



Comune di Montale

Provincia di Pistoia

piano operativo

variante generale

relazione illustrativa

SINDACO

Ferdinando Betti

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Simona Fioretti

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Umberto Bracciali

PIANO OPERATIVO APPROVATO 06/04/2019

progettista incaricato

Riccardo Luca Breschi

con

Andrea Giraldi e Luca Agostini

STUDI GEOLOGICI

Gaddo Mannori

VARIANTE GENERALE AL PIANO OPERATIVO

PROGETTO URBANISTICO

VAS E VINCA

progettista incaricato

Roberto Vezzosi

con

Flavia Giallorenzo

Mariarita Cecchini

Arianna Gagliotta

STUDI GEOLOGICI

Gaddo Mannori

STUDI IDRAULICI

Simone Galardini

Doc. 1

Il gruppo di lavoro

Il nuovo Piano Operativo di Montale è stato studiato e progettato da un gruppo di lavoro così composto:

Roberto Vezzosi guida e dirige il lavoro, coordinando lo studio e la progettazione del piano e delle sue singole parti, curandone anche gli aspetti comunicativi ed i rapporti istituzionali;

Flavia Giallorenzo e Arianna Gagliotta curano la redazione delle tavole a carattere analitico e progettuale e collabora alla stesura dei testi del nuovo strumento;

Martina Romeo ha effettuato il rilievo e l'analisi del patrimonio edilizio di valore;

Maria Rita Cecchini e Arianna Gagliotta si occupano degli aspetti ambientali, fornendo il supporto analitico e disciplinare al processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

Gaddo Mannori, cura gli studi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici del territorio;

Simone Galardini ha sviluppato gli studi idrologici e idraulici;

Il lavoro è stato svolto in stretta collaborazione con Simona Fioretti, Responsabile del Procedimento, che assicura la comunicazione con la Giunta ed il Consiglio Comunale. In particolare, dall'interno dell'Amministrazione, Simona Fioretti collabora con il gruppo di progettazione attraverso la direzione e la cura delle procedure amministrative e dei rapporti con la Giunta ed il Consiglio Comunale e costituisce l'interfaccia con gli uffici, assicura e coordina l'accesso alle banche dati disponibili presso l'Amministrazione Comunale, fornendo importanti suggerimenti, con il fondamentale contributo di esperienza e conoscenza del contesto locale.

Umberto Bracciali è Garante dell'informazione e della partecipazione.

Indice generale

Introduzione	7
Il Piano Operativo 2019.....	8
La Variante Generale 2025	11
Le aree di trasformazione	17

Introduzione

Questa relazione ha lo scopo di chiarire l'impostazione della Variante Generale al Piano Operativo 2019 ed i punti salienti che la caratterizzano e di guidare alla sua lettura e ad una sua più facile interpretazione da parte di abitanti ed operatori, visto anche la necessaria continuità che dev'essere ricercata con il piano urbanistico previgente. Alla base della Variante stanno gli indirizzi elaborati dall'Amministrazione ed i contributi pervenuti dagli organi istituzionali e dai cittadini¹, avendo come riferimento costante i contenuti statutari e strategici del nuovo Piano Strutturale (PS), approvato con DCC n. 86 del 30.11.2022.

Prima del nuovo PS, il Comune di Montale si era già dotato di Piano Operativo (PO), approvato con DCC n. 19 del 06.04.2019, redatto in regime transitorio come consentito dalla LR 65/2014, sulla base del perimetro del territorio urbanizzato definito dall'art 224 della stessa (Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato). "La decisione di anticipare la redazione del Piano Operativo rispetto all'elaborazione del nuovo Piano Strutturale è stata assunta tenendo conto del fatto che la Variante generale del PS, approvata nel 2014, in una fase in cui erano già noti gli indirizzi della nuova legge regionale e del piano paesaggistico regionale, costituiva un riferimento sufficientemente aggiornato e solido per affrontare con il nuovo strumento urbanistico comunale la nuova stagione che si era aperta in Toscana nel settore della legislazione e della pianificazione territoriale ed urbanistica".²

La Variante Generale al Piano Operativo (PO) che qui sinteticamente illustriamo è quindi volta prima di tutto all'adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica generale al nuovo Piano Strutturale, pienamente conformato alla legge e al PIT-PPR, come abbiamo visto approvato nel 2023.

Inoltre, la Variante è volta ad aggiornare le previsioni quinquennali, riorganizzare alcuni tessuti urbani e riconoscere lo stato di attuazione di trasformazioni previste ora completate. Il territorio urbanizzato delineato dal nuovo PS si è misurato con le previsioni del Piano Operativo previgente, che - come abbiamo visto - per quanto sia stato redatto ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014, ha tenuto conto dei chiari indirizzi contenuti nel PIT-PPR e nella LR 65/2014. Nei fatti, il perimetro del territorio urbanizzato del PS differisce solo in pochissimi punti dal perimetro indicato dal Piano Operativo: le differenze sono in genere in riduzione rispetto al 2019.

Si è quindi provveduto anche ad un adeguamento e aggiornamento cartografico. Importante sottolineare che, considerata la quasi coerenza delle disposizioni del PO previgente con lo stesso nuovo PS e ancor di più la buona efficacia dimostrata in fase attuativa dello stesso piano, il tentativo è stato quello di mantenere quanto possibile l'impianto e la struttura complessiva, l'articolazione normativa e la stessa grafica del piano previgente. Peraltro va anche detto che rimane la stessa partizione territoriale in UTOE confermata dal nuovo PS.

