



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Provincia di Pisa

SETTORE III “Urbanistica e SUAP”

PRIMO MONITORAGGIO E VARIANTE AL R.U. PER CORREZIONE ERRORI E MODIFICHE DELLO ZONING – RIEQUILIBRIO DIMENSIONAMENTO TRA UTOE - OSSEVAZIONI PRESENTATE IN FASE DI PUBBLICAZIONE E CONTRODEDUZIONI



RELAZIONE TECNICA - ADDENDUM

il Responsabile del Settore III
Urbanistica e SUAP
arch. Fausto CONDELLO

INDICE GENERALE

ADDENDUM

OSSERVAZIONI PERVENUTE IN FASE DI PUBBLICAZIONE E CONTRODEDUZIONI

1.1	<i>Generalità</i>	<i>pag.</i>	<i>3</i>
1.2	<i>Osservazioni pervenute</i>	<i>pag.</i>	<i>3</i>
1.3	<i>Contributi della Regione Toscana</i>	<i>pag.</i>	<i>33</i>
1.4	<i>Ulteriori considerazioni e modifiche</i>	<i>pag.</i>	<i>40</i>

OSSERVAZIONI PERVENUTE IN FASE DI PUBBLICAZIONE E CONTRODEDUZIONI

1.1. GENERALITÀ

L'adozione del "Primo monitoraggio e variante al R.U. per correzione errori e modifiche dello zoning- riequilibrio dimensionamento tra UTOE è stata fatta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 24 marzo 2023, ai sensi degli articoli 30 e 32 della L.R. n. 65/2014, e pubblicata all'Albo Pretorio del comune e nel B.U.R.T. n. 14 del 5 aprile 2023. Nei trenta giorni dalla pubblicazione, sono pervenute **quattro** osservazioni e contributi ex art. 53 della L.R. n. 65/2014 da parte della Regione Toscana con la Direzione Urbanistica del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, la Direzione "Ambiente ed Energia" Settore "Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamento Atmosferico e la Direzione Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale. Successivamente al periodo di pubblicazione, sono giunte ulteriori **quattordici** osservazioni che, per la natura della variante e gli obiettivi che ne sono alla base, sono di seguito tecnicamente esaminate alla stregua delle prime, fermo restando le prerogative esclusive circa il loro ricevimento o meno da parte dell'organo consiliare. In esito delle osservazioni e dei contributi regionali, nel proseguo della relazione il Settore III darà conto di ulteriori considerazioni sulla variante adottata.

1.2 - OSSERVAZIONI PERVENUTE

Complessivamente le osservazioni pervenute sono riassunte nella tabella, dove quelle presentate oltre la scadenza del periodo di pubblicazione sono evidenziate nelle righe in giallo.

n.	Data arrivo	Protocollo	Localizzazione di massima	Proponenti
1	02/05/2023	6853	Marti- Musciano	Freschi Enzo
2	02/05/2023	6854	Marti, via Mazzana	Majnoni Maria Pace
3	03/05/2023	6892	Capanne, via Pavese	Natale Sergio- Soc. SE.MA S.r.l.
4	04/05/2023	7012	San Romano, via Puccini	Dani Alessandra e Dani Daniele
5	08/05/2023	7230	San Romano, via T-Romagnola	Collecchi Fabrizio
6	09/05/2023	7472	Marti, via Vallecchia	Soc. FIDA S.r.l.
7	12/05/2023	7776	Marti, via Fontanelle	Chelli Massimo, Tidona Carmela, Gialdini Maurizio e Gialdini Giuseppe
8	12/05/2023	7834	San Romano, via Campania e via Belvedere	Gennangeli Alberto – Soc. Bertini s.n.c. di Bertini Renzo & c., Scateni Katriuscia, Zingoni Carla, Di Vita Meri, Giannangeli Alessandro
9	01/06/2023	9474	San Romano, via Sandro Pertini	Di Vito Pasquale
10	01/06/2023	9550	Musciano, via di Musciano	Doni Marco
11	05/06/2023	9574	San Romano, via La Valletta	Soc. DOMUS IMMOBILIARE S.r.l., Brancati Gerardo, Soc. MAGIS S..r.l.
12	05/06/2023	9579	Montopoli, via Collodi	Barontini Andrea, BETA IMMOBILIARE S.r.l.
13	05/06/2023	9587	San Romano, via T-Romagnola	Caciagli Luciano
14	07/06/2023	9824	Montopoli, via Fornoli	TOSCANA VILLAGE S.r.l.
15	21/06/23	10637	San Romano, via Delle Porte	Storti Vincenzo, Storti Gian Marco
16	07/07/23	11790	Montopoli, interno via Masoria	Giannoni Pier Luigi
17	21/07/2023	12610	Montopoli, interno via Di Capanne	Benvenuti Luca
18	10/08/2023	14037	San Romano, via M.T. di Calcutta	Bertoncini Stefano

n. 1 – L'osservazione del **signor Enzo Freschi del 2 maggio 2023**, con riferimento alle aree di proprietà poste nella UTOE n. 6 all'interno della via di Musciano (rappresentate al Catasto Terreni nel foglio di mappa n. 14 dalla particelle n. 182, 188 e 243) e inserite tra le aree suscettibili di trasformazione urbanistica con destinazione residenziale tramite PUC, chiede che le stesse tornino ad essere inserite nella previgente destinazione di zona in quanto parte costituiscono resede di edificio esistente e, in prospettiva, non costituiscono strumento per attuarne aspettative di edificatoria da parte sua, fatta eccezione per una piccola porzione in fregio all'abitazione esistente.

Considerazioni

Nel più generale quadro di re-distribuzione della capacità edificatoria propria del piano strutturale anche tra UTEO diverse, la zonizzazione proposta dalla variante adottata intendeva conferire potenzialità edificatorie anche nella zona collinare intorno al nucleo urbano consolidato di Musciano e Muscianello, comunque contenute, anche allo scopo di completarne un razionale disegno urbano, in una zona che si presenta esente da particolari rischi idraulici e idrogeologici. Le argomentazioni addotte dalla proprietà, evidentemente non interessata, né ora né nella prospettiva di validità del R.U., a dare attuazione agli interventi auspicati, all'unisono con l'assenza di previsioni edificatorie tale da costituire presupposto per opere di pubblica necessità, **consentono di ritenere tecnicamente accoglibile la richiesta contenuta nell'osservazione**, riconducendo però le aree non già all'impropria destinazione di "area agricola interna", bensì a verde privato che consente alle aree dell'osservante di possedere le salvaguardie e le caratteristiche auspiccate, con la sola contenuta modifica in aumento della superficie fondiaria di tipo "B" (ex D.M.n. 1444/1968) ove insiste il fabbricato residenziale esistente.

La predetta valutazione fa venire meno la necessità di accogliere anche la richiesta presentata con l'osservazione del **sig. Marco Doni del 1° giugno 2023**, circa il diverso accesso del previsto PUC non già dalla viabilità poderale esistente bensì da aree dello stesso sig. Freschi.

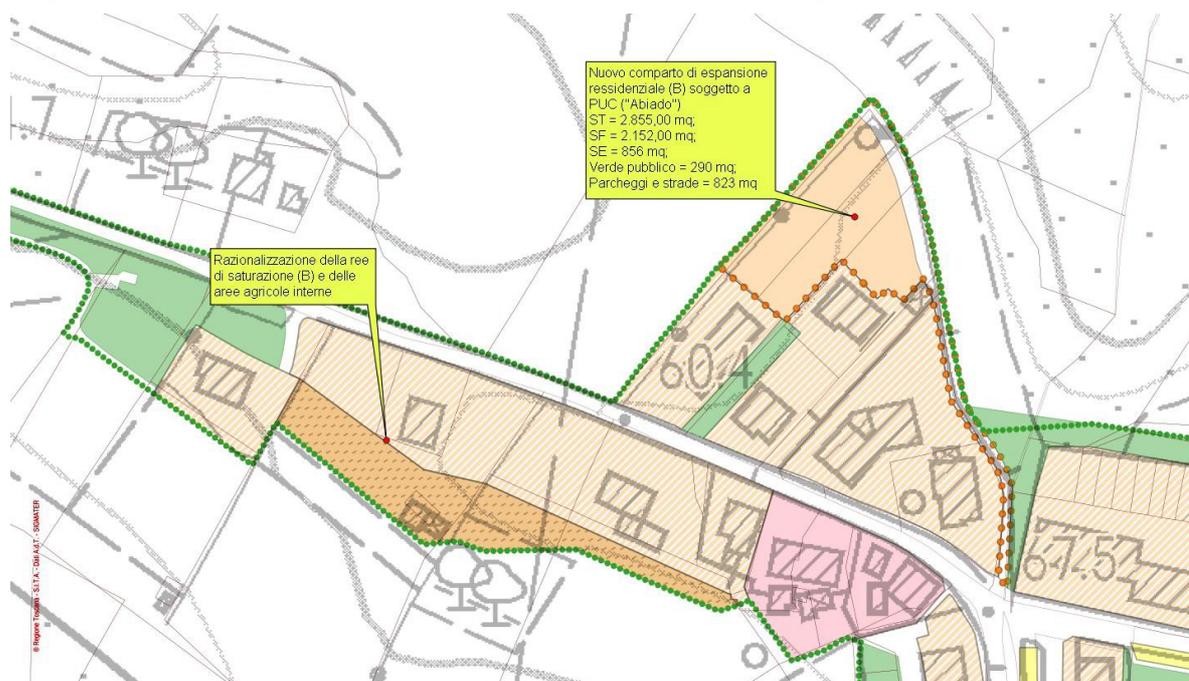


Fig. 1: Corografia stralcio dello zoning intorno a via Puccini, adottato

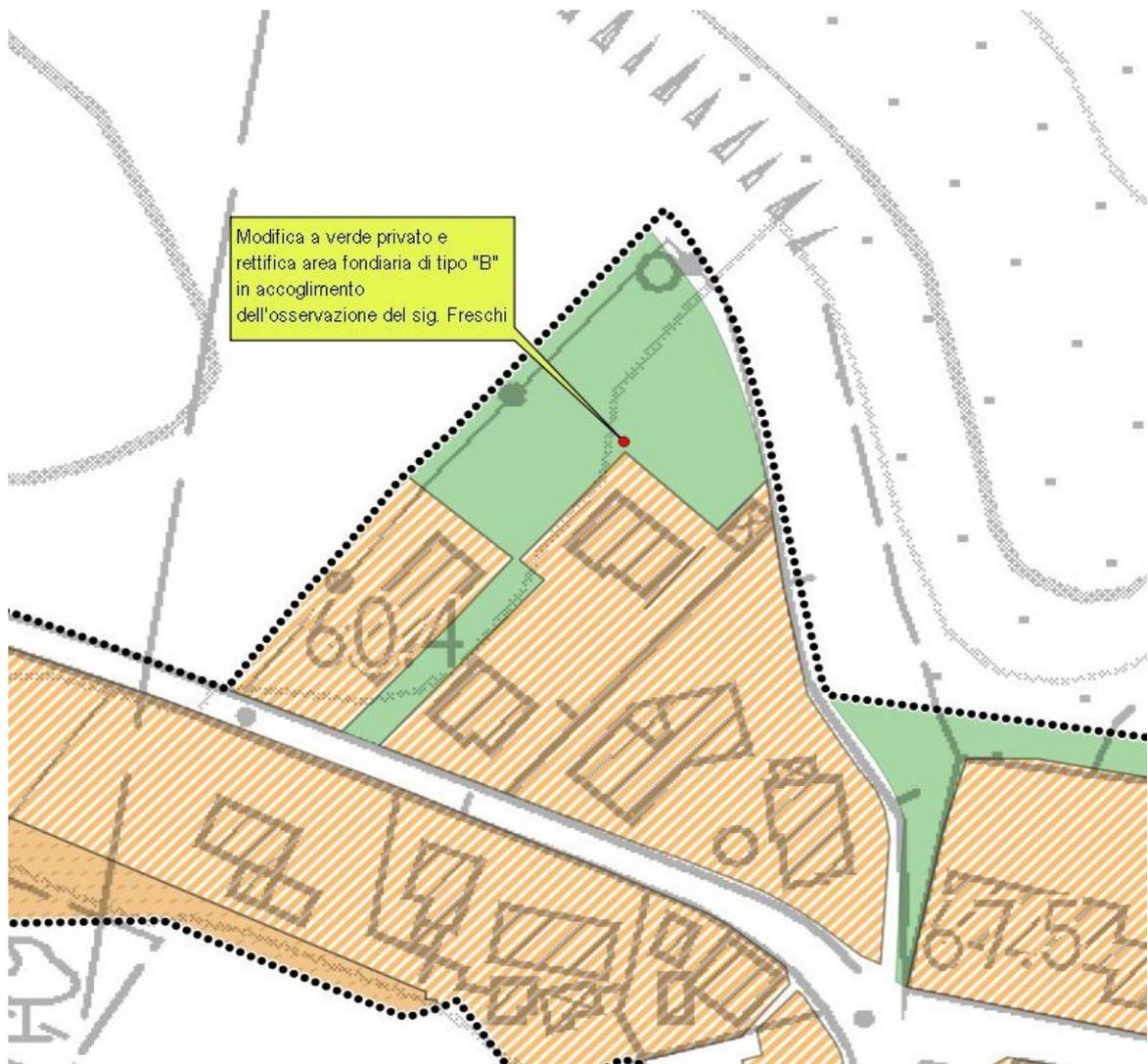


Fig. 2: Zoning delle aree all'interno di via Musciano in accoglimento parziale dell'osservazione del signor Freschi Enzo

n. 2 – L'osservazione della **signora Maria Pace Majnoni del 2 maggio 2023**, con riferimento all'adottata diversa destinazione della area di sua proprietà posta in fregio a via Mazzana a Marti, che da verde privato è stato destinato a parcheggio pubblico in ragione dell'annosa penuria di questo standard nella frazione, chiede che la medesima area sia invece classificata in "area storica" quale estensione di quella che già individua il "complesso Majnoni" della villa e annessa fattoria, appena confinante sul lato Nord. A motivo della richiesta, l'osservante porta la necessità che l'area in oggetto continui a garantire l'accesso e la sosta ai mezzi privati ad uso dell'azienda agricola Fattoria Majnoni-Baldinovetti s.a.s., di un'esistente istanza presso la Soprintendenza di Pisa per ricomprendere l'area tra quelle oggetto di vincolo monumentale, che l'ipotizzato parcheggio pubblico da realizzare in attuazione della variante consentirebbe l'individuazione di un numero limitato di stalli di sosta, tali comunque da limitare l'utilizzo per l'accesso e la manovra dei suddetti mezzi agricoli e che l'area è sempre stata oggetto di migliorie e manutenzioni degli arredi e delle piantumazioni da parte della

proprietà.

Considerazioni

Come esplicitato nella relazione tecnica di corredo agli atti della variante, la modifica dello zoning ha inteso operare una corretta classificazione del complesso rappresentato dalla villa e dell'annessa fattoria di proprietà della famiglia dell'Osservate, annoverandola tra le aree storiche di tipo "A" ai sensi del D.M. n. 1444/1968, per la sua migliore gestione e conservazione, cogliendo però l'occasione di ricavare sul margine Sud a sua volta in fregio alla via Mazzana un parcheggio pubblico di 476 m² per aumentare la dotazione di questo standard alla frazione e, vieppiù, proprio all'area circostante che, a fronte di attività ricettive, ricreative e di somministrazione, che timidamente si stanno affermando con richiamo di una seppur minima utenza dedicata, sconta la grave mancanza di spazi di sosta adeguata e sicura per le auto, viceversa oggi lasciate troppo spesso sulla carreggiata della già ridotta viabilità (in termini di sezioni e morfologia) e sicuramente creando potenziali situazioni di pericolo per pedoni e mezzi in transito. La possibile configurazione degli stalli di sosta non "in linea" come ritenuto dalla signora Majnoni, bensì a "liscia di pesce", con franco tra i cipressi esistenti, assicura peraltro sia la continuità dell'accesso dei mezzi agricoli dell'azienda (non la sosta che già oggi, con l'esistente classificazione previgente, sarebbe preclusa in quanto "verde privato" e non certo area di pertinenza privata e parcheggio privato) e la conservazione dell'esistente arredo e presenza arborea.

