



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Provincia di Pisa

Settore III – Urbanistica, SUAP e Ambiente

VARIANTI AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER MODIFICHE COMPORTANTI NUOVO IMPEGNO DI SUOLO ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO



RELAZIONE TECNICA

INDICE GENERALE

PARTE PRIMA OBIETTIVI E GENERALITÀ

1.1	Obiettivi della relazione	pag.	5
1.2	Quadro operativo generale e obiettivi delle varianti	pag.	6

PARTE SECONDA ELENCO E NATURA DEGLI INTERVENTI

2.1	Ristrutturazione urbanistica “Curva di Chiecina”	pag.	15
2.1.1	Descrizione e peculiarità	pag.	15
2.1.2	Analisi di coerenza coi piano sovraordinati: PIT-PP	pag.	25
2.1.2.1	Invariante I – I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	pag.	25
2.1.2.2	Invariante II – I caratteri ecosistemici del paesaggio	pag.	26
2.1.2.3	Invariante III – Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali	pag.	27
2.1.2.4	Invariante IV – I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali	pag.	27
2.1.3	Matrici di valutazione sintetica dei potenziali effetti della variante	pag.	27
2.2.	Piano di recupero “Lavatoio”	pag.	29
2.2.1	Descrizione e peculiarità	pag.	34
2.2.2	Analisi di coerenza coi piano sovraordinati: PIT-PP	pag.	34
2.2.2.1	Invariante I – I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	pag.	34
2.2.2.2	Invariante II – I caratteri ecosistemici del paesaggio	pag.	35
2.2.2.3.	Invariante III – Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali	pag.	36
2.2.2.4	Invariante IV – I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali	pag.	36
2.2.3	Matrici di valutazione sintetica dei potenziali effetti della variante	pag.	36
2.3.	Modifica area di pertinenza di struttura ricettiva “Il vecchio gelso”	pag.	39
2.3.1	Descrizione e peculiarità	pag.	39
2.3.2	Analisi di coerenza coi piano sovraordinati: PIT-PP	pag.	44
2.3.2.1	Invariante I – I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	pag.	44
2.3.2.2	Invariante II – I caratteri ecosistemici del paesaggio	pag.	45
2.3.2.3.	Invariante III – Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali	pag.	45
2.3.2.4	Invariante IV – I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali	pag.	45
2.3.3	Matrici di valutazione sintetica dei potenziali effetti della variante	pag.	45
2.4.	Modifica di area di pertinenza di edifici recenti in località San Lorenzo	pag.	47
2.4.1	Descrizione e peculiarità	pag.	47
2.4.2	Analisi di coerenza coi piano sovraordinati: PIT-PP	pag.	49
2.4.2.1	Invariante I – I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	pag.	49
2.4.2.2	Invariante II – I caratteri ecosistemici del paesaggio	pag.	49
2.4.2.3.	Invariante III – Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali	pag.	51
2.4.2.4	Invariante IV – I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali	pag.	51
2.4.3	Matrici di valutazione sintetica dei potenziali effetti della variante	pag.	52
2.5.	Modifica area di pertinenza di edifici di vecchio impianto “Palazzetti-Paradiso”	pag.	55
2.5.1	Descrizione e peculiarità	pag.	55
2.5.2	Analisi di coerenza coi piano sovraordinati: PIT-PP	pag.	58
2.5.2.1	Invariante I – I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei		

	<i>sistemi morfogenetici</i>	<i>pag.</i>	<i>59</i>
2.5.2.2	<i>Invariante II – I caratteri ecosistemici del paesaggio</i>	<i>pag.</i>	<i>59</i>
2.5.2.3.	<i>Invariante III – Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali</i>	<i>pag.</i>	<i>60</i>
2.5.2.4	<i>Invariante IV – I caratteri morfotopologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali</i>	<i>pag.</i>	<i>60</i>
2.5.3	<i>Matrici di valutazione sintetica dei potenziali effetti della variante</i>	<i>pag.</i>	<i>61</i>
2.6.	Modifica area di pertinenza di edifici di vecchio impianto “via del Falco”	pag.	63
2.6.1	<i>Descrizione e peculiarità</i>	<i>pag.</i>	<i>63</i>
2.6.2	<i>Analisi di coerenza coi piano sovraordinati: PIT-PP</i>	<i>pag.</i>	<i>69</i>
2.6.3	<i>Matrici di valutazione sintetica dei potenziali effetti della variante</i>	<i>pag.</i>	<i>69</i>
2.7.	Trasferimento di volumetria da zona ad alto rischio alluvione	pag.	71
2.7.1	<i>Descrizione e peculiarità</i>	<i>pag.</i>	<i>71</i>
2.7.2	<i>Analisi di coerenza coi piano sovraordinati: PIT-PP</i>	<i>pag.</i>	<i>77</i>
2.7.2.1	<i>Invariante I – I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici</i>	<i>pag.</i>	<i>78</i>
2.7.2.2	<i>Invariante II – I caratteri ecosistemici del paesaggio</i>	<i>pag.</i>	<i>78</i>
2.7.2.3.	<i>Invariante III – Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali</i>	<i>pag.</i>	<i>78</i>
2.7.2.4	<i>Invariante IV – I caratteri morfotopologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali</i>	<i>pag.</i>	<i>78</i>
2.7.3	<i>Matrici di valutazione sintetica dei potenziali effetti della variante</i>	<i>pag.</i>	<i>79</i>
2.8.	Correzione zoning del complesso de “Le Barbate”	pag.	81
2.8.1.	<i>Quadro conoscitivo propedeutico</i>	<i>pag.</i>	<i>81</i>
2.8.2.	<i>Descrizione e peculiarità della variante</i>	<i>pag.</i>	<i>87</i>
2.8.2.1	<i>Piano strutturale</i>	<i>pag.</i>	<i>88</i>
2.8.2.2	<i>Regolamento urbanistico</i>	<i>pag.</i>	<i>89</i>
2.8.2.3	<i>PIT con valenza di piano paesaggistico</i>	<i>pag.</i>	<i>90</i>
2.8.2.4.	<i>PTC della provincia di Pisa</i>	<i>pag.</i>	<i>93</i>
2.8.2.5	<i>PAI e PGRA</i>	<i>pag.</i>	<i>94</i>
2.8.3	<i>Proposta di zonizzazione</i>	<i>pag.</i>	<i>96</i>

PARTE TERZA

CONSIDERAZIONI SUL PORCEDIMENTO – VERIFICA GENERALE DI COERENZA CON IL PIT-PP

3.1	<i>Generalità</i>	<i>pag.</i>	<i>101</i>
3.2	<i>Considerazioni in tema di compatibilità coi piani di Provincia e Regione</i>	<i>pag.</i>	<i>102</i>
3.3	<i>Breve ricognizione del contesto paesaggistico – Le invarianti strutturali</i>	<i>pag.</i>	<i>105</i>
3.3.1	<i>Generalità sul PIT-PP</i>	<i>pag.</i>	<i>105</i>
3.3.2	<i>Le invarianti strutturali</i>	<i>pag.</i>	<i>107</i>
3.3.3	<i>Profili di coerenza col piano territoriale della provincia</i>	<i>pag.</i>	<i>114</i>

PARTE PRIMA

OGGETTIVI E GENERALITÀ

1.1 - Obiettivi della relazione

La presente relazione descrive otto previsioni di variante al regolamento urbanistico, poste al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato. Il procedimento segue il dettato degli articoli 17, 19, 20 e 25 della L.R. n. 65/2014 ed è stato preceduto dalla valutazione di cui all'art. 22 della L.R. n.10/2010 e ss. mm. ed ii. nell'ambito del procedimento di "verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica VAS". Per il contenuto di quest'ultima, la relazione ricalca in larga parte il documento preliminare appositamente redatto che, come esplicitamente previsto, ha costituito anche la relazione tecnica allegata all'atto di avvio del procedimento di cui agli artt. 17¹ e 25 della L.R. n. 65/2014 e dell'art. 21 della disciplina del PIT-PP. Con previsione di svolgimento della conferenza di copianificazione, regolarmente svoltasi il 30 settembre 2022, dopo uno scambio preliminare di valutazioni e considerazioni propedeutiche. A questo proposito è utile ricordare come la procedura di assoggettabilità è stata sviluppata, considerando come le modifiche allo strumento urbanistico vigente interessino comunque piccole aree d'interesse prettamente locale, capaci di modificare il quadro di riferimento per la realizzazione di progetti di riqualificazione ambientale ma non tali da modificare la disciplina del piano strutturale e del regolamento urbanistico a suo tempo sottoposti a valutazioni ambientali integrate (cfr. art. 5 della L.R. n. 10/2010). In particolare delle otto varianti, solo due introducono l'aggiunta di una minima capacità edificatoria in raffronto all'attuale, mentre altre quattro si esplicano in modifiche areali delle pertinenze di edifici rurali esistenti suscettibili di diversa utilizzazione e recupero per fini abitative, una nell'individuazione di un idoneo spazio di "atterraggio" per spostare la consistenza volumetrica di un edificio attualmente posto in area ad alta pericolosità idraulica e alto rischio alluvioni in area golenale del Fiume Arno e l'ultima per correggere un errore attiene alla corretta utilizzazione di un'area per le sua destinazione sportiva, turistico e ricettiva.

Tutti gli elaborati grafici e descritti, compreso la presente, sono stati redatti dal Settore III "Urbanistica e SUAP", mentre ove è occorso, le relazioni sulle caratterizzazioni dei suoli sono svolte da tecnici esterni. La relazione descrive le trasformazioni previste, riportando ancora le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente

¹L.R. n. 65/2014 - artt. 17, c.3:

L'atto di avvio del procedimento contiene:

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

indotti dalla possibile attuazione delle trasformazioni possibili in ordine alla variante urbanistica, in riferimento ai criteri dell'Allegato 2 della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e all'allegato 1 della L.R. n. 10/2010 e ss. mm. ed ii. nonché le analisi di coerenza interna ed esterna e le valutazioni degli effetti attesi.

Il positivo pronunciamento della conferenza di copianificazione costituisce la condizione necessaria e sufficiente per la definitiva formazione della variante, con successiva proposta di sua adozione e approvazione ai sensi degli artt. 18, 19 e 20 della L.R. n. 65/2014 e degli artt. 19, 20 e 23 della disciplina del PIT-PP.

1.2. Quadro conoscitivo preliminare e obiettivi delle varianti

Il comune di Montopoli in Val d'Arno è dotato di piano strutturale approvato con deliberazione consiliare n. 21 del 5 marzo 2009 e di regolamento urbanistico approvato con deliberazione consiliare n. 7 del 15 febbraio 2013. Per quest'ultimo, con variante approvata con deliberazione consiliare n.86/2019, sono state interamente aggiornate le norme tecniche di attuazione.

Con l'approvazione del piano strutturale venivano tra l'altro indicati come si era giunti all'individuazione dei limiti di ciascuna delle unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.) che caratterizzano la strategia dello sviluppo nei subsistemi della pianura e della collina (cfr "Relazione di progetto"). Le U.T.O.E. venivano, e sono, chiaramente identificate anche quale limite urbano - oggi meglio indicato come "limite del territorio urbanizzato" ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 65/2014 - e come siano atte a "(...) *determinare un più chiaro controllo delle trasformazioni, collegando un dato astratto di tipo dimensionale ad un determinato spazio fisico, sia pure stabilito con una certa genericità (...)*" e aggiungendo - in maniera forse sin troppo velleitaria - come questa impostazione potesse garantire "(...) *che gli interventi programmati non andranno in contrasto con elementi dello statuto del territorio.*"

Nell'analisi dei concetti espressi in tema - bypassando in questa sede considerazioni sulla tendenza ad una eccessiva retorica redazionale in cui è caduto il progettista e i suoi collaboratori - la relazione del progetto del P.S. elencava gli obiettivi della qualità degli insediamenti da perseguire nella progettazione, quali, tra l'altro:

- una struttura urbanistica che determini un'elevata qualità residenziale, utilizzando forme e tipi edilizi semplici e codificati, con appartamenti nei quali sia garantita la circolazione dell'aria, la buona illuminazione, la quiete in rapporto con i vicini, la facilità di accesso ad adeguate attrezzature e sistemazioni a verde, una mobilità interna che separi i percorsi pedonali da quelli veicolari, la piena autosufficienza delle dotazioni per il parcheggio dei veicoli;
- un disegno urbano armonico con l'intorno paesaggistico e il contesto edificato, che segua gli elementi strutturali del territorio (corsi d'acqua, sistemazioni idrauliche, percorsi, linee del terreno) e la sua morfologia;
- un contributo alla riqualificazione urbana delle aree limitrofe, sia sotto il profilo della dotazione di spazi pubblici, sia attraverso gli interventi infrastrutturali, con interventi compatibili con le opere di urbanizzazione primaria e secondaria già esistenti o con i

programmi di adeguamento delle stesse;
che non sempre hanno trovato la corretta traduzione negli elaborati dello stesso piano strategico e nel successivo regolamento urbanistico.

Oltre che non una corretta prospettiva sulle potenziali nuove progettazioni, è risultato insufficiente l'analisi dello stato di attuazione dello strumento urbanistico generale previgente, con particolare riguardo a quelle “di nuovo impianto” che, come asserito dallo stesso documento, “*rappresentano anche le trasformazioni di maggiore impatto territoriale e dunque di più specifico interesse per il livello strategico (...)*”. Abbracciando una strategia complessiva fondata – per esplicita dichiarazione di progetto – su “natura e storia” con “attenzione sul controllo della trasformazione d'uso dei suoli” il PS ha solo premesso di considerare come le potenzialità di sviluppo dinamico che il territorio stimola con le numerose realtà e potenzialità, sia in ordine al cospicuo patrimonio edilizio da recuperare dovessero essere assecondate in operazioni di riqualificazione e razionalizzazione delle opere infrastrutturali presenti ma incompiute. Ancora per espressa volontà e nell'ambito di una romantica rievocazione delle leggi naturali che sono alla base delle dinamiche ambientali, il PS ha finito per coniugare la “trasformazione” in mera “manutenzione” senza offrire al piano operativo spunti per enfatizzare le operazioni di recupero, restauro, ristrutturazione in veri processi volti al riuso e al riassetto dell'esistente.

Dalla constatazione che all'intorno dei perimetri del territorio urbanizzato esistono comunque nuclei edificati, fabbricati sparsi già di natura specialistica o produttiva legati all'agricoltura e, talvolta, insediamenti riconducibili a piccoli agglomerati in quanto frutto di superfetazioni, annessi e pertinenze di cui oggi è difficile risalire alla tappe della loro formazione, occorre avviare processi di verifica, anche scaturiti da istanze di parte, per valutare se esistano presupposti per un loro recupero, riqualificazione ambientale e funzionale ovvero aspetti che inducano al loro abbandono attraverso forme di compensazione nella stessa area interessata quando possibile, oppure e in alternativa in aree diverse suscettibili di perequazione quando le prime siano compromesse da aspetti vincolistici preminenti.

Per una tali esigenze e, se vogliamo, in analogia a quelle varianti alla strumentazione urbanistica generale definite e definibili “semplificate” dalla L.R. n. 65/2014 - in quanto non comportano incremento al suo dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e non comportano diminuzione degli standard - anche questa fattispecie di casistiche subordinate a procedimenti “normali” sebbene si tratti di opere per la cui soluzione si prevedano comunque nuovi impegni di suolo circoscritti e contenuti, costituiscono comunque una serie di modifiche che possono incidere sull'elevazione della qualità abitativa di complessi sparsi nel territorio, viceversa condannati a rimanere testimoni di un'inerzia operativa inconciliabile con la miglior tutela dell'ambiente.

Di seguito le singole previsioni della variante sono elencate e valutate per le loro caratteristiche. Per ognuna viene riportata anche la verifica, fatta con opportuni indicatori, per pesare le possibili rilevanti espressioni di natura ambientale. Con le matrici di valutazione sintetica dei potenziali effetti della variante viene adottata la simbologia rappresentata nella tabella n. 1.

1. Ristrutturazione urbanistica “Curva di Chiecina”;
2. Piano di recupero “Lavatoio”;
3. Modifica area di pertinenza circoscritta a edifici di vecchio impianto a destinazione ricettiva “Il vecchio gelso”;
4. Modifica di area di pertinenza edifici recenti residenziali in località San Lorenzo;
5. Modifica dell’area di pertinenza circoscritta ad edifici di vecchio impianto “via del Falco”;
6. Modifica dell’area di pertinenza circoscritta ad edifici di vecchio impianto “Palazzetti-Paradiso”;
7. Trasferimento di volumetria da zona ad altro rischio alluvione;
8. Correzione zoning complesso de “Le Barbate”.

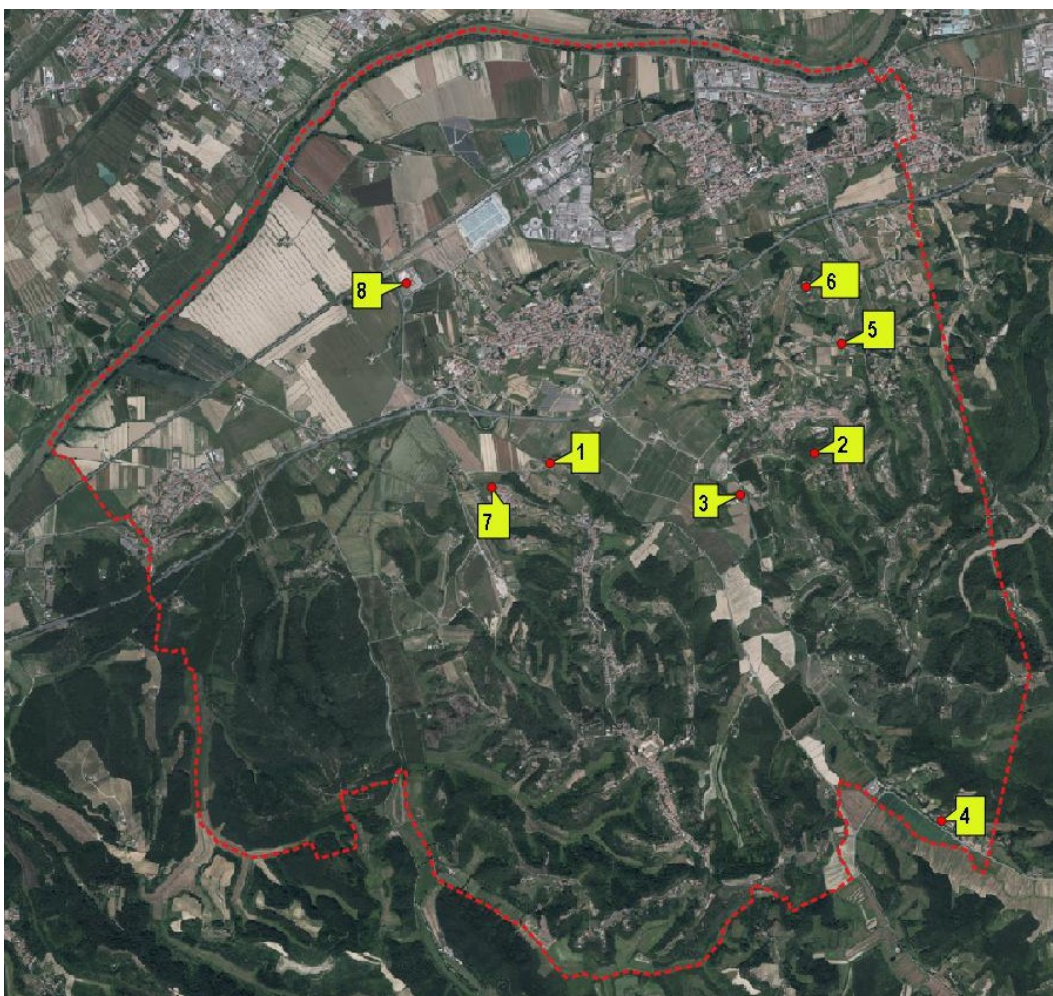


Fig. 1: Individuazione corografia delle varianti proposte, come indicate nell'elenco precedente.

Per opportuna completezza descrittiva e corografica, si riportano di seguito la tabella di sintesi degli obiettivi delle varianti, la cui descrizione è lasciata al prosieguo della relazione, la localizzazione della varianti, secondo la stessa nomenclatura, anche sulla cartografia tematica del PIT, la tabelle esemplificativa per la valutazione dei potenziali effetti sull'ambiente, oltre alla legenda per la migliore lettura degli stralci cartografici delle tavole urbanistiche e geologiche del PS e del RU.

OBIETTIVI SPECIFICI DELLE VARIANTI PROPOSTE	
Obiettivo	Descrizione
1	Superare, la sterile impostazione che limita gli interventi alla sola “manutenzione”, in modo da offrire al piano operativo con le varianti in oggetto, occasioni di autentico recupero e riqualificazione, per il recupero dell'edificato esistente con coevi riassetti dell'intorno.
2	Avviare processi di verifica, anche scaturiti da istanze di parte, per consentire il fattivo recupero e riqualificazione ambientale e funzionale dell'edificato sparso costituente nuclei edificati, fabbricati sparsi già di natura specialistica o produttiva già legati all'agricoltura e ora abbandonati o sottoutilizzati.
3	Consentire azioni di perequazione/compensazione urbanistica per quegli insediamenti sparsi che si vengano a trovare in situazioni di altro rischio idraulico dettato da pericolosità per alluvioni, mediante trasferimento della loro consistenza volumetrica, anche all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.
4	Correggere e rettificare palesi incongruenze ed errori nella stesura dello zoning ovvero nella delimitazione delle aree ormai estranee a contesti non più rurali, nei quali siano già intervenuti atti e fatti che ne abbiano legittimamente sancito la diversa utilizzazione.

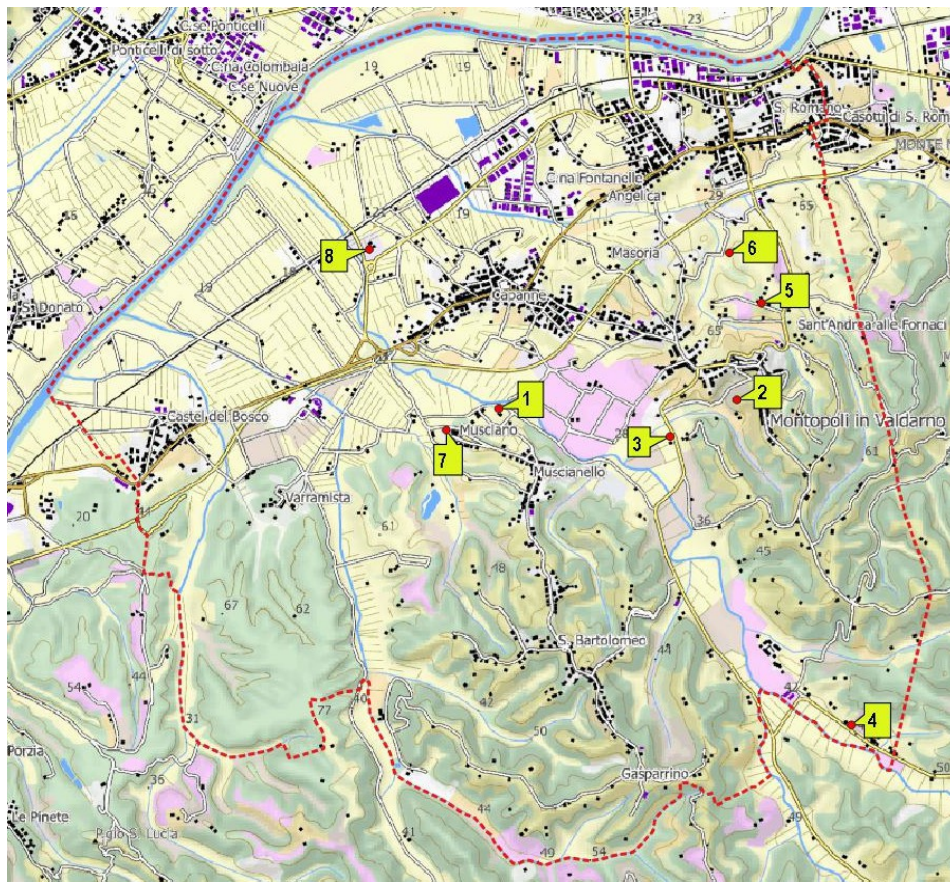


Fig. 2: Individuazione corografia delle varianti su carta topografica PIT

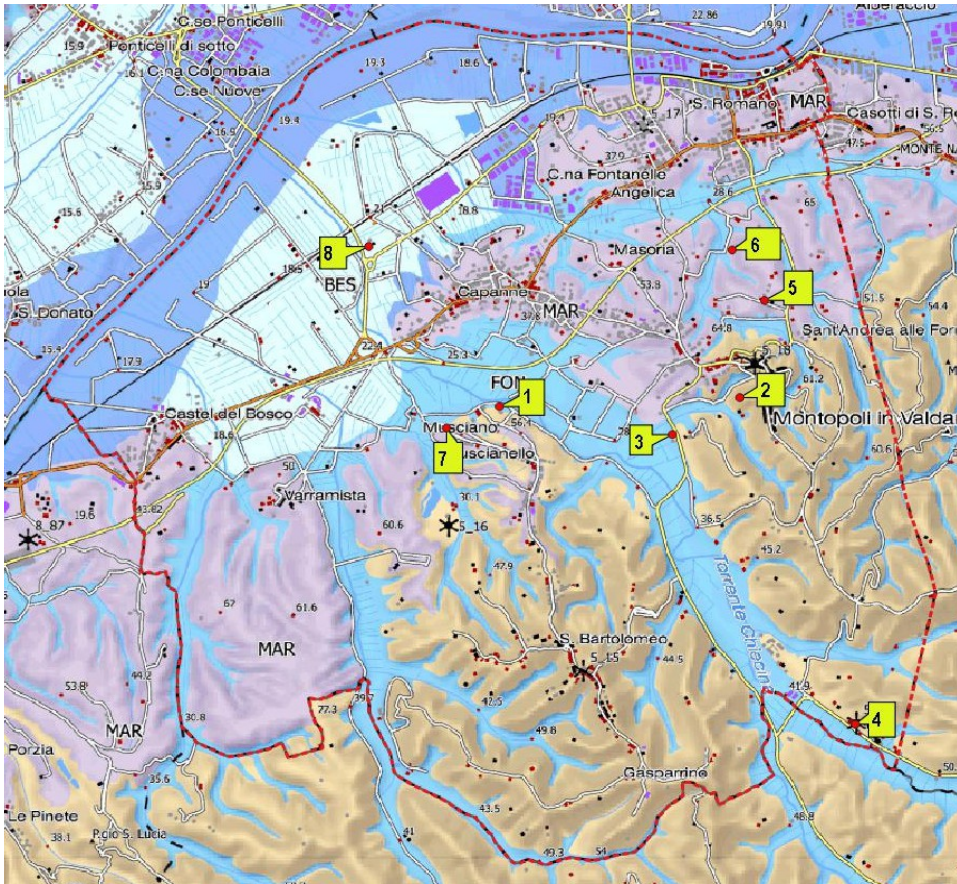


Fig. 3: Individuazione corografia su carta dei sistemi morfogenetici PIT

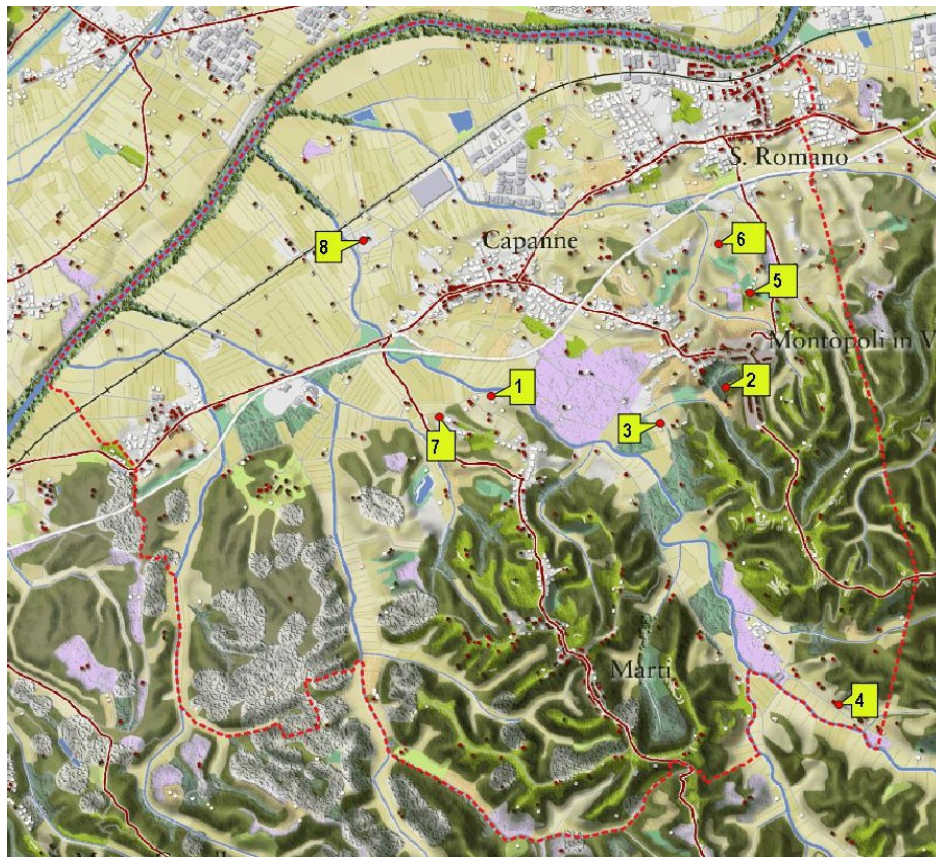


Fig. 4: Individuazione corografia delle varianti su carta dei caratteri del paesaggio PIT

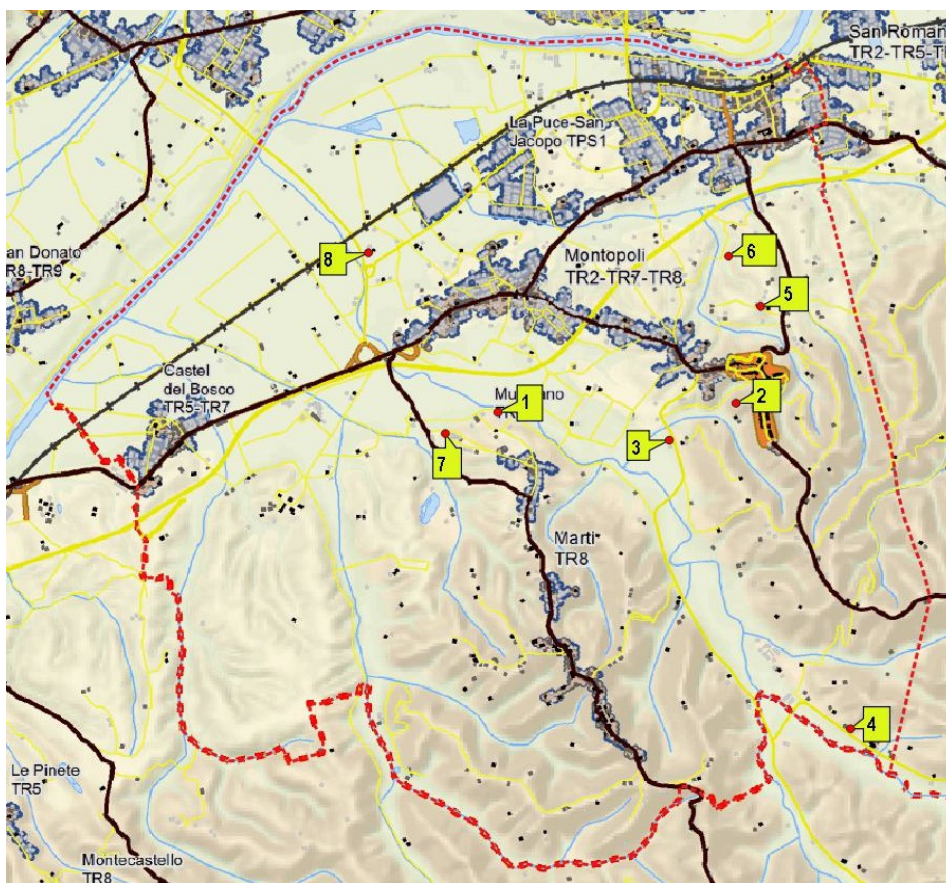


Fig. 5: Individuazione corografia delle varianti su carta del territorio urbanizzato PIT

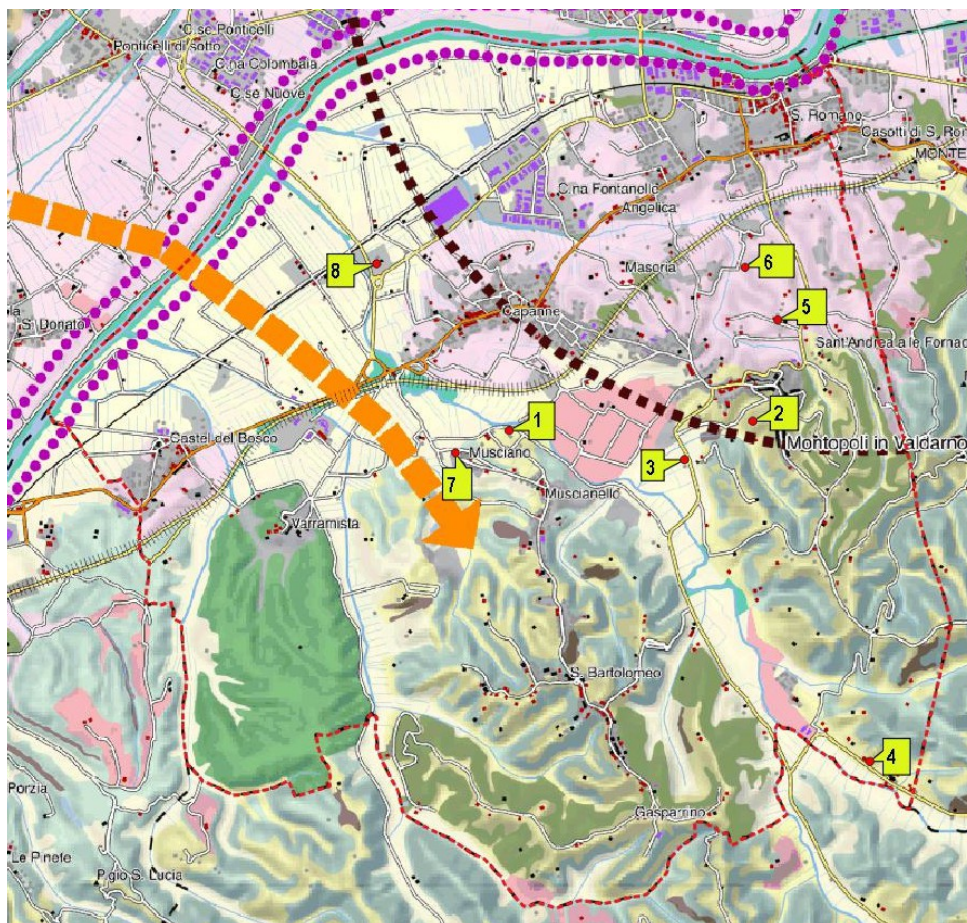





Fig. 6: Individuazione corografia delle varianti su carta dei sistemi ecologici PIT