¹ Il Comune di Montale dopo l'Avvio del Procedimento per la Variante, ha pubblicato pubblico avviso ai sensi dell'art. 13 del Regolamento regionale 32/R.

² Dalla Relazione tecnica del PO 2019.

Il Piano Operativo 2019

Abbiamo visto che la Variante Generale al PO ha tenuto conto dei principi e dei criteri che hanno guidato il percorso di formazione degli strumenti urbanistici di adeguamento alla LR 65/2014 del Comune di Montale. Già partire dalla Variante Generale al primo Piano Strutturale, approvata con deliberazione consiliare n.16 del 04.04.2014, all'interno degli strumenti urbanistici del Comune di Montale si iniziavano ad assumere i criteri e l'approccio che poi sarebbero stati propri della legge n. 65/2014, che da lì a poco sarebbe stata approvata e del PIT-PPR adottato appena l'anno successivo. A guidare il progetto territoriale si ponevano già alcuni dei temi che nel nuovo quadro di riferimento regionale assumono la maggiore rilevanza: tutela del patrimonio territoriale, inteso come l'insieme degli elementi che identificano i caratteri durevoli del territorio, attenzione ai temi paesaggistici e ambientali, contenimento del consumo di suolo.

Il Piano Operativo approvato nel 2019, si inserisce in questo quadro come un significativo passaggio nel percorso che poi porterà alla redazione del nuovo Piano Strutturale, anticipandone di fatto alcuni temi.

Il primo obiettivo del PO vigente era proprio quello di adeguare il piano alle discipline ed agli strumenti di pianificazione sovraordinati - primi fra tutti la LR 65/2014 e il PIT-PPR -. A questo obiettivo di carattere "istituzionale" facevano seguito gli obiettivi e le conseguenti azioni sotto esposti:

- assumere la dimensione sovracomunale come ambito di riferimento per le strategie di sviluppo territoriale

- potenziare e qualificare la fruizione del trasporto ferroviario e l'accesso alla stazione; completare il sistema viario nell'ottica perseguita dal PS di un miglioramento dei collegamenti interni al comune e con Pistoia, Montemurlo ed Agliana
- promuovere la mobilità ciclabile sviluppando i progetti dei collegamenti con il crinale appenninico, con il polo di Stazione ed i centri vicini per realizzare un sistema realmente alternativo all'uso dell'auto
- definire d'intesa con i comuni limitrofi un progetto integrato di valorizzazione e fruizione degli ambiti fluviali dell'Agha e della Bure, come elementi di connessione delle reti di servizi e delle attrezzature dei diversi comuni confinanti
- sviluppare la fruizione turistica del territorio attraverso la valorizzazione delle risorse ambientali, paesaggistiche storiche e culturali e la costruzione di una rete diffusa di strutture ricettive e di servizio

- ricostruire il ruolo della città e preservare la struttura policentrica del sistema insediativo

- individuare e selezionare i siti produttivi dismessi da riconvertire e gli insediamenti industriali da consolidare e qualificare, anche promuovendo il miglioramento degli aspetti energetici ed ambientali nelle aree industriali, ed incentivando l'insediamento di centri ed attività improntate all'innovazione ed alla specializzazione delle imprese esistenti
- sostenere e valorizzare il tessuto economico del comune anche attraverso una coerente politica, di distribuzione delle funzioni e di controllo dei mutamenti di destinazione d'uso, di promozione delle attività di ricerca e di sviluppo.

- promuovere il recupero del patrimonio edilizio storico ed il rinnovo di quello di recente formazione, dequalificato ed inefficiente, aggiornando la relativa disciplina anche in relazione alla LR 65/2014 ed al DPGR 64R/2013, incentivando l'efficientamento energetico del patrimonio edilizio
 - qualificare i poli centrali del capoluogo e delle frazioni attraverso interventi sugli spazi pubblici e sul sistema delle attrezzature e dei servizi. A tal fine sono stati individuati quattro Progetti di Centralità (PC) per il capoluogo e per ciascuna delle tre frazioni del Comune. Stazione, Tobbiana e Fognano.
- orientare gli interventi di trasformazione al rinnovo ed alla qualificazione della città esistente
- verificare la fattibilità e sostenibilità delle previsioni di aree di trasformazione del vigente RU in relazione alle nuove perimetrazioni della pericolosità idraulica del PAI e del PS ed agli indirizzi assunti per il dimensionamento delle funzioni con la variante al PS
 - mettere in campo strumenti e procedure innovative (perequazione, compensazione, trasferimenti di volumi) per favorire la necessaria realizzazione di infrastrutture, di spazi e di strutture pubblici nonché per recuperare flessibilità nella ricostruzione della città e nel recupero ed eventuale rilocalizzazione dei volumi dismessi e non riutilizzabili
 - individuare le aree degradate che debbono essere oggetto di interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana, anche mediante densificazione e ove necessaria rarefazione dei tessuti edilizi
 - selezionare gli interventi di nuova edificazione in relazione agli obiettivi di qualificazione della città esistente e di corretta definizione dei suoi margini nonché per perseguire l'accrescimento delle dotazioni della città pubblica, per compensare deficit pregressi relativi alle aree destinate agli interventi di interesse pubblico
- tutelare il territorio rurale ed il suo valore paesaggistico ed ambientale
- verificare ed ove necessario estendere, i perimetri delle aree vincolate ed introdurre o precisare le aree di tutela paesaggistica indicate dal PIT-PPR e dalla LR 65/2014, come le aree di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze storico architettoniche presenti sul territorio
 - valorizzare, attraverso specifica individuazione e disciplina, gli elementi di connessione ecologica a partire dalle aree boscate e forestali e dagli ambiti fluviali delle zone di pianura
 - adeguare ed aggiornare la normativa delle zone agricole con particolare riferimento alle aree vivaistiche della pianura, sulla base anche degli indirizzi unitari contenuti nella variante al PTC
- semplificare la struttura del piano e l'attuazione delle sue previsioni
- semplificare la struttura e l'articolazione delle norme di attuazione del piano, evitando sovrapposizioni con il PS, rapportandole con chiarezza alla rappresentazione grafica del piano ed uniformandole ai parametri ed alle definizioni unificate a livello regionale