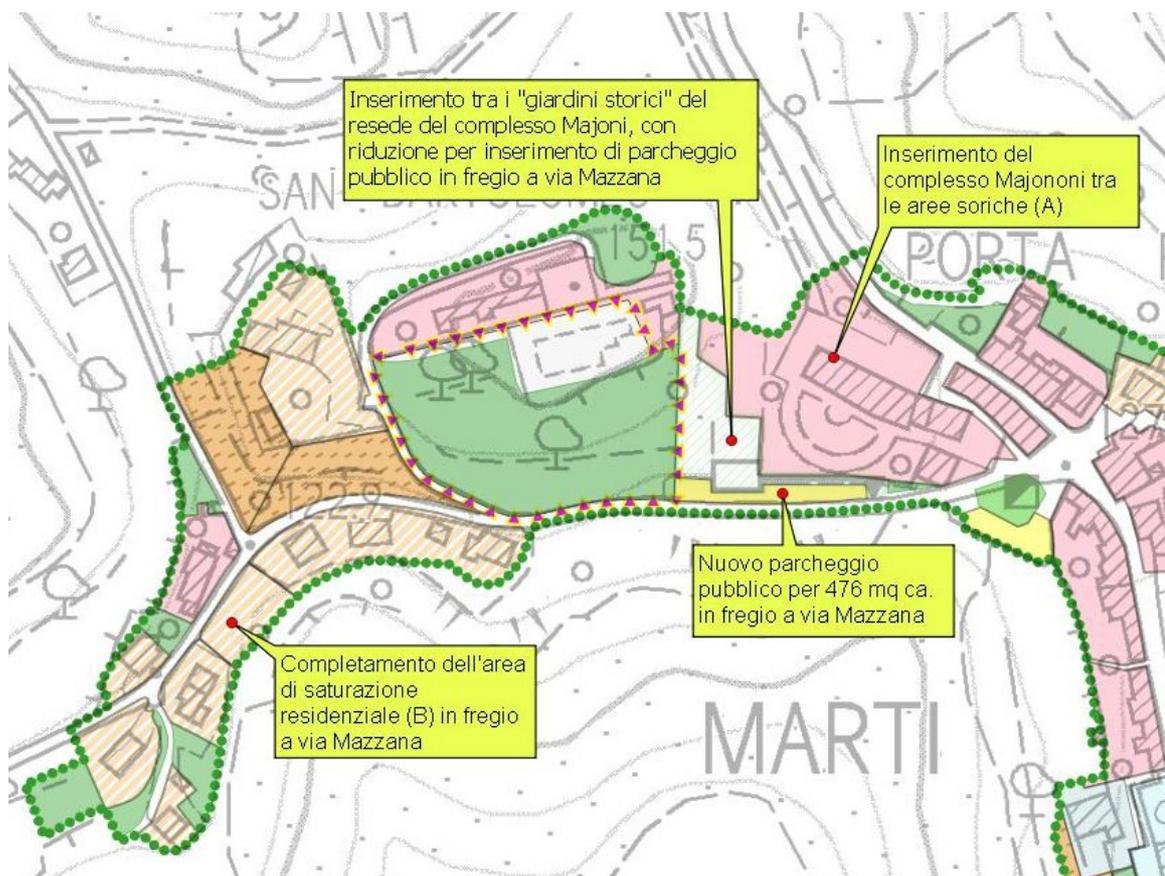


Fig. 3: Corografia stralcio dello zoning intorno a via Mazzana, adottato

Peraltro e a fronte dell'acclarata necessità di ricavare standard di parcheggio che la modifica al R.U.

intende affrontare anche con la scelta in parola, l'osservazione non contiene proposte alternative che possano essere considerate quale diversa soluzione alla predetta criticità.

Per quanto sopra esplicitato, **non ci sono condizioni tecniche perché l'osservazione sia meritevole di accoglimento.**

n. 3 – L'osservazione del **signor Sergio Natale del 3 maggio 2022, perfezionata con una integrazione del 22 luglio 2023**, se pure con riferimento ad una delibera consiliare diversa da quella di adozione in oggetto¹, è relativa ad un terreno che, con altri all'interno della via Pavese nella UTOE n. 2 di Capanne, è stato oggetto di modifica dello zoning dove, all'indefinita precedente destinazione a zona di saturazione di tipo "B" (cfr D.M. n. 1444/1968), le porzioni poste all'interno della fascia di rispetto ex artt. 2 e 16 del D.Lgs. n. 285/1992 e art. 26 del D.P.R. n. 495/1992 relativo alla S.G.C. Fi-Pi-Li, sono state inserite in "verde privato" allo scopo di salvaguardarne le prerogative. L'osservante rileva che la modifica apportata non consentirebbe un ottimale utilizzo della parte edificabile e l'ampliamento della zona edificabile – come lo era prima della modifica n.d.r. - *"(...) rimarrebbe a debita distanza dalla Fi-Pi-Li con fascia di rispetto a verde privato e comunque all'interno dell'allineamento dei fabbricati esistenti a lato del terreno"*.



Fig. 4: Stralcio RU modificato in accoglimento dell'osservazione del sig. Sergio Natale

Considerazioni

¹ L'osservazione riporta erroneamente gli estremi dell'adozione con delibera consiliare n. 54/2022 in luogo della n. 2/2023.

L'osservazione pone una corretta riflessione sull'argomento in quanto, in relazione al dettato del terzo comma dell'art. 26 del "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada", l'area ove si trova il terreno in parola si trova fuori dal centro abitato ma all'interno di zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale mediante attuazione diretta (zone "B") e, pertanto, la fascia di rispetto per le strade quale la Fi-Pi-Li che sono classificate zone di tipo "B" ai sensi dell'art. 2 del Codice, si riduce a 20 metri in luogo di 40 metri.

Pertanto, **oltre a considerare l'osservazione tecnicamente suscettibile di accoglimento per il terreno interessato**, con l'occasione è colta l'opportunità per una ulteriore rettifica dello zoning nel suo complesso che, per la zona in esame, restituisce la corretta configurazione alle aree di saturazione e al confinante verde privato, così come deriva dal rispetto del dettato di legge sopra ricordato (vedi fig. 4). In questa accezione si ritiene superflua e superata anche la richiesta avanzata con l'integrazione all'osservazione presentata il 22 luglio 2023.

n. 4 – L'osservazione dei **signori Alessandra Dani e Daniele Dani pervenuta il 4 maggio 2023** è riferita a terreni di proprietà posti all'interno della via Puccini nella UTOE n. 4, parte dei quali con la variante adottata sono stati oggetto di modifica dello zoning, significativamente per la rettifica dell'area di saturazione di tipo "B", aumentandone la consistenza di 1.338 m², per conferire maggiore possibilità di intervento con una migliore distribuzione della capacità edificatoria.

Considerazioni

Le modifiche introdotte allo zoning della zona nel suo complesso con la variante adottata, sono tali da consentire un assetto congruo e coerente ad una area rimasta incompleta e marginale, seppure all'interno del tessuto urbano della frazione di San Romano, grazie alle iniziative che potranno mettere in atto i privati con un positivo riflesso anche su opere di urbanizzazione di interesse generale, quali il completamento della viabilità della zona rimasta troppo a lungo in un ambito degradato e abbandono, nonostante la presenza di importanti infrastrutture di pubblica utilità, quali il campo sportivo della frazione o di interesse collettivo con la vicinanza di un circolo dove sono svolte attività ricreative. Tali nuove possibilità scaturiscono dal considerare come l'urbanizzazione possa essere attuata mediante pochi mirati interventi con piani unitari convenzionati ed altri con interventi diretti, tuttavia in una più generale visione tesa a salvaguardare la peculiare morfologia dei luoghi e una certa suscettibilità di tutela ambientale delle pendici della collina che degrada verso Nord ed Est. Oltre a peculiarità di carattere morfologico tese a non incrementare il carico urbanistico verso la parte degradante, lasciando alla trasformazione urbanistica solo porzioni della sommità della collina e, compatibilmente con altre valutazioni di fattibilità, piccole porzioni in fregio alla via del Mulinaccio, l'ulteriore indirizzo seguito era stato quello di preservare minimi "corridoi ecologici" che garantissero la continuità ecologica verso la pianura che all'unisono consentono di conservare anche interessanti con visivi verso l'Arno.

In questo sinottico quadro, partendo dal presupposto di una generalizzata idoneità all'edificazione per l'esistenza di servizi e sottoservizi, nonché in virtù del probabile aggravio delle condizioni di pericolosità idraulica delle aree di pianura in ordine all'implementazione degli studi sul bacino del Fiume Arno, l'osservazione contiene sia la richiesta di un rettifica in ulteriore aumento dell'area di saturazione già introdotta con la variante adottata (al C.T. particelle n. 115 del foglio n. 2 e

particelle n. 27 e 1354 del foglio n.3), sia un notevole aumento di superficie edificabile tale da interessare porzioni notevoli, nient'affatto circoscritte, (al C.T. del Comune di Montopoli, terreni identificati dalle particelle nn. 116, 288, 605, 613 e 718 del foglio n. 2 e particelle nn. 329, 888 e 1272 del foglio n. 3) del rilievo collinare a Nord e ad Est dell'agglomerato già esistente in sommità, tale da prestarsi sia ad un'utilizzazione diretta sia di prospettiva quale aree di "atterraggio" di volumi urbanistici da trasferire dalle aree a maggior pericolosità idraulica.

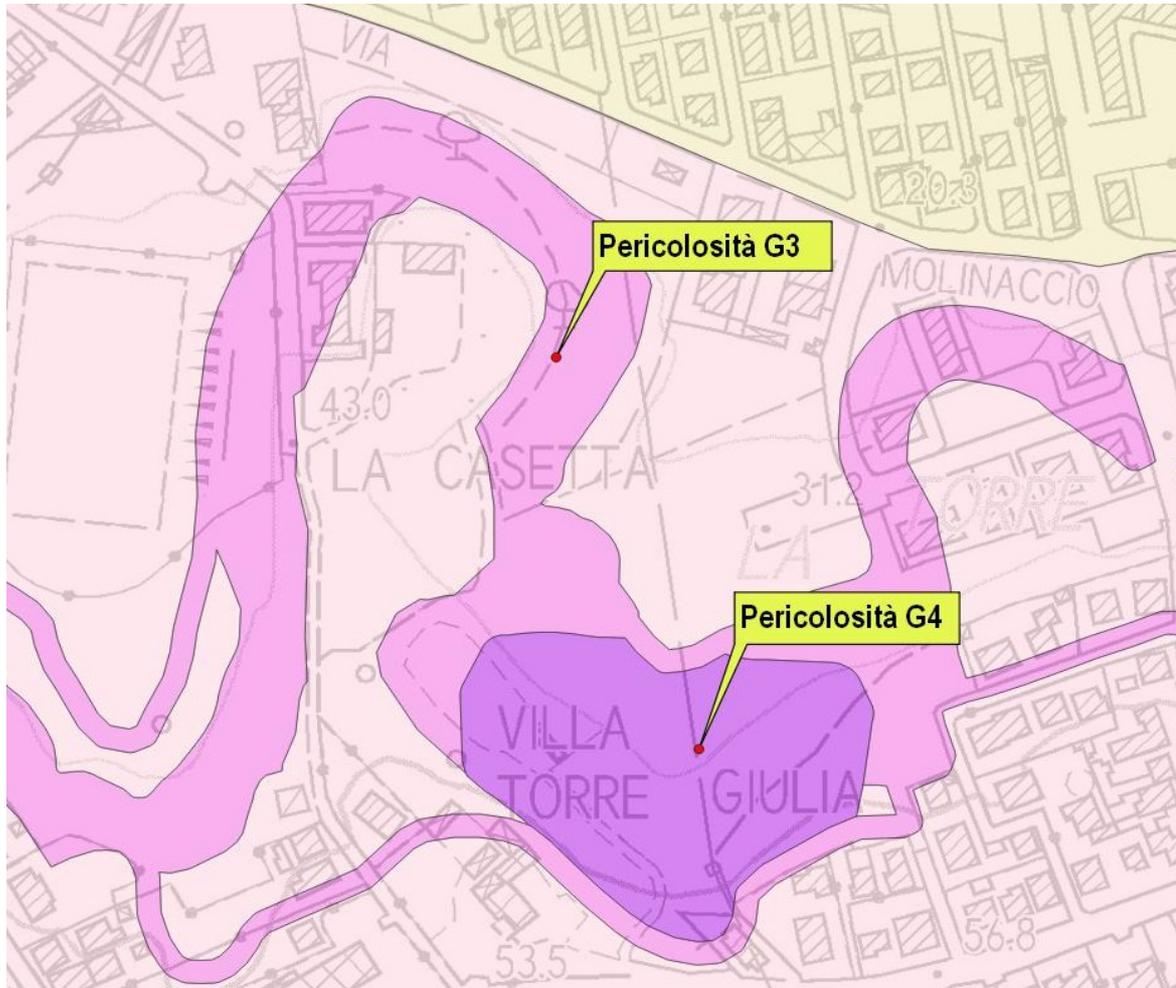


Fig. 5: Stralcio carta della pericolosità geomorfologica

Però, la sbrigativa analisi di fattibilità contenuta nell'osservazione stride a confronto con le indagini geomorfologiche condotte a suo tempo a supporto del R.U. vigente e costituenti il quadro specifico di riferimento sull'argomento. Dal punto di vista geologico, infatti, l'intera collina dove si trovano le aree oggetto di richiesta di un ulteriore e sensibile ampliamento edificabile è caratterizzata da una sovrapposizione, non sempre discreta, costituita da conglomerati composti da ciottoli arrotondati, da conglomerati sabbiosi e da conglomerati limo-argillosi. Immediatamente a Sud-Est dell'area d'interesse degli osservanti, insiste un corpo di frana attivo che, ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011 e oggi del D.P.C.R. n. 5/R/2020, è classificato come G.4 "pericolosità geologica molto elevata", ovvero - aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi, che secondo la perimetrazione delle aree con pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante del PAI del Fiume Arno (cfr D.P.C.M. 6 maggio 2005) è individuata come area di tipo PF3. Ad

Est e Nord dell'area d'interesse insiste un fascia dall'andamento sinuoso che abbraccia la parte bassa del rilievo che, sempre ai sensi dei regolamenti regionali sopra citati, è classificata come G.3. "pericolosità geologica elevata"² dove, fermo restando il condizionamento della fattibilità di nuovi interventi edificatori a precise ed approfondite indagini conoscitive, gli interventi di messa in sicurezza che si rendano necessari (da individuare in sede di titolo edilizio abilitativo se diretti ovvero a livello di piano attuativo se convenzionati) devono essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti, non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, consentendo, nel contempo, la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