Tabella 1 – Legenda per la valutazione sintetica dei potenziali effetti sull'ambiente e/o di coerenza con obiettivi PIT-PP

Colore e simbolo	Descrizione
	Effetto potenzialmente negativo – <i>conflitto</i> – <i>Non coerenza</i>
	Effetto potenzialmente positivo – <i>sinergia</i> - <i>Coerenza</i>
	Effetto non significativo – <i>indifferenza</i> – <i>Nessuna interferenza diretta</i>

LEGENDA

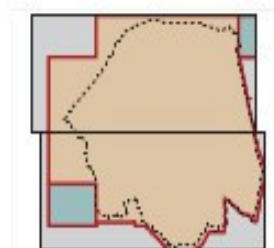
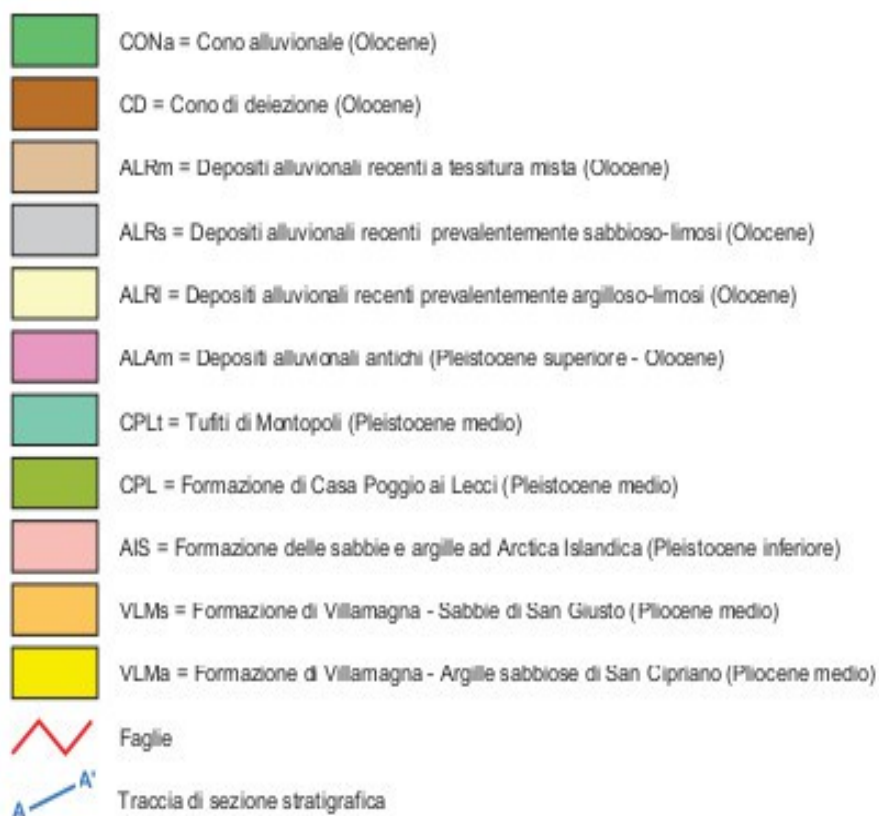


Fig. 7: Legenda carta geologica del PS

PIANO STRUTTURALE

STATUTO DEL TERRITORIO

ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

- CONFINI COMUNALI NEL SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA DELL'ARNO
SISTEMA ECONOMICO LOCALE 11 - VALDARNO INFERIORE
- SUBSISTEMI TERRITORIALI (Art.5)
 - A** SUBSISTEMA DELLA PIANURA CON IL PAESAGGIO FLUVIO-LACUALE DELL'ARNO E IL PAESAGGIO DELLA PIANURA ALLUVIONALE
 - B** SUBSISTEMA DELLA COLLINA CON IL PAESAGGIO DI COLLINA BOSCHIVO E A COLTURE ARBOREE SU GRADONI E TERRAZZAMENTI

INVARIANTI STRUTTURALI (Art.6)

1. L'ACQUA NEL SUO PAESAGGIO (Art.7)

- IL CORSO DELL'ARNO, GLI ARGINI, LE AREE DI GOLENA E LA VEGETAZIONE RIPARIALE A CARATTERE ARBOREO CON LE SUE FUNZIONI ECOLOGICHE DIPORTISTICHE/RECREATIVE
- I TORRENTI CHE STRUTTURANO LA PIANURA E LE VALLI ALLUVIONALI, CON LE LORO FORMAZIONI RIPARIALI: RIO BONELLO, RIO RICAVO, TORRENTE CHICINA, TORRENTE VAGHERA
- I CORSI D'ACQUA MINORI DI COLLINA E DI PIANURA
- LE RISORSE ACQUIFERE: L'ACQUEDOTTO E LE SUE STRUTTURE, LE SORGENTI, I POZZI, LE RISORSE DEL SOTTOSUOLO
- SORGENTE E POZZO MINERALE TESORINO
- ZONA DI RISPETTO DELLA SORGENTE E POZZO MINERALE TESORINO
- ZONA DI PROTEZIONE AMBIENTALE DELLA SORGENTE E POZZO MINERALE TESORINO

2. IL PAESAGGIO NATURALE E RURALE (Art.8)

IL PAESAGGIO RURALE DELLA PIANURA CON LA MAGLIA AGRARIA TRADIZIONALE (Art.8.1)

- SISTEMAZIONI IDRAULICO-AGRARIE FOSSETTI E CAPEZZAGNE ESISTENTI AL CATASTO LEOPOLDINO E CONSERVATI
- VIGNETI E COLTURE ARBOREE TRADIZIONALI
- FILARI ALBERATI E ALBERI ISOLATI
- BOSCHI DI PIANURA
- PIOPPETI

IL PAESAGGIO DELLA COLLINA (Art.8.2)

- LA STRUTTURA MORFOLOGICA DEI RILIEVI, I CRINALI, LA GEOLOGIA
- AREE BOSCADE
- VIGNETI
- OLIVETI E COLTURE ARBOREE TRADIZIONALI
- MURI A RETTA, TERRAZZAMENTI
- PARCHI STORICI DI VALORE TERRITORIALE

I PAESAGGI DI ECCELLENZA RICONOSCIUTI DA ATTI AMMINISTRATIVI (Art.8.2)

- PARCO DI YRRAMISTA E POGGIO DEL LUPO [D.M. 21.1.1953]
- MONTOPOLI E IL SUO TERRITORIO [D.M. 2.4.1949]
- I BOSCHI DI GERMAGNANA E MONTALTO, A.N.P.I.L. [D.C.C. n.87 del 30.11.2005]

3. L'INSEDIAMENTO (Art.9)

- CENTRI URBANI STORICI (Art.9.1)
- AGGREGATI E NUCLEI STORICI, ELEMENTI GENERATORI DEI SINGOLI INSEDIAMENTI (Art.9.1)
- EDIFICI SPECIALISTICI RELIGIOSI (Art.9.2)
- VILLE, VILLE FATTORIALE (Art.9.2)
- EDILIZIA RURALE DI TIPOLOGIA TRADIZIONALE AL CATASTO LEOPOLDINO (Art.9.3)
- EDILIZIA RURALE DI TIPOLOGIA TRADIZIONALE AL CATASTO D'IMPIANTO (Art.9.3)
- VIABILITÀ STORICA PRINCIPALE (Art.9.4)
- VIABILITÀ STORICA SECONDARIA E PODERALE (Art.9.4)
- VIABILITÀ STORICA SCOMPARSA O NON RILEVATA IN CARTOGRAFIA (Art.9.4)

STRATEGIA DELLO SVILUPPO

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ (Art.19)

- RETE STRADALE PRINCIPALE DI INTERESSE REGIONALE (S.G.C. FIRENZE - PISA - LIVORNO) E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO
- VIABILITÀ DI SUPPORTO DEI SISTEMI LOCALI E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO
- VIABILITÀ DI INTERESSE SOVRACOMUNALE PER LE FUNZIONI RICREATIVE E COMUNALI
- NODO DI ACCESSO - SVINCOLO S.G.C.
- RETE CICLOTURISTICA DELLA PIANURA DI INTERESSE SOVRACOMUNALE
- LINEA, AREA E STAZIONE FERROVIARIA DIRETTRICE TRASVERSALE FIRENZE - PISA
- PORTE DI ACCESSO AL TERRITORIO COMUNALE LUOGHI SPECIALIZZATI DA ATTREZZARE
- INTERSCAMBIO DI FUNZIONI URBANE

SUBSISTEMA DELLA PIANURA

- LE AREE AGRICOLE FLUVIO-LACUALI DI VALORE AMBIENTALE (Art.24)
- L'AREA LE CONCHE / CAVO PICCOLO - EX DISCARICA (Art.13)
- LE AREE AGRICOLE DELLA PIANURA ALLUVIONALE (Art.25)
- LIMITE DELLE U.T.O.E. (Art.21)
- 1 CASTEL DEL BOSCO (Art.26)
- 2 CAPANNE (Art.27)
- 3 AREA PRODUTTIVA FONTANELLE (Art.28)
- 4 SAN ROMANO (Art.29)

SUBSISTEMA DELLA COLLINA

- LE AREE AGRICOLE COLLINARI (Art.30)
- A.N.P.I.L. DI GERMAGNANA E MONTALTO (Art.31)
- CAVE E AREE DI DEGRADO GEOFISICO (Art.32)
- LIMITE DELLE U.T.O.E. (Art.21)
- 5 MONTOPOLI (Art.33)
- 6 MARTI (Art.34)
- 7 MUSCIANO - MUSCIANELLO (Art.35)

AREE INTERNE ALLE U.T.O.E. DIVERSE DALLE INVARIANTI

- TESSUTO EDILIZIO RECENTE
- TESSUTO PRODUTTIVO O MISTO IN AREA URBANA
- AREA PRODUTTIVA SPECIALIZZATA
- AREE CON LOTTIZZAZIONI IN CORSO
- AREE SPORTIVE E/O A VERDE
- CAMPEGGIO
- EDILIZIA SPARSA RECENTE

Gruppo di lavoro

Responsabile del procedimento
Nicola Gagliardi

Ufficio di piano
Katia Banti
Serena Bonisignori, Garante della comunicazione
Raffaella Ciabatti
Nicola Gagliardi
Luisetta Giglioli
Stefano Lotti

Progettisti incaricati
Studio associato di urbanistica e architettura
Giovanni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni, Daniele Pecchioli
Studio di geologia
Fabio Mezzetti

Consulenti
Nicola Croce, ingegneria idraulica
Monica Baldassarri, archeologia

Claudio Sasseti, Assessore all'urbanistica
Maria Vanni, Assessore all'ambiente

Alessandra Vivaldi, Sindaco

Fig. 8: Legenda PS vigente con Statuto del territorio e Strategia dello sviluppo (cfr. Tav. 1)

PARTE SECONDA

ELENCO E NATURA DEGLI INTERVENTI

2.1 – Ristrutturazione urbanistica “Curva di Chiecina”

2.1.1 – Descrizione e peculiarità

Si tratta di consentire l'attuazione del progetto presentato dai signori Giovanni Calgaro e Angela Lucia Masini per procedere alla ristrutturazione di una serie di manufatti già rurali con loro trasformazione in tre fabbricati destinati a civile abitazione per un totale di 753,93 m² di SE nell'ambito di un complessivo riordino dello spazio circostante pertinenziale ai sensi dell'art. 77 della L.R. n. 65/2014, con la possibilità di far realizzare parte di infrastrutture viarie d'interesse pubblico e generale, capaci di integrare la viabilità esistente per migliorarne le condizioni di sicurezza.

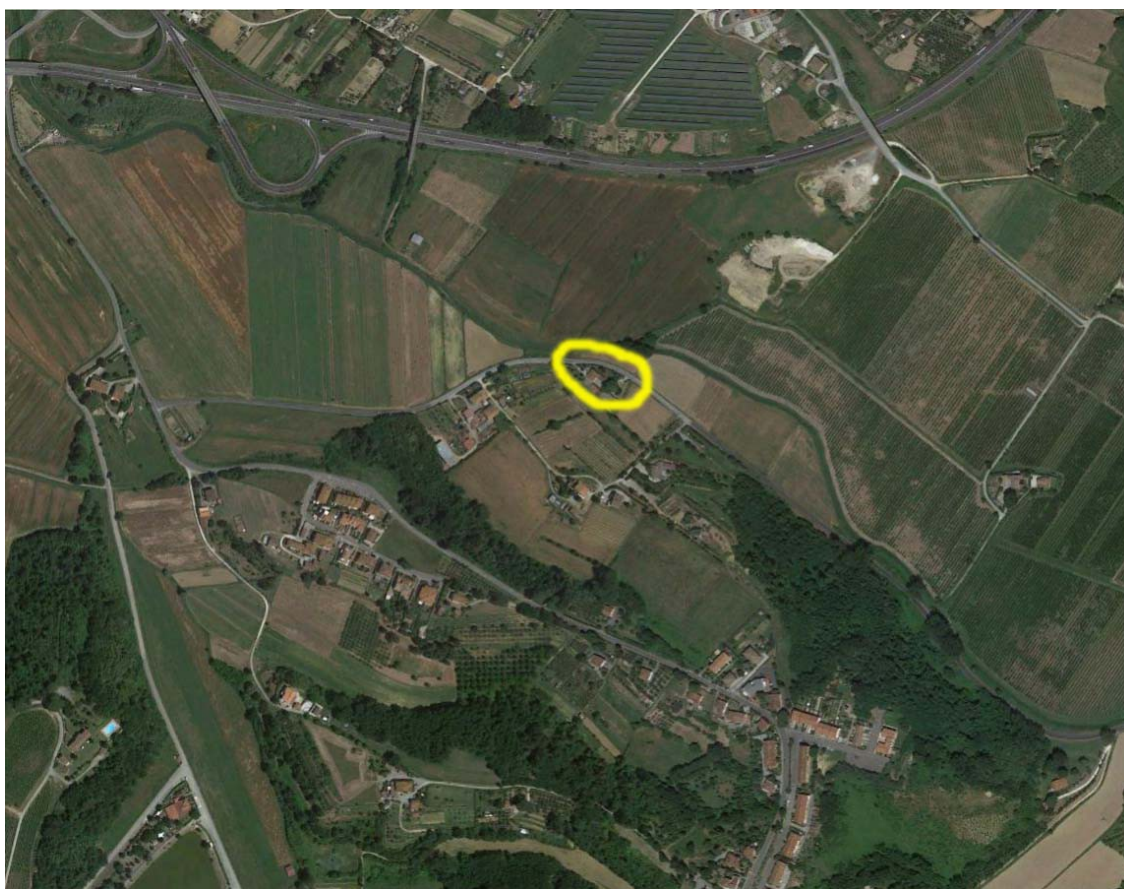


Fig. 9: Corografia aerea della zona

La proposta interessa un'area del Subsistema agricolo della collina in fregio alla via di Chiecina, all'intero dell'area vincolata ex art. 142, comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004 dettata dalla vicinanza del Torrente Chiecina per il quale i richiedenti hanno già avanzato richiesta preliminare di verifica di conformità paesaggistica con istanza di pari oggetto il cui esito, positivo, si è concluso con rilascio della Autorizzazione paesaggistica n. 19/2020, contenente le modifiche alla geometria dei fabbricati proposti e alla loro composizione architettonica, come suggerito dalla commissione paesaggistica nel quadro dell'esame svolto. Si tratta quindi di consentire interventi riconducibili al dettato del comma 2 dell'art. 79 della L.R. n. 65/2014.



Fig. 10: Edificio esistente principale destinato a civile abitazione



Fig. 11: Edificio esistente destinato a rimessaggio e deposito



Fig. 12: Edificio esistente destinato a magazzino e deposito



Fig. 13: Edificio esistente destinato a magazzino e deposito

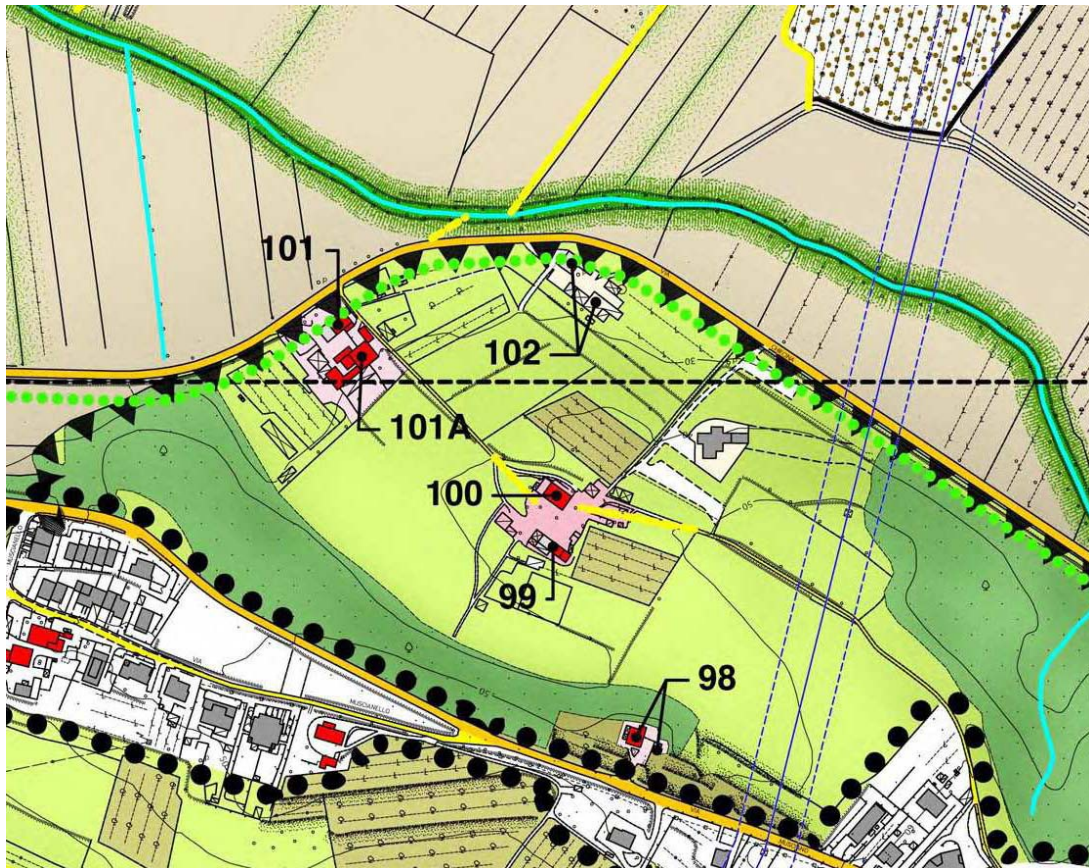


Fig. 14: Stralcio corografico della Tav. 1P del RU con indicazione del complesso in oggetto (cfr. n. 102)

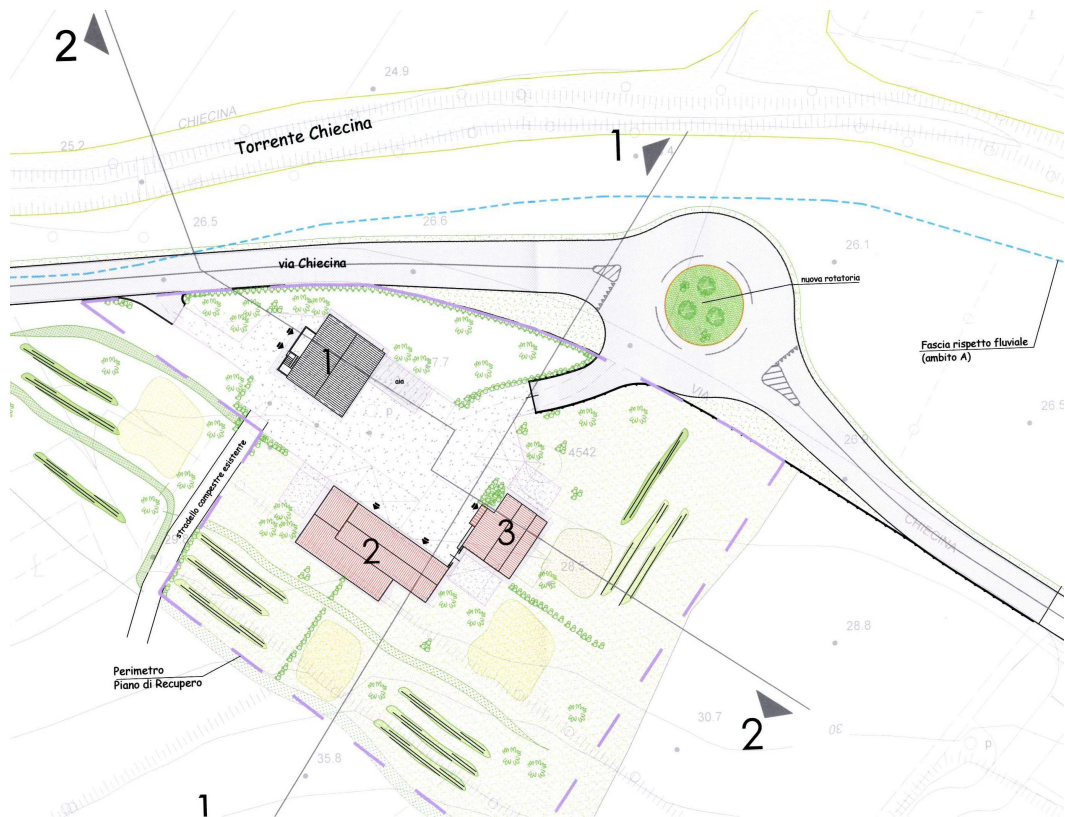


Fig. 15: Assetto planimetrico proposto dal richiedente e oggetto di Autorizzazione paesaggistica

Per quanto non espressamente previsto nel RU vigente, la variante proposta introduce la possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con anche sostituzione edilizia, eventualmente da ricondurre ad un piano attuativo unitario in ottica di far realizzare al privato le opere sussidiarie di cui diremo più avanti.

Tabella 1 – Parametri urbanistici dell'intervento proposto

Parametro	Val.	Attuale	Intervento	Δ (diff.)	note
Superficie territoriale	m ²	Non definita	4.100,00	- -	1
Superficie fondiaria	m ²	Non definita	3.400,00	- -	2
Superficie edificata/edificabile	m ²	693,93	763,32	+ 69,32	3
Altezza massima degli edifici	Piani f.t.	2	2	0,00	4
Note: 1. Comprensiva della superficie interessata dalla modifica alla viabilità 2. Pari alla superficie interessata dal recupero con ristrutturazione urbanistica 3. Maggiorazione ex art. 220 ⁷ della L.R. n. 65/2014 e art. 12 NTA subordinata alla realizzazione di edifici ad alto rendimento energetico; 4. Altezza di piano pari a 3 metri.					

La rappresentazione planimetrica delle volumetrie recuperate (fig. 15) deve essere considerata preliminare, se pure vincolante in relazione all'Autorizzazione paesaggistica rilasciata, mentre nella Tabella 1 sono riportati i parametri precipi dell'intervento proposto per il quale è attivata la proposta di variante al R.U.

All'intervento di recupero e riqualificazione dell'area è anche collegata la rettifica della viabilità in suo fregio con la realizzazione di una intersezione a rotatoria che, oltre a servire l'adeguata accessibilità al comparto, consente di aumentare la sicurezza del tratto di strada interessato (via Chiecina) e anche la possibilità di realizzare un nuovo idoneo collegamento verso gli ambiti agricoli posti a Nord del Torrente Chiecina senza interessare l'abitato di Capanne come avviene oggi.

Nel processo di valutazione preliminare della richiesta presentata, è emerso come possa essere consono attribuire la potenzialità del recupero con riqualificazione ambientale alla stessa stregua dei complessi edilizi di analoghe caratteristiche posti all'intorno come rappresentato nella corografia della figura 5 (edifici contraddistinti dai nn. 98, 99, 100, 101 e 101A). Da un esame della situazione esistente all'intorno, i manufatti esistenti – spesso frutto di realizzazioni spontanee risalenti alla metà del secolo scorso o, se successivi, legittimati con procedimenti di sanatoria agevolata ex legge n. 47/1985 e seguenti - hanno perso le caratteristiche di edifici rurali e presentano situazioni contingenti di degrado che ne suggeriscono discipline adatte a stimolarne il recupero con possibile ristrutturazione urbanistica ma senza incrementi volumetrici che non siano quelli strettamente collegati al miglior efficientamento energetico degli edifici. Una disciplina che, peraltro, possa tener conto della peculiarità di taluni di essi e ne contestualizzi l'attuale conformazione in prospettiva di un riuso consono ai luoghi. Per le prerogative del RU vigente, sono già possibili, peraltro, interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva nelle aree contrassegnate dal colore rosa (vedi ancora

corografia di figura 5), fermo restando il rispetto di alcuni edifici oggetto di discipline specifiche per il valore storico-testimoniale accordato loro (cfr. art. 28 delle attuali N.T.A.). Oltre alla corografia aerea, con le immagini seguenti se ne da una rapida rappresentazione.



Fig. 16: Corografia aerea della zona



Fig. 17: Primo compendio fotografico della tipologia degli edifici presenti nei comparti



Fig. 18: Secondo compendio fotografico della tipologia degli edifici presenti nei comparti



Fig. 19: Terzo compendio fotografico della tipologia degli edifici presenti nei comparti



Fig. 20: Quarto compendio fotografico della tipologia degli edifici presenti nei comparti



Fig. 21: Quinto compendio fotografico della tipologia degli edifici presenti nei comparti

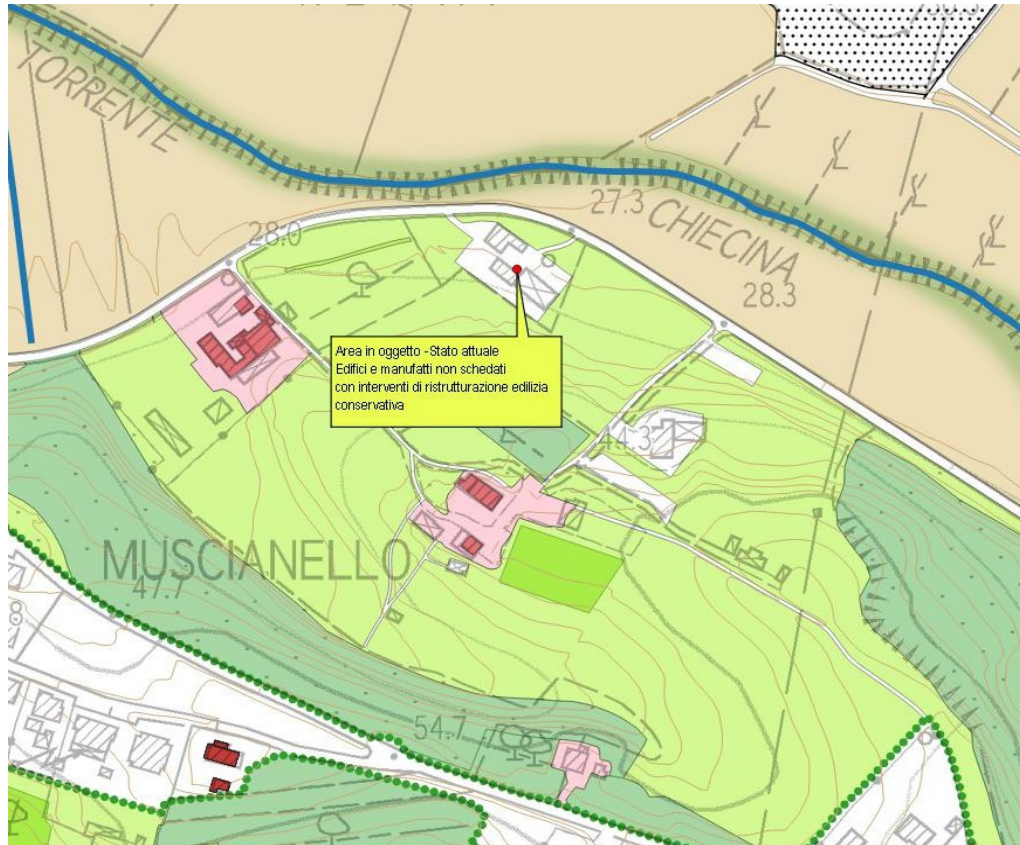


Fig. 22: Estratto del RU attuale con indicazione dell'area interessata

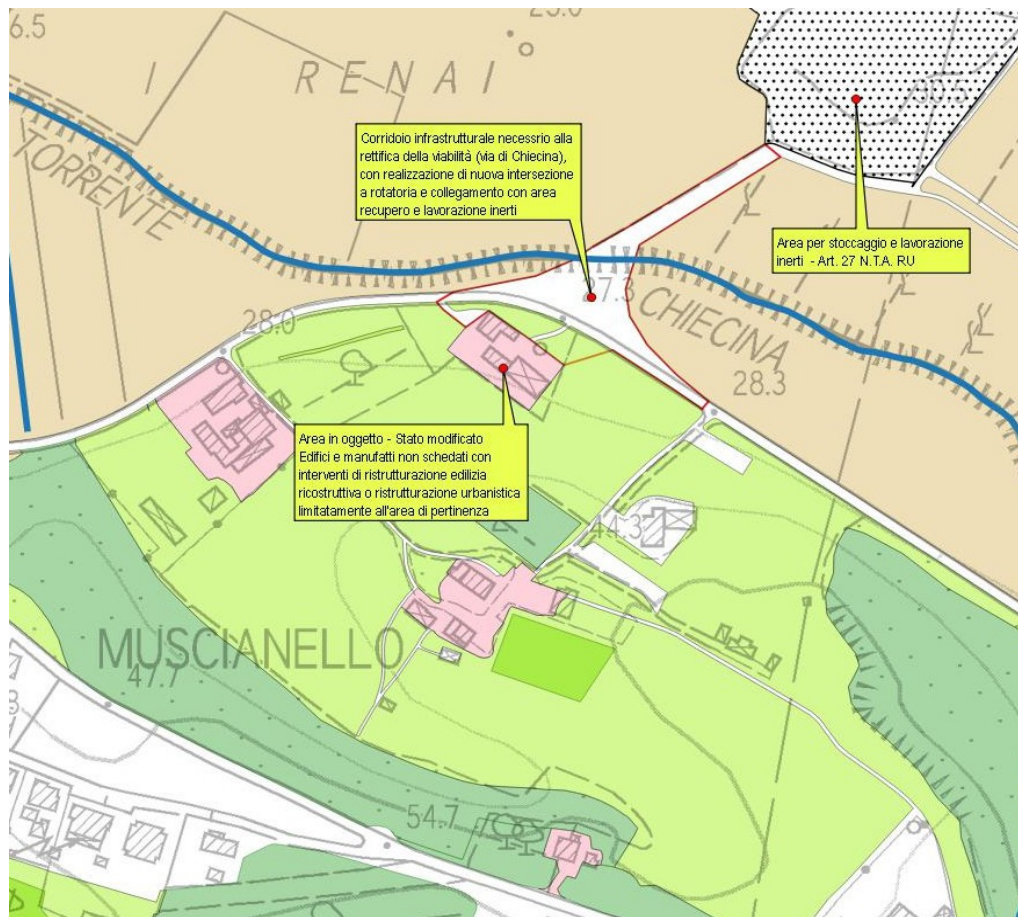


Fig. 23: Estratto del RU modificato con indicazione delle potenzialità attribuite all'area interessata



Fig. 24: Estratto Tav. 1 del PS

Con l'intervento di ristrutturazione urbanistica reso possibile dalla variante in parola, si apre la possibilità di far realizzare all'iniziativa privata o con il concorso finanziario di questa, di concerto al comune e di altri enti interessati in tema di gestione dei corsi d'acqua in relazione all'attraversamento del Torrente Chiecina, una rettifica della via di Chiecina con inserimento di intersezione a rotatoria che, oltre a servire l'area di studio, consente di poter collegare anche l'area inerti già individuata nel RU vigente ma aliena dal godere di collegamenti adeguati che non interessino il centro abitato di Capanne (con grave pregiudizio in tema di inquinamento acustico e atmosferico a causa dei mezzi pesanti e delle inevitabili polveri sottili), oltre ad ottenere un notevole generale miglioramento della sicurezza della stessa strada, attualmente caratterizzata da una curva cieca con innesti laterali privi di sufficiente visibilità.

Come visibile nello stralcio cartografico di fig. 20, viene previsto un corridoio infrastrutturale destinato a ricevere l'opera auspicata, il cui sedime risulta della superficie territoriale di circa 6.200 m².

Senza neanche alterare o modificare la normativa tecnica vigente del RU, in esito positivo della variante proposta, per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica-edilizia si tratta di applicare il dettato dell'art. 28 delle N.T.A.

Per la diversa previsione edificatoria rispetto all'attuale potenzialità, per questa previsione sono state svolte anche opportune indagini geologiche e di relativa fattibilità.



Fig. 25: Estratto della Carta geologica del PS

2.1.2 – Analisi di coerenza con i piani sovraordinati: PIT-PP

2.1.2.1 - Invariante I - “I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”.