- rendere più agevoli e snelle le modalità di attuazione del piano, privilegiando gli interventi diretti anche convenzionati, di limitata estensione ancorché inseriti in contesti od ambiti progettuali complessi

Con il Piano Operativo 2019 si è proceduto anche ad aggiornare il Quadro Conoscitivo, con un approfondimento mirato agli aspetti che dall'approvazione Variante Generale al PS del 2014 avevano registrato le più significative modificazioni e tra questi:

- l'andamento demografico, la composizione della popolazione e la domanda di edilizia sociale;
- i trend economici e l'assetto della struttura produttiva del Comune;
- lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici previgenti ed in particolare del Regolamento Urbanistico, già contenuto nel Documento di avvio del procedimento;
- il quadro di riferimento ambientale elaborato per i documenti di valutazione ambientale strategica;
- le condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica alla luce delle modificazioni normative intervenute a livello regionale ed a seguito dei piani approvati dall'Autorità di Bacino del fiume Arno, oggi Autorità Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- gli studi e le analisi elaborati per i precedenti strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica che costituiscono ancora riferimenti utili per le elaborazioni progettuali del PO;
- le ulteriori conoscenze derivanti dai quadri conoscitivi del PIT-PPR e del PTC e dai programmi e piani di settore a livello regionale e locale.

Va detto anche che il PO 2019, accogliendo le indicazioni della legge regionale 65/2014, non impegna con previsioni insediative tutte le aree racchiuse nel perimetro del territorio urbanizzato (allora definito ai sensi dell'art.224 della LR 65/2014), ma solo quelle strettamente funzionali agli obiettivi sopraindicati.

Il PO vigente, inoltre, cerca già di costruire percorsi innovativi per la sua attuazione, che mettono in campo nuove forme di collaborazione fra pubblico e privato, anche per la realizzazione di opere pubbliche, proprio per non rinunciare all'ambizione del Piano di costruire una "città per tutti" e, inoltre, definisce e mette in campo un'organica strategia di riqualificazione e di rigenerazione urbana, promuovendo nuove norme per gli interventi di recupero, semplificando le procedure attuative ed i mutamenti di destinazione d'uso, riducendo il ricorso ai piani attuativi a favore di interventi di più limitate dimensioni ed assoggettati per questo ad intervento diretto o a progetti unitari convenzionati.

Nel PO sono considerati interventi di rigenerazione urbana il complesso delle previsioni finalizzate a promuovere il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale di parti significative del tessuto urbano, anche nei casi in cui ad esse non si applichino le specifiche procedure e modalità attuative indicate dalla LR 65/2014 - artt. 122/125 -. È in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, durante il periodo di validità del Piano Operativo, procedere all'individuazione delle aree e degli edifici da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana, tra queste ci sono le aree degradate, aree poste all'interno del territorio urbanizzato connotate da condizioni di degrado urbanistico e/o di degrado socio-economico. Esse sono individuate nella tav.3 del Piano Operativo con apposita campitura.

Le aree degradate sono state pensate come aree vocate alla riqualificazione energetica e ad interventi di recupero e rinnovo del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

La Variante Generale 2025

Gli obiettivi della Variante generale al Piano Operativo confermano quelli già assunti negli strumenti urbanistici e territoriali vigenti, ai quali si rimanda, poiché già coerenti con le condizioni e gli indirizzi per lo sviluppo sostenibile, già rispondenti alla vocazione che caratterizza il territorio comunale.

Abbiamo visto infatti come la Variante cerchi la massima continuità con il PO 2019, che a sua volta era stato assunto come da confermare dallo stesso nuovo PS 2022. Certo non per questo sono mancati importanti aggiornamenti, derivati anche dall'applicazione del piano, che ne ha potuto verificare l'aderenza alla realtà territoriale. Prima fra tutti, la nuova schedatura del patrimonio edilizio esistente che costituisce il riferimento per la classificazione degli edifici di valore, a cui però, contrariamente al precedente strumento, non sono direttamente associate categorie di intervento. La schedatura è infatti uno strumento ricognitivo e valutativo e non costituisce da sola un riferimento di carattere normativo. La sua lettura dev'essere integrata con le discipline degli interventi presente nelle NTA. Su queste discipline torneremo più nel dettaglio più avanti.

