- gli interventi sugli edifici di valore storico architettonico;
- gli interventi sulle aree di trasformazione della città;
- gli interventi sulle strade e sugli spazi pubblici.

Gli ambiti dei sottosistemi insediativi individuati dal Piano strutturale sono stati suddivisi in tessuti in base alle loro caratteristiche morfologiche, tipologiche ed insediative. Gli ambiti dei sottosistemi ambientali e le invarianti previsti dal Piano strutturale nel territorio rurale sono stati suddivisi in aree agricole. Inoltre il Regolamento urbanistico effettua una nuova ed approfondita schedatura degli edifici di pregio nel territorio rurale. A questi edifici viene assegnato un ruolo rilevante nel processo di conservazione e valorizzazione del paesaggio agrario del territorio rurale e pertanto gli interventi consentiti sono puntualmente disciplinati mediante dettagliate schede norma.

Il Regolamento urbanistico tenta di risolvere le problematiche relative all'individuazione di aree a parco, legate

soprattutto alla difficoltà dell'Amministrazione di acquisirne la proprietà, attraverso una normativa strutturata sulla stessa metodologia delle aree agricole. La nuova normativa, individuando tre distinte aree omogenee all'interno dei parchi, tende principalmente a garantire l'accessibilità pubblica dei luoghi e, allo stesso tempo, per uscire dalla logica di parco inteso come vincolo assoluto, consente di svolgere una attività agricola compatibile con la destinazione del parco. Il Piano, pertanto, limita le aree dei parchi destinate al verde pubblico attrezzato a quelle parti che hanno una più stretta relazione con le aree urbanizzate, in modo da evitare che ampie aree a parco siano abbandonate, riducendo le conseguenti problematiche negative di assetto geo-morfologico.

Il Regolamento urbanistico pone particolare attenzione alle aree nelle quali sono previste le principali operazioni di trasformazione della città. L'operazione di base, condotta fin dall'inizio del lavoro di formazione del piano, è consistita nell'identificazione di tutti i possibili "luoghi del progetto", intendendo i vuoti presenti ai margini degli ambiti insediativi del Piano strutturale. L'impostazione metodologica adottata per l'individuazione e la definizione delle aree di intervento ha visto seguire ad una prima fase di analisi e di interpretazione della morfologia del tessuto costruito e del sistema degli spazi aperti, una seconda fase di elaborazione dei progetti 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. In questo modo ciascun intervento è inquadrato in uno schema generale e la sua realizzazione concorre alla realizzazione di un preciso obiettivo generale. Il Regolamento urbanistico individua quattro tipi di aree di trasformazione, disciplinate mediante specifiche schede norma:

- le aree di trasformazione AT_R, che riguardano le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale;
- le aree di trasformazione AT_P, che riguardano le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva;
- le aree di trasformazione AT_S, che riguardano le aree di trasformazione prevalentemente destinate alla realizzazione di servizi e di standard, da attivare attraverso l'utilizzo di strumenti urbanistici complessi previsti dalle attuali normative nazionali e regionali;
- le aree di trasformazione AR, che riguardano le aree sottoposte a piano di recupero.

La perequazione urbanistica

Le regole principali che consentono di perseguire l'obiettivo di un piano perequato, seguite nella fase di redazione del Regolamento urbanistico, possono essere schematizzate come segue:

- individuazione oggettiva delle aree di trasformazione: i principali ambiti territoriali nei quali si è proceduto all'individuazione delle aree di trasformazione sono, in primo luogo, quelli già perimetrati dal Piano strutturale; il Regolamento urbanistico individua altre aree, di minore estensione, soggette a interventi di trasformazione: si tratta delle aree oggettivamente suscettibili di avere una destinazione diversa dall'attuale, in quanto risultano libere e marginali ed intercluse dal recente sviluppo edilizio della città;
- indifferente collocazione spaziale delle volumetrie: la seconda regola perequativa riguarda la concentrazione delle nuove quote di edificabilità, all'interno degli ambiti di intervento, in modo indifferente rispetto alla proprietà fondiaria; esclusivamente, quindi, sulla base di una valutazione urbanistica e del progetto generale che scaturiscono dalle schede norma. Dato che la scelta della localizzazione delle volumetrie è guidata unicamente dal disegno generale, essa risulta completamente svincolata dalla proprietà delle singole aree, realizzando un chiaro principio di perequazione urbanistica.
- indici edificatori perequati: la terza regola perequativa riguarda la scelta degli indici territoriali che definiscono le quote di edificabilità degli ambiti di trasformazione al posto degli indici fondiari; in questo modo anche le aree per servizi e spazi pubblici interne alle schede norma, posseggono una propria capacità edificatoria e concorrono a determinare la potenzialità edificatoria dell'intera area di trasformazione. Inoltre, le aree di trasformazione possono incrementare la loro capacità edificatoria introducendo quote di superficie utile lorda che derivano da aree per servizi (per il verde pubblico, per parcheggi e per il verde pubblico interne al parco dei Cappuccini) non comprese in nessuna scheda.

Il Regolamento edilizio: il lessico corretto per gli interventi e le regole del "buon costruire"

Ogni azione progettuale che comporta la trasformazione, la modificazione e la conservazione delle risorse essenziali del territorio viene orientata dal Regolamento urbanistico, che disciplina l'uso del suolo e individua le procedure di attuazione, e viene completata dal Regolamento edilizio, che fornisce gli strumenti (definizioni e procedure) per l'attuazione degli interventi. I contenuti del Regolamento edilizio del Comune di Monteverchi

sono stati suddivisi in due grandi “contenitori”: uno che ne elenca le definizioni urbanistico edilizie, l’altro che indica i procedimenti delle istanze; pertanto il Regolamento edilizio è stato concepito, da un lato, come una specie di dizionario, da consultare per la corretta interpretazione del linguaggio urbanistico edilizio, dall’altro come una specie di testo unico nel quale sono riportate in un unico strumento normativo la traduzione operativa delle procedure e degli adempimenti, dislocate in varie fonti legislative nazionali e regionali, che devono essere seguite qualora si intenda operare nel complesso processo delle attività urbanistico edilizie.

SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA

Comune di Montevarchi

IL CASO

Piano regolatore generale

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO

Intero territorio comunale

A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE

Piani urbanistici

RIFERIMENTI

<http://www.comune.montevarchi.ar.it>