Con riferimento anche alla figura n. 3, l'area di studio si colloca al margine del fondovalle (FON) caratterizzato da forma piane e costituita da depositi alluvionali vari, formati da depositi fluviali di piena a bassa energia, limosi e argillosi. Per essere prossima all'area collinare a Sud propria del sistema della colina (CBSa), le pendenze sono però percepibili, seppure con drenaggio assistito, dove i suoli sono profondi, fatti di tessiture fini, di cui in passato si è giovata un'elevata produttività agricola cerealicola, vinicola e olearia, anche di pregio. L'area collinare è caratterizzata quindi da depositi marini, sabbiosi con un misto secondario di conglomerati e calcareniti arrotondati, posti su versanti semplici. I suoli si prestano quindi all'assorbimento de deflussi superficiali e all'alimentazione della falde acquifere. Sebbene l'ambito collinare risulti relativamente stabile, la prossimità al fondovalle e l'interruzione delle dinamiche naturali prodotte dal sistema, ancorché di origine antropica dettate dall'attività colturale da epoca remota, dettano condizioni di fattibilità che evitino

l'aumento di consumo di suolo, mantengano l'attuale permeabilità dei terreni, conservino e migliorino il sistema di smaltimento delle acque superficiali, comprendendovi anche la corretta regimazione e trattamento dei reflui, onde evitare la fragilità ad essere esposte ad inquinamento ed erosione.

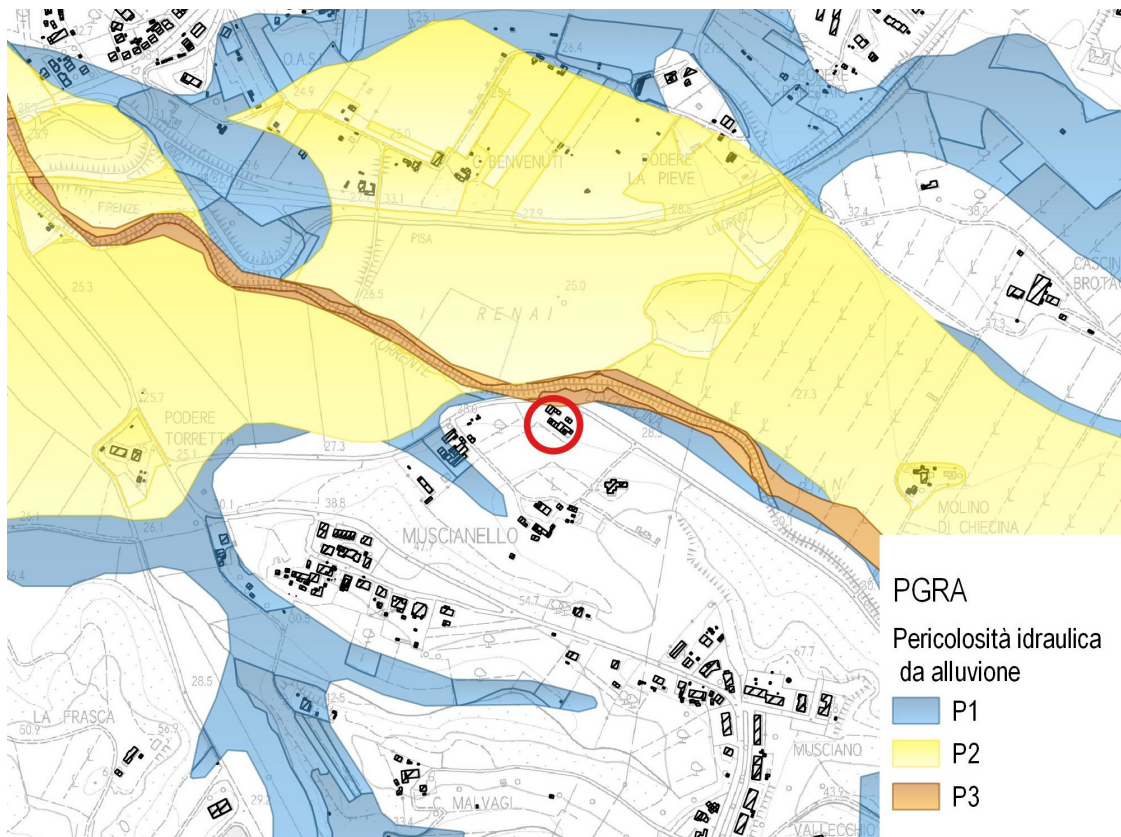


Fig. 26: PGRA - Individuazione delle aree di pericolosità della zona

2.1.2.2 - Invariante II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio"

Con riferimento anche alla figura n. 4, l'area si colloca nel sistema morfogenetico della matrice agrosistemica di pianura e, in particolare, nell'ambito di aree tributarie di corridoi fluviali che risultano anche critiche per i processi di artificializzazione intervenuti, sebbene l'ambito di studio rilevi un basso grado di artificialità per la permanenza di un'attività agricola significativa che è rimasta avulsa da metodologia estensiva ed intensive. L'obiettivo generale che caratterizza questa seconda invariante è dettato dall'esigenza di tutela degli ecosistemi naturali climatici o subclimatici o comunque di elevata vulnerabilità, così come al mantenimento di sufficienti livelli di permeabilità ecologica del territorio diffuso. Vi si possono riconoscere significativi valori sia storico-culturali che naturalistici che, all'unisono, consentono una lettura articolata del paesaggio agricolo, qui costellato dal Torrente Chiecina con scarsa vegetazione ripariale, elementi lineari costituiti da siepi, filari, prati sfalciati. Sono quindi ambiti che presentano significative funzioni ecologiche e valori naturalistici anche per la fauna che vi risiede. Queste caratteristiche e valori paesaggistici e la collocazione non prossima all'infrastruttura lineare rappresentata dalla Fi-Pi-Li, ne consente una facile salvaguardia da mire di urbanizzazione ove si riesca a conciliare il patrimonio edilizio che vi insiste – spesso caratterizzato da manufatti sorti nel secondo dopoguerra nel quadro di politiche di promozione

agricola eccezionali, poi con l'aggiunta di superfetazioni e ampliamenti oltremodo esclusi da qualsiasi regola urbanistica ma anche edilizia, ancorché spontanea – possa essere ricondotto ad una riqualificazione architettonica e funzionale, idonea ai luoghi.

2.1.2.3 - Invariante III - “Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali













Con riferimento anche alle figure 5 e 6, l'area di studio appartiene al morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multinodale, tipico del Medio Val d'Arno. Per la sua generalità su tutte le otto varianti esaminate nel documento, le valutazioni della III invariante sono riprese ed estese nella Parte Terza della relazione.

2.1.2.4. - Invariante IV - “ I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

Con riferimento alla precipua nomenclatura del PIP-PP, l'area di studio appartiene ai morfotipi complessi delle associazioni colturali, tipico delle pianure e dei fondovalle di corsi d'acqua, caratterizzato dall'associazione di pioppete ed estesi campi di seminativo semplice, che nel caso di specie vede in loro vece estesi frutteti (mele), comunque in esito di processi di semplificazione paesaggistica, attenuata solo nella parte pedecollinare dove ritroviamo anche una interessante varietà colturale a vigneto e olivo.

2.1.3 - Matrici di valutazione sintetica dei potenziali effetti della variante

<i>Componenti ambientali</i>	<i>Componenti ambientali specifiche</i>	<i>Effetto</i>	<i>Motivazioni</i>
Clima	Efficienza energetica ed emissioni CO ₂ ed energia prodotta da fonti rinnovabili		Il progetto è finalizzato a sostituire l'attuale impianto di edifici con nuovi fabbricati che conterranno prescrizioni per il loro più alto rendimento energetico, compatibile con il rispetto della loro composizione architettonica in coerenza con le prescrizioni del PIT.PP e contenute nell'Autorizzazione paesaggistica rilasciata.
	Aumento del sequestro di carbonio		
Aria	Emissioni atmosferiche		All'unisono con la valutazione precedente, il bilancio sulle emissioni in atmosfera sarà inferiore o, al massimo, pari all'attuale.
Rifiuti	Gestione rifiuti solidi		L'abbandono di edifici sottoutilizzati, non più funzionali a scopi agricoli e realizzati, consentirà anche una riduzione del quantitativo potenziale di rifiuto oggi ancora possibile, ovvero comunque un bilancio in pareggio con l'attuale situazione.
Acqua	Gestione reflui		Sia per la risorsa idropotabile che per lo smaltimento dei reflui, pur in presenza di un potenziale maggior carico urbanistico indotto dalle tre unità abitative in luogo dell'unica oggi presente, la variante consente però di realizzare un'adeguata urbanizzazione e sistemi di adduzione e scarico esenti da criticità ambientali o sprechi.
	Utilizzo risorsa idrica		
Biodiversità	Specie, habitat e fitogenesi		Non vi sono rilevanze di sorta che possano indurre elementi di interferenza tra l'intervento urbanistico possibile con la variante e le cenosi del territorio. In fase esecutiva saranno dettate discipline volte comunque ad evitare attività che sia di potenziale impatto con l'ambiente circostante.
Suolo	Consumo di suolo		Per la collocazione degli edifici attuali e di quelli previsti, si ha una diminuzione del consumo di suolo che si traduce anche in minori fattori di potenziale degrado e inquinamento per

	Contaminazione e degrado del suolo		l'abbandono di attività produttive agricole, sempre più caratterizzate dall'uso di macchine semoventi mosse da motori endotermici.
	Rischio idrogeologico		Salvo un porzione laterale, esterna all'area di potenziale intervento di recupero, in zona P3 ai sensi del PGRA vigente, la zona d'interesse è esente dal rischio idrogeologico.
Salute	Inquinamento acustico		Sebbene gli edifici esistenti derivino da attività agricola, essi sono oggi di fatto utilizzati esclusivamente come civile abitazione con annesse pertinenze (garage, locali sgombero, ecc.). La destinazione e l'uso finale dell'intervento di recupero sarà ancora quello della civile abitazione, dove peraltro potranno essere esplicitate le migliori tecnologie per la protezione dal rumore comunque generato e per garantire un livello minimo di benessere e di fruibilità dei locali gli edifici.
	Inquinamento elettromagnetico		Non si rilevano interferenze di sorta, trattandosi di progetto non prevede installazione di impianti capaci di generare CEM. Parimenti la zona non è prossima ad impianti che possano indurre livelli di attenzione particolari.
	Uso di sostanze chimiche e pericolose		Il passaggio ad una destinazione d'uso, di fatto e di diritto, dell'area alla destinazione residenziale (civile abitazione) esclude, per lo stessa natura e morfologia, attività che comportano l'utilizzo di sostanze fertilizzanti o fitosanitarie, ovvero di natura chimica pericolosa.
Popolazione	Popolazione residente		Si tratta di consentire il riuso di aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato per finalità residenziali, nel quadro della ricerca di una migliore qualità dell'abitare che non sia strettamente connessa a tessuti urbani consolidati. L'intervento, nel consentire un recupero attivo di edifici specialistici praticamente a parità di SC, consente di ottenere sia la riduzione di consumo di suolo, sia di evitare un ennesimo abbandono di un nucleo ormai consolidato nel territorio,
	Servizi		Gli interventi possibili col progetto di variante non inducono nuove pressioni sulla fornitura di servizi essenziali, e, anzi, contribuisce a migliorarne alcuni grazie ad alcuni interventi infrastrutturali previsti di concerto all'edificazione. In particolare, in un caso la viabilità pubblica comunale posta in fregio al lato Nord dell'area di studio, sarà rettificata e sussidiata da un'intersezione a rotatoria col duplice obiettivo di migliorare la sicurezza e ottenere potenziali collegamenti più razionali con la viabilità d'interesse locale dell'area. In altri casi, la necessità di metter mano ad alcune sistemazioni della rete acquedottistica e di smaltimento dei reflui, consentirà di evitare le attuali deficienze.
	Specializzazioni funzionali e attrattività		
Paesaggio, patrimonio culturale, beni materiali	Risorse storico-culturali		L'intervento di ristrutturazione urbanistica auspicato con la variante è stato oggetto di valutazione paesaggistica preliminare in ordine alla presenza del vincolo ex art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004, per la vicinanza del Torrente Chiecina. L'esito positivo della valutazione, si è esplicitato con prescrizioni in ordine alla composizione architettonica degli edifici possibili e alla loro disposizione planimetrica nell'area di studio.
	Risorse paesaggistiche		
	Insedimenti rurali		La variante prevede interventi che non investono edifici che possano definirsi di importanza storico-testimoniale per la loro morfologia e costituzione (spesso frutto di interventi spontanei e superfetazioni successive agli anni Cinquanta del secolo scorso); in parte concernono edifici connaturati da precipue schede norma che ne regolano la possibilità di recupero con una disciplina che sarà confermata e che, con la possibilità di eliminarne aggiunte e ampliamenti- talvolta illegittimi – potrà restituire loro maggior dignità architettonica.
	Reti e infrastrutture tecnologiche		La variante e i possibili interventi successivi non interferiscono con reti e infrastrutture tecnologiche, fatta salva la possibilità che i sottoservizi principali siano adeguatamente riattati, rinnovati e implementati.

2.2 – Piano di recupero “Lavatoio”

2.1.1 – Descrizione e peculiarità-

Si tratta del progetto presentato dal sig. Francesco Susini allo scopo di utilizzare la superficie edificata facente capo ad una serie di piccoli fabbricati in stato di abbandono, uno antecedente al 1° settembre 1967 e due legittimati ai sensi degli artt. 31 e 35 della legge n. 47/1985 (P.E. n. 448/1986), con destinazione residenziale (!), realizzando in loro vece un unico fabbricato per civile abitazione con l'aggiunta dell'incentivo del 10% di tale quantità recuperata per realizzare un intervento ad alto rendimento energetico per un totale di 54,00 m² di SE, non escludendo anche quelli possibili in applicazione degli artt. 3 e 4 della L.R. n. 24/2009 e tutto con una generale riqualificazione dell'area al suo intorno.

La proposta interessa un'area facente parte del Subsistema agricolo della collina, posta immediatamente ad Ovest del nucleo urbano del capoluogo, e anche all'interno del particolare contesto paesaggistico esplicito dell'area vincolata con Decreto ministeriale del 19 maggio 1960, denominata “*Abitato di Montopoli in Val d'Arno e terreni circostanti*” per la quale dovrà essere verificata la compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004. Complessivamente il progetto interviene su un'area di 2.200 m² senza nessun nuovo impegno di suolo e con la sola sistemazione dall'area circostante e di pertinenza per garantirne l'accessibilità.







La variante subordinatamente alla quale potrà essere possibile il recupero dei volumi sparsi descritti, mediante ristrutturazione edilizia ricostruttiva con sistemazione del resede di pertinenza, può assurgere a risposta al fenomeno che vede, oggi, una miriade di manufatti di scarsa qualità materica e funzionale, sparsi nel territorio aperto – non solo di Montopoli V.A. - e legittimati in forza di leggi eccezionali che non presentano alcuna coerenza paesaggistica e ambientale. E' infatti sintomatico come un generale scoramento di iniziative volte a individuare forme il recupero, vero e conforme agli indirizzi del PIT regionale, finisce per costituire un onere notevole per la collettività sia in termini di ingiustificato *impasse* per la proprietà privata che intenda porvi rimedio, sia in generale per l'impatto sulle risorse e sulla stessa fisionomia del paesaggio. E' parimenti indispensabile che, per questi cosiddetti "annessi", il loro recupero per fini abitativi sia improntato e disciplinato all'interno di precisi ambiti di compatibilità e sostenibilità, evitando che assurgano anche a nuclei fondanti di ampliamenti successivi, estranei alla necessità di evitare saldature con tessuti urbani consolidati.

La proposta investe un'area circoscritta a poco più di 2.000 m², posta su un crinale collinare prossimo al territorio urbanizzato del capoluogo, contraddistinta nel PS come zona del "Subsistema della collina- paesaggio della collina", ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A. del RU, con vigneti, uliveti e colture arboree. La variante mira a consentire l'attuazione del recupero dei manufatti incoerenti col contesto circostante – peraltro capaci di creare depauperamento anche visivo per la loro posizione prossima a punti di godimento del panorama circostante al centro storico del capoluogo con la "Torre di San Matteo" – con un intervento compositivo a basso impatto che unisca anche la riqualificazione delle aree agricole circostanti attualmente parte in stato di abbandono altrimenti di notevole pregio paesaggistico.

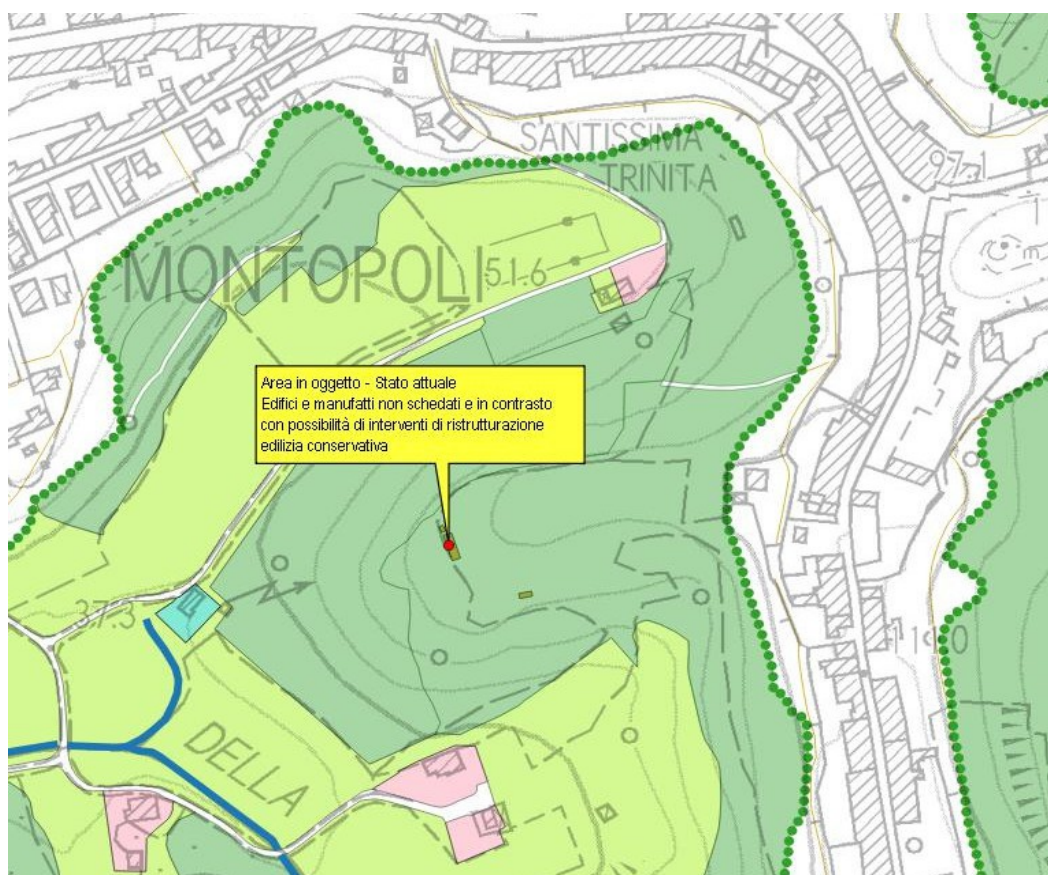


Fig. 27: Estratto del RU attuale con indicazione dei manufatti interessati

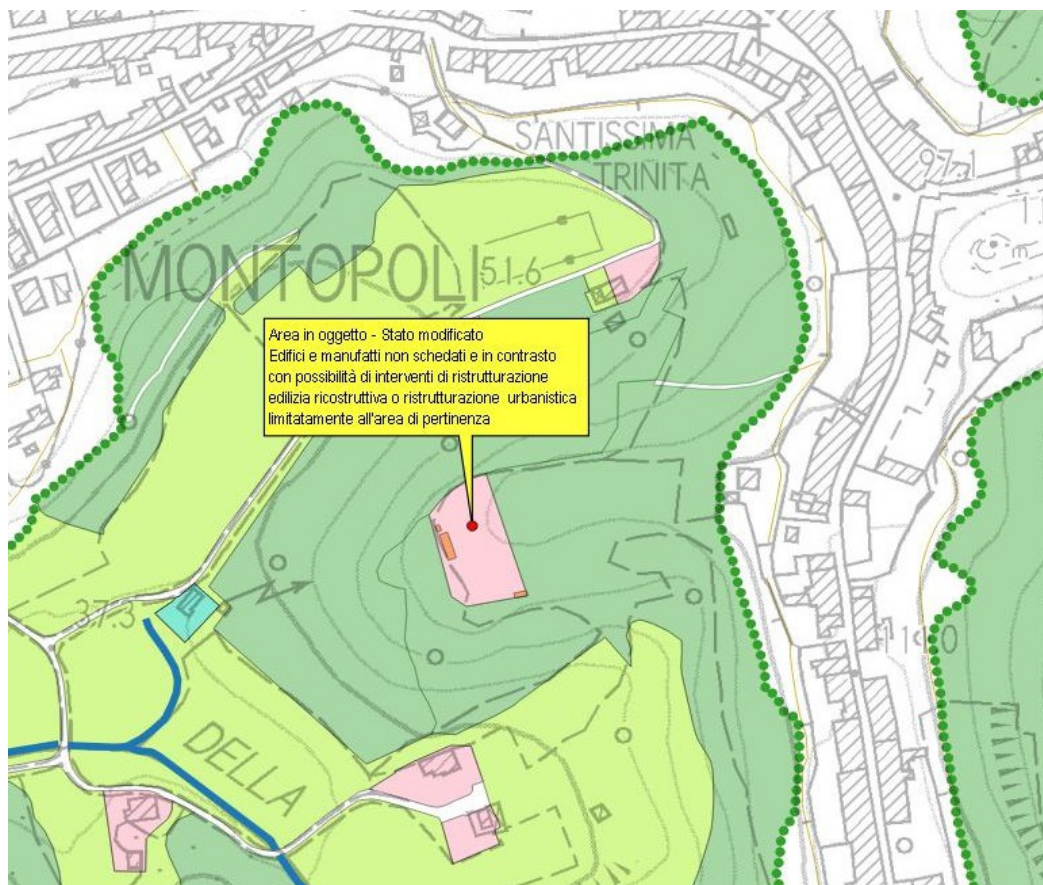


Fig. 28: Estratto del RU modificato con indicazione delle potenzialità attribuite all'area interessata

Il recupero dei manufatti presenti, incoerenti e in contrasto, si esplica in un'area che è inserita nel più ampio contesto del vincolo paesaggistico istituito con Decreto 19 maggio 1960, n. 140 del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo a motivo di essere zona di “(...) notevole interesse pubblico perché costituisce un quadro naturale di non comune bellezza, avente anche valore estetico e tradizionale, e risultante dalla perfetta fusione dell'epoca romana con quella della natura, ed offre altresì dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere di un magnifico e ampio panorama”.



Fig. 29: Estratto Tav. 1 del PS

Nella Tabella 2 sono riportati i parametri precipi dell'intervento proposto per il quale è attivata la proposta di variante al R.U.

Tabella 2 – Parametri urbanistico-edilizi dell'intervento proposto

Parametro	Val.	Attuale	Intervento	Δ (diff.)	note
Superficie territoriale	m ²	Non definita	2.189,00	--	1
Superficie fondiaria	m ²	Non definita	181,00	--	2
Superficie edificata/edificabile	m ²	49,37	54,30	+ 4,93	3
Altezza massima degli edifici	Piani f.t.	1	1	0,00	4

Note:

1. Comprensiva della superficie da destinarsi a pertinenza del nuovo edificio;
2. Pari alla superficie interessata dal recupero con ristrutturazione urbanistica
3. Maggiorazione ex art. 220⁷ della L.R. n. 65/2014 e art. 12 NTA subordinata alla realizzazione di edifici ad alto rendimento energetico;
4. Altezza di piano pari a 3 metri.

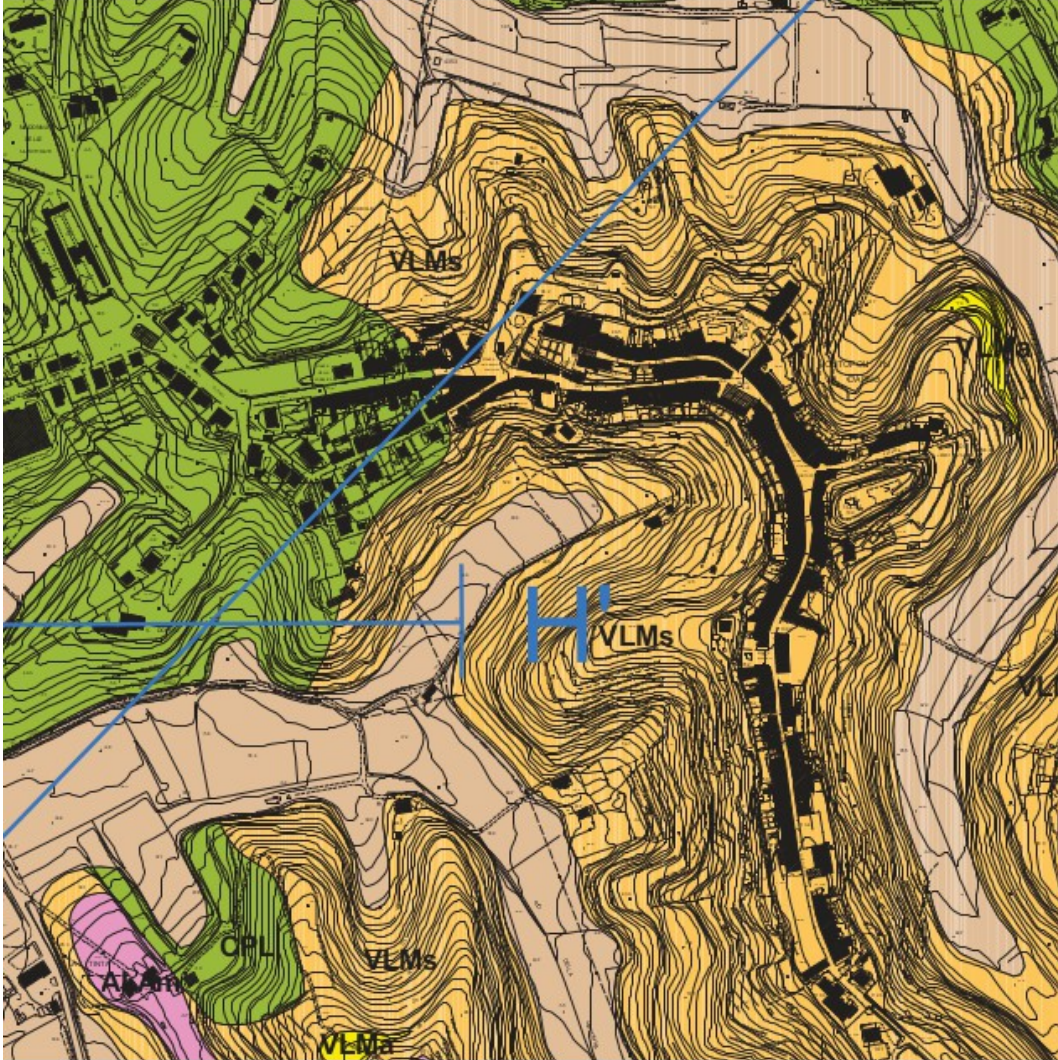


Fig. 30: Estratto della Carta geologica del PS

Per la diversa previsione edificatoria rispetto all'attuale potenzialità, per questa previsione sono state svolte anche opportune indagini geologiche e di relativa fattibilità.

2.2.2 – Analisi di coerenza con i piani sovraordinati: PIT-PP

2.2.2.1 - Invariante I - "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici".

Con riferimento anche alla figura n. 3, l'area di studio si colloca sulla collina dei bacini neo-quaternari, con sabbie dominanti (BSAa) con la classica fisionomia frutto di un modellamento erosivo per l'antica presenza del mare, la cui testimonianza più evidente è dettata proprio dai depositi sabbiosi misti a calcareniti. Quello di studio è un ripiano sommitale, secondario, circondato da versanti semplici, caratterizzati da un intenso sfruttamento agricolo

fino a pochi anni or sono – anche di pregio con viti e ulivi – e oggi generalmente in stato di abbandono o meramente sfruttamento a foraggio. La copertura vegetazionale spontanea favorisce una minima protezione degli acquiferi sottostanti, prima soggetti a vulnerabilità per l'intrinseca qualità dei terreni, ma anche della tipologia delle lavorazioni agricole instauratesi negli ultimi 30-40 anni, dove la meccanizzazione con l'abbandono – o quasi - di minimi terrazzamenti a ciglione con l'abbandono di sistemi vegetali lineari, hanno reso il processo erosivo ancora più evidente. In aderenza alle possibili azioni di contrasto, può risultare utile favorire una complessiva sistemazione di ambiti spaziali circostanti, quale può essere quelle dettate da sistematici interventi connaturati al recupero di manufatti sparsi, altrimenti abbandonati e già in stato di degrado, come tutto l'intorno naturale.

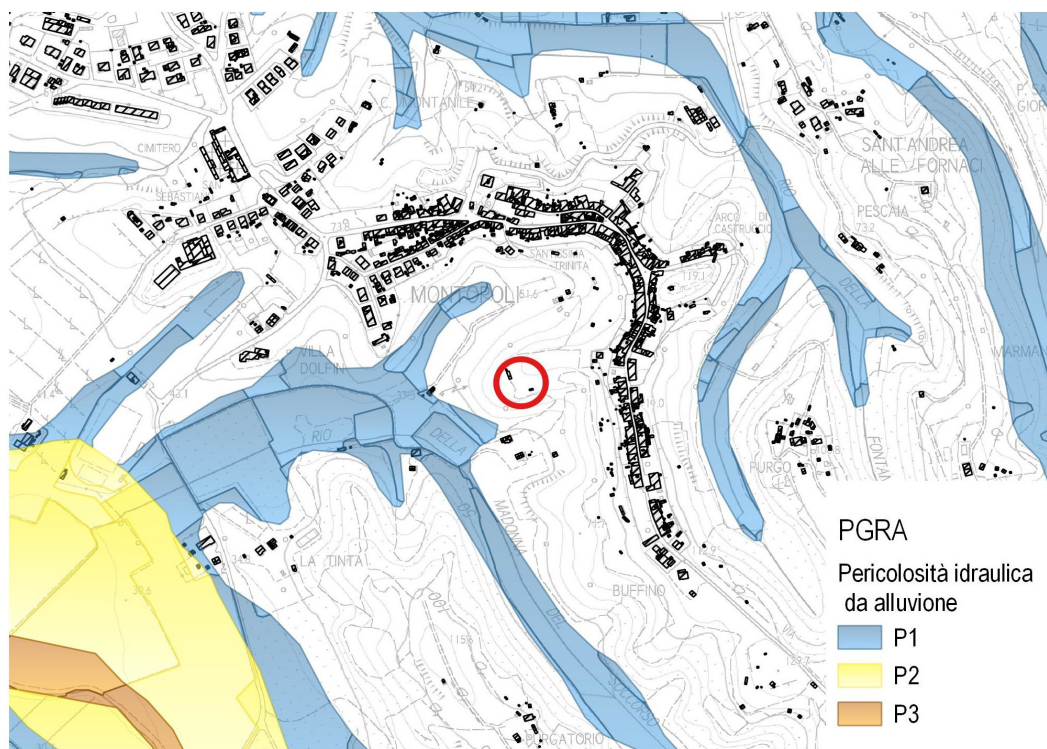


Fig. 31: PGRA - Individuazione delle aree di pericolosità della zona

2.2.2.2 - Invariante II - “I caratteri ecosistemici del paesaggio”

Con riferimento anche alla figura n. 4, l'area si colloca nel sistema morfogenetico della matrice agrosistemica collinare dove prevale il seminativo con poca presenza (oggi) di elementi vegetali lineari, ovvero l'abbandono come ne caso di specie. La buona caratterizzazione ecologica è frutto di quest'ultimo processo che ha attenuato la pressione dell'intensificazione delle attività agricole intensive ma non ha risolto e risolve le criticità della permeabilità ecologica, significativamente col ripristino e cura di fasce tampone presso gli impluvi, ripristino di ciglionamenti e del reticolo drenante e siepi.

Il quadro ecosistemico di riferimento è quello, forse, più caratterizzante del paesaggio toscano e del luogo, dove al bosco planiziale si alterna il campo coltivato a seminativo delimitato dal filare di viti, ovvero l'uliveto frammisto a seminativo, ovvero il parato a pascolo coll'albero camporile. Un paesaggio bucolico che non può esistere nell'iconografia ideale se non garantendo una presenza dell'uomo che, lontano ormai da pratiche e occupazioni agricole

capaci di fornire reddito di sussistenza, possono almeno stimolare processi virtuosi di conservazione e manutenzione dell'intorno mediante pratiche amatoriali legate all'intorno della propria residenza.









2.2.2.3 - Invariante III - "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali"




Con riferimento anche alle figure 5 e 6, l'area di studio appartiene al morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multinodale, tipico del Medio Val d'Arno. Per la sua generalità su tutte le otto varianti esaminate nel documento, le valutazioni della III invariante sono riprese ed estese nella Parte Terza della relazione.

2.2.2.4. - Invariante IV - "I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali"

Con riferimento alla precipua nomenclatura del PIP-PP, l'area di studio appartiene ai morfotipi del mosaico culturale e boscato dove quest'ultimo, in forma di "lingue, macchie o isole", si insinua diffusamente nel tessuto dei coltivi fin quasi a lambire, come nel caso di specie, il perimetro del territorio urbanizzato fin quasi a caratterizzarne il suo margine "periurbano" carico di valori paesaggistici in quanto capace di rappresentare quel punto di vista o di bel vedere per i quali lo stesso bene paesaggistico si può esplicitare.