Il lavoro di adeguamento e di affinamento del Piano Operativo si può distinguere in tre diversi capitoli: quello relativo alle Norme di Attuazione, quello riferito alle tavole grafiche e quello che riguarda il quadro previsionale strategico quinquennale, che poi è quello che più degli altri ha reso necessari le maggiori verifiche e approfondimenti. Tale quadro è infatti anche l'esito delle valutazioni svolte a seguito del pubblico avviso, a cui hanno fatto seguito proposte e suggerimenti significativi.

Il Comune ha ricevuto 56 contributi, comprensivi anche di quelli tardivi che, tuttavia, sono stati presi in considerazione ai fini della elaborazione del Piano. Del totale ricevuto, 5 contributi riguardano la Valutazione Ambientale Strategica e la VINCA, mentre gli altri sono riferiti alle norme, agli elaborati cartografici relativi al patrimonio edilizio esistente - destinazioni d'uso, ampliamenti e classificazione di edifici di valore - e alle trasformazioni, in un rapporto piuttosto equilibrato. La tipologia di attori e portatori di interesse che ha proposto i contributi è diversificata e comprende 13 imprenditori, un'associazione di volontariato sociale, un ente ecclesiastico, 3 professionisti, diversi privati e infine gli enti, tra cui la Regione Toscana e la Soprintendenza.

A corredo di questa ampia finestra temporale in cui sono stati ricevuti e analizzati i contributi, lungo il processo di informazione e partecipazione, il 5 febbraio 2024 è stato promosso un incontro di partecipazione per la presentazione dei capisaldi metodologici e i principi guida del Piano.

Come abbiamo visto uno sforzo importante che è stato quello di mantener la "struttura" e l'organizzazione del PO previgente, in modo che sia gli Ufficio che gli operatori possano operare avendo garantita una certa continuità e la complessiva coerenza tra il prima e il dopo la Variante al PO. Certo, come vedremo, anche nelle Norme si introducono significative novità, ma resta fermo l'impianto e anche la numerazione dei Titoli, dei Capi e degli Articoli.

Le zone territoriali omogenee

Sul piano disciplinare, una prima novità è costituita dal diverso riconoscimento delle Zone Territoriali Omogenee nel territorio comunale da effettuare ai sensi del DM 1444/1968 ed i relativi criteri applicativi. Diversamente dal PO 2019, tra i servizi e le attrezzature della “città pubblica”, si sono distinte come zone F - di cui all’art. 4, comma 5 del DM - solamente le aree per *attrezzature di interesse generale di livello territoriale* e non tutte le dotazioni di interesse comune (di quartiere o di livello urbano). Queste ultime sono state - in applicazione del DM 1444/69 - ricondotte al tessuto o ambito urbano di appartenenza, dato che la cosiddetta “zonizzazione” non è riferita ad edifici, ma a zone appunto. Si deve considerare infatti che le zone omogenee non individuano le funzioni insediate o insediabili, ma servono piuttosto come strumento di verifica degli standard urbanistici di cui all’art. 3 del DM 1.444, distinti in quattro categorie: gli spazi pubblici costituiti dalle scuole di base (quelle dell’obbligo), le attrezzature intese come edifici e altre dotazioni pubbliche costituite da edifici o gruppi di edifici, il verde pubblico attrezzato ed i parcheggi. Nel Comune di Montale sono dunque, in applicazione di questi criteri, qualificate come Zone F solo le aree dello Stadio Comunale e degli impianti sportivi adiacenti, visto il carattere “territoriale” che per la dimensione rivestono, e per gli stessi motivi il parco della Badia di San Salvatore in Agna e il Parco dell’Aringhese, che costituiscono un riferimento che va ben oltre il quartiere di appartenenza. Quest’ultimo partecipa alla definizione dello standard del verde solamente per il 20%, come era già nel PO 2019.

Restano allo stesso modo i riferimenti per i parametri e le definizioni tecniche, già in linea a quanto disposto dai regolamenti regionali, così come le dotazioni richieste in relazione agli interventi ed alle funzioni da insediare, fatte salve pochissime modeste precisazioni. Sono state aggiornate le tavole con l’individuazione delle aree degradate e per gli edifici da trasferire.

Nella Variante restano comunque invariate le dotazioni, mentre proprio la disciplina degli interventi è quella che ha avuto una più profonda rivisitazione.

I tipi di disciplina di intervento

La seconda e più significativa innovazione è stata introdotta per la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi, che prima aveva come riferimento le categorie di intervento del Testo Unico 380 e della LR 65/2014. È il TU 380 che definisce, a livello nazionale, le categorie di intervento urbanistico-edilizio, articolate poi più dettagliatamente, in ambito regionale toscano, dalla LR 65/2014 che si riferisce però ai titoli abilitativi da utilizzare in relazione a ciascuna. Proprio per il loro carattere sovraordinato le categorie non costituiscono né un riferimento stabile (il legislatore sembra non avere ancora trovato a sua volta la stabilità che servirebbe in questo campo), né un riferimento utile laddove le definizioni corrispondevano a quelle della legislazione sovraordinata. Qui è stato necessario eliminare quello che già sia definito per legge e che peraltro non trova corrispondenza nelle disposizioni del piano (per esempio la manutenzione ordinaria e straordinaria), quello che trova invece nelle discipline del piano, ma che deve trovare una definizione più precisa e meno generica, per evitare il rischio di ambiguità e incertezze applicative.