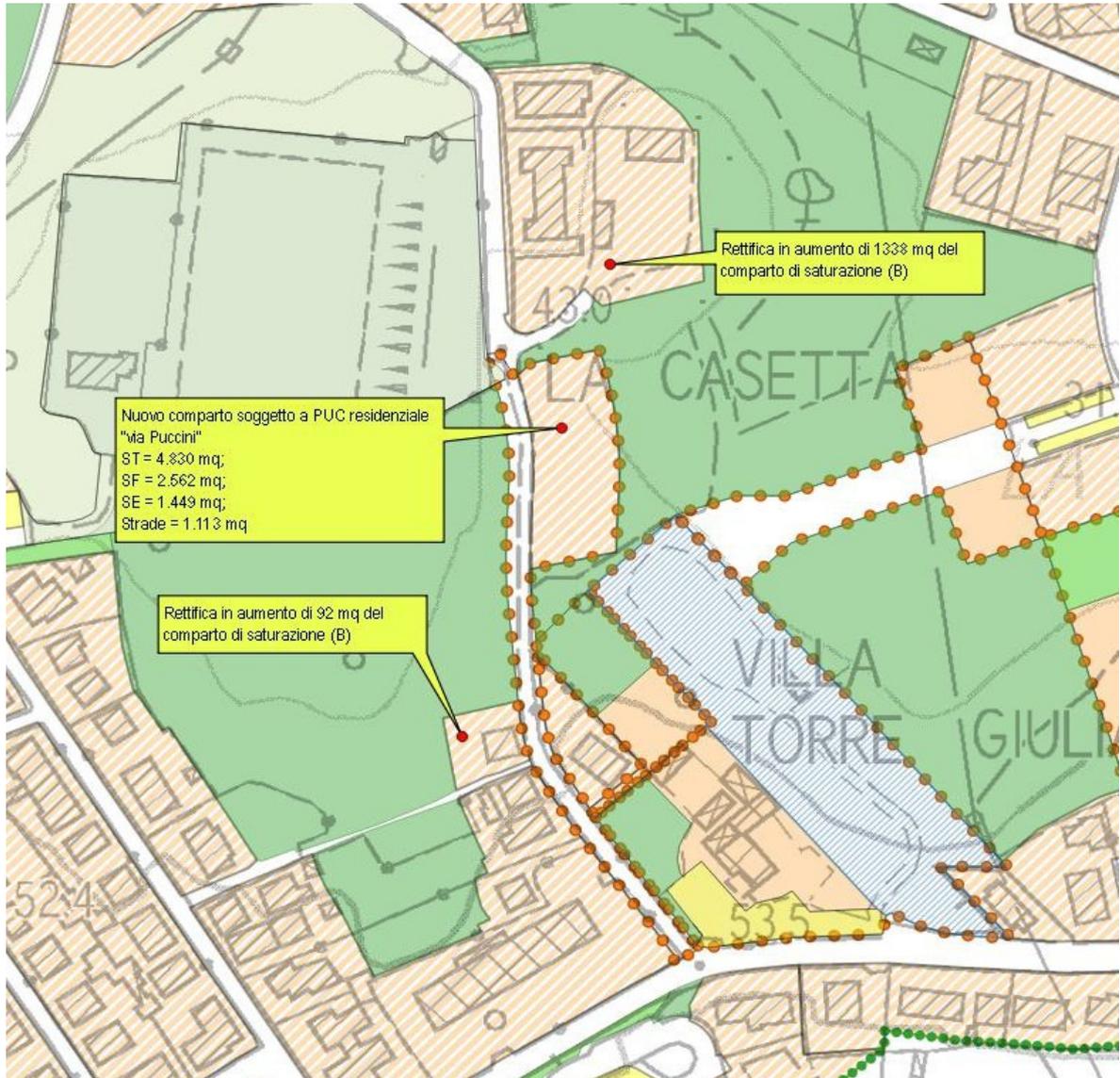


Fig. 6: Corografia stralcio dello zoning intorno a via Puccini, adottato

E solo al raggiungimento delle condizioni di sicurezza possono essere rilasciati i titoli abilitativi. In

²G.3 - *pericolosità geologica elevata* - aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%. le aree della collina caratterizzate da fenomeni quiescenti quali calanchi, corpi di frana e relative aree di influenza (individuati solo per le UTOE), orli di scarpata e orli di scarpata di frana ed aree contraddistinte da superfici di acclività superiori al 20%.

ultimo, l'intero rilievo è sismicamente collocato in classe S.3³ a pericolosità sismica elevata ai sensi della normativa in tema (cfr DM. Infr. 14 gennaio 2008) che secondo l'indagine della pericolosità sismica locale del R.U. diviene anche "molto elevata" (S4) in un lembo dell'area interessata dal fenomeno franoso di cui sopra.

Per le predette caratteristiche le modifiche contenute allo zoning operate in precedenza al R.U. (2019) e con la variante adottata in oggetto e ulteriori minime rettifiche, consentono il completamento del tessuto urbano e dare seguito, così, alle indagini propedeutiche alle opere di consolidamento e messa in sicurezza che da tempo si sono rese necessarie nell'area a seguito di interventi edificatori relativamente recenti (primo decennio del secolo), realizzati senza dar seguito ad indagini peculiari che già la sola morfologia dell'area avrebbe suggerito secondo la regola della ragionevolezza e del buon senso.



Fig. 7: Zoning delle aree intorno a via Puccini in accoglimento parziale dell'osservazione dei signori Dani Alessandra e Dani Daniele

Per quanto sopra rappresentato, **non ci sono condizioni tecniche perché l'osservazione sia meritevole di accoglimento nella sua interezza**, peraltro considerando come le aree di ulteriore aumento della zona edificabile e genericamente denominate dagli osservanti come di possibile

³ S3: sono le zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che, pertanto, potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici. Sono anche le zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili di liquefazione dinamica; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisiomeccaniche significativamente diverse.

atterraggio per perequazione o compensazione urbanistica, siano interessate direttamente da condizioni di elevata pericolosità geologica. Nell'ottica di una migliore distribuzione della capacità edificatoria e non eccessiva densificazione edilizia è **suscettibile di considerazione positiva** solo l'ulteriore leggera rettifica, in aumento di circa 310 m², della superficie fondiaria dell'area contraddistinta, al C.T. del Comune di Montopoli V.A., dalla particelle n. 115 del foglio 2 e 27 e 1354 del foglio 3, senza far venir meno una fascia larga 10 metri circa quale corridoio ecologico tra la sommità della collina e la parte sottostante.

n. 5 – L'osservazione presentata dal **geom. Claudio Tesi il 13 febbraio 2023**, su incarico del **sig. Fabrizio Collecchi**, **oltre il termine di pubblicazione**, concerne una piccola porzione d'area posta nella UTOE n. 5 di San Romano, all'interno della via Rosco-Romagnola e contraddistinta al C.T. del Comune di Montopoli V.A. dalla particella n. 1208 del foglio n. 3 che, con la variante adottata, è stata interessata da una minima modifica dello zoning della zona. La richiesta contenuta nell'osservazione è quella di inserire interamente la piccola area in parola nelle zone di saturazione di tipo "B" (ex D.M. n. 1444/1968) per consentire la piena utilizzazione.

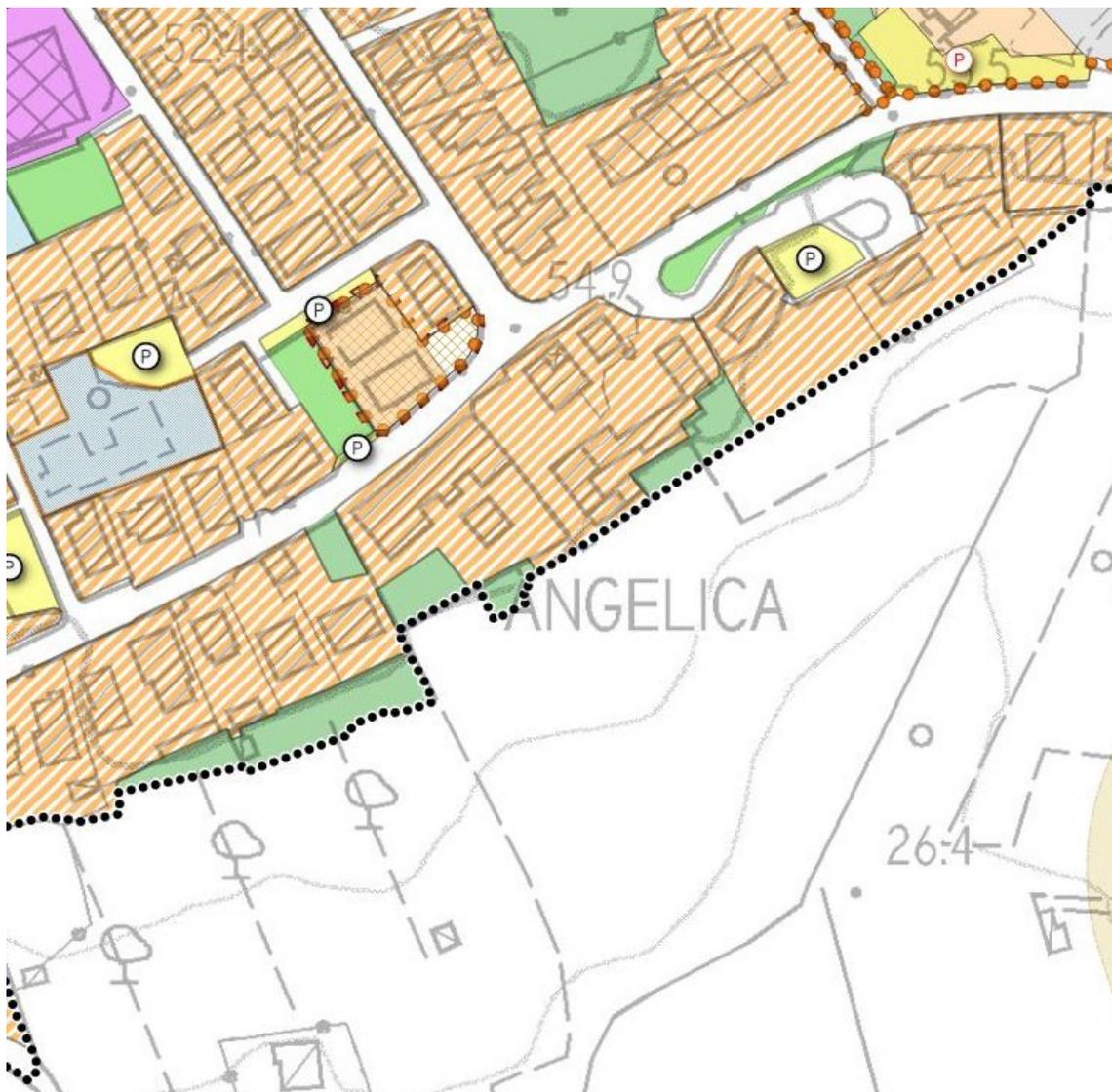


Fig. 8: Corografia stralcio dello zoning a Sud della via Tosco-Romagnola in zona Angelica, adottato

Considerazioni

L'osservazione pone all'attenzione un'esigenza di carattere pratico assolutamente ragionevole, peraltro che interessa una porzione di terreno di assoluta minima entità (circa 24 m²), la cui soluzione, tuttavia, comporta anche la rettifica del perimetro del territorio urbanizzato così come individuato dal confine della UTOE ai sensi dell'art. 224 della L.R. n. 65/2014. Sottolineando che anche questa modifica perimetrale è di minima entità, pur dovendo abbracciare un'ulteriore porzione di area per opportuna coerenza geometrica per un totale di 100,00 m² è anche opportuno considerare come la variante adottata abbia anche introdotto alcune piccole modifiche, circoscritte, alle UTOE proprio per evidenti incoerenze geometriche che nulla hanno a che vedere con una corretta gestione del territorio.

Per quanto riassunto **l'osservazione è tecnicamente suscettibile di accoglimento**, con la modifica allo zoning come rappresentato in figura.

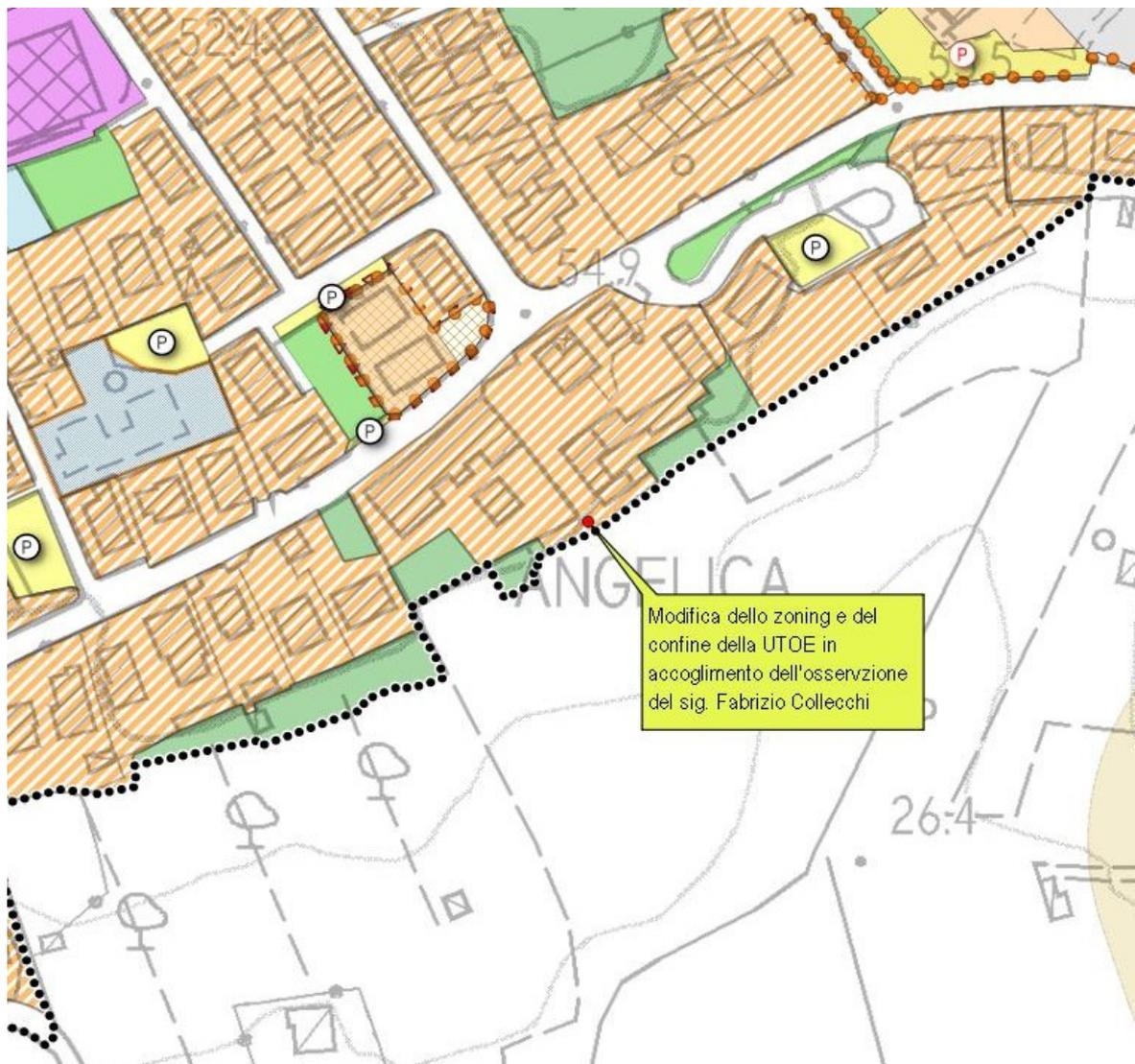


Fig. 9: Corografia zoning della zona di Angelica modificato in accoglimento dell'osservazione del sig. Collecchi

n. 6 – L'osservazione presentata dal sig. **Filippo Francioni**, quale rappresentante legale della “Società FIDA S.r.l.”, il 9 maggio 2023 **oltre il termine di pubblicazione**, concerne due lotti di

completamento – tipo “B” ex D.M. n. 1444/1968 – poste all'interno di via Vallecchia nella UTOE n. 6 di Marti-Musciano e rappresentate al C.T. dalle particelle nn. 516, 564, 567, 703, 705, 701 del foglio 23, oltre al sedime della strada che collega il comparto edificatorio alla via Vallecchia, per la cui conformazione geometrica stretta tra strade pubbliche e private, realizzate o da realizzarsi, chiede che il lotto posto a monte (part. 564) sia adeguato, riducendo la larghezza del previsto passaggio pubblico limitrofo, per consentirne l'efficace prevista utilizzazione edificatoria, altrimenti costretta dal rispetto delle distanze dai confini privati e pubblici, con anche la minore distanza dal confine pubblico da osservarsi nell'edificazione. In caso di accoglimento, l'osservazione contiene l'offerta di cedere gratuitamente al comune il percorso.

Considerazioni

L'osservazione pone in evidenza come l'assetto complessivo dell'area risenta di una pianificazione non perfetta e oggi sicuramente suscettibile di adeguamento. In primo luogo emerge come il previsto percorso di 5 metri tra l'area pubblica e la strada privata sia dettato, con molta probabilità, dalla necessità di assicurare la manutenzione alla prima mediante il transito di veicoli altrimenti impossibile da via della Torretta che, inopinatamente, presenta arredi e servizi che impediscono il transito a veicoli. Senza contare, peraltro, come il “nuovo” idoneo percorso sbarchi su una strada privata, prevista in quanto tale e, quindi, suscettibile di passaggio pubblico solo mediante servitù da costituirvi.