2.2.3 - Matrici di valutazione sintetica dei potenziali effetti della variante

<i>Componenti ambientali</i>	<i>Componenti ambientali specifiche</i>	<i>Effetto</i>	<i>Motivazioni</i>
Clima	Efficienza energetica ed emissioni CO ₂		Il progetto è finalizzato a sostituire manufatti in stato di degrado e abbandono con un nuovo edificio per civile abitazione, caratterizzato alto rendimento energetico, compatibile con il rispetto della loro composizione architettonica in coerenza con le prescrizioni del PIT-PP e contenute nell'Autorizzazione paesaggistica rilasciata. L'edificio potrà ospitare, ove la valutazione paesaggistica lo consenta, elementi e impianti volti al suo più alto rendimento energetico
	Energia prodotta da fonti rinnovabili		
Aria	Emissioni atmosferiche		All'unisono con la valutazione precedente, il bilancio sulle emissioni in atmosfera sarà tendente a zero, affinché il bilancio di emissione non sia diverso dall'attuale.
Rifiuti	Gestione rifiuti solidi		La sostituzione di manufatti fatiscenti con un nuovo edifici presidiato, induce ovviamente un aumento di rifiuti per il diverso carico urbanistico, ma pareggia l'esigenza di eliminare e smaltire materiali con cui quelli presenti sono stati costruiti (lamiere, pannelli prefabbricati compositi e ammassi eterogenei al loro interno).
Acqua	Gestione reflui		Sia per la risorsa idropotabile che per lo smaltimento dei reflui, si devono registrare aumenti di carico attualmente non presenti. Tuttavia, per la prima sarà utilizzata una risorsa già disponibile in loco (pozzo) e per l'altra saranno attuati sistemi di smaltimento fuori fognatura, mediante dispersione previo trattamento o fitodepurazione, compatibili con l'ambiente circostante.
	Utilizzo risorsa idrica		
Biodiversità	Specie, habitat e fitogenesi		Non vi sono rilevanze di sorta che possano indurre elementi di interferenza tra l'intervento urbanistico possibile con la variante e le cenosi del territorio. In fase esecutiva saranno dettate discipline volte comunque ad evitare attività che sia di potenziale impatto con l'ambiente circostante.
Suolo	Consumo di suolo		Per la collocazione degli edifici attuali e di quelli previsti, si ha un minimo aumento di consumo di suolo edificato parti a 54 m ² , compensato però dalla minor dispersione di consumo

	Contaminazione e degrado del suolo		di suolo oggi presente per i tre manufatti sparsi all'intorno. In ordine alla prospettiva di una progettazione consona e adeguata, è da escludere la contaminazione dei suoli, mentre nell'eventuale fase esecutiva saranno adottate discipline tese a minimizzare o annullare le possibili conseguenze sui suoli.
	Rischio idrogeologico		La zona è esente dal rischio idrogeologico come classificato ai sensi del PGRA vigente.
Salute	Inquinamento acustico		L'intervento proposto non presuppone alcun incremento di fonti di rumore, non riconducibili a normale attività umana di carattere residenziale.
	Inquinamento elettromagnetico		Non si rilevano interferenze di sorta, trattandosi di progetto non prevede installazione di impianti capaci di generare CEM. Parimenti la zona non è prossima ad impianti che possano indurre livelli di attenzione particolari.
	Uso di sostanze chimiche e pericolose		Nessuna rilevanza in tema di uso di sostanze nocive, in ordine alla possibilità di ottenere un edificio di civile abitazione.
Popolazione	Popolazione residente		Si tratta di consentire il riuso di aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato per finalità residenziali, nel quadro della ricerca di una migliore qualità dell'abitare che non sia strettamente connessa a tessuti urbani consolidati.
	Servizi		Gli interventi possibili col progetto di variante non inducono nuove pressioni sulla fornitura di servizi essenziali. Non sono previste specializzazioni di sorta.
	Specializzazioni funzionali e attrattività		
Paesaggio, patrimonio culturale, beni materiali	Risorse storico-culturali		L'intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva auspicato con la variante sarà oggetto di valutazione paesaggistica preliminare in ordine alla presenza del vincolo ex art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004, ex Decreto n. 140/1960.
	Risorse paesaggistiche		
	Insedimenti rurali		La variante prevede interventi che investono manufatti secondari, privi di qualsivoglia valenza storico-testimoniale o culturale. L'intervento di recupero proposto prevede la realizzazione di un edificio destinato a civile abitazione privo di compromissioni con gli insediamenti rurali circostanti.
	Reti e infrastrutture tecnologiche		La variante e i possibili interventi successivi non interferiscono con reti e infrastrutture tecnologiche.

La disciplina applicabile per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica-edilizia contemplati dalla variante proposta è ancora quella propria dell'art. 28 delle N.T.A. del RU, di concerto agli artt. 77 e 79 della L.R. n. 65/2014.

2.3 - Modifica area di pertinenza edificio di struttura ricettiva “Il vecchio gelso”

2.3.1 – Descrizione e peculiarità

Si tratti di ampliare il resede di pertinenza degli edifici rurali esistenti di 2.090 m² allo scopo di consentire la corretta dotazione territoriali all'attività turistico-ricettive che vi sono svolte, significativamente per realizzare un parcheggio e opere accessorie a servizio dell'utenza. La struttura ricettiva esistente si caratterizza per l'attrattiva del contesto rurale, posto però quasi ai margini del territorio urbanizzato del capoluogo, in fregio alla viabilità provinciale (S.P. Palaiese che localmente assume il nome di via Bulignano) e in prossimità degli impianti sportivi, posti poco più a Nord.

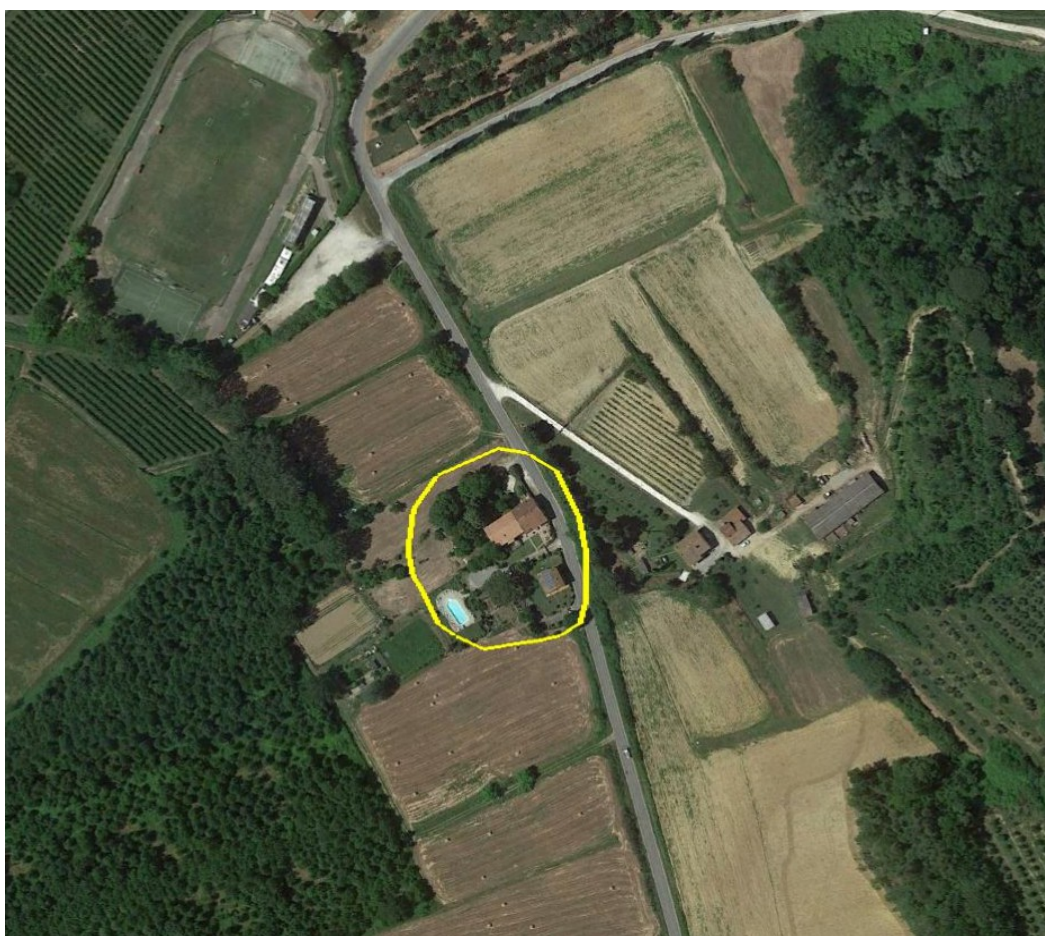


Fig. 32: Corografia aerea della zona

L'area nel suo insieme si colloca all'interno dell'area agricola della pianura alluvionale, seppure ai margini della collina su cui sorge Montopoli, con edifici di vecchio impianto regolati da opportune schede norma in ragione del loro valore storico-testimoniale quali esempi di edilizia rurale della zona. Gli edifici, che vedono la possibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, ospitano attualmente un'attività turistico-ricettiva che risente della penuria di spazi di ambito, significativamente da destinare ad area di sosta; necessità particolarmente sentita in occasione di eventi, quando i veicoli sono costretti a parcheggiare ai margini della viabilità provinciale con pregiudizio della sicurezza.



Fig. 33: Edifici già rurali presenti nell'area - Vista da Sud



Fig. 34: Edifici già rurali presenti nell'area - Vista da Sud

Se i presupposti della proposta di variante sono evidenti, rimane tuttavia da significare come l'ampliamento dovrà essere finalizzato solo ad aumentare la dotazione territoriale

dell'area (parcheggio di relazione) con l'esclusione di ampliamenti volumetrici che non sia riconducibili, ove se ne presentino integralmente le condizioni di fattibilità, solo a interventi pertinenziali, ovvero opere diretta a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee destinate ad essere rimosse una volta venute meno le predette esigenze, comunque nei limiti di tempo fissati dalla legge.

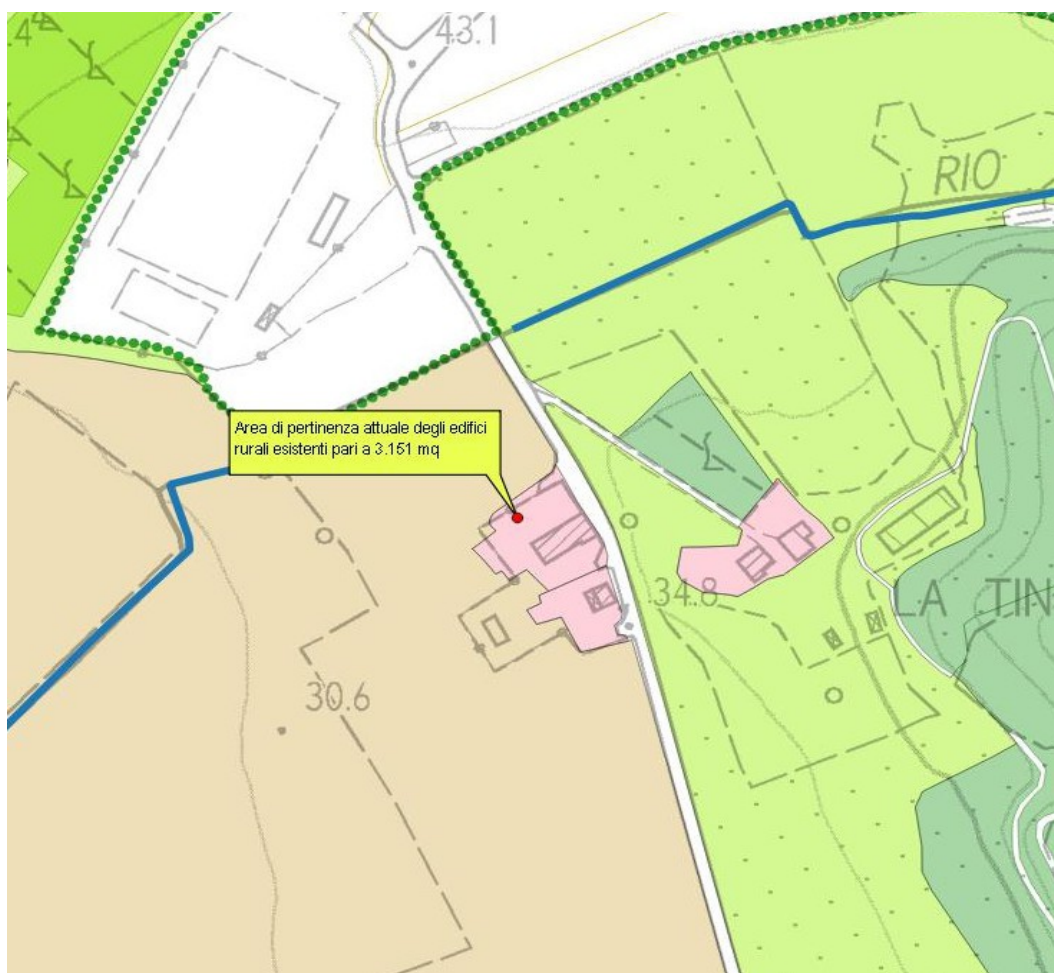


Fig. 35: Estratto RU attuale - Edifici rurali via Bulignano con consistenza attuale dell'area di pertinenza

Per altri versi, la stretta area di studio è caratterizzata dall'essere interessata dal vincolo paesaggistico ex art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 dettato dal Decreto 19 maggio 1960, n. 140 del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo già visto nel paragrafo 2.2 precedente, in relazione al quale è opportuno anche significare quanto segue, a motivo del divieto di ampliamenti edilizi non riconducibili alla casistica di cui sopra. L'attuale morfologia dei manufatti esistenti è infatti frutto di interventi edilizi realizzati tra il 2002 e il 2005 con titoli asseverati o rilasciati, formati secondo una casistica purtroppo sempre più ricorrente in seno ad accertamenti postumi sulla legittimità del patrimonio edilizio esistente, in assenza di autorizzazione paesaggistica. Se il risultato finale non possa dirsi in assoluto incoerente, di fatto questa metodologia di intervento, mai contrastata o controllata dalla A.C, ha finito per omettere non solo il rispetto della normativa statale sovraordinata, ma anche le stesse prerogative di conservazione storico-testimoniale sancite dagli strumenti urbanistici generali

comunali, significativamente in tema di classificazione del patrimonio edilizio esistente.

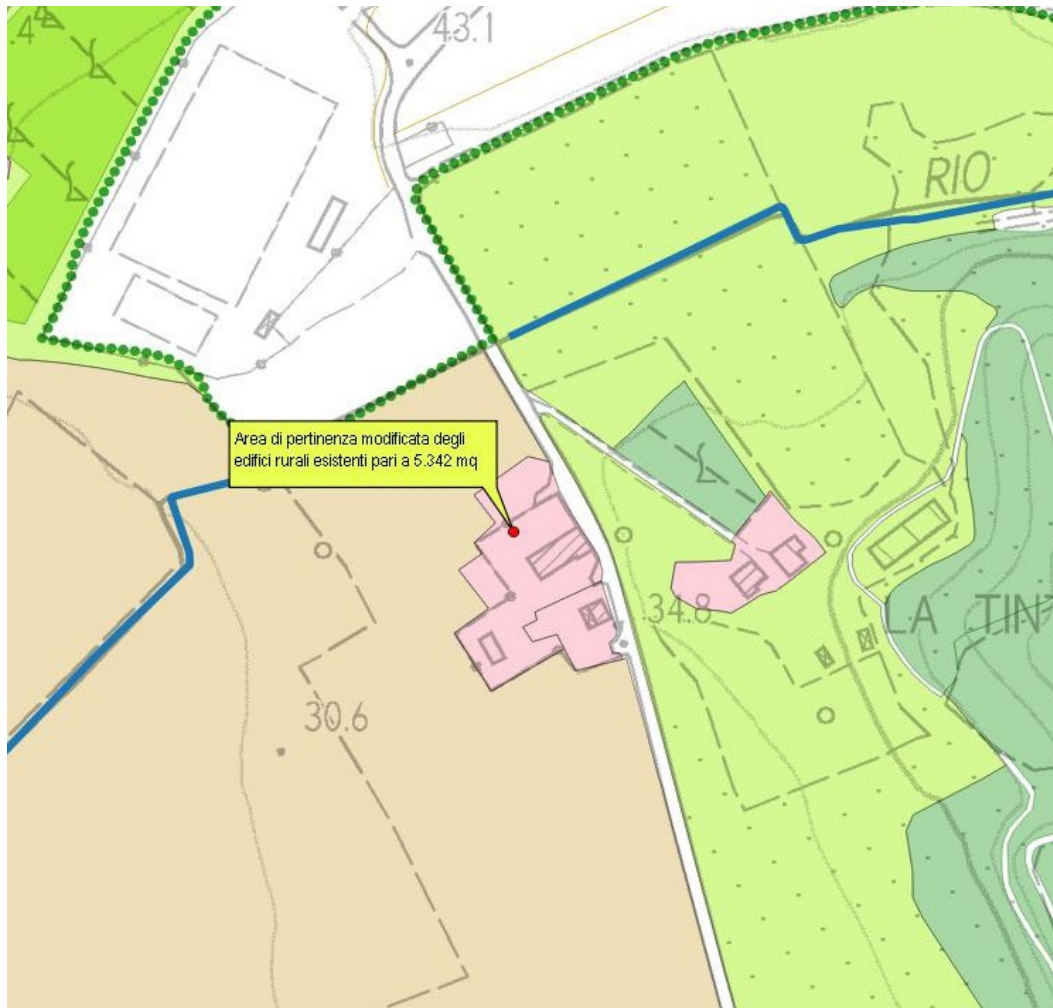


Fig. 36: Estratto RU attuale - Edifici rurali via Bulignano con consistenza proposta dell'area di pertinenza

Nella Tabella 3 sono riportati i parametri precipi dell'intervento proposto per il quale è attivata la proposta di variante al R.U.

Tabella 3 – Parametri urbanistico-edilizi dell'intervento proposto

Parametro	Val.	Attuale	Intervento	Δ (diff.)	note
Superficie territoriale	m ²	3.151	5.342,00	2.191	1
Superficie fondiaria	m ²	Non definita	--	--	2
Note: 1. Incremento dettato dalla sola necessità di ampliare la dotazione territoriale del complesso (parcheggio di relazione); 2. Non sono previsti incrementi che modifichino la SF, comunque esistente					

Trattandosi di previsione senza incremento edificatorio rispetto all'attuale potenzialità, per questa previsione non sono state svolte nuove indagini geologiche e di relativa fattibilità.



Fig. 37: Estratto Tav. 1 del PS

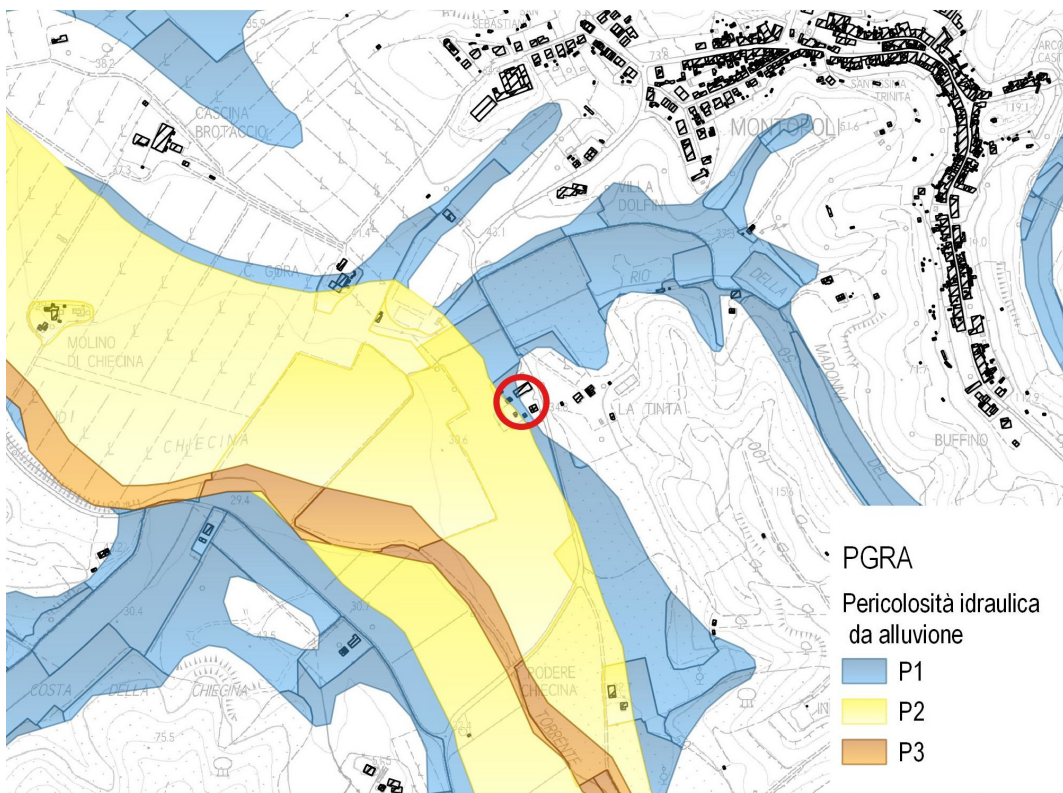


Fig. 38: PGRA - Individuazione delle aree di pericolosità della zona

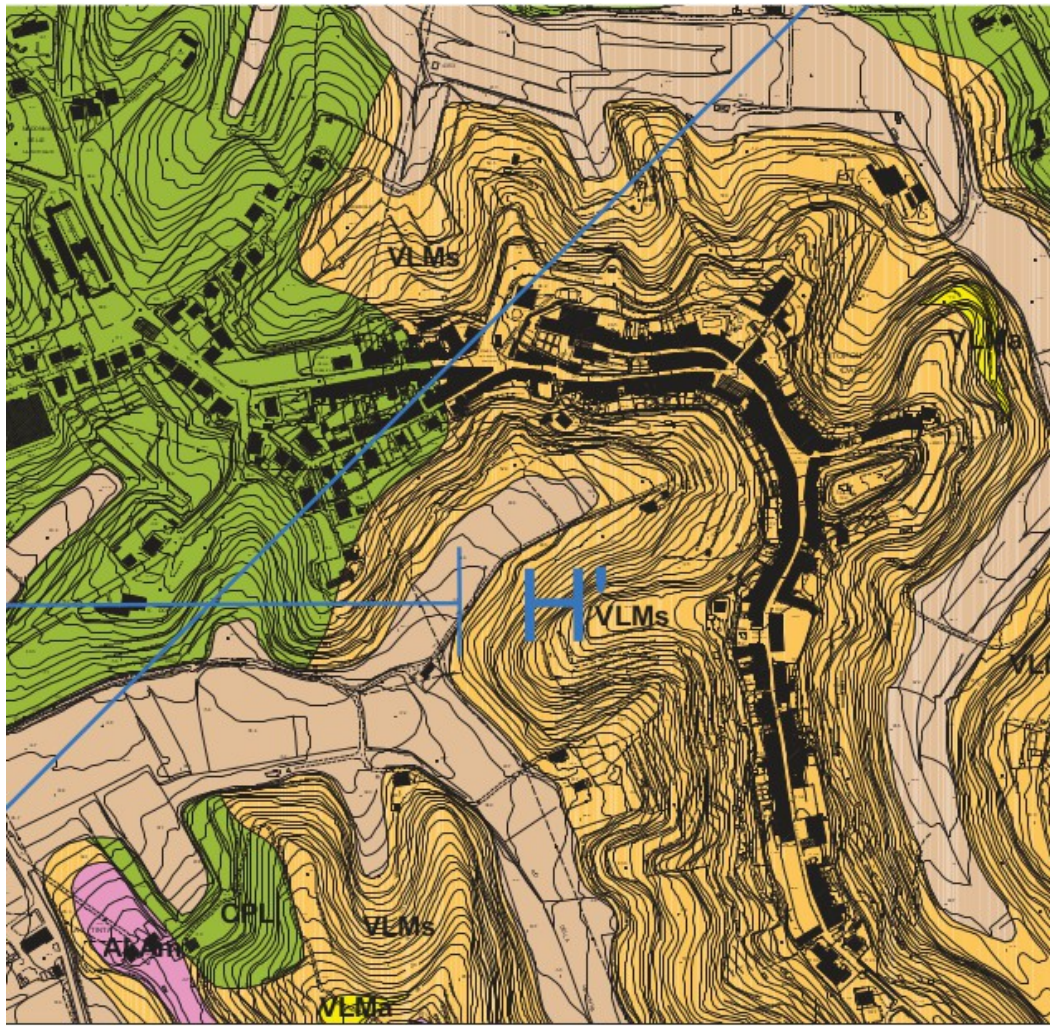


Fig. 39: Estratto della Carta geologica del PS

2.3.2 – Analisi di coerenza con i piani sovraordinati: PIT-PP

2.3.2.1 - Invariante I - “I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”.

Con riferimento anche alla figura n. 3, come per la variante n. 1, anche in questo caso l'area di studio si colloca al margine del fondovalle (FON) caratterizzato da forma piane e costituita da depositi alluvionali vari, formati da depositi fluviali di piena a bassa energia, limosi e argillosi. Anche in questo caso, l'area di studio è prossima all'area collinare a Sud propria del sistema della colina (CBSa), però con pendenze meno percepibili nell'immediato intorno. Ancora il drenaggio assistito, i suoli profondi, le tessiture fini di questi sono gli elementi peculiari testimoni di un'elevata produttività agricola cerealicola, vinicola e olearia, ancora in atto quasi a far da cornice alle strutture turistico ricettive sparse tra il capoluogo e la pianura sottostante in una sorta di compendio iconografico tanto caro ad una certa utenza. Con le stesse considerazioni maturate per la variante 1, quindi, l'area collinare è caratterizzata quindi da depositi marini, prevalentemente sabbiosi, posti su versanti semplici. Sebbene l'ambito collinare risulti relativamente stabile, la prossimità al fondovalle e l'interruzione delle dinamiche naturali prodotte dal sistema, ancorché di origine antropica dettate dall'attività colturale da

epoca remota, dettano condizioni di fattibilità che evitino l'aumento di consumo di suolo, mantengano l'attuale permeabilità dei terreni, conservino e migliorino il sistema di smaltimento delle acque superficiali, comprendendovi anche la corretta regimazione e trattamento dei reflui, onde evitare la fragilità ad essere esposte ad inquinamento ed erosione.

2.3.2.2 - Invariante II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio"

Con riferimento anche alla figura n. 4, l'area si colloca nel sistema morfogenetico della matrice agrosistemica di pianura e, in particolare, nell'ambito di aree tributarie del Torrente Chiecina, le cui aree sono sensibilmente cariche di processi di sistemazione agraria per la permanenza di un'attività agricola significativa che non è rimasta avulsa da metodologia estensive ed intensive. In prossimità del corso d'acqua si accentua l'elemento mosaico fatto di aree boscate, magari già agricole ma "rinaturalizzate" per abbandono, che consentono una lettura articolata del paesaggio agricolo, dove permangono valide testimonianze di elementi lineari costituiti da siepi, filari, prati sfalciati. Sono quindi ambiti che presentano significative funzioni ecologiche e valori naturalistici anche per la fauna che vi risiede. Queste caratteristiche e i valori paesaggistici che ne fanno la cornice del capoluogo con le prerogative di un turismo in cerca di questi quadri pseudo naturali, ne consente una discreta salvaguardia da mire di urbanizzazione ove le attività turistico-ricettive si possa giovare proprio di quelle dotazioni all'intorno che ne compendiano le aspettative per la migliore accoglienza, senza che ciò comporti ampliamenti avulsi ed estranei o, peggio, forieri di successive urbanizzazioni.

2.3.2.3 - Invariante III - "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali"



Con riferimento anche alle figure 5 e 6, l'area di studio appartiene al morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multinodale, tipico del Medio Val d'Arno. Per la sua generalità su tutte le otto varianti esaminate nel documento, le valutazioni della III invariante sono riprese ed estese nella Parte Terza della relazione.





2.3.2.4. - Invariante IV - " I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali"

Anche qui e con beneficio per la ripetizione di quanto già detto per la variante n. 1, con riferimento alla precipua nomenclatura del PIP-PP, l'area di studio appartiene ai morfotipi complessi delle associazioni colturali, tipico delle pianure e dei fondovalle di corsi d'acqua, caratterizzato dall'associazione di pioppete ed estesi campi di seminativo semplice, che nel caso di specie vede in loro vece estesi frutteti (mele), comunque in esito di processi di semplificazione paesaggistica, attenuata solo nella parte pedecollinare dove ritroviamo anche una interessante varietà colturale a vigneto e olivo.

2.3.3 - Matrici di valutazione sintetica dei potenziali effetti della variante

<i>Componenti ambientali</i>	<i>Componenti ambientali specifiche</i>	<i>Effetto</i>	<i>Motivazioni</i>
Clima	Efficienza energetica ed emissioni CO ₂		Il progetto è finalizzato al solo scopo di adeguare gli spazi pertinenziali degli edifici esistenti con una miglior dotazione territoriale (parcheggio) e a consentire l'installazione di eventuali strutture temporanee destinate ad essere rimosse

	Energia prodotta da fonti rinnovabili		una volta venute meno le esigenze eccezionali che le giustificano. Rimane fermo, pertanto, come gli edifici possano essere interessati da interventi di efficientamento energetico, nel rispetto della loro morfologia compositiva e materica e, più in generale, della disciplina sancita dall'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004.
Aria	Emissioni atmosferiche		All'unisono con la valutazione precedente, il bilancio sulle emissioni in atmosfera sarà pari all'attuale, considerando anche come la pressione veicolare indotta dal parcheggio sarà la stessa che attualmente vede i veicoli parcheggiati in fregio alla viabilità provinciale. .

Rifiuti	Gestione rifiuti e utilizzo risorsa idrica		La variante non prevede la possibilità che siano realizzati aumenti di carico urbanistico suscettibile di provocare in bilancio diverso dall'attuale in tema di rifiuti, produzione di reflui e utilizzo della risorsa idrica.
Biodiversità	Specie, habitat e fitogenesi		Non vi sono rilevanze di sorta che possano indurre elementi di interferenza tra l'intervento urbanistico possibile con la variante e le cenosi del territorio. In fase esecutiva saranno dettate discipline volte comunque ad evitare attività che sia di potenziale impatto con l'ambiente circostante.
Suolo	Consumo di suolo, contaminazione e degrado		Seppure non sia prevista alcuna nuova edificazione, la minima possibilità di realizzare interventi pertinenziali e, più significativamente, il parcheggio di auto, aumenta il consumo di suolo che, però, potrà essere compensato con modalità realizzativi che assicurino il non amento della superficie permeabile dell'area. Gli interventi possibili non prevedono contaminazione del suolo una volta posti in essere e durante la loro realizzazione saranno saranno redatte regole appropriate perché i lavori on comportino effetti permanenti od occulti ai terreni.
	Rischio idrogeologico		La zona è esente dal rischio idrogeologico come classificato ai sensi del PGRA vigente.
Salute	Inquinamento acustico		L'intervento proposto non presuppone alcun incremento di fonti di rumore, non riconducibili a normale attività umana di carattere residenziale.
	Inquinamento elettromagnetico		Non si rilevano interferenze di sorta, trattandosi di progetto non prevede installazione di impianti capaci di generare CEM. Parimenti la zona non è prossima ad impianti che possano indurre livelli di attenzione particolari.
	Uso di sostanze chimiche e pericolose		Nessuna rilevanza in tema di uso di sostanze nocive, in ordine alla possibilità di ottenere un edificio di civile abitazione.
Popolazione	Popolazione residente		Non emergono possibili effetti sulla popolazione residente diversi da quelli attuali.
	Servizi, Specializzazioni funzionali e attrattività		Non emergono profili che possano interferire, positivamente o negativamente, sui servizi attuali, con l'esclusione della dotazione territoriale che, una volta realizzata, consentirà una miglior risposta in disponibilità di sosta per utenti della struttura.
Paesaggio, patrimonio culturale, beni materiali	Risorse storico-culturali e risorse paesaggistiche		Gli interventi comunque configurabili di natura pertinenziale saranno comunque sottoposti a preventiva valutazione paesaggistica preliminare in ordine alla presenza del vincolo ex art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004, ex Decreto n. 140/1960.
	Insedimenti rurali		La variante prevede interventi che possano valorizzare, in termini di dotazioni, gli edifici già rurali e ora recuperati a fini abitativi e turistico-ricettivi.
	Reti e infrastrutture tecnologiche		La variante e i possibili interventi successivi non interferiscono con reti e infrastrutture tecnologiche.

2.4 - Modifica di area di pertinenza edifici recenti residenziali in località San Lorenzo

2.4.1 – Descrizione e peculiarità

Come nel caso del precedente paragrafo 2.3, si tratta di modificare l'estensione dell'attuale area di pertinenza di alcuni fabbricati di vecchio impianto già rurali (cfr. art. 28 N.T.A.) per ricomprendervi un annesso agricolo costruito con Permesso di costruire n. 8/2008 del 7 febbraio 2008 in sostituzione di altro manufatto con analoga destinazione demolito in ragione della sua vetustà e precarie condizioni statiche. Il nuovo annesso, su cui è stato

rilasciato anche il Permesso di costruire in sanatoria n. 89/2021 per opere realizzate, in corso d'opera, in difformità del predetto titolo del 2008, è annoverabile oggi tra gli edifici di recente costruzione ad uso agricolo [cfr. lett. f) dell'art. 28 N.T.A.] che non possono modificare la destinazione d'uso ai sensi dell'art. 81 della L.R. n. 65/2017 nonché delle stesse N.T.A. del RU. Tuttavia per accordare le peculiarità accordate dalla disciplina del RU vigente quanto a "Edifici recenti ad uso agricolo", occorre estendere l'area di pertinenza esistente, allo scopo di contenere fisicamente l'estensione di tale possibilità, significando che la costruzione del nuovo annesso agricolo fu indotta dalla necessità di abbandonarne uno di pari consistenza, posto in aderenza al fabbricato principale, in quanto vetusto e fatiscente.



Fig. 40: Corografia aerea

La proposta interessa un'area facente parte del Subsistema agricolo della collina, posta nel margine Sud-Est del territorio, in prossimità del confine comunale con Palaia e San Miniato, in area già caratterizzata da altri nuclei rurali suscettibili di analoghi interventi quali quello in argomento. Poco a Nord, esiste il sito dismesso di una cava di prestito, che presenta interessanti ed estese caratteristiche di rinaturalizzazione; sul margine Sud corre la S.P. 39. Il Torrente Chiecina che segna il confine comunale con Palaia, determina anche la sussistenza del vincolo paesaggistico ex art. 142, 1c., lett.c) del D.Lgs. n. 42/2004 che interessa gran parte dell'attuale consistenza areale della pertinenza degli edifici, mentre la parte che si propone di ampliare ne rimane esclusa.