È in relazione a queste necessità che deriva la scelta di definire i sei tipi di disciplina di intervento, attraverso i quali sono regolamentate le opere e gli interventi ammessi nel patrimonio edilizio esistente. Come richiesto dal regolamento di attuazione della L.R. 65/2014, 32/R ed in ottemperanza a quanto disposto dalla L.R. 3/2017, il Piano Operativo - e questa è una importante novità conoscitiva, come avevamo già visto - classifica il patrimonio edilizio esistente in base alle caratteristiche architettoniche, tipologiche ed insediative ed allo stato di conservazione, per come risultanti dai dalla schedatura e/o dalle fonti documentarie disponibili e ne gradua le discipline di intervento secondo il pregio architettonico, il valore storico documentale o testimoniale, la coerenza con il contesto e l'unitarietà/omogeneità dell'edificio o del complesso edificato rispetto all'insediamento o tessuto al quale appartiene. Nel nuovo PO si individuano così cinque tipi di discipline di intervento che regolamentano le opere ammissibili:

- la disciplina di intervento di tipo 1 (t1) è attribuita a edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico, tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Parte II, Titolo I), per i quali gli interventi comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali sono sottoposti preventivamente al parere della competente Soprintendenza;
- la disciplina di intervento di tipo 2 (t2) si applica a edifici e complessi edilizi considerati di valore storico, culturale ed architettonico e con elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo, per i quali gli interventi sono consentiti a condizione che siano osservate specifiche limitazioni finalizzate a garantire la loro adeguata tutela;
- la disciplina di intervento di tipo 3 (t3) è attribuita a edifici e complessi edilizi di matrice storica o storicizzati, ovvero per quelli in cui è riconoscibile la permanenza del principio insediativo storico peculiare del paesaggio urbano e rurale e consente, oltre a quelli della disciplina di tipo 2, ulteriori limitati interventi di ristrutturazione edilizia conservativa;
- la disciplina di intervento di tipo 4 (t4) si applica a edifici e complessi edilizi di matrice storica, ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie, a edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica, oppure a edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti, compresi i complessi unitari con specifica qualità e identità morfologica e architettonica; sono per questi ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, fino alla demolizione con ricostruzione fedele dell'intero edificio;
- la disciplina di intervento di tipo 5 (t5) è attribuita a edifici e complessi edilizi di formazione recente appartenenti a tessuti urbani prevalentemente residenziali e a quelli specialistici artigianali e industriali o comunque destinati ad attività economiche, generalmente di formazione recente; per questi sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia.

Le discipline dei tipi d'intervento del nuovo PO elencano le opere e le modificazioni che si possono introdurre negli edifici esistenti, circoscrivendo un campo, più che precisando

elenchi rigidi di interventi ammessi o esclusi. Pur nella diversa definizione si è cercato, tuttavia, di mantenere quanto più possibile continuità con quanto già prevedeva il PO 2019.

Restano, con qualche precisazione in più, le addizioni volumetriche e gli interventi pertinenziali agli edifici esistenti, che di norma sono riferibili al tessuto o ambito dove gli stessi insistono. C'è da dire a questo proposito che nel lavoro di adeguamento del piano si è cercato quanto più possibile delineare un quadro certo e coerente di disposizioni, nel quale qualche novità è stata introdotta solo per alcune più coerenti interpretazioni da dare al quadro normativo sovraordinato, che hanno reso necessarie precisazioni e integrazioni in diverse parti del testo.

La classificazione degli edifici di valore

L'attribuzione del tipo di disciplina di intervento ad edifici e complessi edilizi trova poi piena coerenza con le modifiche introdotte per gli edifici classificati a seguito della nuova campagna di schedatura effettuata per la Variante generale al PO.

Il Piano Operativo si attua principalmente attraverso l'individuazione degli interventi consentiti nel patrimonio edilizio esistente, che valgono sia per il territorio urbanizzato che per il territorio rurale. Per la parte della gestione degli insediamenti esistenti il PO recepisce pienamente quanto indicato dal Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il governo del territorio).

In particolare all'art. 10 del regolamento si indica la modalità con cui si deve disciplinare l'esistente:

1. La disciplina degli insediamenti esistenti contenuta nel piano operativo è riferita, ai sensi dell'articolo 95, comma 2, lettere a) e c) della l.r.65/2014, sia a singoli immobili che a complessi edilizi, siano essi isolati o appartenenti a tessuti edificati. Tali immobili e complessi edilizi sono classificati sulla base dei parametri riferiti ai caratteri morfotipologici, architettonici e urbanistici, nonché al valore storico-culturale, tipologico, paesaggistico o testimoniale.

Precisando poi al comma 3 che:

3. Il piano operativo contiene la disciplina degli interventi urbanistico-edilizi ammissibili per le varie categorie di immobili classificati ai sensi dei commi 1 e 2.

Il Comune di Montale aveva già condotto una classificazione del patrimonio edilizio ed il nuovo PO, a seguito di una ricognizione, effettuata con un significativo lavoro sul campo, ne ha verificato le attuali condizioni e le eventuali trasformazioni avvenute in questi anni in applicazione dei diversi piani urbanistici.