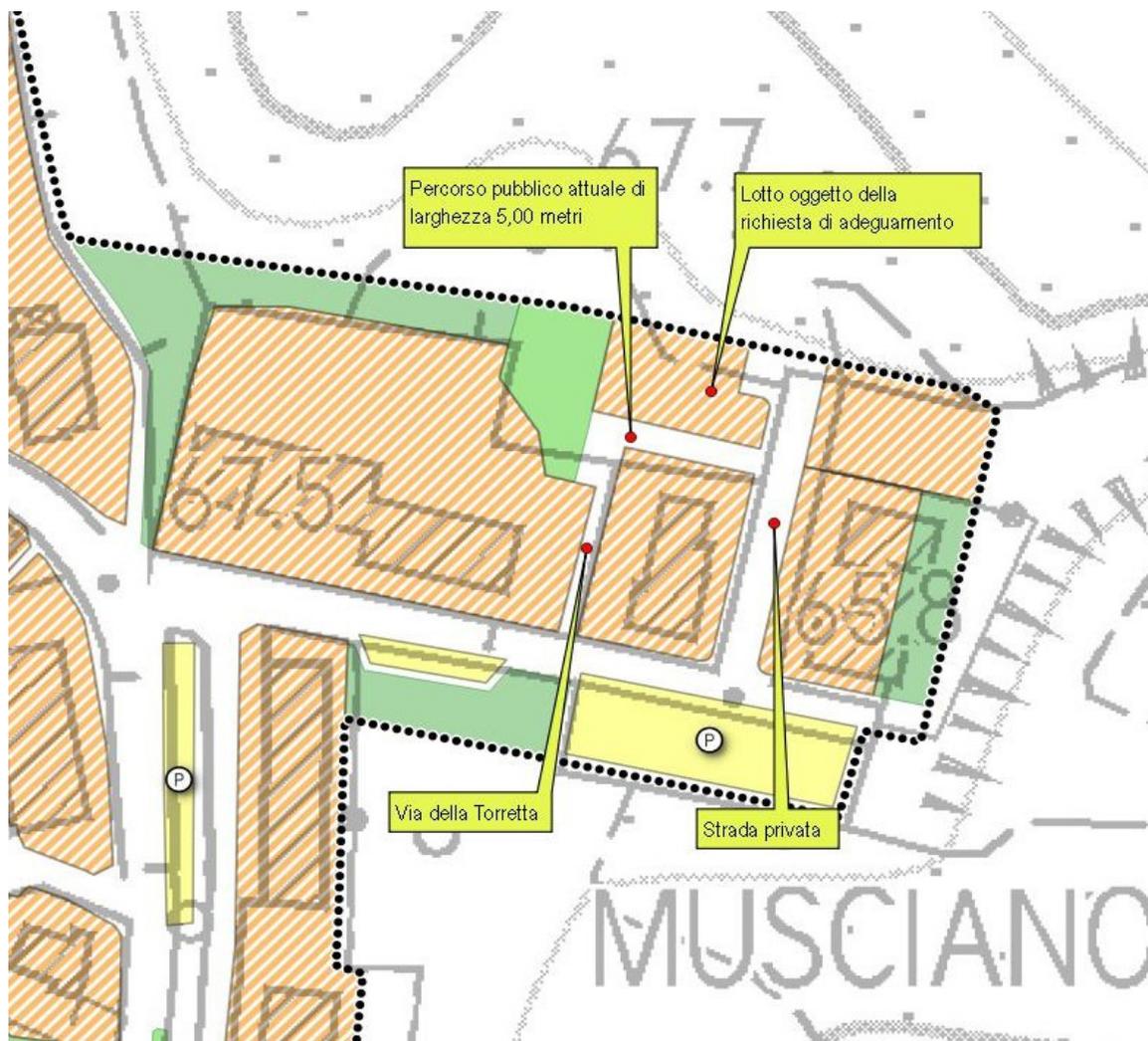


Fig. 10: Corografia stralcio dello zoning di via Vallecchia a Musciano, adottato

Per quanto sopra, nell'ipotesi che con l'auspicato intervento edificatorio di completamento, l'osservante si faccia carico anche della realizzazione di tutte le opere e i lavori occorrenti per la sistemazione complessiva della zona, ivi compreso la già "offerta" cessione gratuita delle aree a ciò previste, **l'osservazione presenta contenuti tecnici che rendono possibile l'accoglimento**, con l'esclusione della riduzione della distanza dai confini che non può essere accolta in questa sede e potrà essere esaminata sotto altra forma e modalità, ove ne ricorrano le condizioni al momento della richiesta del titolo edilizio a edificare. L'accoglimento dell'osservazione consente anche di rettificare la geometria delle stesse aree pubbliche che presentano alcune lievi imprecisioni nello zoning, prima delle quali l'erronea indicazione di "strada" a spazi che sono standard di verde pubblico ancorché destinato a passaggio pedonale pavimentato; errore che, inoltre, ha indotto a denominare toponomasticamente come "via" un percorso che non ha tali caratteristiche e che potrà, con apposito procedimento e decisione ad hoc, essere trasferito all'attuale strada privata, ove sia acquisita al patrimonio pubblico come conviene ad una sistemazione urbanistica adeguata. Tutto come visibile nella figura 11.

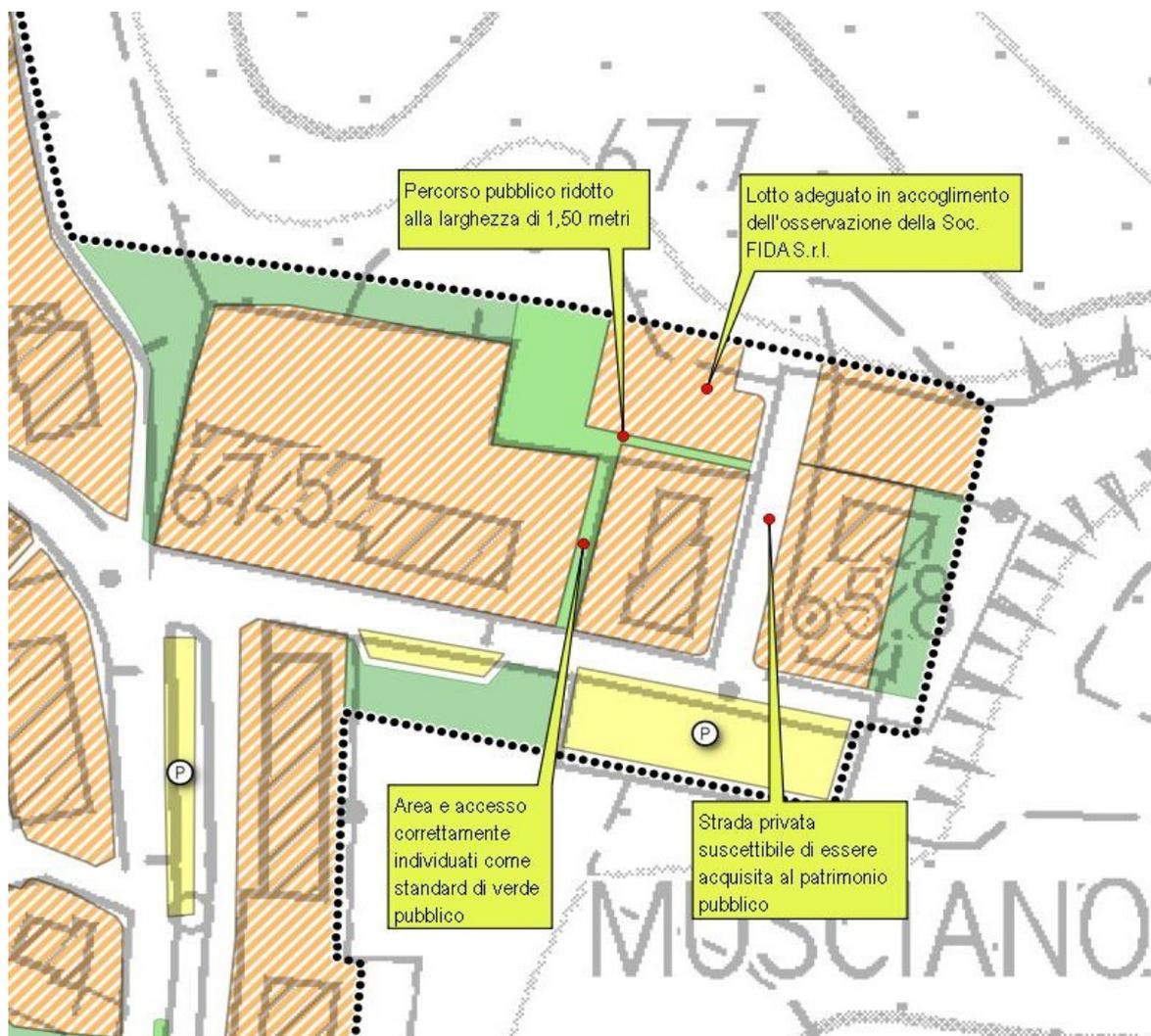


Fig. 11: Corografia zoning della zona di via Vallecchia modificato in accoglimento dell'osservazione della Soc. FIDA S.r.l.

n. 7 – L'osservazione presentata dai **signori Massimo Chelli, Carmela Tidona, Maurizio Gialdini e Giuseppe Gialdini il 12 maggio 2023** **oltre il termine di pubblicazione**, concerne un terreno posto

nella UTOE n. 7 di Marti, in fregio e all'interno di via Fontanelle e rappresentato al C.T. del Comune di Montopoli V.A. dalla particelle nn. 63, 347 e 348 del foglio n. 30. L'osservazione contiene la proposta di “*ampliare l'area già edificata con un insediamento che non sia intensivo (...)*” che viene ad intervenire con un'ipotetica zonizzazione di espansione di tipo residenziale su un'area che è completamente e macroscopicamente (oltre 6.500,00 m²) esterna al perimetro del territorio urbanizzato come rappresentato dai limiti della UTOE esistente (cfr. art. 224 della L.R. n. 65/2014).

Considerazioni

Per quanto appena considerato e per la palese estraneità ai contenuti e agli obiettivi della variante adottata, **non è tecnicamente possibile accogliere la richiesta contenuta nell'osservazione.**

n. 8 – L'osservazione presentata dalla **società Bertini s.n.c. di Bertini Franco**, insieme ai signori **Alberto Giannangeli, Katuscia Scateni, Carla Zingoni, Meri Di Vita, Alessandro Giannangeli** il **12 maggio 2023** **oltre il termine di pubblicazione**, propone di modificare lo zoning di porzioni areali nella UTOE di San Romano quale luogo di atterraggio di un parziale trasferimento di volume dal comparto oggetto di piano di recupero denominato “ex Calzaturificio Bertini” posto in fregio a via Campania (alias via Romanina) identificato al C.F. del Comune di Montopoli V.A. dalle particelle 254, sub. 1 del foglio n. 6 e dalla particella 254 del foglio n. 43, così come approvato con deliberazione consiliare n. 35 del 10 maggio 2017 e di cui non è stata ancora avviata l'attuazione. Tale piano attuativo prevede di realizzare una superficie edificata (SE) di 2.504 m², pari a circa 7.500,00 m³, con destinazione residenziale e terziario in luogo di un cessato complesso produttivo. L'acclarata difficoltà di realizzare nel comparto l'intera volumetria senza ricorrere a tipologie edilizie ritenute poco consone al gradimento del target tipico per il mercato immobiliare della zona, ha indotto gli osservanti a proporre che in luogo dell'ex complesso produttivo venga realizzata circa tre quarti (circa il 75%) della SE prevista (circa 1.859,00 m²), distribuendo la restante per poco più di un terzo (495 m²) quale aumento della capacità del comparto soggetto a PUC (Piano Unitario Convenzionato) di via Belvedere (cfr. art. 36 delle N.T.A. della variante adottata), un ottavo (circa 150,00 m²) in aumento della capacità edificatoria dell'area di completamento in fregio alle vie Laviolla e Caduti dei Lager.

Considerazioni

La proposta articolata dell'osservazione riveste senz'altro un interesse tecnico, sebbene non aliena da alcune considerazioni ad ampio raggio. L'ipotesi di diminuire la pressione insediativa nel comparto ex Calzaturificio Bertini, la cui previsione era già contenuta nel R.U. approvato del 2013, oltre ad attuare una tipologia edilizia più idonea ai luoghi consente anche di attenuare la densificazione edilizia complessiva dell'area che gravita tra le vie Campania e Abruzzi. Se in questo aumentare la capacità edilizia di “soli” 150 m² in termini di SE per l'area a ridosso delle vie Laviolla e Caduti dei Lager è, in definitiva, coerente con l'attuale indice di saturazione della zona, viceversa il trasferimento di 495 m² di SE nel comparto di via Belvedere presuppone necessariamente la ri-perimetrazione in aumento di medesimo allo scopo di garantire sia la stessa percentuale di saturazione territoriale sia di poter ricavare gli standard necessari ai maggior numero di abitanti virtualmente insediabili. Per essere ai margini Ovest della UTOE di San Romano, quest'operazione si rende possibile con la coeva contenuta modifica del perimetro del territorio urbanizzato, come rappresentato dalla stessa UTOE che

può essere attuata alla stessa stregua delle lievi e circoscritte modifiche già oggetto della variante adottata, per tutte le UTOE, anche quale correzione di evidenti incoerenze geometriche.



Fig. 12: Corografia stralcio dello zoning tra le vie Toscana e Belvedere, adottato



Fig. 13: Corografia stralcio del RU adottato nelle vie Lager e Laviata

Per quanto riassunto e per l'evidente miglioramento complessivo ottenibile dalla distribuzione della capacità edificatoria, che sconta solo una rettifica di minima entità del perimetro della UTOE con sua fattibilità secondo criteri di ragionevolezza anche per la sua consistenza contenuta, **l'osservazione è tecnicamente suscettibile di accoglimento**, con la modifica allo zoning come rappresentato in figura e la modifica delle N.T.A. come di seguito rappresentato



Fig. 14: Corografia stralcio dello zoning tra le vie Toscana e Belvedere modificato in accoglimento dell'osservazione della Soc. Bertini



Fig. 15: Corografia stralcio dello zoning in fregio alle vie Lager e Lavialla, modificato in accoglimento dell'osservazione della Soc. Bertini

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO ADOTTATO	
Articolo 36 Le aree sature a prevalente carattere residenziale (Zone B)	
Testo attuale	Testo modificato
<p>UTOE n. 4 - San Romano: PUC “Via Belvedere”</p> <p><i>L'intervento si pone l'obiettivo del completamento del tessuto residenziale in fregio alla via Belvedere, conseguente alle demolizione di edifici già rurali. Si caratterizza secondo i seguenti parametri:</i></p> <p>ST: 1.800 m²; SF: 990 m² IT: 0,30 m²/m²; HF: 6,50 m (massimo due piani fuori terra); Dotazioni territoriali: parcheggio per almeno 350 m²;</p>	<p>UTOE n. 4 - San Romano: PUC “Via Belvedere”</p> <p><i>L'intervento si pone l'obiettivo del completamento del tessuto residenziale in fregio alla via Belvedere, conseguente alle demolizione di edifici già rurali con parziale trasferimento di volumetria da comparto ex Calzaturificio Bertini. Si caratterizza secondo i seguenti parametri:</i></p> <p>ST: 3.800 m²; SF: 2.350 m² SE: 1.100 m²; HF: 6,50 m (massimo due piani fuori terra); Dotazioni territoriali: parcheggio per almeno 700 m²;</p>

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO ADOTTATO	
Articolo 36 Le aree sature a prevalente carattere residenziale (Zone B)	
Testo attuale	Testo modificato
	<p>UTOE n. 4 - San Romano: PUC “Vie Caduti dei Lager - Lavialla”</p> <p><i>L'intervento si pone l'obiettivo del completamento del tessuto residenziale in fregio alla vie Caduti dei Lager e Lavialla con attribuzione di capacità propria e per parziale trasferimento di volumetria da comparto ex Calzaturificio Bertini. Si caratterizza secondo i seguenti parametri:</i></p> <p>ST: 1.880 m²; SF: 1.880 m² SE: 750 m²; HF: 6,50 m (massimo due piani fuori terra);</p>

n. 9 – L'osservazione del sig. Pasquale Di Vito del 1° giugno 2023, **oltre il termine di pubblicazione**, chiede di inserire in zona di saturazione di tipo B (ex D.M. n. 1444/1968) una porzione di circa 970 m² di un più ampio appezzamento di terreno di 8.147 m², posto in fregio e all'interno al lato Sud della via Pertini nella UTOE n. 4, oggi destinato a "Verde privato", proponendo al contempo di cederne al comune un'ulteriore porzione di 2.300 m² immediatamente a Sud della zona sportiva comunale.