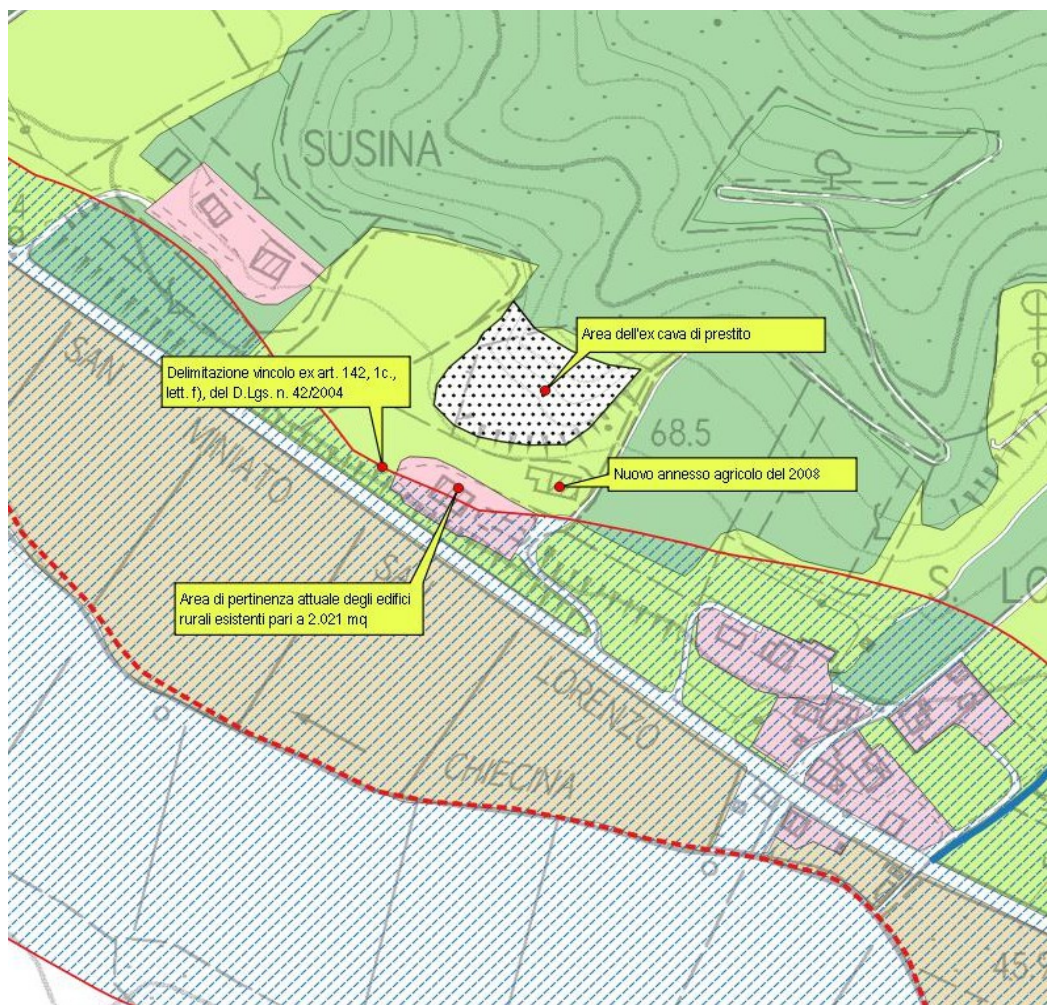


Fig. 41: RU attuale - Zona San Lorenzo con indicazione consistenza area di pertinenza degli edifici esistenti, delimitazione vincolo paesaggistico e cava dismessa

In termini numerici, la proposta intende portare questa la consistenza dagli attuali 2.021 m² a 3.459 m², senza consentire nessun nuovo impegno di suolo che non sia strettamente necessario a completare e migliorare l'accessibilità all'annesso agricolo autorizzato nel 2008, per le strette necessità contingenti. Nella Tabella 4 sono riportati i parametri precipui dell'intervento proposto per il quale è attivata la proposta di variante al R.U.

Tabella 4 – Parametri urbanistici dell'intervento proposto

Parametro	Val.	Attuale	Intervento	Δ (diff.)	note
Superficie territoriale	m ²	2.021,00	3.459,00	+ 1.438,00	1
Superficie fondiaria	m ²	Non definita	--	--	2
Note:					
1. Maggiore superficie dettata dalla necessità di ricomprendere il nuovo annesso agricolo del 2008					
2. Non sono previsti incrementi che modifichino la SF, comunque esistente.					

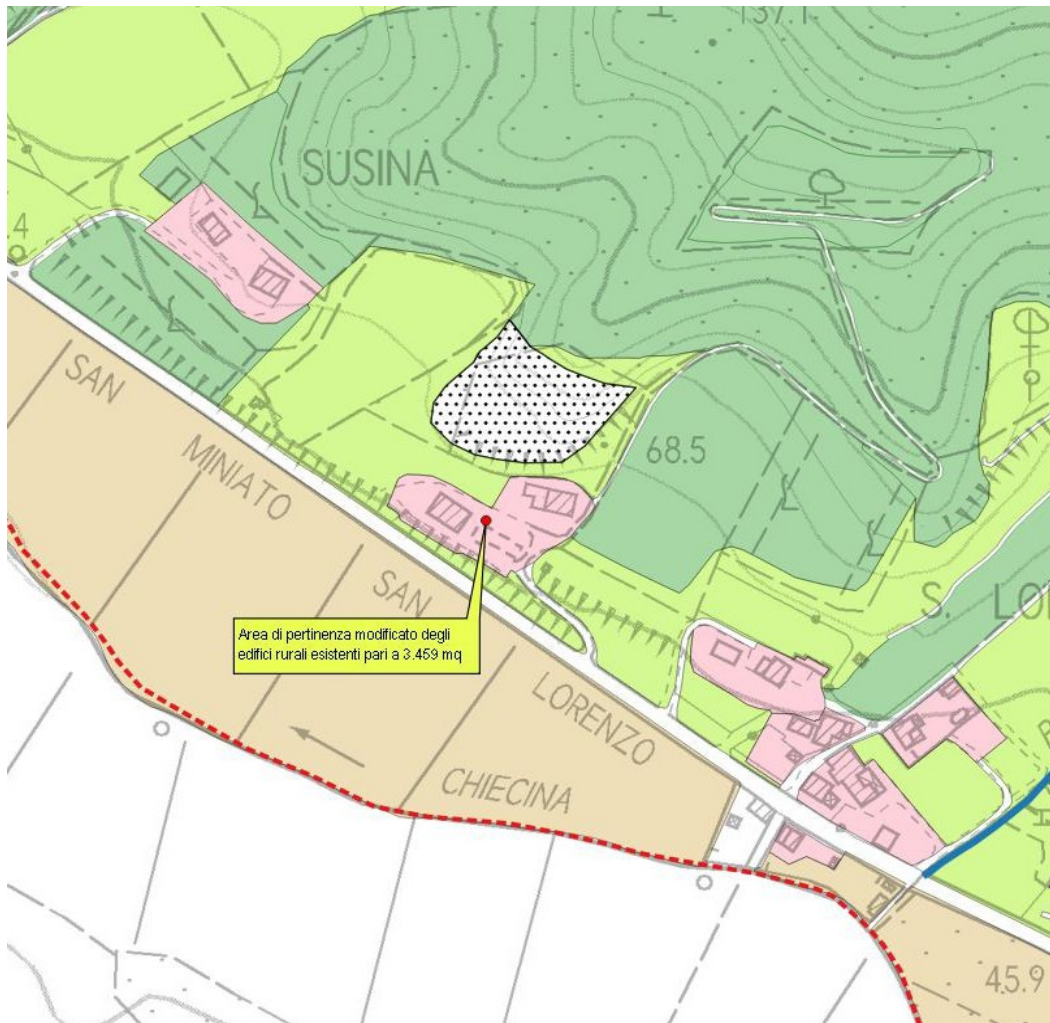


Fig. 42: RU modificato con indicazione della nuova consistenza dell'area di pertinenza degli edifici esistenti

Trattandosi di previsione senza incremento edificatorio rispetto all'attuale potenzialità, per questa previsione non sono state svolte nuove indagini geologiche e di relativa fattibilità.

2.4.2 – Analisi di coerenza con i piani sovraordinati: PIT-PP

2.4.2.1 - Invariante I - “I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”.

Con riferimento anche alla figura n. 3, anche in questo caso siamo di fronte ad una collocazione analoga alla variante 1, ovvero al margine del fondovalle (FON) caratterizzato da forma piane e costituita da depositi alluvionali vari, formati da depositi fluviali di piena a bassa energia, limosi e argillosi, tutto prossimo all'area collinare a Est propria del sistema (CBSa). Qui i rilievi sono più accentuati che nei casi precedenti, caratterizzati ancora da drenaggio assistito, i suoli profondi, fatti di tessiture fini, ancora caratterizzati da un'elevata produttività agricola, sebbene oggi più circoscritta di un tempo. Per il resto si ripetono le considerazioni sulle criticità e le salvaguardie necessarie già espresse per i casi analoghi precedenti.

2.4.2.2 - Invariante II - “I caratteri ecosistemici del paesaggio”

Con riferimento anche alla figura n. 4, come la variante n. 2, l'area si colloca nel sistema morfogenetico della matrice agrosistemica collinare dove prevale il seminativo con

poca presenza (oggi) di elementi vegetali lineari, qui ancor oggi presenti. La buona caratterizzazione ecologica è frutto di quest'ultimo processo che ha attenuato la pressione dell'intensificazione delle attività agricole intensive in ragione anche della morfologia dei suoli e delle loro consistenza che non rende perseguibili modifiche dei sistemi colturali e, per questo, sono presenti ancora ciglioni e fasce tampone arborate presso gli impluvi.

Anche qui, il quadro ecosistemico di riferimento è quello, forse, più caratterizzante del paesaggio toscano e del luogo, dove al bosco planiziale si alterna il campo coltivato a seminativo delimitato dal filare di viti, ovvero l'uliveto frammisto a seminativo, ovvero il parato a pascolo coll'albero camporile. Sebbene non godibile alla vista al livello del suolo in quanto le aree sono spesso circondate dagli elementi vegetali lineari assi sviluppati o lasciati parzialmente a macchia, il paesaggio deve poter godere ancora della presenza dell'uomo che, qui come altrove, lontano ormai da pratiche e occupazioni agricole esclusive, possono però stimolare processi virtuosi di conservazione e manutenzione dell'intorno.

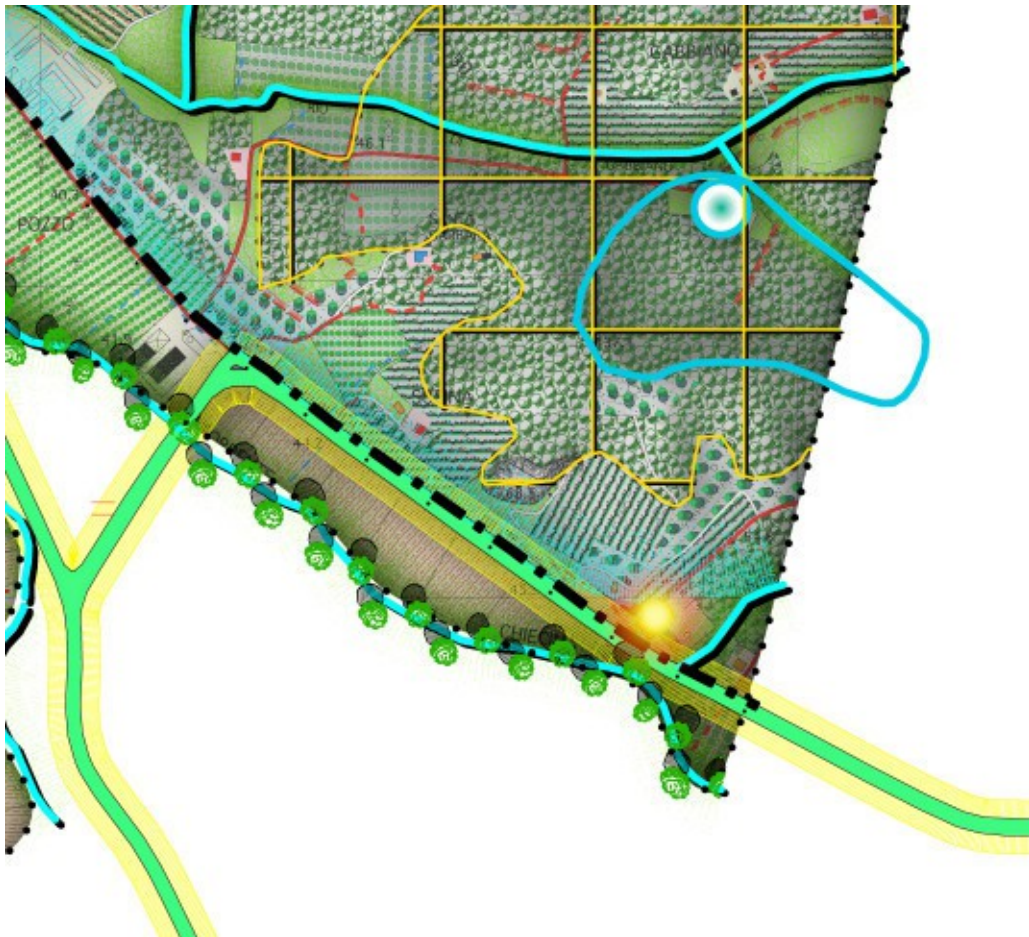


Fig. 43: Estratto Tav. 1 del PS

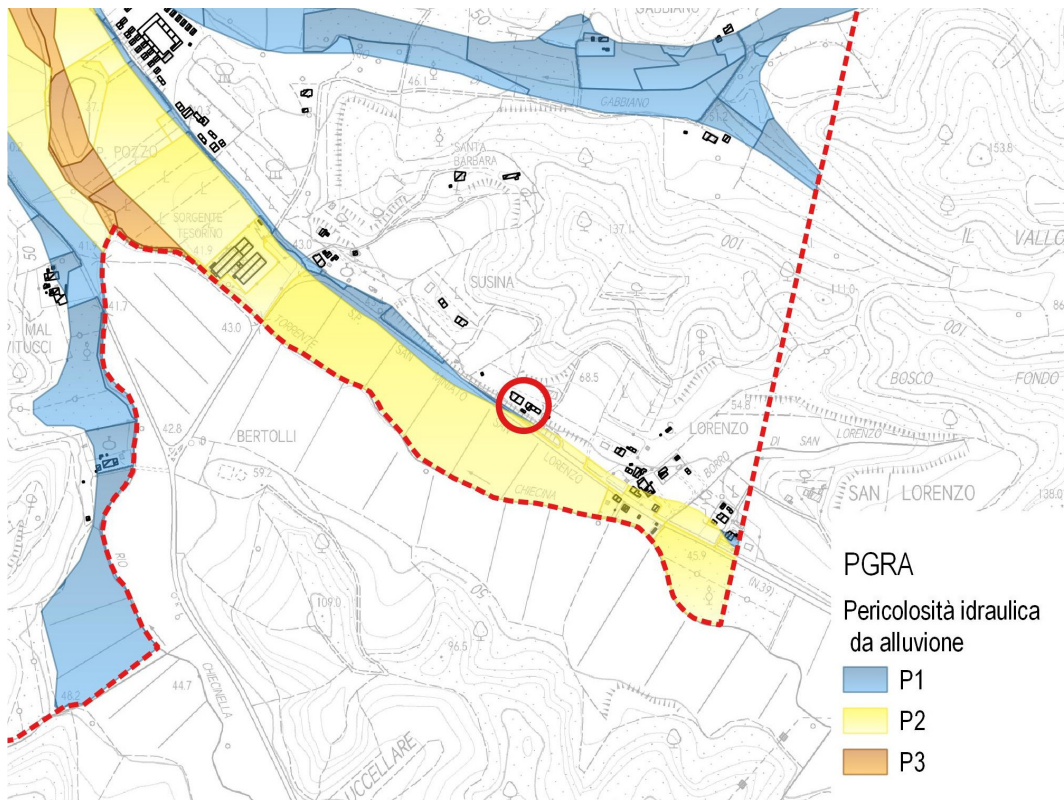


Fig. 44: PGRA - Individuazione delle aree di pericolosità della zona

2.4.2.3 - Invariante III - "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali"

Con riferimento anche alle figure 5 e 6, l'area di studio appartiene al morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multinodale, tipico del Medio Val d'Arno. Per la sua generalità su tutte le otto varianti esaminate nel documento, le valutazioni della III invariante sono riprese ed estese nella Parte Terza della relazione.

2.4.2.4. - Invariante IV - "I caratteri morfotipologici dei sistemi agroammbientali dei paesaggi rurali"

Con riferimento alla precipua nomenclatura del PIP-PP, l'area di studio appartiene, dal lato Sud-Ovest ai morfotipi complessi delle associazioni colturali, tipico delle pianure e dei fondovalle di corsi d'acqua, caratterizzato dall'associazione di pioppete ed estesi campi di seminativo semplice; dal lato Nord-Est appartiene ai morfotipi del mosaico colturale e boscato dove quest'ultimo, in forma di "lingue, macchie o isole", si insinua diffusamente nel tessuto dei coltivi fin quasi a lambire, come nel caso di specie.

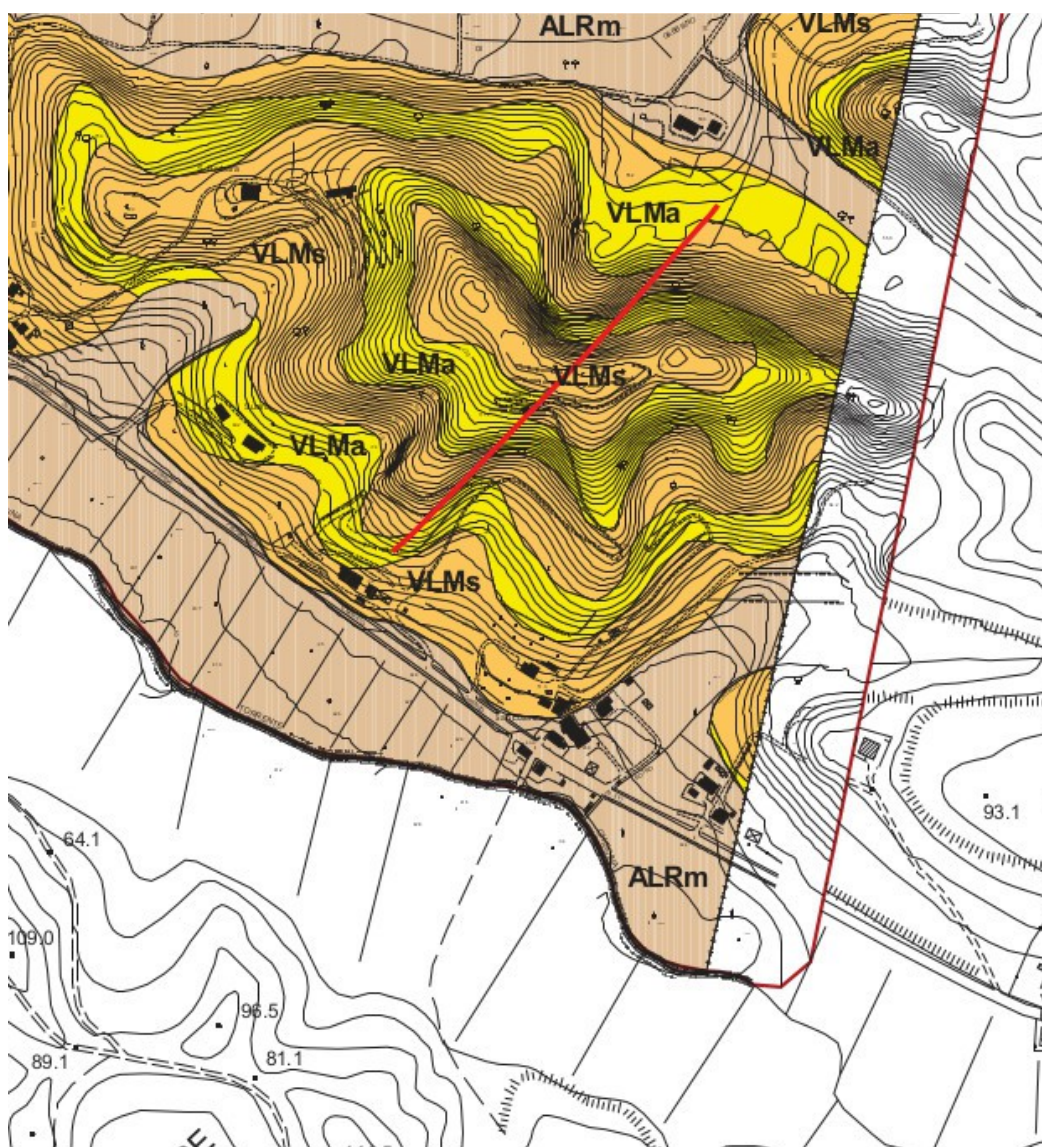
















Fig. 45: Estratto della Carta geologica del PS

2.4.3 - Matrici di valutazione sintetica dei potenziali effetti della variante

Componenti ambientali	Componenti ambientali specifiche	Effetto	Motivazioni
Clima	Efficienza energetica ed emissioni CO ₂	☺	Il progetto è finalizzato al solo scopo di ricomprendere nel resede di pertinenza degli edifici rurali presenti anche l'annesso agricolo realizzato nel 2008 come trasferimento di volumetria di altro annesso compromesso funzionalmente e staticamente. Trattandosi di edificio di recente costruzione, sulla copertura dell'annesso agricolo del 2008 potranno essere apposti sistemi per l'efficientamento energetico del complesso, compatibilmente con la verifica di coerenza per il vincolo di cui l'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004.
	Energia prodotta da fonti rinnovabili	☺	
Aria	Emissioni atmosferiche	☹	All'unisono con la valutazione precedente, il bilancio sulle emissioni in atmosfera sarà pari all'attuale.
Rifiuti	Gestione rifiuti solidi e utilizzo risorsa idrica	☺	La variante non prevede la possibilità che siano realizzati aumenti di carico urbanistico suscettibile di provocare in bilancio diverso dall'attuale in tema di rifiuti, produzione di reflui e utilizzo della risorsa idrica.
Biodiversità	Specie, habitat e fitogenesi	☺	Non vi sono rilevanze di sorta che possano indurre elementi di interferenza tra l'intervento urbanistico possibile con la variante e le cenosi del territorio. In fase esecutiva saranno

			dettate discipline volte comunque ad evitare attività che sia di potenziale impatto con l'ambiente circostante.
Suolo	Consumo di suolo		Non è prevista alcuna nuova edificazione nel reseau ampliato. Le sistemazioni areali necessarie ad integrare gli accessi saranno realizzate con sistemi volti a minimizzare l'impermeabilizzazione dei suoli e minimizzare la sottrazione di superficie a verde.
	Contaminazione e degrado del suolo		
	Rischio idrogeologico		La zona è esente dal rischio idrogeologico come classificato ai sensi del PGRA vigente.
Salute	Inquinamento acustico		L'intervento proposto non presuppone alcun incremento di fonti di rumore, non riconducibili a normale attività umana di carattere agricolo.
	Inquinamento elettromagnetico		Non si rilevano interferenze di sorta, trattandosi di progetto non prevede installazione di impianti capaci di generare CEM. Parimenti la zona non è prossima ad impianti che possano indurre livelli di attenzione particolari.
	Uso di sostanze chimiche e pericolose		Nessuna rilevanza in tema di uso di sostanze nocive, non riconducibili a quelle concesse per attività agricola.
Popolazione	Popolazione residente		Non emergono possibili effetti sulla popolazione residente diversi da quelli attuali.
	Servizi		Non emergono profili che possano interferire, positivamente o negativamente, sui servizi attuali.
	Specializzazioni funzionali e attrattività		
Paesaggio, patrimonio culturale, beni materiali	Risorse storico-culturali		Gli interventi comunque configurabili di natura pertinenziale saranno comunque sottoposti a preventiva valutazione paesaggistica preliminare in ordine alla presenza del vincolo ex art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004.
	Risorse paesaggistiche		
	Insedimenti rurali		La variante prevede interventi che possano valorizzare, in termini di dotazioni, gli edifici già rurali.
	Reti e infrastrutture tecnologiche		La variante e i possibili interventi successivi non interferiscono con reti e infrastrutture tecnologiche.

2.5 - Modifica dell'area di pertinenza circoscritta ad edifici di vecchio impianto "Palazzetti-Paradiso";

2.5.1 – Descrizione e peculiarità

Ancora un caso di mero ampliamento dell'estensione dell'attuale area di pertinenza di alcuni fabbricati di vecchio impianto già rurali (cfr. art. 28 N.T.A.) per consentirne di modificare la viabilità di accesso, attualmente univoco mutamente tributaria delle rispetti prerogative di utilizzazione dei fabbricati.



Fig. 46: Individuazione corografica aerea

L'area nel suo insieme si colloca all'interno dell'area agricola della collina, in posizione pressoché mediana della collina su cui sorge, verso Sud, il capoluogo Montopoli, all'interno della quale si trovano edifici già rurali, alcuni dei quali oggetto di specifica scheda norma (cfr. 128 e 128A) per essere stati individuati come "edifici rurale ristrutturato con intervento recente". La loro individuazione fotografica e "evoluzione" morfologica e lo stato attuale è ben rappresentata, rispettivamente, nelle figure 32 e 33. Come per esempi analoghi, per gli edifici sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa e, attualmente, sono destinati a civile abitazione, secondo unità indipendenti e non più riconducibili ad una unitarietà gestionale che poteva risultare consona e utile quanto facevano parte di un unico nucleo rurale-produttivo. Inoltre, agli edifici classificati si aggiungono edifici pertinenziali, già annessi, che oggi risultano recuperati per fini abitativi.



Fig. 47: Composizione fotografica sullo stato evolutivo e attuale dell'edificio normato dalla scheda n. 128 delle N.T.A. del RU



Fig. 48: Composizione fotografica sullo stato attuale dell'edificio normato dalla scheda n. 128A delle N.T.A. del RU

Le conseguenti esigenze privatistiche hanno determinato la richiesta degli interessati di poter sviluppare un ulteriore accesso per servire edifici posti sul margine Sud del complesso che, con l'attuale conformazione del RU, non sono stati però ricomprese tra le aree pertinenziali degli edifici di vecchio impianto (cfr. art. 28 delle NTA).

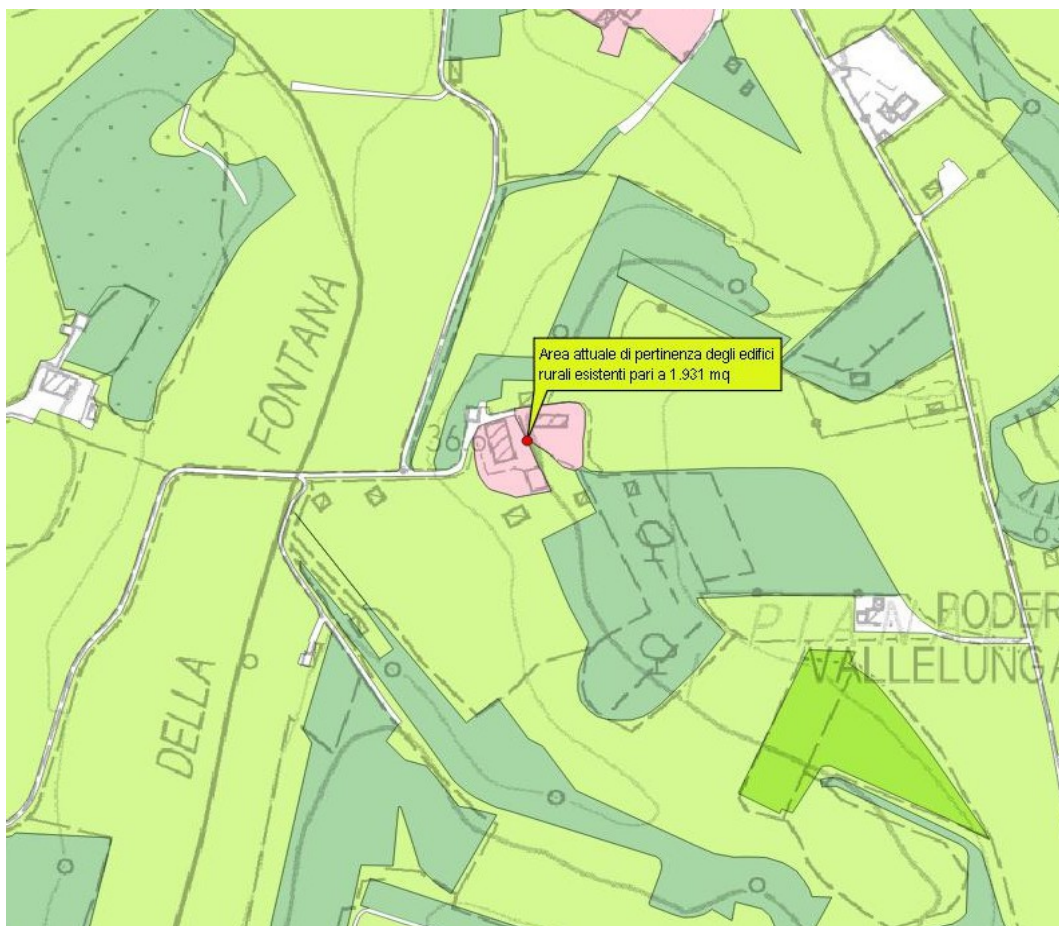


Fig. 49: RU attuale con indicazione consistenza area di pertinenza degli edifici esistenti

La modifica proposta intende portare questa la consistenza areale dagli attuali 1.931 m² a 2.982 m², senza consentire nessun nuovo impegno di suolo che non sia strettamente necessario a completare e migliorare l'accessibilità ai fabbricati esistenti, per le strette necessità contingenti. Nella Tabella 5 sono riportati i parametri precipui dell'intervento proposto per il quale è attivata la proposta di variante al R.U.

Tabella 5 – Parametri urbanistici dell'intervento proposto

Parametro	Val.	Attuale	Intervento	Δ (diff.)	note
Superficie territoriale	m ²	1.931,00	2.982,00	+ 1.051,00	1
Superficie fondiaria	m ²	Non definita	--	--	2
Note:					
1. Maggiore superficie dettata dalla necessità di ricomprendere tutti i fabbricati rurali e già rurali del complesso					
2. Non sono previsti incrementi che modifichino la SF, comunque esistente.					

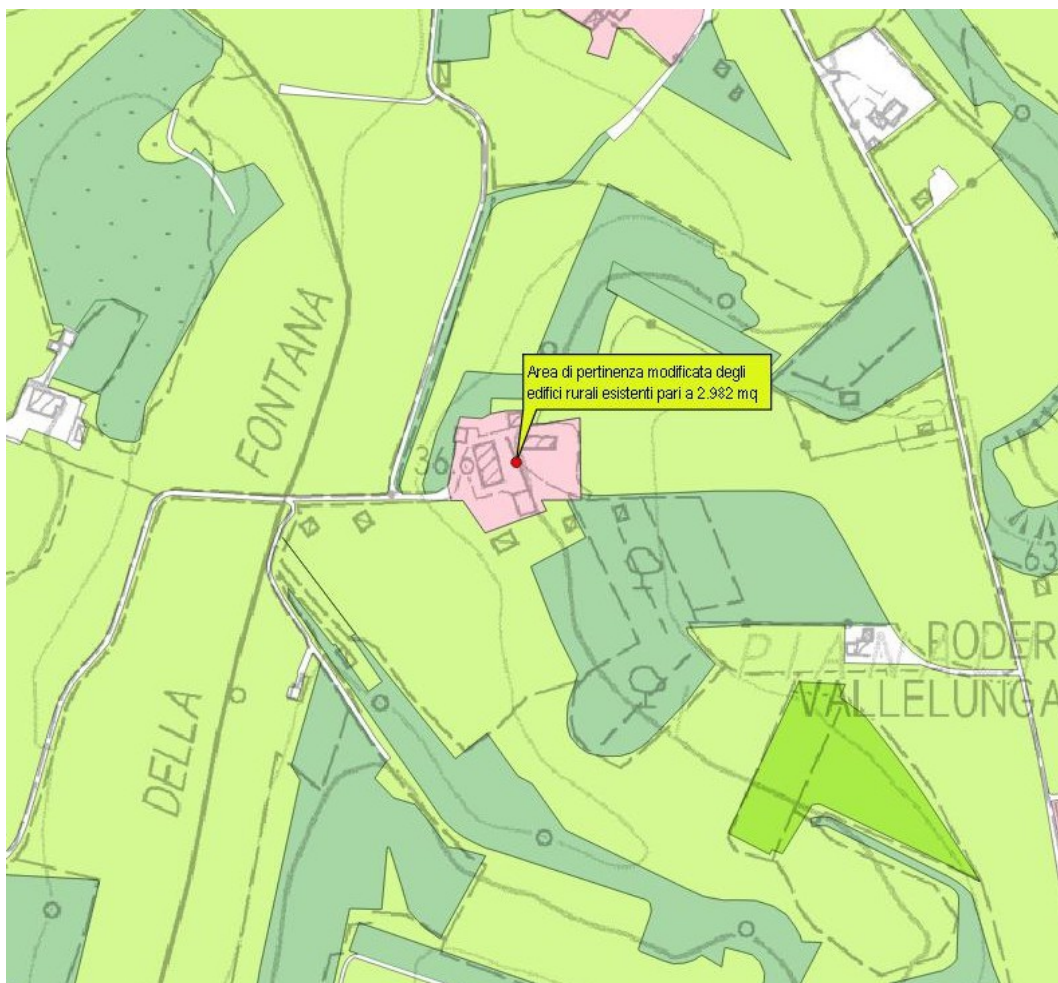


Fig. 50: RU modificato con indicazione della nuova consistenza area di pertinenza degli edifici esistenti

Trattandosi di previsione senza incremento edificatorio rispetto all'attuale potenzialità, per questa previsione non sono state svolte nuove indagini geologiche e di relativa fattibilità.