In coerenza con i valori riconosciuti attraverso la schedatura, gli edifici sono stati differenziati per epoca di costruzione e caratterizzazione architettonica. Il valore è stato inoltre attribuito anche sulla base del diverso grado di integrazione con il paesaggio. Un edificio quindi può avere un valore storico, testimoniale o tipologico, oppure le sue

caratteristiche lo rendono meno significativo, se guardato in relazione ai valori rapidamente descritti prima e pertanto più facilmente adattabile ad altri usi o può essere più profondamente trasformabile nella stessa sua configurazione volumetrica.

La Schedatura consiste in un album di Schede ‘Classificazione degli edifici di valore’ ed una rappresentazione cartografica (Tavola 4.1 e 4.2) che riporta i numeri delle schede degli edifici riportati nell’album. In queste tavole vengono anche riportati gli edifici da demolire e le Aree degradate con apposita campitura e le cui discipline sono definite al Capo 3 del Titolo IV delle NTA.

L’album di Schede che riporta la Classificazione degli edifici di valore si rifà alle discipline definite al Titolo III delle NTA. Le schede sono improntate alla semplicità di lettura e quindi ciascuna pagina riporta tutte le informazioni relative al singolo edificio. La scheda è organizzata per sezioni verticali leggibili da sinistra verso destra e che riportano in ordine:

- l’indicazione della localizzazione dell’edificio e la sua appartenenza alla UTOE,
- la presenza o meno dell’edificio al 1954 (volo GAE),
- la classe di valore dell’edificio o del complesso di edifici attuale è riportata nella prima colonna di sinistra, sotto una rappresentazione su ortofoto contemporanea. L’attribuzione della classe di valore dipende dalle variabili riportate nelle altre sezioni della scheda ed in particolare:
- aspetti e caratteri tipologici e funzionali dell’edificio (tipologia del contesto, caratteri tipologici, caratteri funzionali ed uso attuale dell’edificio)
- caratteri architettonici e decorativi (materiale delle mura perimetrali e della copertura, tipo di gronda, presenza o meno di elementi architettonici e decorativi)
- modifiche e manomissioni evidenti da un confronto tra lo stato dell’edificio nel 1998 (anno della precedente schedatura) e lo stato attuale in particolare relative a alterazioni del contesto, alterazioni dell’impianto, alterazioni decorative e stato di conservazione.

Le Schede sono frutto di uno studio preparatorio che comprende le analisi del Catasto Leopoldino, del Catasto attuale, delle ortofoto storiche disponibili su Geoscopio, la Schedatura previgente, della quale si recuperano le immagini e alcune riflessioni del 1998, ed una estesa campagna di sopralluoghi in loco.

I tessuti

La disciplina del patrimonio edilizio esistente si completa con quella riferita ai tessuti, intendendo per questi le differenti parti del territorio, anche in questo caso a partire dall’individuazione operata dal PO 2019 e da quanto poi precisato dal nuovo Piano Strutturale per il territorio urbanizzato e quello rurale. Per ciascuna di queste parti il PO definisce le regole per la gestione degli insediamenti esistenti cioè per la gestione degli interventi “ordinari” e ricorrenti.

Il nuovo Piano Operativo riprende le analisi già svolte da quello precedente. Le aree urbane sono articolate in tessuti a partire dal riconoscimento delle parti di antico impianto e sulla base delle caratteristiche morfologiche, funzionali ed ambientali dei singoli contesti. All'interno degli insediamenti vengono così identificati ambiti contraddistinti sia per modalità e principi insediativi sia per ruolo e funzioni prevalenti: in questo modo è possibile definire discipline appropriate ai diversi ambiti urbani, dai tessuti di antica formazione, agli altri tessuti recenti prevalentemente residenziali, a quelli produttivi specializzati. Tessuti storici, consolidati o di recente formazione e tessuti produttivi restano i riferimenti per le destinazioni d'uso ammesse e per gli "interventi parametrati" nel patrimonio edilizio esistente, in piena continuità con il precedente PO 2019. Solo per il fatto di aver trovato una definitiva attuazione vengono eliminati e accorpati agli altri esistenti che hanno le stesse caratteristiche i tessuti pianificati TC e TP (i TC2 e TP2).

Il territorio rurale

Il territorio rurale è articolato a partire dalle distinzioni operate dal PO 2019, che sono confermate dalla individuazione dei morfotipi ecosistemici e dei morfotipi rurali operata dal nuovo Piano Strutturale. Si mantengono così anche a livello operativo il riconoscimento di ambiti caratterizzati paesaggisticamente, in conformità alla lettura del PIT-PPR, in modo da modulare le possibilità e le modalità di intervento in funzione delle differenti caratteristiche e ne rispetto delle diverse fragilità.

Questa parte del PO contiene una disciplina organica sia per le nuove costruzioni (con o senza programma aziendale) - declinate secondo le molteplici tipologie individuate dalla L.R. 65/2014 e dal regolamento di attuazione anche in rapporto al soggetto promotore - sia per i cambi di destinazione d'uso e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche non a destinazione agricola.