Fig. 16: Corografia dell'area oggetto di osservazione come rappresentata nella variante al RU adottata

Considerazioni

Occorre ricordare come il terreno che si chiede di destinare all'edificazione, individuato al Catasto Terreni del Comune di Montopoli V.A. nel foglio 4 in parte dalla particella 599 e in parte dalla particella 647, sia stato destinato a verde privato in ragione della sua particolare morfologia e allo scopo di farne un idoneo corridoio che garantisca la continuità ecologica ed ambientale tra la sommità del rilievo di San Romano e la parte valliva sottostante, nella constatazione sia dell'avvenuta passata edificazione di aree circostanti, sia dell'ulteriore attività edificatoria accordata con il regolamento urbanistico approvato nel 2013 per la porzione oltre la via Pertini. In questo quadro, appare inopportuno densificare ulteriormente l'area che, per quanto concerne gli aspetti geomorfologici,

presuppone anche opere di adeguamento e di messa in sicurezza per le criticità idrogeologiche evidenziate nel corso degli ultimi anni. Quanto evidenziato induce a **non ritenere l'osservazione è tecnicamente suscettibile di accoglimento.**

n. 10 – Per l'osservazione del **sig. Marco Doni del 1° giugno 2023** si rimanda a quanto indicato in chiosa delle controdeduzioni all'osservazione n. 1.

n. 11 – L'osservazione presentata dalla **Società DOMUS Immobiliare S.r.l. insieme al sig. Gerardo Brancati e alla Società MAGIS S.r.l. il 5 giugno 2023** **oltre il termine di pubblicazione**, concerne valutazioni sulla residua capacità edificatoria del comparto di lottizzazione denominato “La Valletta” nella UTOE n. 4 “San Romano”, in relazione al fatto che, constatando l'avvenuta scadenza dei termini ultimi per l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche-edilizie, la variante al RU adottata ha inserito le aree in parola tra quelle di saturazione di tipo “B” (ex D.M. n. 1444/1968) con parametri propri di quest'area per le N.T.A. (significativamente, $I_f = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$, $I_c = 30\%$). Per attenuare il presunto minusvalore edificatorio che questa scelta viene a determinare, l'osservazione contiene la richiesta di correggere in aumento l'indice fondiario, portandolo a $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Considerazioni

Preliminarmente è opportuno riportare come, rimanendo all'argomento dell'osservazione, la scelta operata con l'adozione della variante è stata dettata da oggettive valutazioni proprie della pianificazione urbanistica, sancite dalla legge, che non consentono di continuare a considerare le aree quale quelle in oggetto come “*destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B)*” [cfr. art. 2, comma 1, lett. C) del D.M. n. 1444/1968]. In aggiunta, deve essere considerato come la lottizzazione che ha consentito la trasformazione urbanistico-edilizia fu oggetto di convenzione urbanistica sottoscritta nel 2007, poi modificata nel 2012 e oggetto di ulteriori richieste di proroga che, oltre a motivare la dilazione dei tempi di conclusione delle opere di urbanizzazione (poi finalmente terminate il 3 ottobre 2018 e consegnate al comune il 2 settembre 2020), consentiva altrettanto per attuare l'edificazione di tutti i lotti, cosa ancora non avvenuta per un'evidente inerzia manifestata dalle proprietà interessate.

Fatta questa premessa è vero, per contro, che gli impegni assunti dai lottizzanti in seno alla realizzazione dell'urbanizzazione da un lato, così come l'acclarata crisi del settore edilizio venutasi a determinare dopo il 2010, non hanno consentito il pieno e totale godimento delle possibilità edificatorie del comparto in oggetto nell'arco degli anni che vanno dall'approvazione del regolamento urbanistico vigente (15 febbraio 2013) ad oggi, tanto da posticipare di molto la realizzazione di tutta l'edificazione prevista che, ancora nel 2023, vede tre lotti in attesa di completamento su un totale di otto. All'unisono, appare viepiù importante continuare a stimolare il completamento edificatorio per un'area già votata alla scelta edificatoria come interna al perimetro del TU e oggetto di completa urbanizzazione, anche per non deprimere l'imprenditoria locale di settore.

In sintesi **l'osservazione è tecnicamente suscettibile di accoglimento**, con la modifica delle N.T.A. come di seguito rappresentato mediante l'aggiunta del comma 15 all'art. 36 del testo adottato, a valere anche su altri comparti simili per uniformità di comportamento e attuazione nel

tempo occorso tra la stipula della convenzione urbanistica e oggi.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO ADOTTATO	
Articolo 36 <i>Le aree sature a prevalente carattere residenziale (Zone B)</i>	
Testo attuale	Testo modificato
	(...) 15. Nei comparti già di espansione di tipo C individuati alla data del 15 febbraio 2013, dove il rapporto tra la superficie fondiaria edificata e quella dei lotti ancora da edificare sia inferiore al 70% alla data del 24 marzo 2023, l'indice fondiario (IF) per il completamento è pari a 0,40 m ² /m ² , fermo restando gli altri parametri riportati al comma 10.

n. 12 – L'osservazione presentata dall'arch. Paolo Forgione, su incarico della **Società BETA Immobiliare S.r.l.**, il **5 giugno 2023** **oltre il termine di pubblicazione**, concerne in parte lo stesso argomento trattato con l'osservazione n. 11, riferita però ad un particolare lotto (il n. 5) della lottizzazione di via Collodi e via Malaparte, in parte l'invito a valutare se il limite della UTOE n. 5 di Montopoli sia stato correttamente riportato fin dalla stesura del RU approvato il 15 febbraio 2013 in relazione al perimetro del comparto di lottizzazione a suo tempo approvato.

Considerazioni

Quanto alla prima parte dell'osservazione, essa trova risposta nelle considerazioni svolte in chiosa all'osservazione n. 11, con accoglimento della proposta di aumentare di poco l'indice fondiario nei comparti già di espansione di tipo C individuati con l'approvazione del regolamento urbanistico vigente, dove la superficie fondiaria edificabile non sia stata ancora interamente utilizzata.

Quanto alla seconda parte dell'osservazione, la richiesta di “*Verificare ed eventualmente rettificare graficamente, il perimetro della UTOE che lambisce il lato sud-ovest del lotto in oggetto (...)*” appare fuori luogo, dal momento che non esistono i presupposti per introdurre una rettifica del genere, visto che l'area edificabile, già propria del comparto di lottizzazione, non viene ad essere ridotta rispetto all'originale.

n. 13 – L'osservazione presentata dal **sig. Luciano Caciagli** il **5 giugno 2023** **oltre il termine di pubblicazione**, concerne la richiesta di procedere ad un'ulteriore declassificazione dell'edificio (al C.F. del Comune di Montopoli V.A, nel foglio 6, part. 142, sub. 2, graff. 141) regolato dalla scheda-norma n. 129, rispetto a quanto già fatto con una variante puntuale a seguito dell'espressione positiva della Giunta comunale con proprio atto n. 213 del 22 ottobre 2019, in ragione del fatto che con la variante al RU adottata l'area ove insiste l'edificio stesso non è più “storica” (tipo “A” ex D.M. n. 1444/1968) bensì di saturazione residenziale (tipo “B” ex D.M. n. 1444/1968).

Considerazioni

Preliminarmente, occorre rilevare come l'osservazione fa una palese confusione nel ritenere che lo zoning urbanistico possa dettare norme precipe per la tutela di singoli edifici (e come tali,

regolati da apposite “schede”) quando semmai le prerogative di possibile conservazione dei manufatti esistenti, secondo le varie categorie attribuite all'edificio, prescindono da questo. In secondo luogo è utile ricordare come, a seguito di opportuna istruttoria del Servizio Edilizia Privata, la Giunta Municipale si sia potuta esprimere positivamente alla proposta di una parziale declassificazione dell'edificio in oggetto, senza smentirne l'interesse ambientale, consentendo di elevare l'intervento fino alla possibile ristrutturazione con modifiche di sagoma e addizioni, escludendo però di intervenire sulla parte anteriore prospiciente la via Tosco-Romagnola (normativamente, cioè, la categoria di intervento rimaneva la *ristrutturazione conservativa* ma di tipo R2 in luogo della più restrittiva R1 – cfr. art. 11 delle N.T.A.), dove venivano individuate “(...) *caratteri propri dei morfotipi edilizi rilevabili nella zona e con interventi conformi a quelli della tradizione locale*”. Per le predette motivazioni, sia di carattere generale n tema di mancata corrispondenza tra zonizzazione urbanistica e patrimonio edilizio esistente sia puntali relative al fatto che non possono sussistere elementi diversi e ulteriori a quelli per i quali la G.M. ha potuto esprimersi nel 2019, **non ci sono elementi tecnici per ritenere l'osservazione suscettibile di accoglimento.**



Fig. 17: Edificio oggetto di osservazione come rappresentato nella scheda-norma 129 del RU

n. 14 – L'osservazione presentata dalla **Società Toscana Village S.r.l.**, per il tramite del suo

24- *Primo monitoraggio e variante contestuale al RU per correzione errori dello zoning–Riequilibrio dimensionamento tra UTOE*

representante legale sig. William Kay Clark, il 5 giugno 2023 **oltre il termine di pubblicazione**, concerne una generica richiesta di cambiare la destinazione del terreno del campeggio, “da turistico a edificabile o turistico edificabile in pianta stabile (Hotel, residenza alberghiera, etc.), per un'eventuale altra destinazione d'uso” [N.d.A.].

Considerazioni

Nell'osservare l'estrema genericità della richiesta, peraltro non suffragata da alcuna motivazione oggettiva, è opportuno anticipare come l'area di 40.500 m², dell'attuale campeggio di Montopoli al quale l'osservazione si riferisce, è stata individuata già negli strumenti previgenti e confermata anche nella variante adottata in virtù delle prerogative accordatele come capace di accogliere una potenziale, poi effettiva, domanda turistica di tipo “itinerante” gravitante nella zona. Già con le modifiche alle sole N.T.A. approvate nel 2019 (cfr. Del. C.C. n. 89/2019), anche con riferimento alla definizione e alle peculiarità previste dall'art.24 della L.R. n. 86/2016 recante il “Testo unico del sistema turistico regionale”, fu prevista anche una SE di 150 m² per agevolare le attività di supporto degli ospiti, quali somministrazione di alimenti e bevande, spacci di generi alimentari e locali per la loro cottura, per mezzo di realizzazioni che, nella prima stesura del regolamento urbanistico nel 2013 erano state inopinatamente vaghe e quantitativamente indefinite.

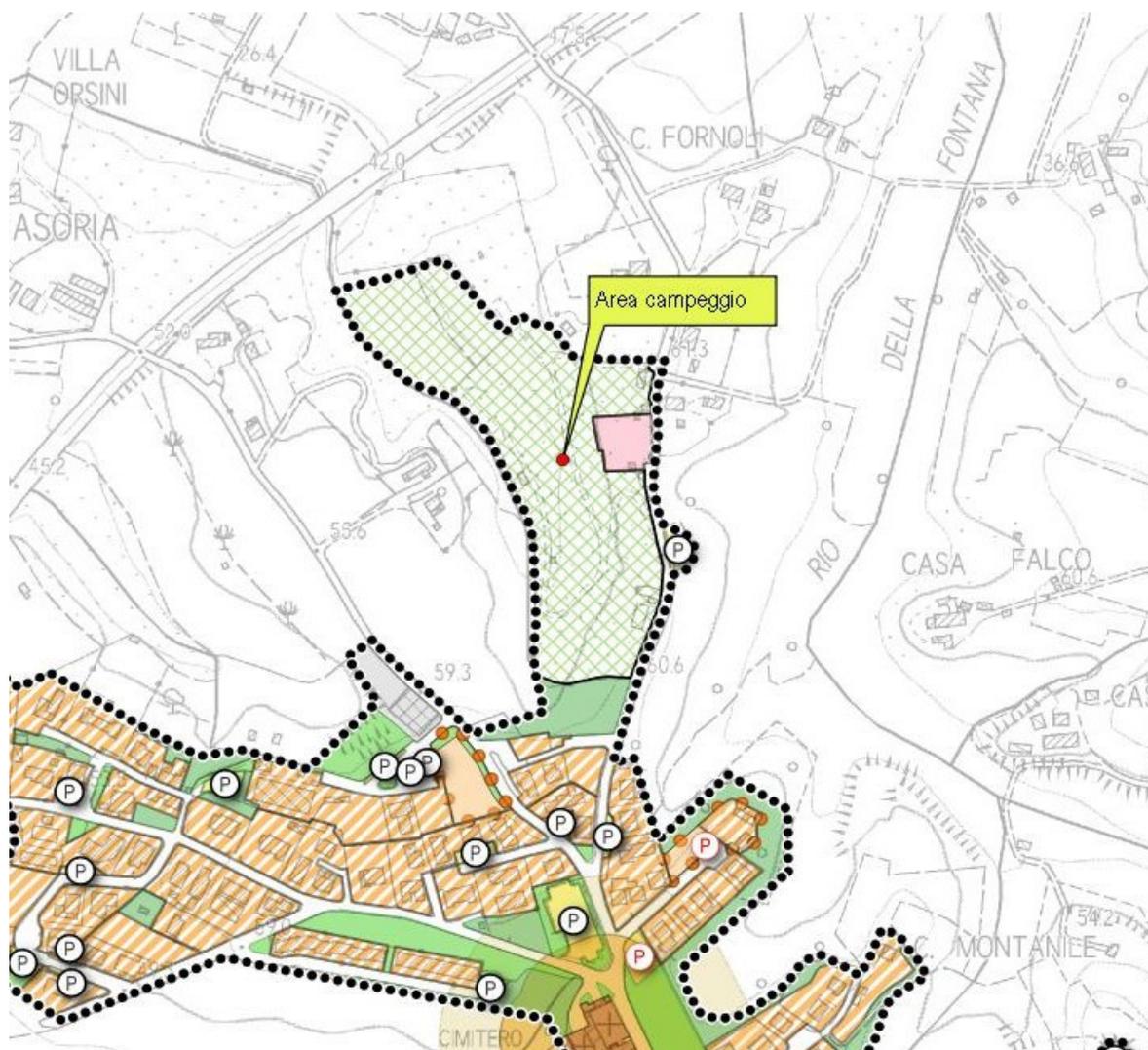


Fig. 18: Corografia dell'area di campeggio come rappresentata nella variante al RU adottata

Per il quadro normativo vigente, oggi la gestione unitaria di un'area siffatta, attrezzata e recintata, consente la sosta e il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di mezzi di pernottamento autonomi e mobili (tende, camper e roulotte) ma anche la messa in opera di propri sistemi di pernottamento per i turisti che ne siano sprovvisti, fino ad un massimo del 70% del numero delle piazzole⁴ (stalli) all'uopo disponibili quanto a roulotte, camper e case mobili e fino al 20 % delle piazzole quanto a tende e accessori. Quando le strutture temporanee ancorate al suolo sono in numero tale da superare del 30% il numero delle piazzole, tali campeggi possono assumere la denominazione “camping village” come nel caso di specie della società osservante. Nella sostanza si tratta di una panoramica di servizi e offerte assai ampia, capace di offrire diverse soluzioni per il turismo itinerante e particolarmente adatto al contesto territoriale montopolese, per le sue numerose alternative di godimento del paesaggio e dell'ambiente che lo contraddistinguono.