2.5.2 – Analisi di coerenza con i piani sovraordinati: PIT-PP

2.5.2.1 - Invariante I - "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici".

Con riferimento anche alla figura n. 3, l'area di studio si colloca nelle aree di margine (MAR) caratterizzato da conidi alluvionali e terrazzamenti, fatti di depositi fluviali, qui riconducibili agli affluenti torrentizi di sinistra idraulica dell'Arno, ovvero da terrazzi marini. In ogni caso con interessanti superfici pianeggianti interrotte e delimitate, verso valle, da scarpate erosive visibili, dove i suoli sono prevalentemente a tessitura sabbiosa, misti ad elementi grossolani.

Nell'insieme, il margine è l'esempio del raccordo tra i rilievi – qui di tipologia collinare CBSa – e la pianura di fondovalle (FON), sia per quanto riguarda la funzione idrogeologica che paesaggistica. Per la sua "rendita di posizione" dopo essere state costellate da insediamenti puntuali radi (come nel caso di specie in cui l'intero territorio che si estende dal capoluogo Montopoli alle frazioni di San Romano e Capanne, presenta e preserva questa morfologia)

ovvero da mire insediative più estese e espansive, scalzando le precedenti attività agricole.

Qui dove l'insediamento rado si è mantenuto, si assiste ad un "recupero" di alcune colture a vite, corroborate dall'apporto di una certa tecnologia operativa e di sostegno che, oltremodo, qui la strumentazione e la disciplina urbanistica ha consentito di valorizzare in maniera aliena dall'uso di sostanze fertilizzanti chimiche e di derivazione industriale che avrebbero potuto riflettersi anche col rilasci di inquinanti verso valle, attraverso il reticolo idraulico minore.

All'unisono che le condizioni di salvaguardia testé ricordate, consentire ulteriori miglioramenti dei resedi degli insediamenti puntuali esistenti – come nel caso di specie- ovvero consentire interventi di recupero riorganizzazione spaziale dei medesimi – come nel caso della variante n. 6 - rappresentano opportunità e stimoli per la conservazione dei luoghi e dei suoli.



Fig. 51: Estratto Tav. 1 del PS

2.5.2.2 - Invariante II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio"

Con riferimento anche alla figura n. 4 e in analogia alla variante n. 2, l'area si colloca nel sistema morfogenetico della matrice agrosistemica collinare dove prevale il seminativo con poca presenza (oggi) di elementi vegetali lineari, talvolta frammisti a campi in abbandono o lasciati alla produzione di foraggio. Le aree, anche nel caso di specie, sono state oggetto di un'intensificazione delle attività agricole intensive negli ultimi 40 anni, dove le criticità della permeabilità ecologica non sono state risolte del tutto, rimangono condizioni residuali per

riscoprire e valorizzare dell'infrastrutturizzazione agrosistemica mediante lo sviluppo di una gricoltura innovativa che, necessariamente, deve potersi conciliare con opportunità di mantenere edifici a civile abitazione dove siano possibili adeguamenti funzionali.

2.5.2.3 - Invariante III - "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali"

Con riferimento anche alle figure 5 e 6, l'area di studio appartiene al morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multinodale, tipico del Medio Val d'Arno. Per la sua generalità su tutte le otto varianti esaminate nel documento, le valutazioni della III invariante sono riprese ed estese nella Parte Terza della relazione.

2.5.2.4. - Invariante IV - "I caratteri morfotopologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali"

Con riferimento alla precipua nomenclatura del PIP-PP, l'area di studio appartiene al morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari, con appezzamenti di piccola e media taglia. La tipologia è quella classica degli ambiti periurbani.

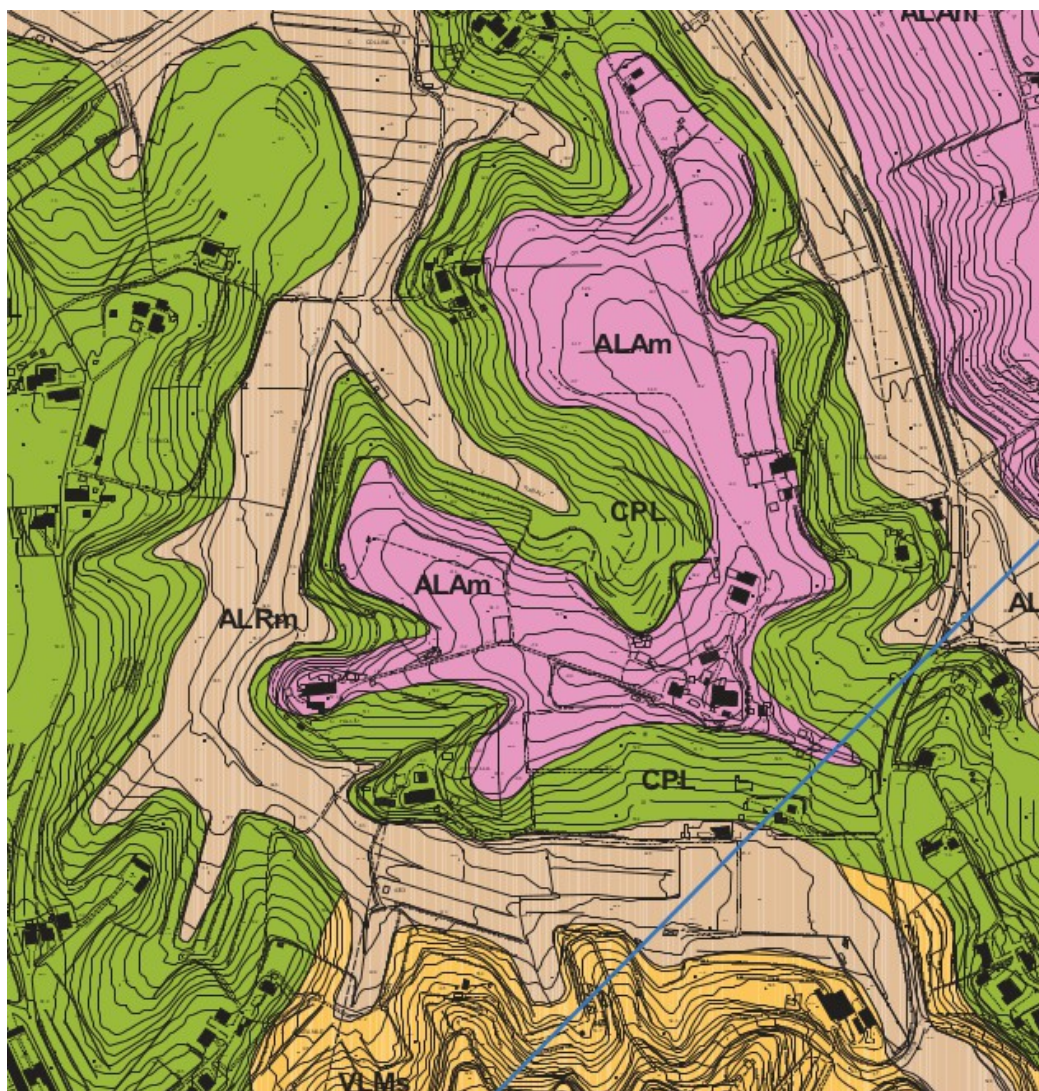


Fig. 52: Estratto della Carta geografica del PS

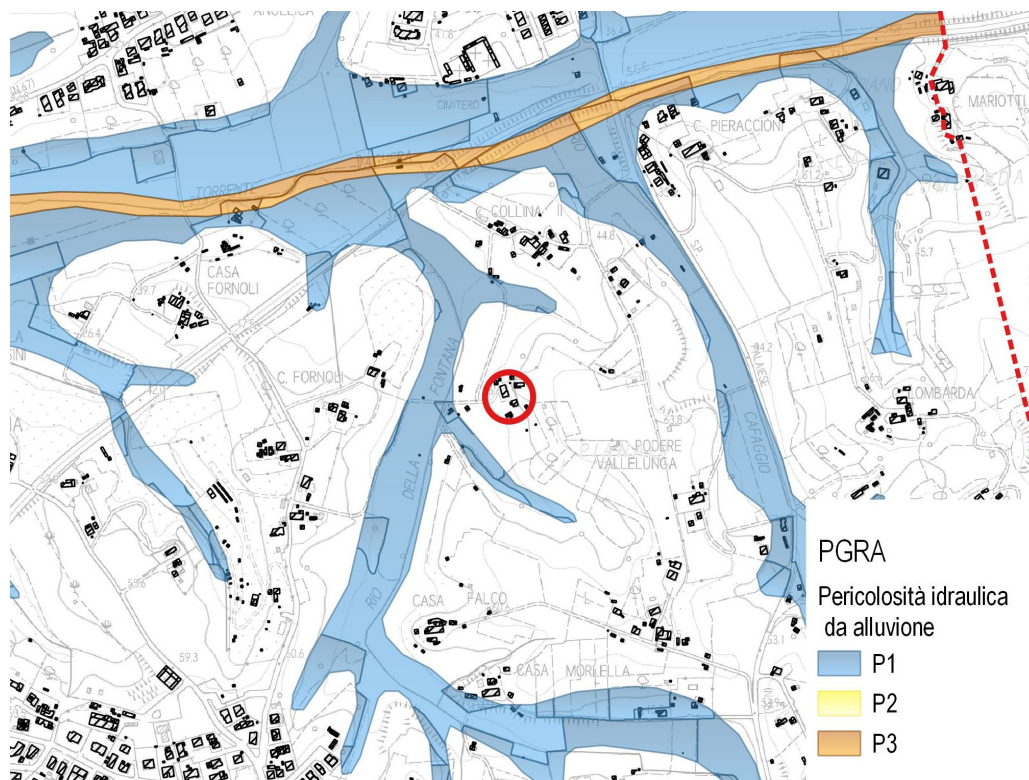













Fig. 53: PGRA - Individuazione delle aree di pericolosità della zona

2.5.3 - Matrici di valutazione sintetica dei potenziali effetti della variante

Componenti ambientali	Componenti ambientali specifiche	Effetto	Motivazioni
Clima	Efficienza energetica ed emissioni CO ₂ Energia prodotta da fonti rinnovabili	☺	Il progetto è finalizzato al solo scopo di ricomprendere nel resede di pertinenza tutti gli edifici rurali presenti, per consentire adeguamenti degli accessi e sistemazioni areali, senza incremento di SF o SE.
Aria	Emissioni atmosferiche	☹	All'unisono con la valutazione precedente, il bilancio sulle emissioni in atmosfera sarà pari all'attuale.
Rifiuti	Gestione rifiuti solidi	☺	La variante non prevede la possibilità che siano realizzati aumenti di carico urbanistico suscettibile di provocare in bilancio diverso dall'attuale in tema di rifiuti, produzione di reflui e utilizzo della risorsa idrica.
Acqua	Gestione reflui	☺	
	Utilizzo risorsa idrica	☺	
Biodiversità	Specie, habitat e fitogenesi	☺	Non vi sono rilevanze di sorta che possano indurre elementi di interferenza tra l'intervento urbanistico possibile con la variante e le cenosi del territorio. In fase esecutiva saranno dettate discipline volte comunque ad evitare attività che sia di potenziale impatto con l'ambiente circostante.
Suolo	Consumo di suolo	☺	Non è prevista alcuna nuova edificazione nel resede ampliato. Le sistemazioni areali necessarie ad integrare gli accessi saranno realizzate con sistemi volti a minimizzare l'impermeabilizzazione dei suoli e minimizzare la sottrazione di superficie a verde.
	Contaminazione e degrado del suolo	☺	

	Rischio idrogeologico		La zona è esente dal rischio idrogeologico come classificato ai sensi del PGRA vigente.
Salute	Inquinamento acustico		L'intervento proposto non presuppone alcun incremento di fonti di rumore, non riconducibili a normale attività umana di carattere residenziale
	Inquinamento elettromagnetico		Non si rilevano interferenze di sorta, trattandosi di progetto non prevede installazione di impianti capaci di generare CEM. Parimenti la zona non è prossima ad impianti che possano indurre livelli di attenzione particolari.
	Uso di sostanze chimiche e pericolose		Nessuna rilevanza in tema di uso di sostanze nocive, non riconducibili a quelle concesse per attività agricola.
Popolazione	Popolazione residente		Non emergono possibili effetti sulla popolazione residente diversi da quelli attuali.
	Servizi		Non emergono profili che possano interferire, positivamente o negativamente, sui servizi attuali.
	Specializzazioni funzionali e attrattività		
Paesaggio, patrimonio culturale, beni materiali	Risorse storico-culturali		Non emergono profili che possano interferire, positivamente o negativamente, sui servizi attuali.
	Risorse paesaggistiche		
	Insedimenti rurali		La variante prevede interventi che possano valorizzare, in termini di dotazioni, gli edifici già rurali.
	Reti e infrastrutture tecnologiche		La variante e i possibili interventi successivi non interferiscono con reti e infrastrutture tecnologiche.

2.6 – Modifica dell'area di pertinenza circoscritta ad edifici di vecchio impianto “via Del Falco”;

2.6.1 – Descrizione e peculiarità

Anche con questa variante viene proposto di estendere a tutti gli edifici di vecchio impianto, rurali o già rurali ovvero già civile abitazione, l'area di pertinenza attualmente circoscritta solo ad alcuni, allo scopo di ricomprendere possibili interventi di ristrutturazione ricostruttiva, alla stregua di ambiti analoghi con le stesse caratteristiche. In questo caso, l'ambito in oggetto si trova sul primo crinale a Nord del capoluogo e prossima alla località detta “Sant'Andrea alle Fornaci”, sul margine della via Del Falco, all'interno del sistema delle aree agricole della collina, in un contesto complessivamente caratterizzato da diversi edifici sparsi, talvolta aggregati i nuclei più consistenti, già caratteristici della prevalente attività agricola fino alla metà del secolo scorso e oggi per lo più trasformati in edifici residenziali.



Fig. 54: Individuazione corografica aerea

L'area è solo lambita, sul margine Sud, dalla zona soggetta a vincolo ex art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 in ragione del Decreto 19 maggio 1960, n. 140 che abbraccia il capoluogo e il suo intorno. Come sopra anticipato, al suo interno si trovano edifici già rurali, alcuni dei quali oggetto di specifica scheda norma, quali i nn. 136, 136A, 139, 140 e 140A, per essere stati individuati rispettivamente come “fabbricato recente residenziale” (136), “capannone” (136A), “fabbricato recente residenziale” (139), “edificio di base ristrutturato con progetto recente” (140) e “fabbricato di recente trasformazione” (140A). La loro individuazione ed “evoluzione”

morfologica e lo stato attuale è ben rappresentata, rispettivamente, nelle figure da 37 a 41.



Fig. 55: Composizione fotografica sullo stato evolutivo e attuale dell'edificio normato dalla scheda n. 136 delle N.T.A. del RU

Come per esempi analoghi, per gli edifici sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa e, attualmente, sono destinati a civile abitazione, secondo unità indipendenti e autonome. La loro posizione che, un tempo, poteva risultare coerente sia in seno alla loro evoluzione compositiva spesso frutto di interventi estemporanei, con edilizia spontanea dettata solo da esigenze funzionali, sia perché ricondotti ad una unitarietà gestionale, oggi risulta talvolta inopportuna per la vicinanza alla via Del Falco, ovvero per essere frutto di ricomposizioni con superfetazioni che insistono su aree non consone.

Anche in questo caso, le conseguenti esigenze privatistiche hanno determinato la richiesta degli interessati di poter sviluppare anche interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva che, fermo restando la disciplina propria delle schede norma per gli edifici vincolati, consentano per altri anche interventi di sostituzione edilizia su una area pertinenziale opportunamente ampliata allo scopo di ricomprenderveli (cfr. art. 28 delle NTA). La modifica proposta intende portare questa la consistenza areale dagli attuali 1.241 m² a 2.982 m² e nella Tabella 6 sono riportati i parametri precipui dell'intervento proposto per il quale è attivata la proposta di variante al R.U.



Fig. 56: Rappresentazione fotografica attuale dell'edificio normato dalla scheda n. 136A delle N.T.A. del RU



Fig. 57: Composizione fotografica sullo stato evolutivo e attuale dell'edificio normato dalla scheda n. 139 delle N.T.A. del RU



Fig. 58: Composizione fotografica sullo stato evolutivo e attuale dell'edificio normato dalla scheda n. 140 delle N.T.A. del RU



Fig. 59: Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'edificio normato dalla scheda n. 140A delle N.T.A. del RU

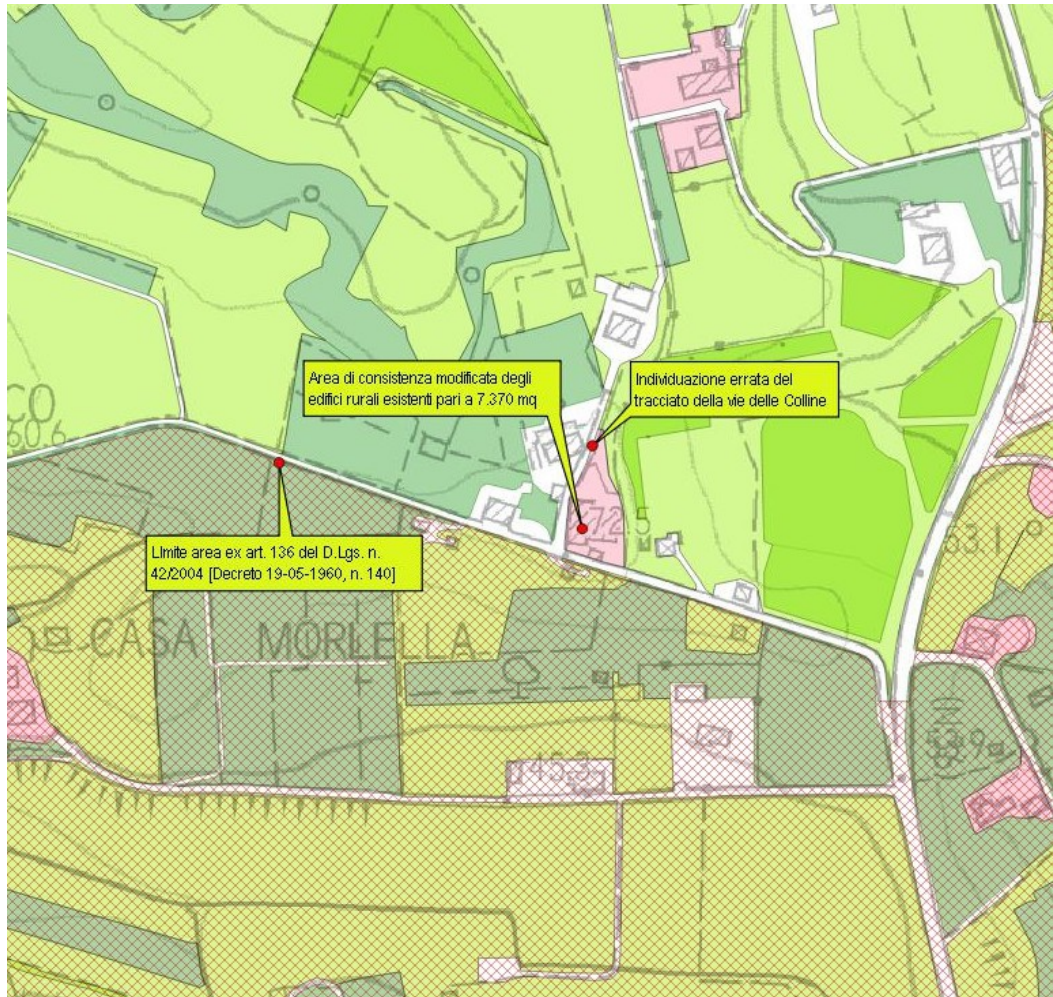


Fig. 60: RU attuale con indicazione consistenza area di pertinenza degli edifici esistenti

Tabella 6 – Parametri urbanistico-edilizi dell'intervento proposto

Parametro	Val.	Attuale	Intervento	Δ (diff.)	note
Superficie territoriale	m ²	1.241,00	7.370,00	6.129,00	1
Superficie fondiaria	m ²	Non definita	Non definibile	--	2
Superficie edificata/edificabile	m ²	49,37	54,30	+ 4,93	3
Altezza massima degli edifici	Piani f.t.	1-2	1-2	0,00	4

Note:

1. Aumento dettato per ricomprendere tutti gli edifici dell'aggregato di edifici di impianto storico, recenti e annessi;
2. La superficie fondiaria rimarrà pari all'attuale in proporzione alla SC degli eventuali interventi di ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva, per i singoli casi.
3. Negli interventi possibili saranno ammessi solo ampliamenti funzionali ex art. 220⁷ della L.R. n. 65/2014 e art. 12 NTA subordinata alla realizzazione di edifici ad alto rendimento energetico;
4. L'altezza degli edifici sarà pari agli attuali e non potrà eccedere i due piani f.t..

Con l'occasione, inoltre, sarà fatta una correzione all'esatta individuazione del tracciato della via delle Colline operata dall'attuale strumento urbanistico che, nel tratto finale prossimo all'intersezione con la via Del Falco, individua erroneamente in un tratto stradale privato e non secondo il suo sviluppo normale, ancora oggi individuabile su cartografia catastale oltre che evidenze sul territorio.

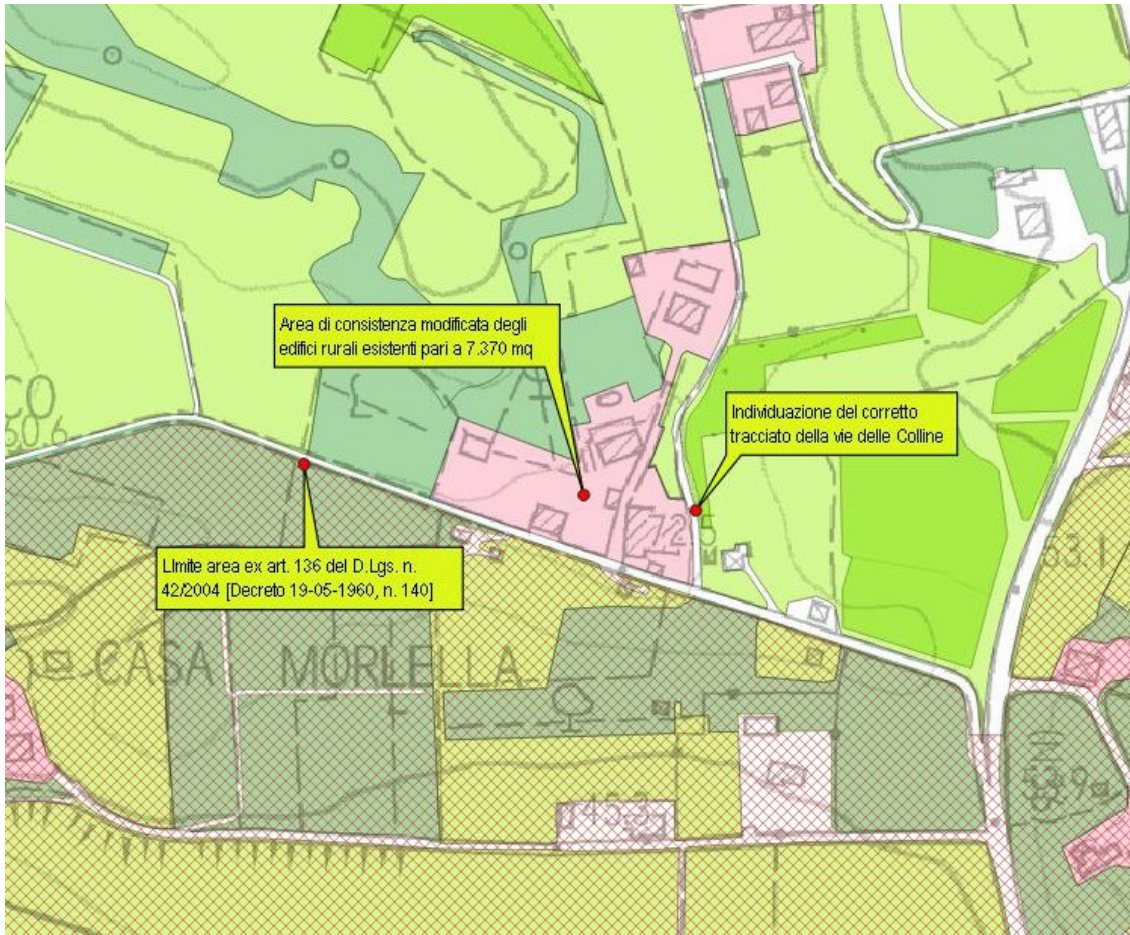


Fig. 61: RU modificato con indicazione della nuova consistenza area di pertinenza degli edifici esistenti

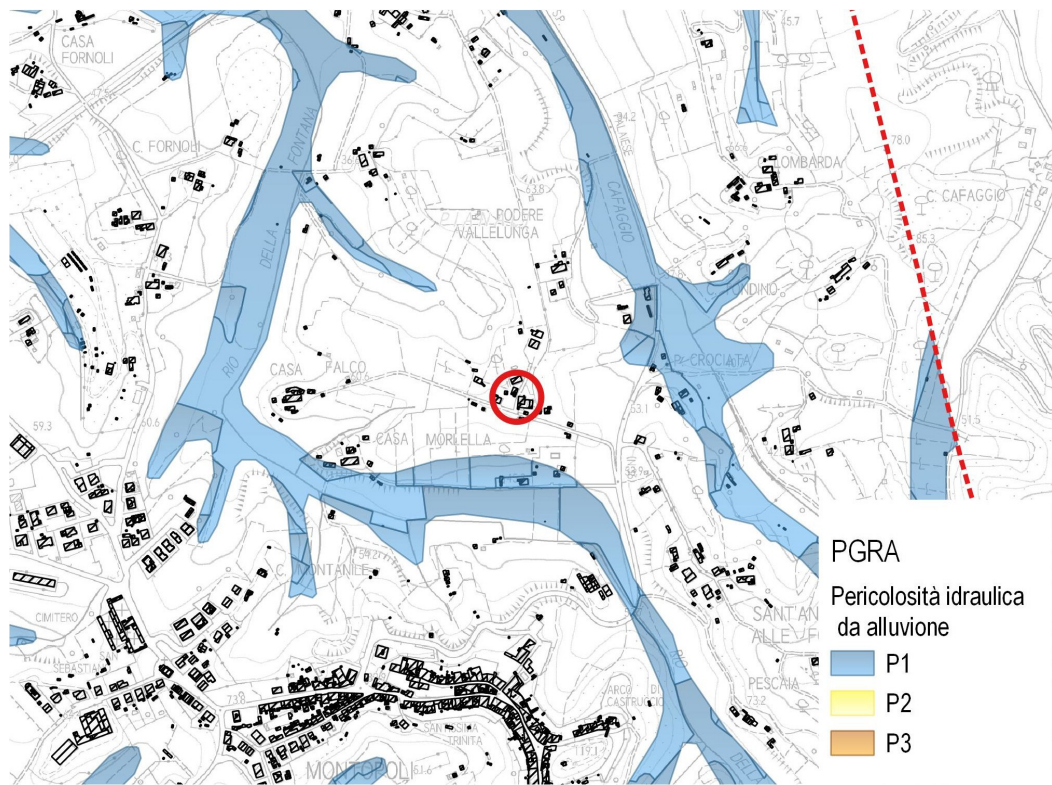


Fig. 62: PGRA - Individuazione delle aree di pericolosità della zona

Trattandosi di previsione senza incremento edificatorio rispetto all'attuale potenzialità, per questa previsione non sono state svolte nuove indagini geologiche e di relativa fattibilità.







2.6.2 – Analisi di coerenza con i piani sovraordinati: PIT-PP

Per la stretta correlazione e analogia con la variante n. 5, si rimanda alle descrizioni e considerazioni espresse ai paragrafi 2.5.12.1, 2.5.2.2, 2.5.2.3 e 2.5.2.4.

Per analogia si rimanda alle figure ____, la rappresentazione dello stralcio del PS vigente e della relativa Carta geologica.

2.6.3 - Matrici di valutazione sintetica dei potenziali effetti della variante

<i>Componenti ambientali</i>	<i>Componenti ambientali specifiche</i>	<i>Effetto</i>	<i>Motivazioni</i>
Clima	Efficienza energetica ed emissioni CO ₂ Energia prodotta da fonti rinnovabili		Il progetto è finalizzato al solo scopo di ricomprendere nel resede di pertinenza tutti gli edifici rurali presenti, per consentire adeguamenti degli accessi e sistemazioni areali, senza incremento di SF o SE.
Aria	Emissioni atmosferiche		All'unisono con la valutazione precedente, il bilancio sulle emissioni in atmosfera sarà pari all'attuale.
Rifiuti	Gestione rifiuti solidi		La variante non prevede la possibilità che siano realizzati aumenti di carico urbanistico suscettibile di provocare in bilancio diverso dall'attuale in tema di rifiuti, produzione di reflui e utilizzo della risorsa idrica.
Acqua	Gestione reflui		
	Utilizzo risorsa idrica		
Biodiversità	Specie, habitat e fitogenesi		Non vi sono rilevanze di sorta che possano indurre elementi di interferenza tra l'intervento urbanistico possibile con la variante e le cenosi del territorio. In fase esecutiva saranno dettate discipline volte comunque ad evitare attività che sia di potenziale impatto con l'ambiente circostante.
Suolo	Consumo di suolo		Non è prevista alcun nuovo consumo di suolo nel resede ampliato. Gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva saranno eseguiti a parità di superficie coperta e le destinazioni d'uso saranno ancora di tipo residenziale o compatibili con la residenza.
	Contaminazione e degrado del suolo		
	Rischio idrogeologico		La zona è esente dal rischio idrogeologico come classificato ai sensi del PGRA vigente.
Salute	Inquinamento acustico		L'intervento proposto non presuppone alcun incremento di fonti di rumore, non riconducibili a normale attività umana di carattere residenziale
	Inquinamento elettromagnetico		Non si rilevano interferenze di sorta, trattandosi di progetto non prevede installazione di impianti capaci di generare CEM. Parimenti la zona non è prossima ad impianti che possano indurre livelli di attenzione particolari.
	Uso di sostanze chimiche e pericolose		Nessuna rilevanza in tema di uso di sostanze nocive, non riconducibili a quelle concesse per attività agricola.
Popolazione	Popolazione residente		Non emergono possibili effetti sulla popolazione residente diversi da quelli attuali. Anzi la possibilità di ridurre la densificazione del tessuto edilizio, può consentire un miglioramento della vivibilità

	Servizi		Non emergono profili che possano interferire, positivamente o negativamente, sui servizi attuali.
	Specializzazioni funzionali e attrattività		
Paesaggio, patrimonio culturale, beni materiali	Risorse storico-culturali		Non emergono profili che possano interferire, positivamente o negativamente, sui servizi attuali. La modifica al RU e gli interventi che si renderebbero possibili rimangono esterne ed estranei all'area di vincolo ex art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004
	Risorse paesaggistiche		
	Insedamenti rurali		La variante prevede interventi che possano valorizzare, in termini di dotazioni, gli edifici già rurali.
	Reti e infrastrutture tecnologiche		La variante e i possibili interventi successivi non interferiscono con reti e infrastrutture tecnologiche.

2.7 - Trasferimento di volumetria da zona ad alto rischio alluvione

2.7.1 – Descrizione e peculiarità

Nell'ambito delle prerogative proprie della più recente normativa in tema di gestione del rischio da alluvioni, si tratta di consentire l'integrare trasferimento della volumetria edilizia riconducibile ad un edificio di civile abitazione posto in area golenale del Fiume Arno caratterizzato da alta pericolosità idraulica, ad altra zona priva di rischio, posta in prossimità della UTOE di Marti-Musciano, ma fuori dal perimetro del territorio urbanizzato. Il combinato disposto dell'art. 100 e del comma 2 bis dell'art. 57 della L.R. n. 65/2014, questo così come introdotto dall'art. 23 della L.R. n. 41/2018, apre ad una perequazione urbanistica che, nel perseguimento degli obiettivi d'interesse generale, guarda a consentire un effettivo superamento delle diverse condizioni giuridico-economiche in cui vengono a trovare determinate proprietà in relazione alle condizioni di pericolosità idraulica. Tutto all'unisono con la miglior gestione del rischio n caso di eventi eccezionali che si traduce in una migliore aderenza alle prerogative del Piano di protezione civile vigente del comune.



Fig. 63: Corografia aerea generale con evidenziato in giallo la volumetria esistente in zona ad altro rischio alluvioni (tratto giallo) e l'area di "atterraggio" (tratto rosso)

Nel caso in esame siamo di fronte ad un edificio che, seppure d'impronta storica, è posto all'interno dell'area golenale del Fiume Arno che, nell'ambito considerato, si unisce a quella della foce del Torrente Chiecina [da cui il nome "Casa Chiecina" del fabbricato e "Bocca Chiecina" della foce], in un'area che risulta esposta sia ad alluvioni frequenti che poco frequenti, oltre che in margine ad un processo di erosione che, insieme, ne rendono non solo arduo il recupero senza opere di rilevanza e competenza sovracomunale, ma anche altamente sconsigliabile l'operazione per evitare di creare condizioni di rischio elevato per persone che dovessero abitarvi.