Il mutamento della destinazione agricola è un tema assai delicato, che richiede di garantire allo stesso tempo sia che il ritirarsi dell'attività agricola non determini l'abbandono del territorio e/o il suo degrado sia che il riuso non determini la trasformazione in un ambiente suburbano periferico o lo sconfinamento nel vernacolare. Per questo la normativa approfondisce non soltanto termini e condizioni per il corretto recupero ed eventuale adeguamento degli edifici ma anche per le sistemazioni esterne e per le opere pertinenziali che i nuovi usi e le nuove pratiche implicano. È in relazione a questo, ad esempio, che si è proceduto anche ad una più dettagliata definizione dell'area di pertinenza degli edifici esistenti, quale ambito nel quale ambito spaziale entro cui sono ammissibili e realizzabili gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e in cui trovano di norma collocazione eventuali manufatti e strutture accessorie, volumi pertinenziali, funzioni e usi correlati a quelli dell'edificio principale.

L'edificio però è solo una delle componenti del paesaggio extraurbano, forse la più visibile, ma anche quella su cui gli strumenti di controllo sono più efficaci. Più difficile, allo stato attuale, appare la gestione dello spazio aperto nel quale l'edificio, o il nucleo edificato, si collocano: il resede, inteso come parte integrante della struttura agricola o ex agricola, oppure l'area di pertinenza che andrebbe, attraverso il progetto di recupero, definita con

confini derivati da criteri paesaggistici, non necessariamente coincidenti con quelli fondiari. Dall'analisi svolta sul territorio risulta quindi evidente la necessità di una maggiore tutela degli edifici in campagna, soprattutto di quelli che mantengono valore storico e inserimento coerente con il loro contesto. Gli aspetti da mantenere riguardano la caratterizzazione "rurale", che non deve essere mal interpretata, riducendone gli aspetti peculiari, perseguendo modelli estranei, genericamente vernacolari o impropriamente urbani.

Le discipline sono orientate principalmente a sostenere e promuovere le attività che garantiscono il presidio del territorio aperto tutelandone i valori ambientali e paesaggistici, quindi in primo luogo le aziende agricole ma anche gli altri soggetti che vi operano, valutando in particolare, in rapporto ai vari contesti, la compatibilità di realizzazione e installazione di nuovi edifici e manufatti di supporto, da correlare al tipo di coltivazione, di allevamento o altra attività svolta.

Per le aree appartenenti al territorio rurale la disciplina tiene conto naturalmente anche degli ulteriori elementi di tutela e valorizzazione legati alle componenti di rilevanza storico-paesaggistica.

Per alcune aree nel territorio rurale il Piano Operativo definisce una disciplina specifica, necessaria per rispondere alle peculiari caratteristiche e/o situazioni riscontrate, non gestibili soltanto attraverso le discipline riferite ad ambiti, interventi ed usi; tali discipline specifiche sono da intendersi comunque valide a tempo indeterminato, in quanto non attengono a trasformazioni rientranti nel quadro strategico previsionale quinquennale. Si tratta di insediamenti che pur essendo non agricole non sono compresi nel territorio urbanizzato e che sono segnalati sulle tavole di progetto del PO con nuove sigle: ISR - le aree destinate ad attrezzature ricreative ed impianti sportivi privati; IPR - gli impianti produttivi nel territorio rurale; DPB - le aree per il deposito e la commercializzazione di prodotti del bosco; DPM - le aree per deposito di materiali all'aperto,

Le aree di trasformazione

Il Piano Operativo ha validità a tempo indeterminato per quanto riguarda la gestione degli insediamenti esistenti, mentre le previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è dimensionata per cinque anni a partire dall'efficacia del Piano Operativo stesso. Queste previsioni e gli eventuali vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi/progetti o i progetti definitivi dell'opera pubblica; ove il Piano Operativo preveda la possibilità di piani attuativi o progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i titolari non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune; perdono inoltre efficacia anche altri interventi di nuova edificazione previsti all'interno del territorio urbanizzato qualora non sia stato rilasciato il titolo edilizio.

In questo caso la novità introdotta dalla Variante è costituita innanzi tutto dall'aver staccato questa disciplina dal corpo complessivo delle norme. Non che non fosse già così, già nel PO

2019 le schede di trasformazione erano all'Appendice 1 delle NTA del PO. Ora però si realizza un vero e proprio Allegato (l'Allegato 1), che separato e distinto dalle NTA.

Rispetto alla parte del piano che riguarda la trasformazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio, la Variante recepisce gli obiettivi del nuovo PS, declinandoli in previsioni che compongono il quadro previsionale strategico, a partire dalle ipotesi che avevano avuto più o meno successo nel PO previgente e nell'ambito del nuovo perimetro del territorio urbanizzato. Una importante verifica a questo proposito è stata quella dell'esame dei contributi giunti a seguito della pubblicazione dell'avviso, ai sensi dell'art. 13 del regolamento 32/R, con il quale il Comune ha inteso utilizzare una effettiva procedura di partecipazione all'atto che andava componendo. Come sopra ricordato, molti i contributi pertinenti e tra questi alcuni significativi per poter correggere e meglio orientare le scelte del piano.

Sono interventi di trasformazione urbana le previsioni che interessano gli ambiti urbani interessati da operazioni di riqualificazione urbana (AR), da interventi di completamento edilizio (AC) o dei tessuti urbani (CT), da interventi di ampliamento e riordino della struttura insediativa connessi in genere all'acquisizione ed al potenziamento dei servizi e degli spazi pubblici, finalizzati alla rigenerazione (AT) e quelli per favorire il trasferimento di volumi in apposite aree di atterraggio (AA).