Proprio con questi presupposti, l'area è individuata in un contesto dalla forte impronta naturalistica, nella porzione Nord-Ovest della UTOE del capoluogo che non solo non presenta velleità di possibili trasformazioni ma che, per i contenuti stessi di un'area che possa definirsi “campeggio”, deve rimanere aliena da classici contesti edificatori. Peraltro, volendo considerare che l'accezione utilizzata dalla società osservante “*turistico edificabile in pianta stabile*” sia riferita alla possibilità di realizzare strutture con caratteristiche di durabilità nel tempo, ancora una volta si sottolinea come il quadro normativo vigente consente di attrezzare le piazzole non solo quasi alla stregua di un resede residenziale mediante siepi, staccionate, aiuole o altro con l'esclusione di qualsiasi pavimentazione artificiale, non solo esse devono essere accessibili alla viabilità interna del campeggio, ma nei villaggi turistici – quali quello in oggetto -le strutture permanentemente ancorate al suolo possono essere realizzate perfino con materiali edili, fermo restando la possibilità che siano facilmente rimosse, unitamente a tutte le utenze dei servizi, per il ripristino dello stato dei luoghi alle condizioni naturali originali, qualora venga meno la destinazione dell'area allo scopo ovvero la cessazione dell'attività (cfr. artt. 34 e 36 del D.G.P.R. n. 47/R/2017). Per tutto quanto considerato **non ci sono elementi tecnici per ritenere l'osservazione suscettibile di accoglimento.**

n. 15 – L'osservazione presentata dai **sigg. Vincenzo e Gian Marco Storti** del 21 giugno 2023 **oltre il termine di pubblicazione**, concerne terreni posti all'interno di via Delle Porte nella UTOE n. 4 di San Romano marginalmente compresi, per lo zoning del RU adottato, all'interno delle zone di saturazione residenziale di tipo B (ex D.M. n. 1444/1968) e buona parte in area destinata a verde privato, di viene chiesto un leggero aumento dell'area edificabile in luogo della destinazione a verde privato.

n Considerazioni

I terreni in oggetto (identificati al C.T. del Comune di Montopoli V.A. dalle particelle nn. 294, 658 e 700 del foglio 4) confinano con aree tergalì agli edifici in fregio alla via Delle Porte suscettibili di interventi di adeguamento funzionale mediante modesti ampliamenti che, tuttavia, siano alieni da ulteriori impegni volumetrici verso il fronte strada; via la cui sezione è appena sufficiente per le prerogative di strada urbana a doppio senso di circolazione che, nel tempo, non ha mai visto seri interventi di miglioramento anche per essere confine comunale con San Miniato. Ne consegue che

⁴ Superficie attrezzata e delimitata a disposizione per la sosta e il soggiorno di un equipaggio di turisti. L'equipaggio è l'insieme delle persone che chiedono di usufruire congiuntamente di una piazzola. Nel caso di specie (villaggio turistico, le dimensioni minime della piazzola possono essere di 70 m² trattandosi di struttura classificata con tre stelle.

allargare in maniera contenuta (poco meno di 3,00 metri) l'area di saturazione residenziale verso l'interno per migliorare le possibilità di intervento edificatorio,ove la proprietà decida in tal senso, appare anche auspicabile in un ottica di minore densificazione edilizia della zona. **Per questi presupposti, l'osservazione presenta contenuti tecnici favorevoli all'accoglimento.**



Fig. 19: Corografia stralcio dello zoning tra le vie Delle Porte e Pertini, adottato



Fig. 20: Corografia stralcio dello zoning tra le vie Delle Porte e Pertini, modificato in accoglimento dell'osservazione

n. 16 – L'osservazione presentata dal **sig. Pier Luigi Giannoni**, quale rappresentante legale della “Società Immobiliare La Torretta S.r.l.” del 7 luglio 2023 **oltre il termine di pubblicazione**, concerne un terreno posto all'interno della via Masoria, contraddistinto al C.T. del Comune di Montopoli V.A. dalla particella 892 del foglio 11, sul quale si trova una torretta in muratura di antica realizzazione (1888) e già facente parte dei beni della “Fattoria Orsini”. L'osservazione richiede che questo manufatto unitamente all'area di pertinenza al suo intorno per circa 500 m², venga classificato come edificio specialistico utilizzabile ai fini turistico ricettivi con possibilità di realizzare al suo intorno manufatti pertinenziali funzionali.



Fig. 21: Corografia aerea del manufatto oggetto dell'osservazione

Considerazioni

Pur riconoscendo che la proposta contiene un'encomiabile volontà di recuperare un manufatto altrimenti non utilizzato e viceversa suscettibile di valorizzazione in senso una maggiore disponibilità di peculiari strutture ricettive, ipotizza una zonizzazione precipua che risulta abbondantemente esterna al perimetro del territorio urbanizzato come rappresentato dai limiti della UTOE esistente (cfr. art. 224 della L.R. n. 65/2014) di Montopoli.

Per quanto appena considerato e per la palese estraneità ai contenuti e agli obiettivi della variante adottata, **non è tecnicamente possibile accogliere la richiesta contenuta nell'osservazione.**

n. 17 – L'osservazione presentata dal **sig. Luca Benvenuti** del 21 luglio 2023 **oltre il termine di pubblicazione**, concerne un terreno (al C.T. del Comune di Montopoli V.A. identificato dalla particella 1123 del foglio 10) all'interno della via Di Capanne, nella UTOE n. 5 che per il vigente RU e la variante adottata ricade in zona di saturazione residenziale di tipo "B" ai sensi del D.M. n. 1444/1968 (vedi fig.

17), del quale viene chiesto che sia destinato a verde privato per la dichiarata difficoltà di dar seguito alle suscettibilità edificatorie proprie della predetta zonizzazione.



Fig. 22: Stralcio RU previgente

Considerazioni

La richiesta contenuta nell'osservazione, proveniente dal proprietario dell'area interessata, non pregiudicando alcun assetto di pubblico interesse e relativo ad un'area marginale al T.U. per la quale era previsto il mero completamento del tessuto edilizio di frangia, **appare tecnicamente motiva e, pertanto, sotto questo punto di vista suscettibile di accoglimento, con la ridefinizione dello zoning.**



Fig. 23: Stralcio RU modificato a seguito di accoglimento dell'osservazione del sig. Benvenuti Luca

n. 18 – L'osservazione presentata dal **geom. Stefano Bertoncini** del 10 agosto 2023, su incarico del sig. Giorgio Marmeggi, **oltre il termine di pubblicazione**, concerne un terreno, identificato al C.T. del Comune di Montopoli V.A. dalla particella n. 889 del foglio 3, nella UTOE n. 4 di San Romano, limitrofo alle aree già esaminate con l'osservazione n. 4, per il quale viene chiesta la modifica della sua destinazione da verde privato ad area di saturazione residenziale di tipo "B", ex D.M. n. 1444/1968.

Considerazioni

Per la prossimità alle aree esaminate nell'osservazione predetta, possono essere fatte le stesse considerazioni in controdeduzione e alle quali si rimanda. Si sottolinea, in modo particolare, come le modifiche circoscritte introdotte allo zoning della zona con la variante adottata, sono tali – e sufficienti - da consentire un assetto congruo e coerente ad una area rimasta incompleta e marginale, seppure all'interno del tessuto urbano della frazione di San Romano, grazie alle iniziative che potranno mettere in atto i privati, con un positivo riflesso anche su opere di urbanizzazione di interesse generale, quali il completamento della via Puccini. Tutto in una più generale visione tesa a salvaguardare la peculiare morfologia dei luoghi e una certa suscettibilità di tutela ambientale delle pendici della collina che degrada verso Nord fino alla via del Mulinaccio. Oltre a peculiarità di carattere morfologico tese a non incrementare il carico urbanistico verso la parte degradante, lasciando alla trasformazione urbanistica solo porzioni della sommità della collina, l'ulteriore indirizzo seguito era stato quello di preservare minimi "corridoi ecologici" che garantissero la continuità ecologica verso la pianura che all'unisono consentono di conservare anche interessanti con visivi verso l'Arno, senza enfatizzare le

criticità già manifestatesi in conseguenza con l'edificazione più recente che ha inopinatamente evitato di affrontare in maniera organica la preventiva messa n sicurezza dell'intero intorno. Tutti elementi riassunti sono tali da **non ritenere l'osservazione tecnicamente suscettibile di accoglimento**.



Fig. 24: Stralcio RU adottato con indicazione terreno oggetto dell'osservazione n. 16

Come fatto all'inizio del paragrafo, per una lettura di sintesi degli esiti della valutazioni fatte sulle osservazioni, si riporta la seguente tabella:

n.	Data arrivo	Protocollo	Localizzazione	Proponente	Esito valutazione tecnica
1	02/05/2023	6853	Marti- Musciano	Freschi Enzo	Accolta
2	02/05/2023	6854	Marti, via Mazzana	Majnoni Maria Pace	Non accolta
3	03/05/2023	6892	Capanne, via Pavese	Natale Sergio- Soc. SE.MA S.r.l.	Accolta
4	04/05/2023	7012	San Romano, via Puccini	Dani Alessandra e Dani Daniele	Accolta in parte
5	08/05/2023	7230	San Romano, via T-Romagnola	Collecchi Fabrizio	Accolta
6	09/05/2023	7472	Marti, via Vallecchia	Soc. FIDA S.r.l.	Accolta
7	12/02/2023	7776	Marti, via Fontanelle	Chelli Massimo, Tidona Carmela, Gialdini Maurizio e Gialdini Giuseppe	Non accolta
8	12/05/2023	7834	San Romano, via Campania e via Belvedere	Gennangeli Alberto – Soc. Bertini s.n.c. di Bertini Renzo & c., Scateni Katriuscia,	Accolta

				Zingoni Carla, Di Vita Meri, Giannangeli Alessandro	
9	01/06/2023	9474	San Romano, via Sandro Pertini	Di Vito Pasquale	Non accolta
10	01/06/2023	9550	Musciano, via di Musciano	Doni Marco	Accolta
11	05/06/2023	9574	San Romano, via La Valletta	Soc. DOMUS IMMOBILIARE S.r.l., Brancati Gerardo, Soc. MAGIS S.r.l.	Accolta
12	05/06/2023	9579	Montopoli, via Collodi	Barontini Andrea, BETA IMMOBILIARE S.r.l.	Accolta in parte
13	05/06/2023	9587	San Romano, via T-Romagnola	Caciagli Luciano	Non accolta
14	07/06/2023	9824	Montopoli, via Fornoli	TOSCANA VILLAGE S.r.l.	Non accolta
15	21/06/2023	10637	San Romano, via Delle Porte	Storti Vincenzo e Storti Gian Marco	Accolta
16	07/07/2023	11790	Montopoli, interno via Masoria	Giannoni Pier Luigi	Non accolta
17	21/07/2023	12610	Montopoli, interno via Di Capanne	Benvenuti Luca	Accolta
18	10/08/2023	14037	San Romano, via M.T. di Calcutta	Bertoncini Stefano	Non accolta

1.3 – Contributi della Regione Toscana

I contributi regionali si dividono in un primo gruppo della Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore “Genio Civile Valdarno Inferiore” assunti al protocollo generale 4690/2023, e un secondo gruppo assunti con p.g. 7023/2023 dalla Direzione Urbanistica coi Settori “Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamento Atmosferico”, “Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio” e “Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale”. Ricordando come i contributi regionali si inseriscono nel processo della migliore formazioni di piani e programmi ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 65/2014 e, pertanto, non sono da considerare “osservazioni” suscettibili di valutazione estranee a questo stretto contesto tecnico, sono di seguito comunque valutati e oggetto di controdeduzioni.

1.3.1 – Contributi del Settore “Genio Civile Valdarno Inferiore

Del primo gruppo, significativamente riconducibili a quanto pervenuto dal Genio Civile di Pisa in relazione ai risultati dell'istruttoria eseguita dalla relativa struttura tecnica sulla documentazione di cui al deposito propedeutico all'adozione (cfr. dep. 568/2023), sono significative i rilievi sulla necessità di valutare se escludere a priori l'edificabilità nelle porzioni di aree interessate da nuove previsioni che la variante adottata riconosce essere caratterizzate da classi di fattibilità condizionate da pericolosità geologica e sismica molto elevate, ovvero di individuare e dimensionare gli interventi di messa in sicurezza sulla base di rilievi e indagini geognostiche di approfondimento oltreché a verifiche di stabilità al fine di dimostrare la sostenibilità della trasformazione urbanistico-edilizia rispetto a quanto disposto al punto 3.2.1. delle Direttive Tecniche approvate con D.G.R.T. n. 31/2020, tenendo altresì conto dell'azione sismica ed in coerenza con quanto indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte”, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonizzazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui al O.D.P.C.M. 3907/2010. Di questi rilievi, sono interessate le varianti allo zoning seguenti:

- UTOE n. 2, in fregio alla via Nazionale e in via Pascoli (cfr. punto 2.2.2. della Relazione

tecnica);

- UTOE nn. 6 e 7, in località Muscianello (cfr. punto 2.6.1 della Relazione Tecnica);

Sono parimenti oggetto degli stessi rilievi, altri ambiti interessati dalla modifica dello zoning dove però non sono interessate aree suscettibili di attività edificatoria, ma di meri interventi di urbanizzazione con strutture lineari o areali, quali nuova viabilità e parcheggi (UTOE n. 2, punto 2.2.3 della Relazione Tecnica), ovvero inserimento in area storica di precedenti comparti già oggetto di attività edificatoria (UTOE nn. 6 e 7, punti 2.6.4 e 2.6.6 della Relazione Tecnica).

Per la rimanente parte degli ambiti dove è stato variato lo zoning vengono richieste integrazioni documentali costituite da ulteriori approfondimenti di indagine sismica e geognostica, con la verifica di stabilità delle porzioni d'area ove sono più evidenti potenziali instabilità di versante o di scarpata. Fermo restando che di tutte le richieste di ulteriori indagini e valutazioni così come emerso dagli esiti istruttori del Genio Civile, è stato dato seguito con opportune nuove considerazioni tecnico-documentali inoltrate alla stessa struttura regionale, è utile soffermare l'attenzione su quelle peculiari delle zone dove sono presenti, seppure in porzioni circoscritte, classi di fattibilità condizionate da pericolosità geologica e sismica molto elevate. A tale proposito, fermo restando l'esclusione da previsioni edificatorie per quelle parti interessate da pericolosità geologica e sismica elevata ma non volendo escludere interventi di completamento dell'urbanizzazione con strutture lineari o areali (strade e parcheggi), viene introdotta una peculiare disciplina nelle N.T.A. che rimarca l'obbligo di prevedere in fase di redazione dei progetti esecutivi, sia che siano finalizzati ad interventi diretti che subordinatamente a piani comunque convenzionati, l'individuazione e il dimensionamento degli interventi di messa in sicurezza sulla base di rilievi e indagini geognostiche di approfondimento oltretutto della verifica della stabilità al fine di dimostrare la sostenibilità della trasformazione urbanistico-edilizia che, altrimenti, non potrà essere attuata.

1.3.2 – Contributi del Settore “Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamento Atmosferico”

I contributi della **Direzione “Ambiente ed Energia – Settore “Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamento Atmosferico”** della Regione Toscana “rivestono carattere generale” e si risolvono in un ridondante richiamo a precipe discipline proprie di tutti i procedimenti attivati ai sensi degli artt. 17, 19 e 25 della L.R. n. 65/2014. Come tali, sono peraltro già state considerate e ponderate come tali in sede di stesura degli atti della variante adottata.

1.3.4 – Contributi del Settore “Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio”

I contributi della **Direzione Urbanistica - Settore “Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio”**, questo, partendo dalla presa d'atto del contenuto degli atti vigenti e dell'avvenuto avvio di formazione del nuovo PS e ricordando come il concorso della L.R. n. 65/2014 e il PIT/PPR abbiano definito un nuovo quadro strategico e metodologico per la pianificazione territoriale finalizzato a garantire uno sviluppo sostenibile delle trasformazioni territoriali e a salvaguardare e valorizzare il patrimonio territoriale, rimarca in primo luogo come il compito di definire il territorio urbanizzato assunto dagli strumenti urbanistici debba avvenire non in maniera formale, bensì mediante la definizione delle caratteristiche qualitative del territorio, e ritiene, quindi, che le previsioni ricadenti nel perimetro disegnato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n. 65/2014 debbano essere valutate alla luce delle

disposizioni del PIT ed essere nuovamente verificate in sede di redazione di PS e PO. Il contributo prosegue ricordando come con l'entrata in vigore del nuovo quadro normativo summenzionato, gli strumenti della pianificazione territoriale hanno assunto il compito di riconoscere oggettivamente i valori e le criticità caratterizzanti i territori, per individuare conseguentemente gli obiettivi di qualità paesaggistica specifici e le azioni per il loro conseguimento in coerenza con il PIT/PPR. In tale ottica, anche con riferimento alle aree che, per effetto della norma transitoria ricordata, ricadono nel perimetro del TU, occorre fin d'ora che siano salvaguardate e sia svolta una valutazione dei valori e delle criticità, anche al fine di elaborare una disciplina volta alla loro salvaguardia e valorizzazione. In chiosa, con l'invito a definire con celerità i nuovi strumenti urbanistici, la Regione ritiene opportuno limitare la variante alla mera correzione di errori e allo stralcio dei previsioni non attuate ricadenti in zone al rischio alluvioni, rinviando alle successive fasi di adozione del PS e di redazione del PO i necessari approfondimenti per l'introduzione di nuove previsioni e/o modifiche delle stesse negli ambiti di margine al TU.