Fig. 67: Composizione fotografica con vecchie immagini dell'edificio in area golenale



Fig. 68: Foto dall'alto da Sud-Ovest dello stato attuale dell'edificio

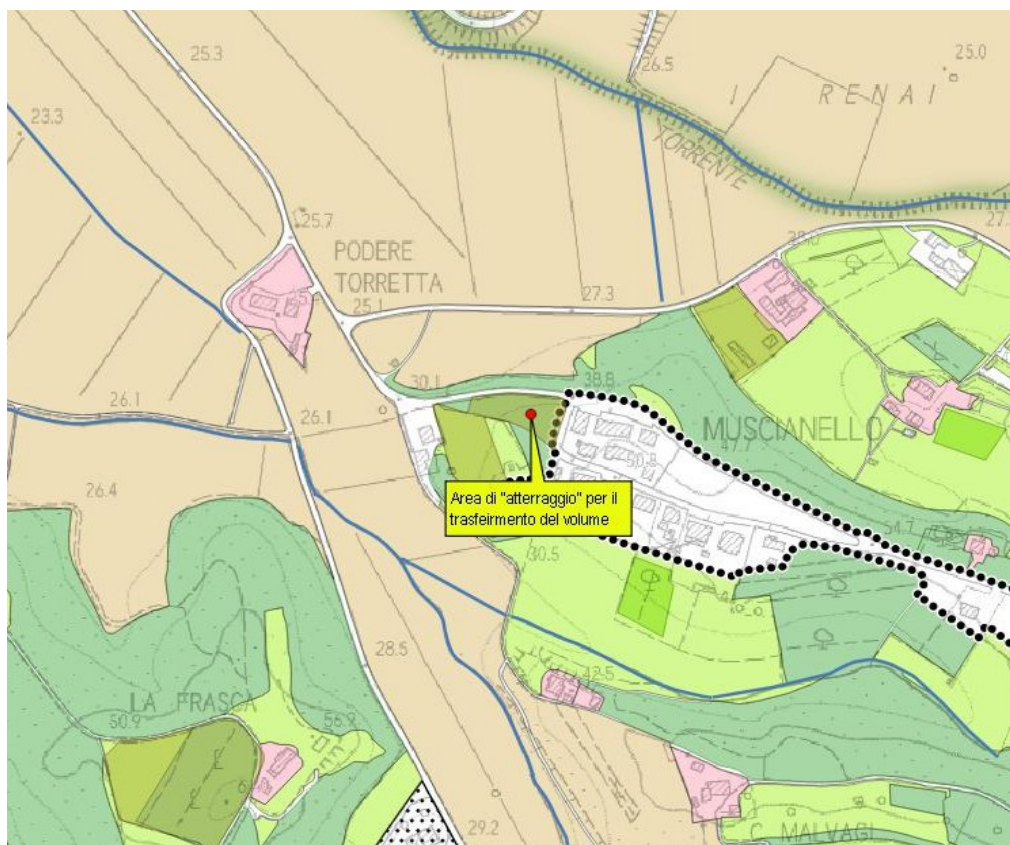


Fig. 69: RU attuale con Individuazione area di trasferimento volumetria

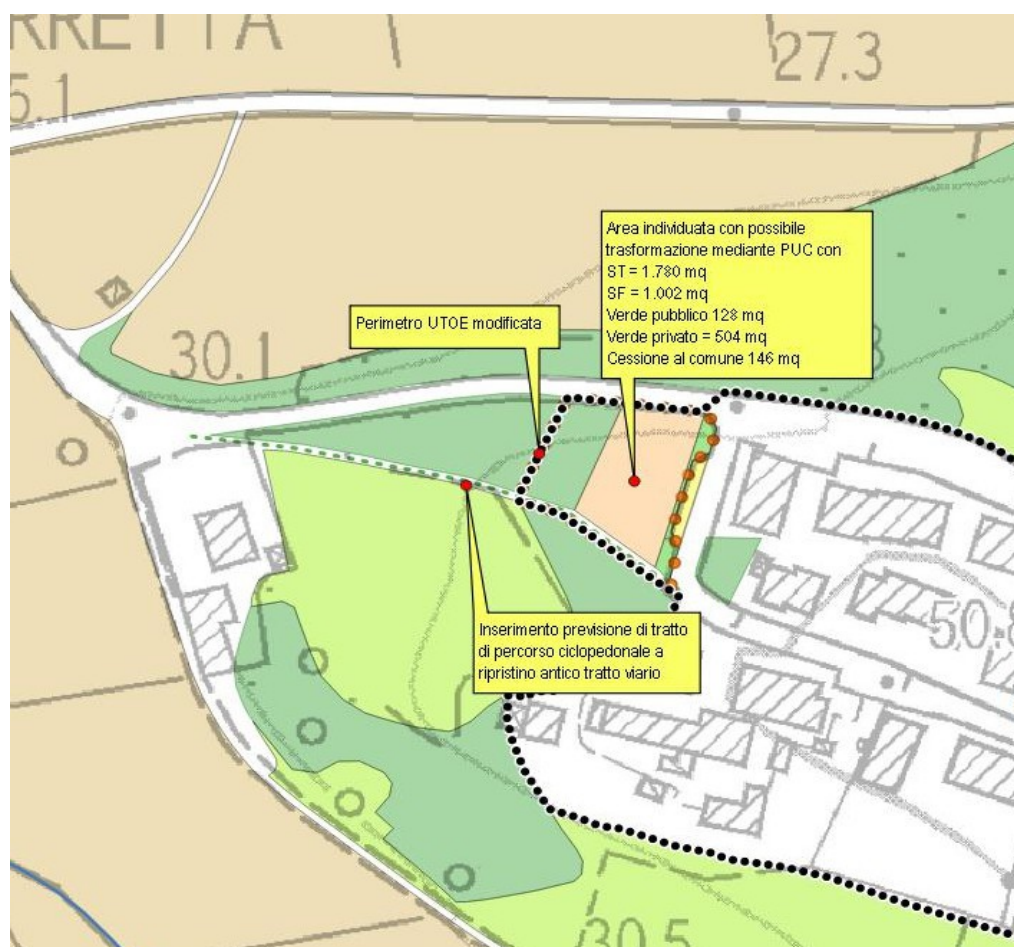


Fig. 70: RU modificato con individuazione area di trasferimento volumetria opportunamente adeguata allo scopo

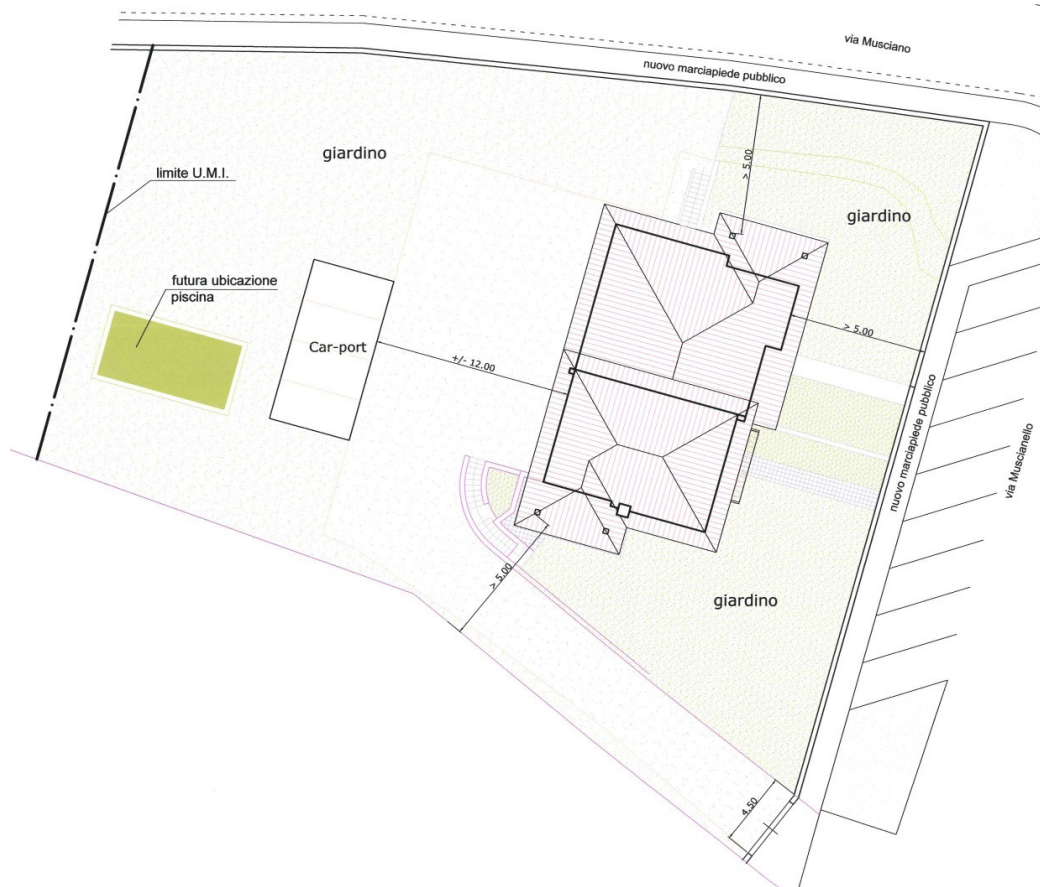


Fig. 72: Esempio planimetrico del nuovo edificio proposto

Tabella 6 – Parametri urbanistico-edilizi dell'intervento proposto

Parametro	Val.	Attuale	Intervento	Δ (diff.)	note
Superficie territoriale	m ²	Non definita	1.780,00	--	1
Superficie fondiaria	m ²	Non definita	1.002,00	--	2
Superficie edificata/edificabile	m ²	329,15	359,15	+ 30,00	3
Altezza massima degli edifici	Piani f.t.	2	2	0,00	4
Note:					
1. Comprensiva della superficie interessata dalla modifica degli standard con cessioni alla A.C.					
2. Pari alla superficie interessata dal recupero con ristrutturazione urbanistica					
3. Maggiorazione ex art. 220 ⁷ della L.R. n. 65/2014 e art. 34 NTA subordinata alla realizzazione di edifici ad alto rendimento energetico;					
4. Altezza di piano pari a 3 metri.					

Per la diversa previsione edificatoria rispetto all'attuale potenzialità, per questa previsione sono state svolte anche opportune indagini geologiche e di relativa fattibilità, relative all'area con nuovo impegno di suolo.

2.7.2 – Analisi di coerenza con i piani sovraordinati: PIT-PP

2.7.2.1 - Invariante I - "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici".

Con riferimento anche alla figura n. 3, l'area di "prelievo" della volumetria è posta nella pianura pensile (PPE) ai margini nel fondovalle (FON). Mentre la prima costituisce una tipica area di bacino idrografico dell'Arno, con tipici depositi fluviali di alveo, ghiaiosi e sabbiosi; la seconda è – come abbiamo visto in taluni dei casi precedenti – è caratterizzata da forma piane oltremodo costituita da depositi alluvionali vari, formati da depositi fluviali di piena a bassa energia, limosi e argillosi. Per le finalità della proposta di variante qui in esame, all'unisono siamo di fronte al sistema morfogenetico che ospita la massima densità di insediamenti umani, così come le tracce ancora evidenti - coi casolari sparsi, tra cui si annovera quello in esame – di una precedente attività agricola intensiva, comunque entrambi soggetti ad un rischio idraulico elevato e non eliminabile in assoluto.

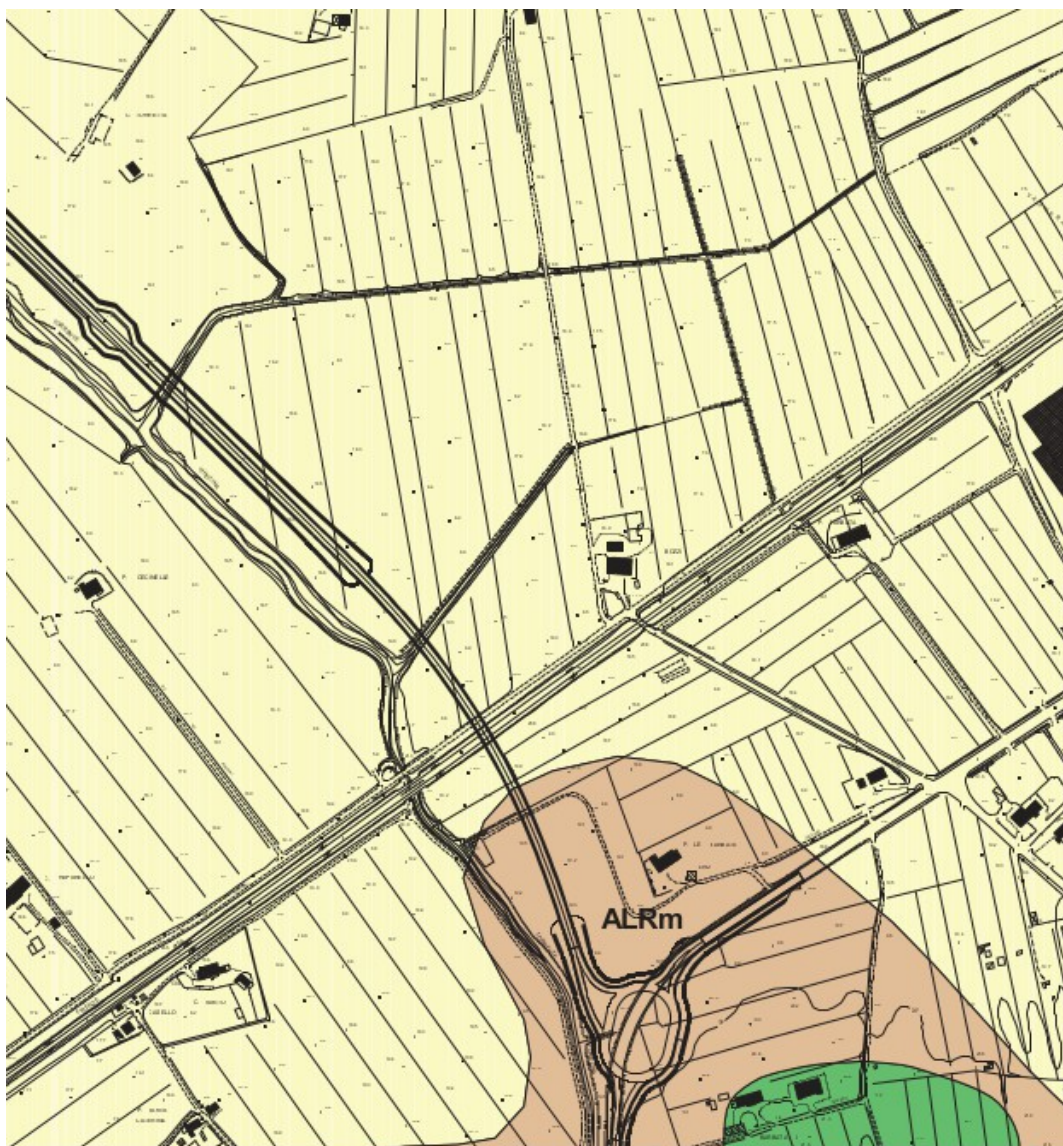


Fig. 73: Estratto della Carta geologica del PS

L'area di "atterraggio" della volumetria è invece propria del sistema della colina (CBSa), con pendenze percepibili ma non esasperate, sempre con drenaggio assistito, suoli profondi, fatti di tessiture fini, di cui ancora si giova un'elevata produttività agricola cerealicola, vinicola e

olearia, anche di pregio, oggi però circoscritta ad areali ristretti, poco più che amatoriali. Caratteristiche già viste e particolarmente evidenziate nella proposta di variante 1 (cfr. parr. 2.1.2.1 e seguenti).

2.7.2.2 - Invariante II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio"

Con riferimento anche alla figura n. 4 e riferendosi alla sola zona di atterraggio, l'area si colloca nel sistema morfogenetico della matrice agrosistemica collinare dove prevale il seminativo con poca presenza (oggi) di elementi vegetali lineari. La buona caratterizzazione ecologica è frutto di quest'ultimo processo che ha attenuato la pressione dell'intensificazione delle attività agricole intensive ma non ha risolto e risolve le criticità della permeabilità ecologica, significativamente col ripristino e cura di fasce tampone presso gli impluvi, ripristino di ciglionamenti e del reticolo drenante e siepi. In particolare lo stretto ambito territoriale indicato come suscettibile di accogliere la volumetria in trasferimento, risente dell'estrema vicinanza al perimetro del territorio urbanizzato della UTOE di Musciano-Muscianello, con una forma di ambigua potenziale utilizzazione per entrambe le finalità: agricola-periurbana/urbana.




2.7.2.3 - Invariante III - "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali"

Con riferimento anche alle figure 5 e 6, l'area di atterraggio appartiene al morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multinodale, tipico del Medio Val d'Arno. Per la sua generalità su tutte le otto varianti esaminate nel documento, le valutazioni della III invariante sono riprese ed estese nella Parte Terza della relazione.

2.7.2.4. - Invariante IV - "I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali"

Ancora per la sola area di atterraggio e con riferimento alla precippua nomenclatura del PIP-PP, l'area di studio appartiene morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari, con appezzamenti di piccola e media taglia. La tipologia è quella classica degli ambiti periurbani.

2.7.3 - Matrici di valutazione sintetica dei potenziali effetti della variante

<i>n.</i>	<i>Componenti ambientali</i>	<i>Componenti ambientali specifiche</i>	<i>Effetto</i>	<i>Motivazioni</i>
1	Clima	Efficienza energetica ed emissioni CO ₂		Il progetto è finalizzato al solo scopo di consentire il recupero di un edificio già agricolo rurale per fini abitativi posto però in area incompatibile con i principi di salvaguardia di persone e beni dal rischio alluvioni. Il trasferimento della volumetria relativa nell'area idonea indicata nella variante, consentirà di progettare e realizzare un edificio ad alto rendimento energetico le cui emissioni potranno tendere anche a zero.
		Energia prodotta da fonti rinnovabili		
	Aria	Emissioni atmosferiche		
3	Rifiuti	Gestione rifiuti solidi e gestione rifiuti		La variante non prevede la possibilità che siano realizzati aumenti di carico urbanistico suscettibile di provocare in bilancio diverso dall'attuale in tema di rifiuti, produzione di

4	Acqua	Utilizzo risorsa idrica		reflui e utilizzo della risorsa idrica.
5	Biodiversità	Specie, habitat e fitogenesi		Non vi sono rilevanze di sorta che possano indurre elementi di interferenza tra l'intervento urbanistico possibile con la variante e le cenosi del territorio. Anzi l'abbandono e l'abbattimento dell'edificio in zona a rischio idraulico restituirà porzione di area rinaturalizzata. Nella fase esecutiva del nuovo edificio nella nuova posizione indicata saranno dettate discipline volte comunque ad evitare attività che sia di potenziale impatto con l'ambiente circostante.
6	Suolo	Consumo di suolo		Il bilancio finale dell'operazione è resa a parità di consumo di suolo rispetto alla situazione attuale. Fermo restando il governo nella fase esecutiva dell'intervento alla stregua di interventi edilizi analoghi e canonici, per la nuova edificazione non si prevede alcun elemento che possa generare contaminazione dei suoli.
		Contaminazione e degrado del suolo		
		Rischio idrogeologico		La zona dove è presente l'attuale edificio da dismettere è gravata da pericolosità idraulica molto elevata. L'area dove è previsto il trasferimento della volumetria è esente dal rischio idrogeologico e idraulico come classificato ai sensi del PGRA vigente.
7	Salute	Inquinamento acustico		L'intervento proposto non presuppone alcun incremento di fonti di rumore, non riconducibili a normale attività umana di carattere residenziale.
		Inquinamento elettromagnetico		Non si rilevano interferenze di sorta, trattandosi di progetto non prevede installazione di impianti capaci di generare CEM. Parimenti la zona non è prossima ad impianti che possano indurre livelli di attenzione particolari.
		Uso di sostanze chimiche e pericolose		Nessuna rilevanza in tema di uso di sostanze nocive, in ordine alla possibilità di ottenere un edificio di civile abitazione.
8	Popolazione	Popolazione residente		Non emergono possibili effetti sulla popolazione residente diversi da quelli attuali.
		Servizi		Non emergono profili che possano interferire, positivamente o negativamente, sui servizi attuali, con l'esclusione della dotazione territoriale che, una volta realizzata, consentirà una miglior risposta in disponibilità di sosta per utenti della struttura.
		Specializzazioni funzionali e attrattività		
9	Paesaggio, patrimonio culturale, beni materiali	Risorse storico-culturali		In relazione alla vigenza ex art. 142, 1c., lett. c) del D.Lgs. N. 422004 e all'esito positivo della valutazione effettuata dalla commissione integrata del paesaggio per l'abbattimento del manufatto ora esistente, non si rilevano profili di contrasto. Inoltre le risorse paesaggistiche dell'area golenale potranno giovare di ulteriore area liberata da costruzioni.
		Risorse paesaggistiche		
		Insedimenti rurali		La variante non prevede interventi che possano incidere o depauperare il quadro degli insediamenti rurali in essere, fatto salvo quanto sopra.
		Reti e infrastrutture tecnologiche		La variante e i possibili interventi successivi non interferiscono con reti e infrastrutture tecnologiche.

2.8 -Correzione zoning del complesso de “Le Barbate”

2.8.1 – Quadro conoscitivo propedeutico

La variante proposta scaturisce da un palese errore commesso in fase di redazione del PS e ripetuto anche in occasione del successivo studio e approntamento del RU che, in breve, non ha tenuto conto dell'esistente destinazione d'uso di un'area turistico-ricettiva ormai consolidatasi nel territorio della pianura alluvionale dell'Arno per successivi interventi autorizzati dal 1994 in avanti. Per la peculiarità dell'argomento, è opportuno ripercorrere sinotticamente come l'area in oggetto, d'ora in avanti denominata col suo toponimo ufficiale de “Le Barbate”, sia frutto di opere di trasformazione urbanistico-edilizia di un ambito rurale che hanno portato alla sua riqualificazione per finalità turistico, ricettive e sportive, con titoli edilizi e provvedimenti amministrativi rilasciati attuati nel corso di un lungo periodo che si estende dal 1994 al 2008.

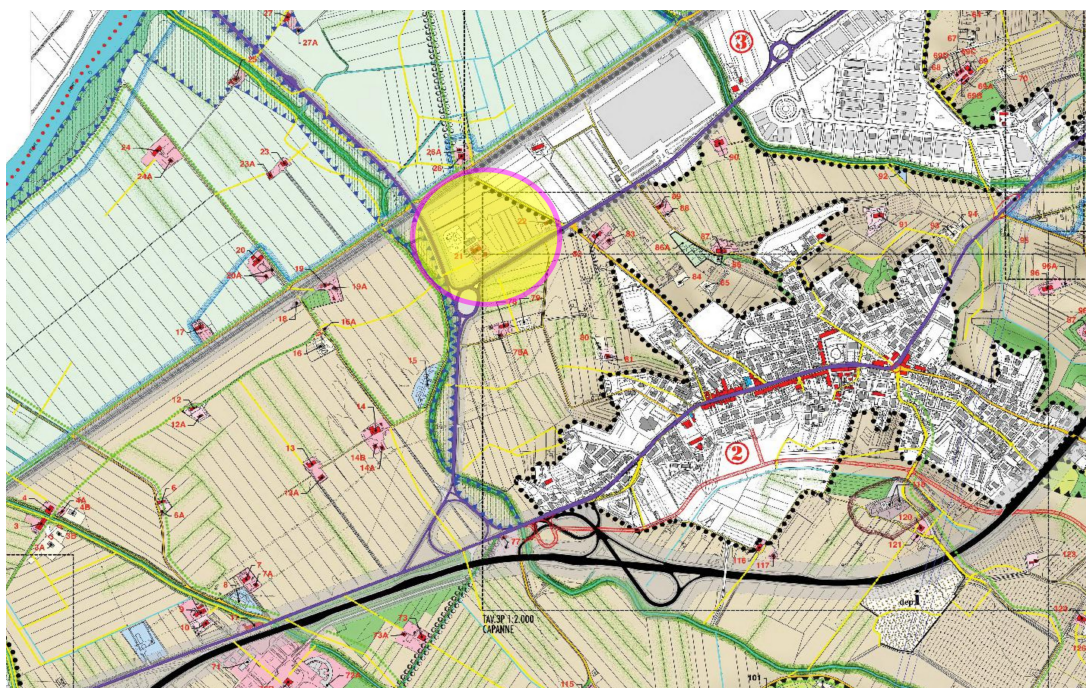


Fig. 74: Individuazione del complesso de “Le Barbate” sulla Tav. 1P del regolamento urbanistico (cerchietto giallo)

L'area interessata dagli interventi in parola, allora come oggi, ha una superficie territoriale complessiva di circa 27.705 m² e, all'epoca degli interventi autorizzati, la capacità edificatoria suppletiva, rispetto ai volumi già presenti e di remota realizzazione, era stabilita nel parametro di 0,5 m³/m², con un limite di ben 12.500 m³. La delimitazione territoriale dell'area scaturiva da una variante al Piano di Fabbricazione approvata con Del. G.R.T. n. 845 del 21 luglio 1997 e conseguente ad una variante ad un Piano di Recupero precedentemente approvato con deliberazione consiliare n. 91 del 9 settembre 1994. Con la variante del 1997 si veniva a modificare anche il regolamento edilizio all'epoca vigente e, all'unisono, la superficie territoriale del complesso veniva destinata ad attività turistico-ricreativa in luogo della predente destinazione agricola-produttiva. Con la variante si dava seguito ad interventi di recupero degli edifici rurali esistenti, sia statico che funzionale, e delle aree esterne che saranno dettagliati nel prosieguo.

Il piano di recupero approvato con deliberazione consiliare n. 91/1994 e già prima

“individuato” ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978 con deliberazione consiliare n. 58 del 17 giugno 1994, redatto ai sensi della L.R. n. 59/1980, prevedeva, appunto, il recupero e consolidamento statico degli edifici esistenti nel comparto considerato (e sostanzialmente coincidente con la successiva superficie territoriale del piano unitario d'intervento del 2005) oltre alla loro diversa destinazione d'uso che da rurale passava a turistico-ricettiva, mettendo a frutto anche la vicinanza con al nuova viabilità provinciale in corso di completamento, di collegamento tra la S.G.C. Fi-Pi-Li e San Donato di Santa Maria a Monte, denominata “Francesca bis”.



Fig. 75: Prospetto Sud (anteriore) dell'edificio originale principale - anno 1994



Fig. 76: Vista di 3/4 Nord dell'edificio secondario originale (ex fienile) - anno 1994

I presupposti del recupero dei fabbricati per la loro nuova destinazione erano dettati dal loro abbandono a fini abitativi e del solo loro uso come rimessa di prodotti e attrezzature agricole, cui si aggiungeva una obsolescenza delle strutture e delle finiture, tali da compromettere sia la parte muraria dal punto di vista statico che igienico, come pure di una palese inadeguatezza degli impianti igienico-sanitari e di smaltimento dei reflui. Della superficie territoriale detta, 6.666 m² veniva propriamente interessata dalle trasformazioni urbanistico-edilizie, coi 308 m² e 1.727 m³ del fabbricato principale da destinare ad attività ristorativa al coperto, coi 74 m² e 355 m² del fienile da riconvertire a bar e coi 457 m² di area ristorativa all'aperto, connettiva dei due fabbricati testé detti. Completavano le dotazioni urbanistiche, 2.924 m² di verde attrezzato, 1.404 m² di strade interne e di accesso e 1.499 m² di parcheggio, tutti standard privati.

Lasciando alla rappresentazione fotografica riportata nelle figure precedenti la migliore individuazione dell'originaria loro consistenza, sufficiente per comprenderne lo stato per le finalità di questa relazione, è viceversa significativo come col recupero venissero previsti aumenti di superficie utile e volume, dettati -secondo le motivazioni del progettista del P.R. - da esigenze di adeguamento funzionale alle normative in tema di sicurezza e accessibilità, da realizzarsi conciliando il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e della finiture tipiche di questa tipologia di edifici rurali, anche in ossequio alle prescrizioni riportate della deliberazione G.R.T. n. 845/1997.

Ancora per le finalità della presente relazione, bypassando gli ulteriori interventi di infrastrutturizzazione dell'intorno degli edifici, è opportuno ricordare come, contrariamente alle aspettative indotte dall'intervenuta variante che escludeva l'area da quelle agricole, con riferimento all'allora L.R. n. 64/1995 il piano di recupero prevedesse opere di sistemazione ambientale in ordine alla superficie territoriale che superava 1 Ha di estensione. In accordo con gli uffici del comune, tale sistemazione venne circoscritta alla previsione di realizzare interventi di regimazione idraulica dell'area interessata con la costruzione di un nuovo fossato sui lati Nord ed Ovest e con la ricalibratura di un fosso esistente con recapito finale nel Torrente Chiecina. Con il fossato era prevista l'erezione di un argine di contenimento a salvaguardia di possibili inondazioni dell'area stessa, lasciando al previsto completamento della viabilità provinciale della zona (S.P. "Francesca bis" e S.P. "Romanina", che esamineremo più avanti anche per le finalità della presente relazione) il compito di chiudere l'anello di protezione idraulica. Tutto in sedicente ottemperanza alla D.G.R. n. 230/1994 che all'epoca operava in tema di salvaguardia da rischio idraulico.

Per le considerazioni che saranno espresse nel prosieguo, né nella delibera consiliare n. 58/1994 né nella delibera consiliare n. 91/1994 si fa cenno alla L.R. n. 2 novembre 1979, n. 52 che, per le finalità precipue del caso sarebbe stata alquanto necessaria. Per i contenuti dell'allora vigente L.R. 31 dicembre 1984, n. 74, le delibere non riferivano alcuna procedura di formazione di piani poliennali di attuazione (PPA) ex art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, come sarebbe stato dovuto.

Al piano di recupero approvato nel 1994 solo il 24 aprile 1998 seguono richieste e rilasci di titoli edilizi – non sempre secondo una corretta linearità e consequenzialità procedurale - talune mutate in accertamenti di conformità per la difformità di opere rilevanti già realizzate. La lunga sequela di istanze e di pratiche, continua ancora nel 2003 con una nuova richiesta di concessione

edilizia per il "Completamento delle opere per piano di recupero intervento turistico ricreativo – Realizzazione di infrastruttura sportiva e sistemazione esterna" presentata il 2 ottobre 2003 (p.g. 15.013 – P.E. 389/2003) che sostanzialmente si esplicava nella richiesta di realizzare una grande piscina di circa 1.050,00 m² e in tre campi sportivi polivalenti della superficie complessiva di 6.440,00 m², poi effettivamente realizzate come tutt'ora rilevabili in loco.



Fig. 77: Vista da Nord-Ovest del complesso Le Barbate" (ripresa dalla sommità del viadotto stradale della "Francesca bis"

Completavano le opere richieste e concesionate l'estensione dell'area del parcheggio interno e della pavimentazione a cortile rispetto a quanto autorizzato con la C.E. 114/1999: che passano rispettivamente da 1.499,00 m² a 1.526 m² e da 457,00 m² a 626,28 m².



Fig. 78: Prospetto Sud (anteriore) dell'edificio adibito a ristorante - Anno 2020 – A confronto si veda Fig. 53



Fig. 79: Altra vista del prospetto lato Ovest del fabbricato bar - Anno 2020 – per confronto si veda foto di figura 54

Il 22 luglio 2004, la Società “Le Barbate” (che dal 1° luglio 2008 è stata denominata “Le Barbate Group S.r.l.”) presenta un “Piano unitario di intervento” (cfr. p.g. 12.974/2004) per il recupero, con finalità turistico-ricettive e sportive, di uno spazio già individuato dal regolamento urbanistico allora vigente come area destinata a “turismo rurale”, con i due fabbricati preesistenti già visti ma anche con la possibilità di ampliamenti di volume da destinare a servizi, oltre alla possibilità di realizzare un vero e proprio centro sportivo con campi da tennis, calcetto, piscina. Dall'esame dei documenti di allora, si scopre che il piano, che assurgeva a condizione propedeutica, necessaria e sufficiente, per consentire gli interventi successivi, pur non comprendendone le ragioni in ordine alla normativa urbanistica allora vigente, se non per probabile mero scrupolo indotto dalla recente (allora) approvazione del nuovo regolamento urbanistico con delibera consiliare n. 75 del 30 settembre 1999 che, per l'area in oggetto come per altre di nuova perimetrazione, introduceva lo strumento del piano unitario d'intervento – quindi con un univoco passaggio consiliare di approvazione – in luogo della canonica procedura ex artt. 14 e seguenti della legge n. 1.150/1942 fatti propri anche dalla L.R. n. 5/1995. Peraltro e in evidenza dei fatti, non ha risolto precedenti vizi urbanistici e paesaggistici – se non quella di accordare ulteriore capacità edificatoria.

Secondo quanto riportato nella delibera consiliare di approvazione n. 32/2005 e nella relazione di accompagnamento dell'assessore pro-tempore all'urbanistica, il piano doveva esplicitarsi in un periodo massimo di tre anni, prevedere tre fasi realizzative (delle quali la prima dedicata al recupero del patrimonio edilizio esistente, la seconda di realizzazione delle attrezzature sportive e la terza per la costruzione de blocco servizi) e l'imposizione di un vincolo decennale su uno degli

edifici per evitarne il frazionamento. Conseguentemente, l'area oggetto dell'intervento era divisa in tre lotti e comprendeva due fabbricati esistenti da destinare a bar e ristorante cui si andavano ad aggiungere la realizzazione ex novo di campi da tennis, calcetto, piscina e blocco servizi, con un novero di interventi che non ebbero rilievi da parte dei vari soggetti collegiali consultati (commissione urbanistica, commissione edilizia e commissione territorio) sugli argomenti eterogenei affrontati. Dagli atti d'ufficio consultati non risultano compilate schede modello "A" o "B" di informazione e notizia come previsto dall'art. 13 dell'allora vigente L.R. n. 5/1995.

Il lotto n. 1 comprendeva l'edificio adibito a ristorante, l'edificio adibito a bar e l'area dei parcheggi per la realizzazione dei quali la A.C. aveva già rilasciato le CC.EE. n. 114/1999, n. 6/2003 e n. 52/2003 prima dello schema unitario in ragione, ma anche una nuova cabina elettrica per 45,75 m³ di consistenza, non già ricompresa negli atti appena ricordati. Rispetto a quanto assentito col primo piano di recupero (1994), si aumentava il volume di 592,61 m³.

Il lotto n. 2 comprendeva la piscina ed i campi sportivi polivalenti per i quali era stata già rilasciata C.E. n. 32/2004 del 9 giugno 2004.

Il lotto n. 3 comprendeva un nuovo edificio di 1.085,48 m³ adibito a servizio delle infrastrutture sportive del punto precedente, sui quali era in itinere, all'epoca, il rilascio del titolo edilizio.

In definitiva, il volume complessivo dell'edificato recuperato o di nuova costruzione assommava a 3.681,31 m³, dove quello in aumento risultava di 1.679,09 m³.