Gli interventi di trasformazione sono articolati in:

- Permessi di costruire convenzionati - interventi diretti da convenzionare
- Progetti unitari convenzionati - interventi da convenzionare
- Piani Attuativi

Come abbiamo visto, il PO individua le aree del territorio comunale le cui trasformazioni sono in ogni caso assoggettate ad una progettazione unitaria più o meno coordinata e per le quali si prevede la compensazione urbanistica come strumento che consente il miglioramento delle dotazioni pubbliche urbane.

Gli schemi grafici riportati nell'Allegato 1 delle NTA servono alla verifica delle quantità (dimensionamento) e hanno prevalentemente lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione dei volumi edilizi e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di trasformazione" e possono essere variati attraverso proposte che tengano comunque in considerazione gli stessi elementi distintivi. Si intende così realizzare la "città pubblica", ovvero le parti degli insediamenti che concorrono alla qualità urbana e all'adeguata dotazione di servizi per gli abitanti.

Per ciascuna area di trasformazione nell'Allegato 1 sono definiti le destinazioni d'uso, le quantità massime edificabili con i relativi parametri (Superficie edificabile o edificata, numero di piani, Indice di Copertura), le opere e le attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto. Per alcuni estratti cartografici riportati nell'Allegato 1 sono stati evidenziati anche i sedimi degli edifici di progetto, a suggerimento di un'ottimale disposizione dell'edificato, che tuttavia è comunque rimandata ai progettisti e al vaglio dell'Amministrazione.

Le trasformazioni degli assetti insediativi che fanno parte del quadro previsionale strategico sono identificate sulle tavole dalle stesse sigle con cui ci si è riferiti finora, fatta eccezione per l'aggiunta dei Parcheggi PpS che rappresentano Parcheggi di progetto Specializzati.

I PC (progetti di Centralità) comprendono le previsioni di maggiore complessità, che richiedono nuovi strumenti di attuazione, successivi al piano, fatta eccezione per il PC3, che trova già nella variante le disposizioni attuative (Allegato 1). L'area del Parco Centrale previsto nel PC3, assume nel piano una particolare rilevanza, per il ruolo che può assumere per la vitalità e la vivibilità delle aree centrali del Capoluogo.

La Variante al Piano Operativo conferma molte delle trasformazioni già previste nel Piano previgente modificandone le quantità e talvolta i perimetri.

Un secondo gruppo di interventi individua le aree soggette a vincolo espropriativo cioè quelle necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal Piano Operativo che non sono già di proprietà pubblica e che non sono collegate ad altri interventi nelle aree di trasformazione. Le opere pubbliche sono definite dalla sigla OP seguita da un numero progressivo. Sono per lo più opere già previste nel vecchio piano e che erano classificate come Vp (Verde pubblico di progetto), Pp (Parcheggio pubblico di progetto) seguite da un numero progressivo. Rimangono invece identificate con questo sistema ('Ve' e 'Pe' seguite da un numero progressivo) il verde pubblico e i parcheggi pubblici esistenti e sono riportate nelle Tavole del territorio rurale e urbanizzato (1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3). Le aree invece destinate alla edilizia scolastica e alle attrezzature e servizi pubblici erano precedentemente individuate come S1p e S2p anch'esse seguite da un numero progressivo. Anche in questo caso, sono state ricondotte alla sigla OP. Rimangono invece identificate con questo sistema (S1e ed S2e seguite da un numero progressivo) l'edilizia scolastica e le attrezzature e servizi pubblici esistenti e sono riportate nelle Tavole del Piano. Le aree soggette a vincolo espropriativo non vengono rappresentate attraverso elaborati cartografici, ma segnalate nell'Allegato 1 come foglio e particella catastale. Laddove si indica 'parte della particella', la definizione del perimetro assoggettato al vincolo espropriativo è rimandato a progetto definitivo da parte dell'Amministrazione.

Le regole per l'attuazione dei progetti sono dove necessario sinteticamente rappresentate nelle tavole di progetto attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo; tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e consentono modifiche ed aggiustamenti in fase di approfondimento progettuale, fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, delle prescrizioni e dei condizionamenti richiesti dal Piano Operativo e del criterio generale di definire un'organizzazione interna volta a garantire il minor consumo di suolo e la maggiore coerenza con le caratteristiche del contesto.

Nelle tavole sono infine individuati i Piani Attuativi e gli interventi diretti convenzionati in corso di attuazione (identificati dalla sigla PV), ai quali il Piano Operativo rinvia, essendo di fatto diritti edificatori acquisiti.

Per maggior semplicità di lettura le aree di trasformazione che nel PO previgente chiudevano le NTA sono adesso ricondotte, sia nella parte disciplinare che cartografica, all'Allegato 1.

Sia le opere pubbliche che le aree di trasformazione sono riportate anche nelle tavole del Piano (1.1, 1.2, per quanto riguarda il territorio rurale e 2.1, 2.2, 2.3, per quel che riguarda il territorio urbanizzato) ed identificate da una sigla rintracciabile nell'Allegato 1 e da un perimetro rosso tratteggiato. Le destinazioni previste al loro interno sono rappresentate con campiture colorate e sigle e dunque si ritrovano in legenda sia nelle tavole del PO che nell'Allegato 1.