Occorre preliminarmente sottolineare come il contributo intervenga nel più alto spirito di collaborazione e sinergia con le strutture tecniche della Regione con cui gli uffici del Settore III si sono sempre trovati a lavorare in questi anni e, nella fattispecie della variante in oggetto. L'utile premessa è necessaria anche per significare come l'assunto secondo il quale il quadro normativo venutosi a definire con il concorso della L.R. n. 65/2014 e del PIT/PPR costituisca il riferimento univoco per definire il perimetro del territorio urbanizzato nelle sue peculiarità valoriali sia frutto di un'interpretazione sostanzialmente ideologica della disciplina e non completamente formale. Pur ritenendo che l'operazione, propria del nuovo PS, di verifica delle criticità delle aree che, pur non essendo ancora "urbanizzate", ricadono all'interno del perimetro definito con la strumentazione generale vigente (cfr. PS del 2009 e RU del 2013), nondimeno il tenore della norma contenuta nell'art. 224 della L.R. n. 65/2014 non appare di profilo secondario come vorrebbe essere rappresentata nel contributo, viepiù ricordando come, nel definire cosa possa essere considerato *territorio urbanizzato*, essa si richiami alle finalità di "(...) perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (...) nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate (...)". In aggiunta, la precipua disciplina transitoria si esplica e si integra con il dettato dell'art. 4 della stessa legge, che qui si richiama in un quadro generale di valutazione.

Il riferimento alla Invariante III⁵ quale strumento per saggiare le caratteristiche qualitative del territorio, ci è utile per rimarcare la bontà delle soluzioni adottate, comunque – lo ricordiamo – circoscritte a meri aggiornamenti e correzioni di minima entità. Posta la peculiarità del sistema insediativo toscano, come derivato da un'attività antropica di lunga durata, conveniamo certamente sul fatto che le urbanizzazioni contemporanee non hanno negato la geografia dei morfotipi insediativi ma sono certamente responsabili delle principali criticità dello spazio urbano e degli stessi sistemi insediativi, ambientali e rurali. Se il morfotipo insediativo (com'è noto, quello tipico del territorio montopolese è il "lineare a domanda infrastrutturale multinodale", che tuttavia non da conto della peculiarità degli insediamenti di crinali tipici della zona) è l'interpretazione formale delle relazioni tipizzate fra centri urbani in relazione al loro interno ambientale, le modifiche introdotte con la variante

⁵ Sarò personalmente felice quando qualcuno in Regione si deciderà di mettere mano ad un aggiornamento del PIT, eliminando questi termini autenticamente cacofonici

adottata si allineano con uno degli obiettivi di qualità sanciti dal PIT-PPR, tendendo a ristabilire la complessità funzionale dei reticoli insediativi dei centri urbani fra pianura e collina (nel caso di specie significativamente per le UTOE di Capanne e di Marti) riequilibrando il sistema oggi contratto e congestionato verso le pianure (nel caso di specie, cogliendo l'occasione di eliminare improprie espansioni residenziali in aree pianeggianti soggette a rischio idraulico) così come riqualificando i tessuti urbani delle urbanizzazioni di recente e recentissima realizzazione (improprie edificazioni senza adeguate dotazioni territoriali nelle frazioni di Capanne, Marti e Montopoli capoluogo) con la costruzione di sistemi urbani dotati di spazi e servizi pubblici connessi alla città storica ma anche al territorio agricolo circostante mediante pochi auspicati interventi. Se il morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee è caratterizzato dall'interpretazione formale delle disposizioni tipizzate degli edifici e delle dotazioni territoriali correlate, è con un'adeguata disciplina di supporto ai tipici elaborati grafici che si può intervenire per evitare una decontestualizzazione rispetto alla città storica mediante l'adozione di tipi edilizi standardizzati senza tuttavia scivolare in eccessivo formalismo ideologico che vorrebbe una riproduzione di tipi edilizi vetusti altrettanto decontestualizzati dal punto di vista storico e funzionale.

Secondo l'abaco dei tessuti urbanizzati, quanto al comune di Montopoli, per gli ambiti prettamente residenziali i tipi prevalenti sono “sfrangiato di margine” e “lineare a pettine e ramificato” mentre la zona industriale si caratterizza per un classica “proliferazione produttiva lineare”. Certamente sono esemplificazioni che non bastano alla complessiva catalogazione dei tessuti perché, se pure per ambiti circoscritti, possiamo riconoscervi anche degli “isolati aperti” a San Romano e Capanne, come la “campagna abitata” nella parte pianeggiante tributaria dell'Arno, tra i centri abitati di San Romano ad Est e Castel del Bosco a Ovest. Sia tra i primi (sfrangiato di margine) che tra i secondi (lineare a pettine o ramificato) è facile riconoscere anche nelle urbanizzazioni recenti di Capanne, San Romano, Montopoli e Marti, l'assenza di un margine urbano che evidenzia anche una certa dispersione insediativa motivata da recuperi fittizi di edificato rurale preesistente, spesso trasformato in veri e propri comparti di lottizzazione dove l'antica disposizione spaziale è completamente perduta. Vi si aggiunge anche una debole definizione delle relazioni coi tessuti urbani circostanti, corroborata dall'assenza di spazi pubblici adeguati a costituire una valida connessione coi servizi, ove emergono sia la frammentarietà del tessuto e della forma urbana, spesso dettata da una modesta qualità architettonica che passa attraverso un'omologazione di tipi e materiali. Ecco allora che, con l'occasione offerta dalla possibilità di redistribuire la capacità edificatoria tra UTOE, oltre al più generale blocco della dispersione insediativa, con interventi prevalentemente a carico di privati mediante piani convenzionati si può tentare la riprogettazione del margine dell'urbanizzazione esistente e perseguire l'idea di dotare lo spazio periferico di servizi a scala di quartiere, oltre che migliorare i fronti urbani verso lo spazio autenticamente agricolo, sia chiudendo alcune maglie per dare continuità all'edificato, sia inserendo adeguati spazi a verde di tipo periurbano.

Detto delle considerazioni preliminari e generali, venendo al contenuto delle singole modifiche - ritenendo tuttavia che i casi in cui la miglior classificazione intervenuta con la variante adottata delle aree già definite “agricole interne” e ora definite “verde privato”, perché privi di qualsiasi carattere di ruralità, siano esclusi dai rilievi mossi - può essere meglio compreso anche lo stretto ambito in cui possa esplicarsi la richiesta contenuta nel contributo regionale circa le previsioni di nuove aree edificabili e le minime modifiche al perimetro del TU. Infatti, escludendo anche quelle che la Direzione

urbanistica regionale ritiene non suscettibili di appunti di sorta, le modifiche su cui possa essere declinato l'invito di cui sopra si esauriscono ad una serie assai circoscritta di casi della variante adottata di seguito elencati e valutati allo scopo.

Con riferimento alla figura 25, **la modifica dello zoning in fregio a via Pascoli (cfr. punto 2.2.2. della Relazione Tecnica)** si esplica per un ampliamento di 390 m² per consentire il completamento della viabilità, che attualmente è un autentico “cul-de-sac”, che motiva anche la lieve modifica del perimetro del TU per la stessa quantità metrica. Peraltro, su tale prospettiva si inserisce in contraltare il contributo del Genio Civile di Pisa, esaminato poco sopra, per il quale tale aspettativa è demandata a condizioni di fattibilità assai peculiari che, solo se oggetto di preventivi interventi di messa in sicurezza, potrà essere attuata.



Fig. 25: Corografia di dettagli dello zoning di via Pascoli modificato con la variante adottata

Con riferimento alla figura 26, l'inserimento di **comparti di espansione residenziale in fregio a via Fonda e all'interno di via Pirandello (cfr. punti 2.2.3 e 2.2.4 della Relazione Tecnica)** così come le aree riportate nelle figure 29 e 30 rispettivamente per San Romano e per di Muscianello (cfr. punti 2.4.3 e 2.6.1 della Relazione Tecnica), intervengono in aree inserite nel RU vigente tra le cosiddette “aree agricole interne” e come tali suscettibili proprio di tali operazioni – mediante varianti disciplinate dalla legge – per quanto già previsto con l'originaria stesura proprio del RU vigente⁶. Nel più generale obiettivo di riordino della capacità edificatoria del PS anche tra UTOE diverse già ampiamente descritta e motivata nella Relazione Tecnica, l'inserimento di tali previsioni appare non solo contenuto ma anche necessario per consentire la realizzazione di standard pubblici necessari alle zone urbane all'interno altrimenti di difficile realizzazione per mera iniziativa pubblica.

⁶ Art. 5 UTOE - Territorio urbanizzato - Aree agricole interne - (...) 5 . All'interno del perimetro del territorio urbanizzato, sono individuate aree agricole, dove oltre ad essere ammissibili gli interventi e le opere indicate ai successivi artt. 24, 25 e 29 è possibile ricollocare previsioni insediative, subordinatamente a variante al regolamento urbanistico.

Con riferimento alla figura 27, il **leggero ampliamento della UTOE n. 3 per inserirvi una porzione di limitrofo territorio urbanizzato** (cfr. punto 2.3.2 della Relazione Tecnica) di circa 7.400 m², già esistente al 2009, è stato eseguito per l'inspiegabile sua esclusione della redazione sia del PS che del RU, peraltro a fronte del fatto sia della presenza di servizi per la zona industriale di cui la UTOE n. 3 è la rappresentazione grafica, limitrofo, sia della perdita di qualsivoglia elemento di ruralità. Allo scopo, l'area interessata si è provveduto a qualificare l'area interessata in verde privato e area di saturazione residenziale, con all'intorno verde privato, allo scopo

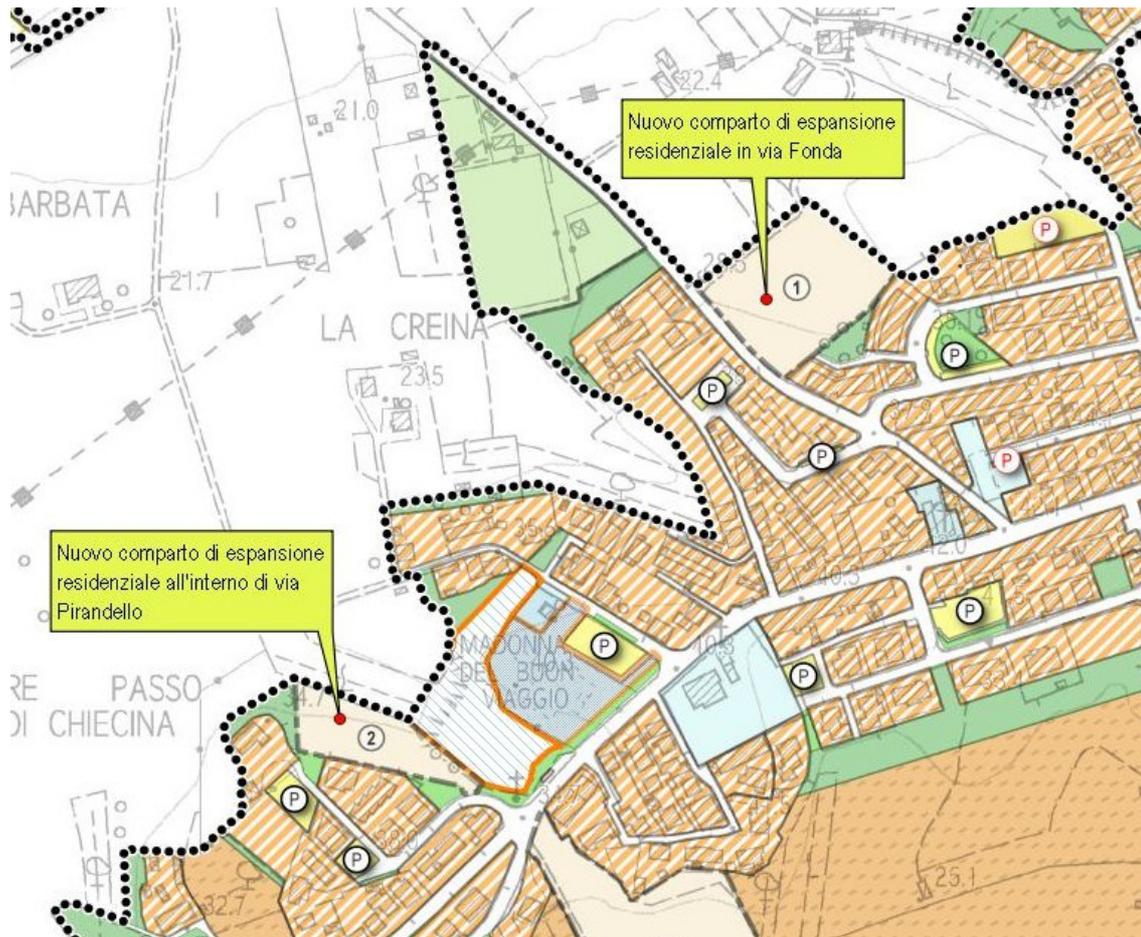


Fig. 26: Corografia di dettagli dello zoning di via Pirandello e via Fonda, nella UTOE n. 2, modificato con la variante adottata

Con riferimento alla figura 28, le considerazioni sono di diversa natura per l'ulteriore **leggero ampliamento della UTOE n. 4 di circa 1.470 m² per inserirvi la previsione di un completamento residenziale** (cfr. punto 2.4.6 della Relazione Tecnica) utile migliorare il fronte urbano verso lo spazio autenticamente agricolo all'intorno della via Belvedere, mediante un auspicato intervento di chiusura delle maglie presenti nell'edificato di margine, cogliendo l'occasione di inserire un adeguato spazio a verde di tipo periurbano. La modifica, come anche conseguenza dell'accoglimento dell'osservazione n. 8 a cui si rimanda, consente anche di operare una diversa densificazione del tessuto urbanizzato di circostante mediante il trasferimento di volumetrie realizzabili in un comparto soggetto a piano di recupero, già approvato, che male si conciliano con l'obiettivo di qualità di dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuovi poli di

attrazione, con recupero della qualità dello spazio a scala di quartiere.



Fig. 27: Corografia di dettagli dello zoning della UTOE n.3, modificato con la variante adottata



Fig. 28: Corografia di dettaglio dello zoning della UTOE n. 4 presso la via Belvedere, modificato con la variante adottata

Le predette puntuali considerazioni si inseriscono, sotto diverso profilo, in quello che dovrebbe essere una valutazione del bilancio complessivo delle modifiche introdotte nel RU che vede – è opportuno sottolinearlo – diminuire macroscopicamente la previsione edificatoria da 17.133 m² a 9.967 m² a SE e da 130.717 m² a 39.736 m² quanto a ST, significativamente per l'abbandono di estesi comparti di espansione residenziale nelle UTOE di Castel del Bosco e Capanne. Valutazione che riveste ben altro spessore che non i rilevati, meramente formali, sulla definizione del territorio urbanizzato, la cui esatta enunciazione è tutt'altro che pacifica alla luce del combinato disposto delle normative sopra ricordate.

Non solo, ma anche il pur costante lavoro applicato per giungere all'auspicata adozione del nuovo PS, il cui avvio è ormai risalente al 2019 e il cui procedimento ha risentito di difficoltà operative iniziali a causa dell'emergenza pandemica che ha interessato il Paese, previsto per la fine del corrente anno, fa proiettare la possibilità di progettare e, successivamente, approvare il nuovo PO non prima dei successivi tre anni, tempistica che mal si concilia con aspettative di riordino del RU vigente approvato oltre dieci anni or sono.

1.3.5 – Contributi del Settore “Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale”

I contributi della **Direzione “Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale – Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale”** si impernano sul tema del miglioramento dello svincolo della S.G.C. Fi-Pi-Li e sul potenziamento della linea ferroviaria Firenze-Pisa.

Quanto al nuovo svincolo della Fi-Pi-Li, per la sua soluzione, nel frattempo, su imput del Comune e a cura dello stesso settore regionale, è stato completato lo studio di fattibilità con l'individuazione di 4 diverse opzioni. Anticipando che il tema esula dagli obiettivi e dai contenuti della variante in oggetto, la soluzione più consona sarà scelta sulla scorta di un auspicato proficuo scambio di valutazioni di concerto tra Regione e Comune di Montopoli V.A. da recepire poi nel redigendo nuovo piano strutturale ai sensi dei commi 4, lett. g), 6 e 7 dell'art. 92 della L.R. n. 65/2014. Sulla stessa arteria, la II Settore della Regione continua ad insistere su una impropria classificazione della stessa S.G.C. ai sensi del Codice della Strada che non può essere accettata, per le prerogative della corretta zonizzazione e regolamentazione del territorio in capo ai comuni come ribadito anche da sentenze del Consiglio di Stato⁷. Motivazioni a sostegno della corretta classificazione della medesima arteria come di tipo “B” ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs n. 285/1992.

Quanto al potenziamento della linea ferroviaria, anche qui siamo di fronte ad un argomento estraneo alla variante adottata, rimandando tale tematica alla valutazione di nuovi assetti del territorio in ordine al redigendo nuovo PS e successivo PO.

1.4 – Ulteriori considerazioni e modifiche

In ragione delle considerazioni svolte con l'esame delle osservazioni pervenute e dei contributi regionali, il Settore ha inteso inserire ulteriori i modifiche alla disciplina tecnica e alcune lievi ulteriori correzioni allo zoning.

Quanto a quest'ultimo, oltre alle modifiche per dar seguito all'accoglimento tecnico delle

⁷ In ultimo: 06003/2018- REG.PROV.COLL. - N. 03410/2013 REG.RIC.

osservazioni accolte, come sopra argomentato, consta in ulteriori interventi correttivi meramente formali, non sostanziali e non implicanti alcuna nuova zonizzazione, con l'esclusione di una piccola porzione areale (594 m²) in fregio alla via del Mulinaccio, nella UTOE n. 4 di San Romano, nella quale viene rettificata in lieve aumento l'area di saturazione residenziale per dar seguito alla possibilità di attuare interventi di sistemazione definitiva della zona, come meglio esplicitato nelle figure 29 e 30 seguenti.



Fig. 29: Corografia di dettaglio dello zoning in fregio a via Mulinaccio attuale, nella UTOE n. 4 di San Romano



Fig. 30: Corografia di dettaglio dello zoning in fregio a via Mulinaccio modificato per approvazione, nella UTOE n. 4 di San Romano

Per quanto riguarda le Norme Tecniche di Attuazione, oltre alla correzione di alcuni refusi, in relazione all'ulteriore migliore adesione alla terminologia e agli obiettivi fissati da discipline sovraordinate. Le modifiche apportate vengono evidenziate seguendo la stessa metodologia utilizzata

nella Relazione Tecnica della variante adottata.

Art. 11 <i>Modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente</i>	
Testo adottato	Testo modificato
<p>R2: comprende interventi di ristrutturazione edilizia conservativa. Gli interventi di ristrutturazione R2 in fabbricati storici sono volti alla storicizzazione e al ripristino dei caratteri originari, dedotti dai modelli tipologici ancora esistenti nel territorio.</p>	<p>R2: Comprende interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici o di loro porzioni strutturalmente indipendenti che, fermo restando la conservazione dell'involucro e dei caratteri peculiari dei fronti dell'edificio, possono comportare una diversa distribuzione funzionale e/o la variazione della tipologia strutturale, ampliamenti circoscritti, modifiche contenute alla sagoma e l'adozione di sistemi per l'efficientamento energetico.</p>
<p>Motivazione: In ragione dell'evoluzione della normativa statale e regionale, anche legata ad interventi per piani di settore o politiche incentivanti, si rende necessario aggiornare la definizione della categoria d'intervento "ristrutturazione edilizia" che sia, da un lato, significativamente distinta da quella meramente conservativa della sagoma dell'edificio e della sua maglia strutturale in termini qualitativi e quantitativi, dall'altra sia comunque capace di condizionare gli interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di edifici o parti di essi senza snaturare completamente l'originario impianto architettonico, almeno nella parte esterna dell'involucro.</p>	

Articolo 15 <i>La disciplina delle classi di fattibilità</i>	
Testo adottato	Testo modificato
<p>(...) F4 - Fattibilità limitata – Pericolosità molto elevata 19. La fattibilità F4 si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione dello strumento urbanistico generale o di sue varianti, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.</p> <p>(...) 27. L'individuazione e la definizione delle opere così come la loro realizzazione sono a carico del soggetto attuatore della trasformazione urbanistico-edilizia.</p>	<p>(...) F4 - Fattibilità limitata – Pericolosità molto elevata 19 .La fattibilità F4 si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione dello strumento urbanistico generale o di sue varianti, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione da attuarsi in sede esecutiva degli interventi.</p> <p>(...) 21. Nei comparti dove le aree interessate da nuove previsioni edificatorie siano caratterizzate, in tutto o in parte, da classi di fattibilità condizionate da pericolosità geologica e sismica molto elevate, in sede di redazione in fase di redazione dei progetti esecutivi degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, sia che siano finalizzati ad interventi diretti che subordinatamente a piani comunque convenzionati, devono essere individuati e dimensionati gli interventi di messa in sicurezza sulla base di rilievi e indagini geognostiche di approfondimento oltreché a verifiche di stabilità al fine di dimostrare la sostenibilità delle trasformazioni stesse rispetto a quanto disposto dall'intero quadro normativo vigente in materia sia in tema di sicurezza geologica che sismica.</p> <p>(...) 27. In ordine alla fattibilità degli interventi, ove sia necessario procedere alla preventiva messa in sicurezza delle aree suscettibili di trasformazione urbanistico-edilizia, per gli aspetti geologici, sismici e idraulici, l'individuazione e la definizione delle opere così come la loro realizzazione sono a carico del soggetto attuatore della trasformazione urbanistico-edilizia.</p>
<p>Motivazione: Oltre ad essere precisato, in calce al comma 19, che gli interventi di essa in sicurezza devono essere attuati in sede esecutiva della trasformazione urbanistico-edilizia, è stato introdotto il nuovo comma 21 per significare come gli interventi di messa in sicurezza geologica e sismica devono essere progettati e dimensionati sulla scorta di rilievi e indagini geognostiche e il loro risultato è condizionato per l'esecuzione dell'attività edificatoria. al comma 27 (già 26 nel testo adottato) viene premesso come per la fattibilità degli interventi, sia necessario procedere alla preventiva messa in sicurezza delle aree suscettibili di trasformazione urbanistico-edilizia, per gli aspetti geologici, sismici e idraulici, e questi sono a carico del soggetto attuatore.</p>	

Articolo 36 <i>Le aree saturate a prevalente carattere residenziale (Zone B)</i>	
Testo adottato	Testo modificato
<p>(...) UTOE n. 4 - San Romano: PUC “Via Belvedere” <i>L'intervento si pone l'obiettivo del completamento del tessuto residenziale in fregio alla via Belvedere, conseguente alle demolizione di edifici già rurali. Si caratterizza secondo i seguenti parametri:</i> ST: 1.800 m²; SF: 990 m²; IT: 0,30 m²/m²; HF: 6,50 m (massimo due piani fuori terra); Dotazioni territoriali: parcheggio per almeno 350 m²;</p> <p>(...) UTOE n. 8 – Musciano e Muscianello: PUC “Muscianino” <i>L'intervento si pone l'obiettivo di consentire il trasferimento della volumetria residenziale di edificio attualmente posto in are ad altra pericolosità e rischio idraulico, in luogo idoneo ed esente da rischio idraulico:</i> ST: 1.780 m² SF: 1.000 m² IT: 0,20 m²/m²; HF: 6,50 m (massimo due piani fuori terra); Dotazioni territoriali: parcheggi e viabilità pari ad almeno 280 m²;</p> <p>UTOE n. 8 – Musciano e Muscianello: PUC “Muscianello” <i>L'intervento si pone l'obiettivo del completamento del tessuto residenziale in fregio alla via di Musciano, a completamento del tessuto residenziale consolidato, con aumento delle dotazioni territoriali della zona e riqualificazione della viabilità:</i> ST: 5.930 m² SF: 3.000 m² IT: 0,18 m²/m²; HF: 6,50 m (massimo due piani fuori terra); Dotazioni territoriali: a) parcheggi e viabilità pari ad almeno 430 m²; b) verde pubblico pari ad almeno 2.000 m².</p> <p>UTOE n. 8 – Musciano e Muscianello: PUC “Musciano” <i>L'intervento si pone l'obiettivo del completamento del tessuto residenziale sul margine del promontorio Nord di Musciano, con recupero a fini pubblici di viabilità poderale:</i> ST: 2.850 m² SF: 2.000 m² IT: 0,30 m²/m²;</p>	<p>(...) UTOE n. 4 - San Romano: PUC “Via Belvedere” <i>L'intervento si pone l'obiettivo del completamento del tessuto residenziale in fregio alla via Belvedere, conseguente alle demolizione di edifici già rurali. Si caratterizza secondo i seguenti parametri:</i> ST: 3.800 m²; SF: 2.350 m²; SE: 1.100 m²; HF: 6,50 m (massimo due piani fuori terra); Dotazioni territoriali: parcheggio per almeno 700 m²;</p> <p>UTOE n. 4 - San Romano: PUC “Vie Caduti dei Lager - Lavialla” <i>L'intervento si pone l'obiettivo del completamento del tessuto residenziale in fregio alla vie Caduti dei Lager e Lavialla con attribuzione di capacità propria e per parziale trasferimento di volumetria da comparto ex Calzaturificio Bertini. Si caratterizza secondo i seguenti parametri:</i> ST: 1.880 m²; SF: 1.880 m² SE: 750 m²; HF: 6,50 m (massimo due piani fuori terra);</p> <p>(...) UTOE n. 6 – Muscianello: PUC “Muscianino” <i>L'intervento si pone l'obiettivo di consentire il trasferimento della volumetria residenziale di edificio attualmente posto in are ad altra pericolosità e rischio idraulico, in luogo idoneo ed esente da rischio idraulico:</i> ST: 1.780 m² SF: 1.000 m² IT: 0,20 m²/m²; HF: 6,50 m (massimo due piani fuori terra); Dotazioni territoriali: parcheggi e viabilità pari ad almeno 280 m²;</p> <p>UTOE n. 6 – Muscianello: PUC “Muscianello” <i>L'intervento si pone l'obiettivo del completamento del tessuto residenziale in fregio alla via di Musciano, a completamento del tessuto residenziale consolidato, con aumento delle dotazioni territoriali della zona e riqualificazione della viabilità:</i> ST: 5.930 m² SF: 3.000 m² IT: 0,18 m²/m²; HF: 6,50 m (massimo due piani fuori terra); Dotazioni territoriali: a) parcheggi e viabilità pari ad almeno 430 m²; b) verde pubblico pari ad almeno 2.000 m².</p>

<p>HF: 6,50 m (massimo due piani fuori terra); Dotazioni territoriali: parcheggi e viabilità pari ad almeno 850 m²;</p>	<p>UTOE n. 6 – Muscianello: PUC “Musciano” <i>L'intervento si pone l'obiettivo del completamento del tessuto residenziale sul margine del promontorio Nord di Musciano, con recupero a fini pubblici di viabilità podereale:</i> ST: 2.850 m² SF: 2.000 m² IT: 0,30 m²/m²; HF: 6,50 m (massimo due piani fuori terra); Dotazioni territoriali: parcheggi e viabilità pari ad almeno 850 m²;</p> <p>UTOE n. 7 – Marti: PUC “Podere Cappello” <i>L'intervento si pone l'obiettivo del completamento del tessuto residenziale sul margine Sud dell'abitato di Marti:</i> ST: 6.600 m² SF: 6.000 m² IT: 0,15 m²/m²; HF: 6,50 m (massimo due piani fuori terra); Dotazioni territoriali: a) parcheggi e viabilità pari ad almeno 300 m²; b) verde pubblico pari ad almeno 300 m².</p> <p>15. Nei comparti già di espansione di tipo C individuati alla data del 15 febbraio 2013, dove il rapporto tra la superficie fondiaria edificata e quella dei lotti ancora da edificare sia inferiore al 70% alla data del 24 marzo 2023, l'indice fondiario (IF) per il completamento è pari a 0,40 fermo restando gli altri parametri riportati al comma 10.</p>
<p>Motivazione: Oltre ad aver eliminato alcuni errori nell'individuazione della UTOE n. 6 di Musciano in alcuni PUC, erroneamente prima indicata come “n. 8 – Musciano e Muscianello”, il testo aggiornato delle N.T.A. da conto dell'accettazione tecnica dell'osservazione n. 8 con l'inserimento di alcune modifiche nei parametri del PUC di via Belvedere e l'introduzione di un PUC in fregio alle vie Caduti nei Lager e Lavialla, nonché dell'inserimento del PUC di “Podere Cappello”, in luogo del precedente piano di recupero, per meglio governare il possibile intervento, come motivato nella Relazione Tecnica. In ultimo, nel dar seguito all'accettazione tecnica delle osservazioni nn. 11 e 12 nella parte in cui viene chiesto di calierare la minor capacità edificatoria per il venire meno dei comparti di espansione residenziale scaduti, viene introdotto il comma 15 che prevede un IF pari a 0,40 m²/m² in quei comparti già di tipo C individuato come tali alla data di approvazione dell'RU vigente (15 febbraio 2013) dove l'attuazione dell'edificazione alla data di approvazione della variante in oggetto (24 marzo 2023) sia inferiore al 70%.</p>	

Articolo 37 <i>Nuovi complessi insediativi a prevalente carattere residenziale (Zone C).</i>	
Testo adottato	Testo modificato
<p>(...) UTOE n. 7 - Marti: comparto “Il Bastione” <i>La previsione si pone l'obiettivo del completamento residenziale, organico e conclusivo, della parte sommitale della UTOE, concretizzando anche interventi di valorizzazione ambientale e aumentando la dotazione territoriale della zona. Si caratterizza secondo i seguenti parametri:</i> ST: 14.720 m² SF: 6.850 m² SE: 2.700 m² IC: 30%; HF: 9,50 m (massimo tre piani fuori terra); Dotazioni territoriali: a) verde pubblico per almeno: 2.200 m²; b) parcheggi pubblici e viabilità per almeno: 3.000 m²; c) una u.i. di almeno 70,00 m² si SU in quota edilizia sociale. <i>L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata sia ad peculiari adeguate indagini geologiche e geotecniche sulla base delle procedure e modalità previste dalle norme vigenti in materia, volte a verificare la necessità di realizzare interventi di consolidamento dei terreni preliminarmente all'attività di trasformazione urbanistico-edilizia o contestualmente a questi, comprendendovi eventuali bonifica e protezione del sistema franoso, se e in quanto esistente.</i></p>	<p>(...) UTOE n. 7 - Marti: comparto “Il Bastione” <i>La previsione si pone l'obiettivo del completamento residenziale, organico e conclusivo, della parte sommitale della UTOE, concretizzando anche interventi di valorizzazione ambientale e aumentando la dotazione territoriale della zona. Si caratterizza secondo i seguenti parametri:</i> ST: 14.720 m² SF: 6.850 m² SE: 2.700 m² IC: 30%; HF: 9,50 m (massimo tre piani fuori terra); Dotazioni territoriali: a) verde pubblico per almeno: 2.200 m²; b) parcheggi pubblici e viabilità per almeno: 3.000 m²; c) una u.i. di almeno 70,00 m² si SU in quota edilizia sociale. <i>L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata sia ad peculiari adeguate indagini geologiche e geotecniche sulla base delle procedure e modalità previste dalle norme vigenti in materia, volte a verificare la necessità di realizzare interventi di consolidamento dei terreni preliminarmente all'attività di trasformazione urbanistico-edilizia o contestualmente a questi, comprendendovi eventuali bonifica e protezione del sistema franoso, se e in quanto esistente.</i> <i>Parimenti, in ordine alla prossimità del comparto ad aree che possono qualificarsi come “boscate” ai sensi della L.R. n. 39/2000 e del D.P.G.R. n. 48/R72003, l'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva verifica puntuale della sussistenza di tali caratteristiche che, se presenti, sono ostative alla trasformazione urbanistico-edilizia di tali aree e di un'ulteriore fascia contigua larga 50 metri da queste.</i></p>
<p>Motivazione: In ragione del vincolo riportato nel PTC della Provincia di Pisa, approvato, in ultimo, con deliberazione C.P. n. 7 del 16 marzo 2022, quanto a inedificabilità di un'ulteriore fascia larga 50 metri intorno alle aree qualificabili come “boscate”, per le peculiarità del comparto in oggetto, viene ribadita la necessità che siano eseguite verifiche puntuali in loco atte a dimostrare tali caratteristiche.</p>	

IL RESPONSABILE DEL SETTORE III
arch. Fausto Condello