Fig. 80: Vista da Sud-Ovest dell'edificio adibito a servizi per attività sportiva - Anno 2020

Al piano di recupero approvato con piano unitario seguono i titoli edilizi, taluni asseverati, tra i quali emerge la realizzazione di un nuovo edificio della superficie coperta di 356,86 m² e del volume di 1.085,48 m³ attrezzato per raccogliere i servizi destinati agli utenti degli impianti sportivi e

polivalenti, quali docce, spogliatoi, servizi igienici, ripostigli, magazzini, locali tecnici. Con le peculiarità del piano di recupero del 2005, si coglie l'occasione di realizzare ampliamenti all'edificio adibito a ristorante con una nuova sala sul lato Nord (+ 260 m³) nonché con una ulteriore zona servizi adiacente al locale bar (+ 94,25 m³).



Fig. 81: Vista da Nord-Ovest (lato piscina) dell'edificio adibito a servizi per attività sportiva - Anno 2020

2.8.2 - Descrizione e peculiarità della variante

L'excurus delle vicende, sufficientemente condensato a motivo degli obiettivi del presente documento, è tuttavia sufficiente per comprendere come l'area in esame debba essere necessariamente "trattata" con una peculiare zonizzazione, come sarebbe comunque scaturita in applicazione delle conseguenze dell'approvazione dei piani attuativi ricordati.

Per l'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi - che, nel loro complesso, sono peraltro viziati dall'assenza delle autorizzazioni paesaggistiche necessarie per la zona e per le quali è in corso un procedimento di sanatoria attivata presso il MIBAC, comunque indifferente per gli scopi della richiesta di variante al RU- nel corso del tempo trascorso sono stati interessati sei strumenti urbanistici generali: il Programma di Fabbricazione approvato con D.C.R. n. 293/1992, il piano strutturale e il regolamento urbanistico approvati rispettivamente con deliberazione consiliare n. 75 del 30 settembre 1998 e con deliberazione consiliare n. 75 del 30 settembre 1999, il piano strutturale e regolamento urbanistico vigente, approvati rispettivamente con delibere consiliari n. 21 del 5 marzo 2009 e n. 7 del 15 febbraio 2013.

Riferendosi ai soli due vigenti (PS del 2009 e RU del 2013), al PIT-PP regionale e al PTC provinciale, nel prosieguo sono dunque svolte alcune valutazioni peculiari di coerenza interna ed esterna in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico attuale, anticipando considerazioni di carattere più generale proprie dell'intero novero delle 8 varianti esaminate ed esposte nel presente documento preliminare.

2.8.2.1 - Piano Strutturale

In relazione all'articolazione del territorio comunale operata dal PS, l'area de "Le Barbate" è esterna al perimetro del territorio urbanizzato, posta in margine alla viabilità provinciale (S.P. "Francesca bis"), dentro il "Sub-sistema della Pianura". All'interno di quest'ultimo, all'unisono con il Sub-sistema della Collina, vengono individuate le invarianti strutturali quali elementi cardine dei luoghi da sottoporre a tutela anche per "il mantenimento dei valori costitutivi (...), il perseguimento di obiettivi di qualità (...), la definizione ed il controllo di modalità d'uso (...), ai sensi della Convenzione europea del paesaggio (...) e del Codice dei beni culturali e del paesaggio (...)" (cfr.art. 5 delle NT.A.). Tra le invarianti strutturali sono enucleati anche i torrenti che strutturano la pianura e le valli alluvionali, tra i quali il Torrente Chiecina, in quanto i "I corsi d'acqua hanno un valore ambientale e paesaggistico, e devono recuperare un ruolo importante nelle scelte di governo e nella pianificazione, definendosi come riferimento degli ambienti che attraversano" (cfr art. 7 NTA).

Nel paesaggio rurale della pianura in parola, tra gli obiettivi di qualità sono anche "la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, anche attraverso il riuso abitativo, verificando nel Regolamento urbanistico che con la disciplina puntuale si conservino i caratteri tipologici e architettonici e si conservino gli adeguamenti, ampliamenti, cambi di destinazione d'uso compatibili e gli elementi necessari per rispondere agli obiettivi precedenti" (cfr. art. 8.1 NTA).



Fig. 82: Estratto Tav. 1 del PS

Bypassando ulteriori elementi edilizi specifici previsti per la disciplina del RU in tema di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale esistente, si sofferma l'attenzione come il PS (cfr art. 9 NTA) indicasse come *“Gli edifici che insistono sul territorio rurale sono storicamente caratterizzati dall'integrazione con l'ambiente agricolo circostante in ciò definendo una specifica caratteristica del paesaggio ed una condizione per la fruibilità e la percorribilità del territorio”*. E' peraltro significativo come con l'art. 25 delle N.T.A. il piano strutturale preveda per le aree agricole della pianura alluvionale, dette anche di interesse paesaggistico, esterne alle UTOE, interventi di manutenzione territoriale, la tutela della tessitura agraria e della rete scolante, la valorizzazione delle attività agricole e turistico-ambientali collegate all'agriturismo



2.8.2.2 - Regolamento urbanistico

Il complesso del “Le Barbate” è inserito nella zona facente parte del paesaggio della pianura alluvionale e le aree agricole regolate dall'art. 13 delle N.T.A., secondo la nomenclatura previgente e dall'art. 21 secondo la nuova disciplina aggiornata e approvata con deliberazione consiliare n. 86/2019. Per gli edifici esistenti, la normativa previgente riportava l'obbligo di seguire le indicazioni d'intervento proprie di apposite schede d'indagine, come classificate ai

sensi dell'art. 16 delle stesse vecchie N.T.A.

A questo proposito, all'unisono con altri manufatti del territorio, il solo edificio principale originale del complesso è stato oggetto di una apposita disciplina nell'ambito dell'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio esistente del territorio aperto (cfr. n. 21/pianura), classificandolo come "Edificio di base del tipo di pianura o collina, mono o plurifamiliare con scala interna od esterna", indicando come possibili gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "R1"³.

A fronte di questa ennesima classificazione, rimane ancora più oscuro come sia sfuggita la nuova destinazione d'uso del complesso e la necessità di una sua opportuna individuazione cartografica e una sua opportuna disciplina

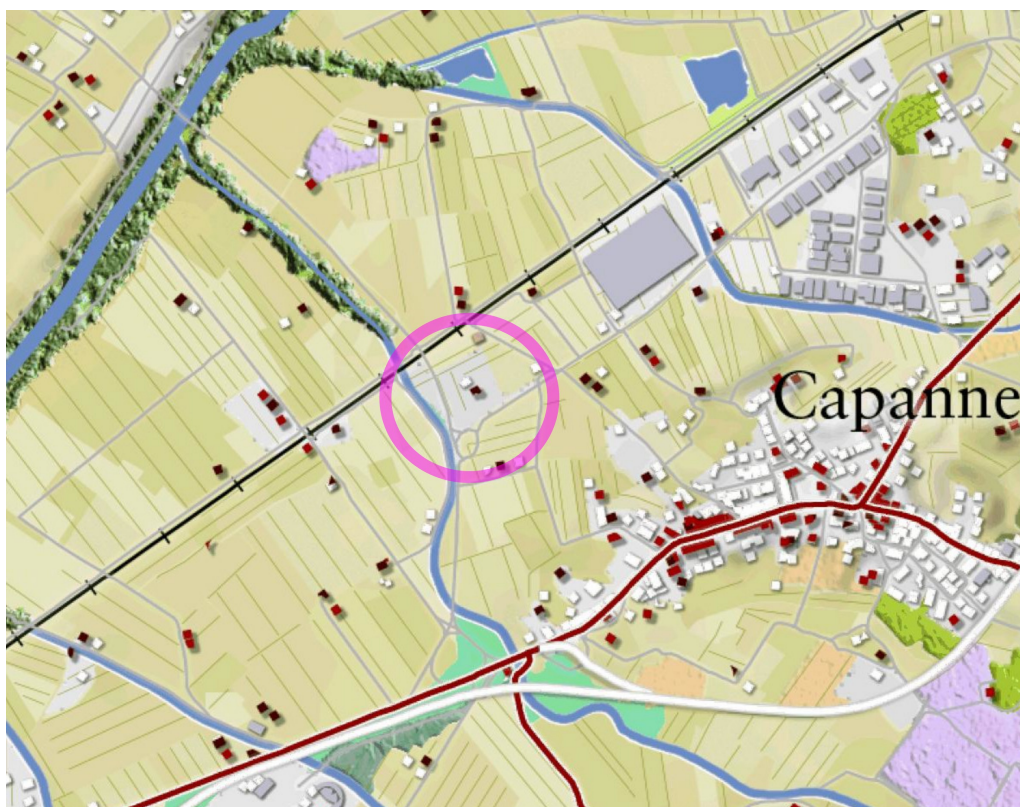


Fig. 83: PIT-PP - Stralcio della carta dei caratteri del paesaggio (area d'interesse nel contorno)

2.8.2.3 - PIT con valenza di Piano paesaggistico

Nel PIT con valenza di Piano paesaggistico, approvato con Del. C.R. 27 Marzo 2015 n.37 - l'interno Comune di Montopoli in Val d'Arno si colloca all'interno dell'ambito paesaggistico n.5 Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore. L'area d'interesse si inserisce all'interno del contesto della Piana del Valdarno inferiore, caratterizzata da importanti sistemi lineari urbani che si snodano lungo corridoi multimodali di antica origine, costituiti dal fascio dell'Arno e dal pettine di vallecole che ne derivano dai suoi affluenti. Fino alla recente urbanizzazione del secolo scorso, l'area ha sempre visto la sua prevalente utilizzazione agricola: fino al 1978

³R1. Interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma dell'edificio o dello schema strutturale. Sono quindi escluse le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, nonché la modifica della quota dei solai, salvo che per la messa in sicurezza idraulica, della linea di gronda e dell'apparato distributore. Le nuove aperture congruenti con il carattere storico-architettonico dell'edificio, non sono considerate modifica alla sagoma. Sono esclusi i rialzamenti dei tetti ai fini abitativi.

l'edificazione era limitata ad edifici fronteggianti le strade d'impianto storico riferibili alla frazione di Capanne.

Quanto ai caratteri del paesaggio, le caratteristiche della zona sono quelle di un mosaico agrario caratterizzato dall'alternanza del bosco, dei campi a seminativi nudi o arborati, degli incolti a pastura, quando non dei campi chiusi anche di dimensioni medio grandi delimitati fossati e siepi. Il sistema insediativo, già accentrato in centri aziendali con stalle e fienili, granai e magazzini al piano terreno e quartieri al piano superiore, ora è prevalentemente circoscritto a case rurali isolate o riunite in aggregati elementari, spesso edificati per gradi, abitati o già abitati da mezzadri e piccoli coltivatori e ora in parte in stato di abbandono. All'intorno una ricca rete di viabilità interpodere tributaria della viabilità pubblica principale.

Quanto ai caratteri morfogenetici, alla stregua di molte similari della zona, l'area di studio è all'interno del sistema morfogenetico tipico dei depositi alluvionali, con le forme caratteristiche dei bacini depressi con pendenze minime e appena percettibili a occhio, ricche di un sistema di drenaggi misto frutto di interventi realizzati da epoca remota e oggi in buona parte ridotto a causa di abbandono o attività colturale estensiva. Sono le aree dove, alla pregevole attività agricola, in epoca recente si è sostituita l'appetibilità per la loro trasformazione in aree edificabili, significativamente per insediamenti produttivi con significativo consumo di suolo. Attività che si manifesta insieme alla compromissione del reticolo idraulico scolante con conseguenti aggravii delle situazioni di potenziale rischio idraulico anche per eventi circoscritti.



Fig. 84: PIT-PP - Stralcio della carta dei caratteri morfogenetici (area d'interesse nel contorno)

Il sistema, in maniera diffusa e indefinita sopporta grande parte dell'urbanizzazione a

cui si è assistito negli ultimi 40 anni, determinando quella pressione antropica che rappresenta il principale fattore di criticità. L'aumento della superficie impermeabilizzata e il maggior carico di deflusso delle acque, significativamente inquinante, dal crinali verso le aree di pianura rappresentano gli elementi di maggior pressione sull'ambiente e il suo equilibrio.

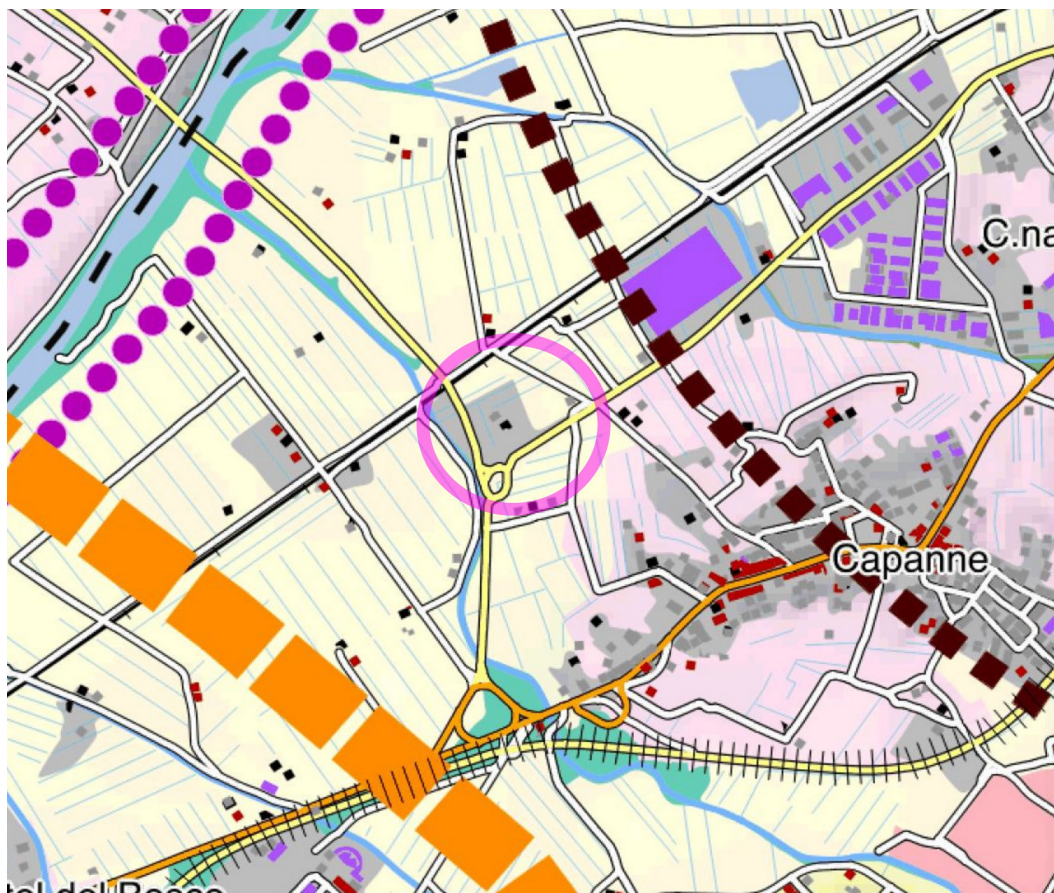


Fig. 85: PIT-PP - Stralcio della carta dei caratteri ecosistemici (area d'interesse nel contorno)

La *matrice agroecosistemica* è quella della pianura ai margini di aree critiche per processi di artificializzazione come pure prossima direttrici di connettività da ricostruire dove proprio l'alveo e le sponde del Torrente Chiecina possono svolgere un ruolo preponderante.

Nella zona la matrice agroecosistemica presenta ancora elementi di continuità, sebbene alcune infrastrutturazioni e urbanizzazioni, anche puntuali come quella in esame, consumano suolo agricolo prevalentemente destinato a colture intensive. Il consumo di suolo agricolo e, per contro, le colture intensive con sistemi meccanizzati, contribuiscono a l'eliminazione dei caratteri peculiari della zona, con eliminazione degli elementi vegetali lineari

Per completezza d'informazione, l'area d'interesse è esterna al territorio urbanizzato, il cui confine è però vicino e dove il sistema insediativo è "policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali" a all'interno delle aree edificate dal 1954 in avanti secondo la tipologia del tessuto sfrangiato di margine (TR7) come pure del tessuto urbano ed extraurbano a prevalente destinazione residenziale mista (TR8).

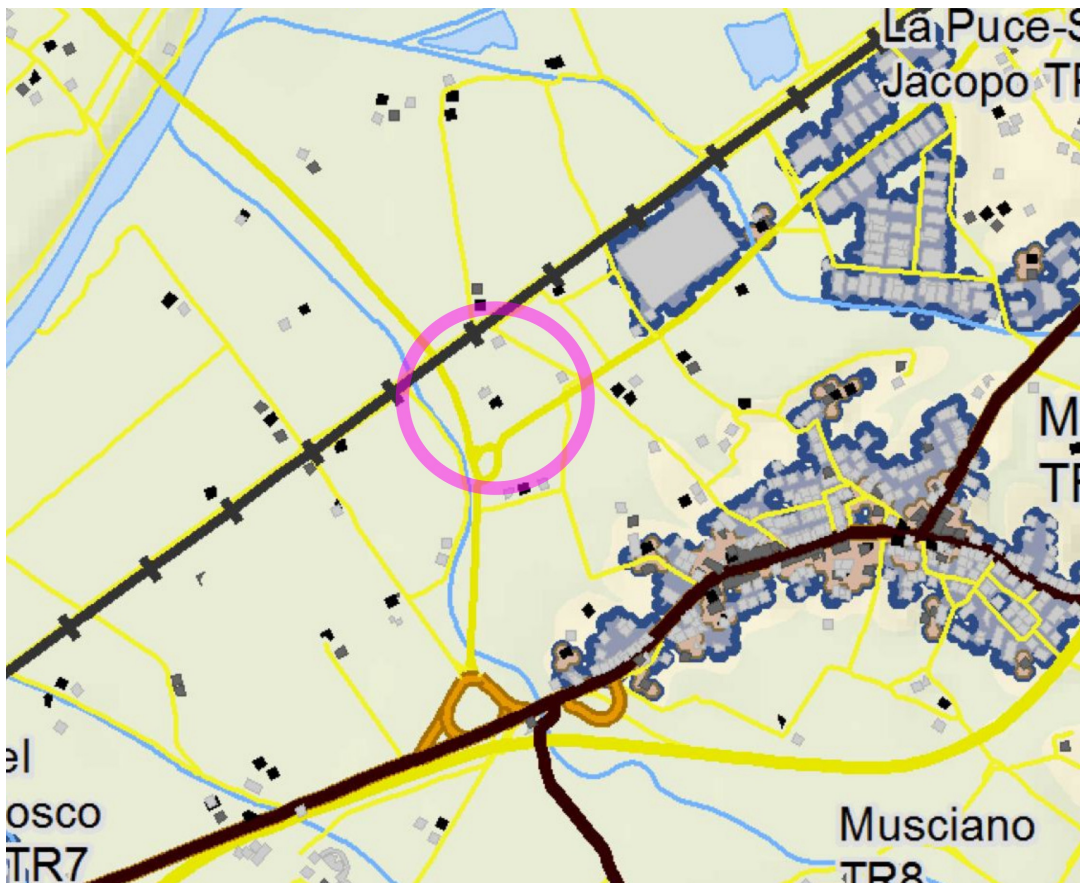


Fig. 86: PIT-PP - Stralcio della carta del territorio urbanizzato (area d'interesse nel contorno)

2.8.2.4 – PTC della Provincia di Pisa

Nell'articolazione territoriale, gli atti di pianificazione della Provincia collocano il Comune di Montopoli in Val d'Arno nel *Sistema territoriale locale della Pianura dell'Arno*, nel subsistema del Cuoiio e ricompreso nel Sistema economico locale 11 Valdarno inferiore. La zona oggetto di intervento si colloca all'interno del Subsistema della Pianura, con il paesaggio fluvio lacuale dell'Arno e il paesaggio della pianura alluvionale.

Nel sistema, quanto alle città e agli insediamenti, il complesso de "Le Barbate, si inserisce e, con una precipua zonizzazione, si verrebbe ad inserire in armonia agli obiettivi specifici, tra i quali si annoverano "il miglioramento qual-quantitativo dell'offerta delle strutture ricettive (...) e dei servizi turistici" [cfr. art. 11.2.5. delle N.T.A.] e "il miglioramento della qualità della vita, considerata nella sua pluralità di componenti fisiche, funzionali ed ambientali: casa, istruzione, formazione, salute, sport, mobilità, cultura, tempo libero (...)" [cfr. art. 11.2.6], "la riqualificazione delle aree periferiche e di espansione in termini urbanistici, edilizi e funzionali, la realizzazione di nuove centralità, il recupero dei margini urbani e del rapporto anche visivo con elementi del paesaggio rurale circostante (...). [cfr. Art. 11.2.11]

E la coerenza si mantiene anche nella valutazione degli obiettivi del territorio rurale, con "l'individuazione di opportunità di sviluppo turistico nelle aree collinari e di pianura con il riuso e rafforzamento degli insediamenti esistenti ed il superamento di situazioni di degrado e di abbandono al fine di alleggerire la pressione turistica sulla costa" [cfr. art. 11.3.21].

In relazione alla strategia dello sviluppo e nell'ottica dell'obiettivo della variante di

operare, correggendo le mancanze del passato, la corretta zonizzazione dell'area in oggetto, questa assurge ad area monofunzionale esistente, per la quale deve essere mantenuta l'esistente configurazione fisica e specializzazione funzionale [cfr. art. 51.11].

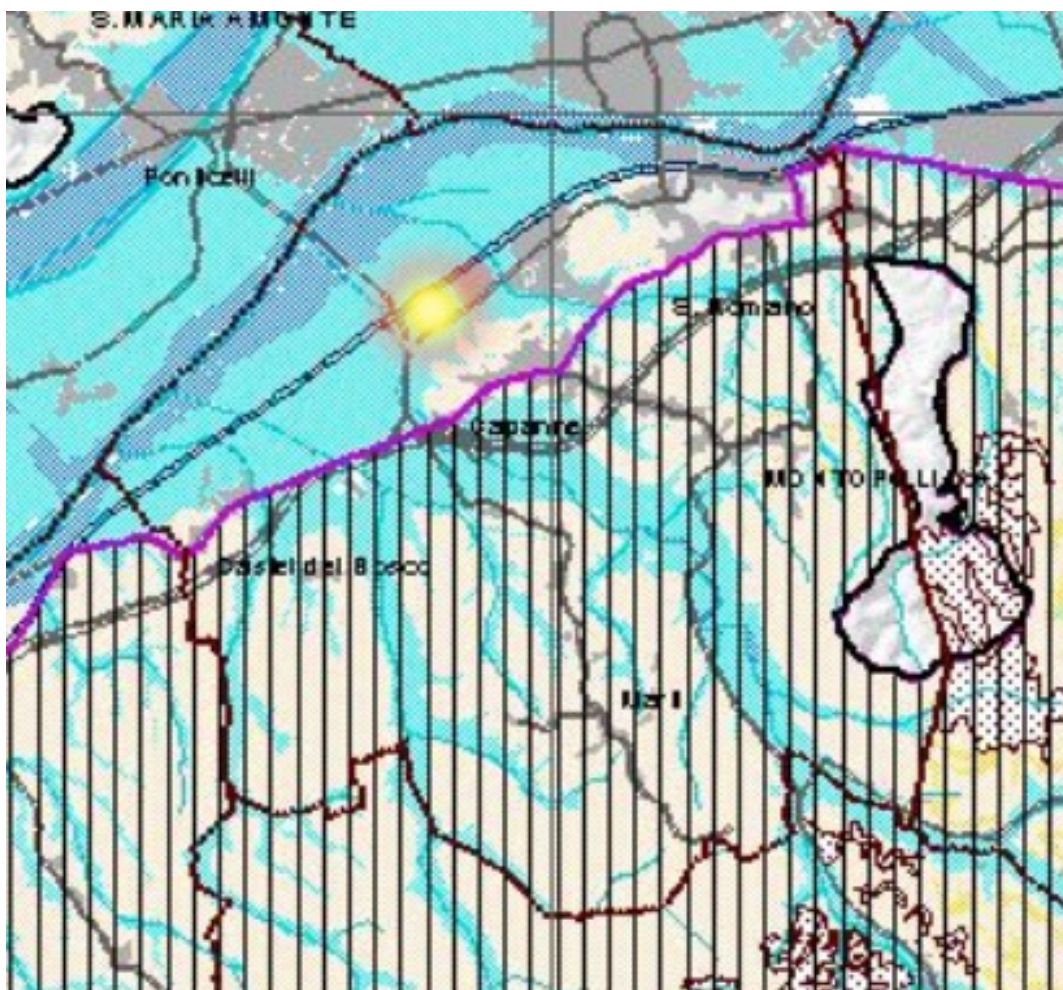


Fig. 87: PTC: individuazione dell'area d'interesse su estratto tav. 07 "Il territorio agricolo"

Giova rammentare, peraltro, come il complesso esistente sia tra quelli che il PTC, fin dalla sua prima stesura adottata nel 2006, ritiene ammissibili in quanto sia coerenti con interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia sia con la possibilità di nuove strutture turistico-ricettive anche mediante sostituzione edilizia, quando per gli edifici rurali legittimi preesistenti sia dimostrata la non necessità per le attività agricole ovvero essere stati alienati per scopi agricoli prima della L.R. n. 64/1995 [cfr. artt. 57.1 e 57.2].

2.8.2.5 –PAI e PGRA

Per la sua collocazione nella pianura dell'Arno, peraltro non lontano dal Fiume e prossimo al Torrente Chiecina, l'area in oggetto risulta parimenti inserita tra le aree soggette a rischio alluvione, con pericolosità idraulica elevata ai sensi della disciplina del Piano di gestione del Rischio Grandi Alluvioni (PGRA) approvato, con deliberazione n. 235 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, per il quale dovranno essere osservate le relative condizioni e prescrizioni di fattibilità per tutta l'attività edilizia che dovesse

essere messa in campo una volta corretta la zonizzazione (vedi figura 69).

In ordine al breve excursus sugli atti preessi che hanno determinato l'attuale configurazione del comparto, è opportuno ricordare quale fosse stato il quadro di riferimento sviluppatosi nel corso degli anni.

Con deliberazione del 1° agosto 2002 il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno adottava il Progetto di Piano di Bacino, stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI), ai sensi dell'art. 1 bis della legge 11 dicembre 2000, n. 365. L'atto di adozione richiama (cfr. art.8) le misure di salvaguardia contenute - per il caso di specie - nella deliberazione n. 139 del 29 novembre 1999 dello stesso C.I., la quale, all'art. 3 prevedeva una disciplina volta a prevenire effetti dannosi degli interventi antropici sulle aree di studio, in connessione ed integrazione con il "Piano straordinario per la rimozione delle situazioni a rischio idrogeologico più alto nel bacino di rilievo nazionale del Fiume Arno, tutto ai sensi dell'art. 17, comma 6-bis, della legge 11 maggio 1989, n. 183. In particolare nelle aree ad elevata pericolosità idraulica (cosiddette P.I.4), risultavano soggetti alle misure di salvaguardia sia gli "insediamenti compatti" e "le infrastrutture di maggior rilievo", sia gli "edifici sparsi", le "infrastrutture esistenti", comunque poste nelle zone omogenee, ex D.M. n. 1444/1968, di tipo B, C, D e la zona F limitatamente alle attrezzature d'interesse generale ad esclusione dei parchi.

Nella sostanza e sinotticamente, la deliberazione n. 139/1999, con l'art. 2, comma 3, prevedeva espressamente come "*Le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce d'inizio attività, le approvazioni di opere pubbliche*" nelle aree sopra dette fossero limitate a: interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica senza aumento di superficie o volume e comunque senza la realizzazione di volumi interrati, di riduzione della vulnerabilità idraulica, di adeguamento o ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non altrimenti delocalizzabili e purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica, di manutenzione delle opere pubbliche o d'interesse pubblico purché in condizioni di sicurezza idraulica ed escludendo qualsiasi incremento di carico insediativo. Tutti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti in tutte le zone e salvo ancora i parchi nelle zone aree di tipo "F", erano salvi solo se approvati dal Comune prima dell'entrata in vigore delle misure di salvaguardia (per la Toscana vedi anche artt. 6 e 7 della D.C.R. n. 230/1994 sul rischio idraulico), fermo restando che anche per queste opere non poteva venir rilasciata alcuna certificazione di agibilità e abitabilità fino al completamento della realizzazione degli interventi di messa in sicurezza. Le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie e le approvazioni di opere pubbliche potevano essere prese in considerazione solo dopo la modifica del perimetro delle aree ad alto rischio idraulico conseguenti alla dimostrazione dell'avvenuta messa in sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni (Tr 200).

Fermo restando la generalità della disciplina testé riassunta, le misure di salvaguardia erano espressamente applicate anche al comune di Montopoli in Val d'Arno (cfr. art. 1). Le misure di salvaguardia transitarono, senza sostanziali modifiche e, anzi, con una casistica applicativa ben più dettagliata, nella deliberazione n. 185/2004 dello stesso Comitato

Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Arno di adozione del Piano di bacino, stralcio Assetto Idrogeologico sotto forma di norme cogenti (cfr art. 6 delle relative N.T.A.). Per il Tr 200, la zona d'interesse è contraddistinta da un battente idraulico di 21,6 metri s.l.m. che, riferito alla quota media di campagna (17,0 m), determina una possibile battente di 4,6 m.

Nel quadro della disciplina ricordata, l'intervento di recupero di volumi preesistenti (ex edificio rurale ed ex fienile) risultava e risulta coerente in quanto privo di aumento di carico urbanistico. Per questi presupposti cui si aggiungono quelli previgenti con la D.G.R. n. 230/1994 che operava in tema di salvaguardia da rischio idraulico prima del PAI, in accordo con gli uffici del comune, la "sistemazione" dell'area all'intorno dei due edifici recuperati per la nuova destinazione, venne indirizzata circoscritta alla previsione di realizzare interventi di regimazione idraulica dell'area interessata con la costruzione di un nuovo fossato sui lati Nord ed Ovest e con la ricalibratura di un fosso esistente con recapito finale nel Torrente Chiecina. Con il fossato era prevista l'erezione di un argine di contenimento a salvaguardia di possibili inondazioni dell'area stessa, lasciando al previsto completamento della viabilità provinciale della zona (S.P. "Francesca bis" e S.P. "Romanina", che esamineremo più avanti anche per le finalità della presente relazione) il compito di chiudere l'anello di protezione idraulica, per eventi con $Tr < 200$ anni.

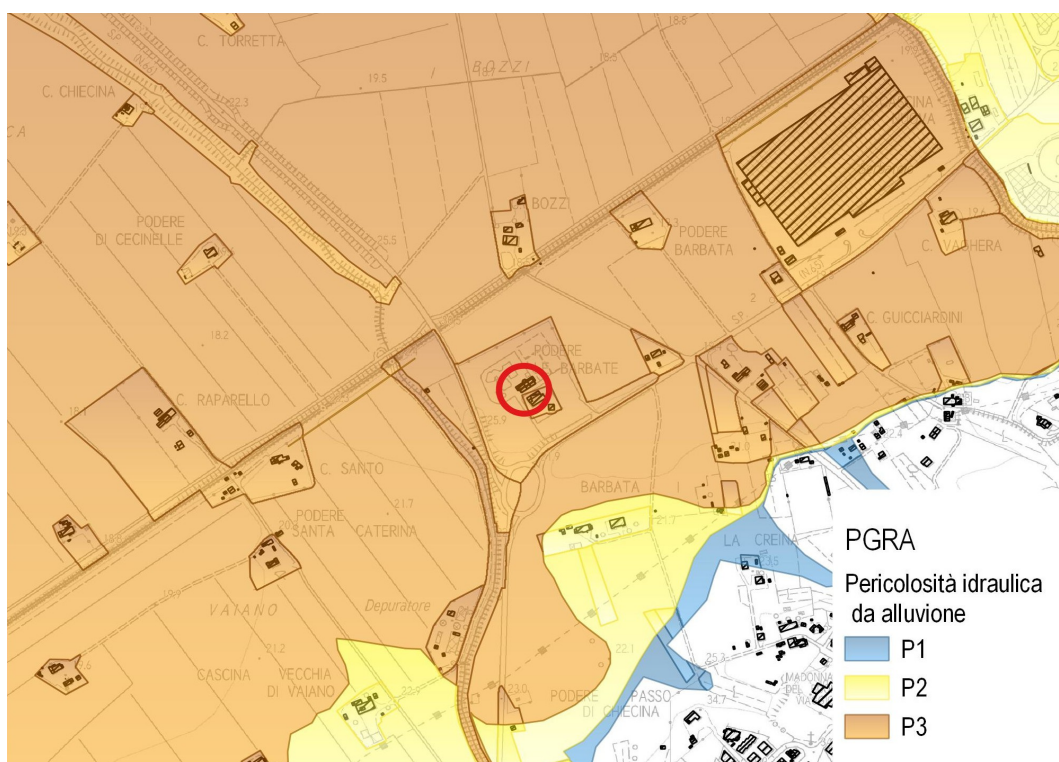


Fig. 88: PGRA - Individuazione delle aree di pericolosità della zona

2.8.3 - Proposta di zonizzazione

Come anticipato nei paragrafi precedenti si tratta di delimitare geometricamente l'area del complesso così come individuato fisicamente oggi, attribuendogli la stessa capacità edificatoria accordata con gli strumenti attuativi pregressi, già richiamati al paragrafo 2.8.1., con le destinazioni d'uso previste dalla normativa sovraordinata regionale e provinciale. Con la modifica, viene eliminata anche la piccola "area di pertinenza degli edifici rurali esistenti" in quanto in palese

contraddizione con la realtà dei luoghi come derivata dagli interventi autorizzati nel corso del tempo.

Come brevemente anticipato, parte dell'area oggetto della correzione dello zoning è interessata dal vincolo ex art. 142, 1 c., lett. c) del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 (vedi fig. 67) recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio" per la quale alcuni dei manufatti realizzati successivamente al marzo 2006 è in corso la verifica di compatibilità paesaggistica, posto che quelli realizzati fino a quella data hanno già ottenuto l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria, in ragione del fatto che, complessivamente, tutti gli interventi urbanistico-edilizi descritti furono eseguiti senza.

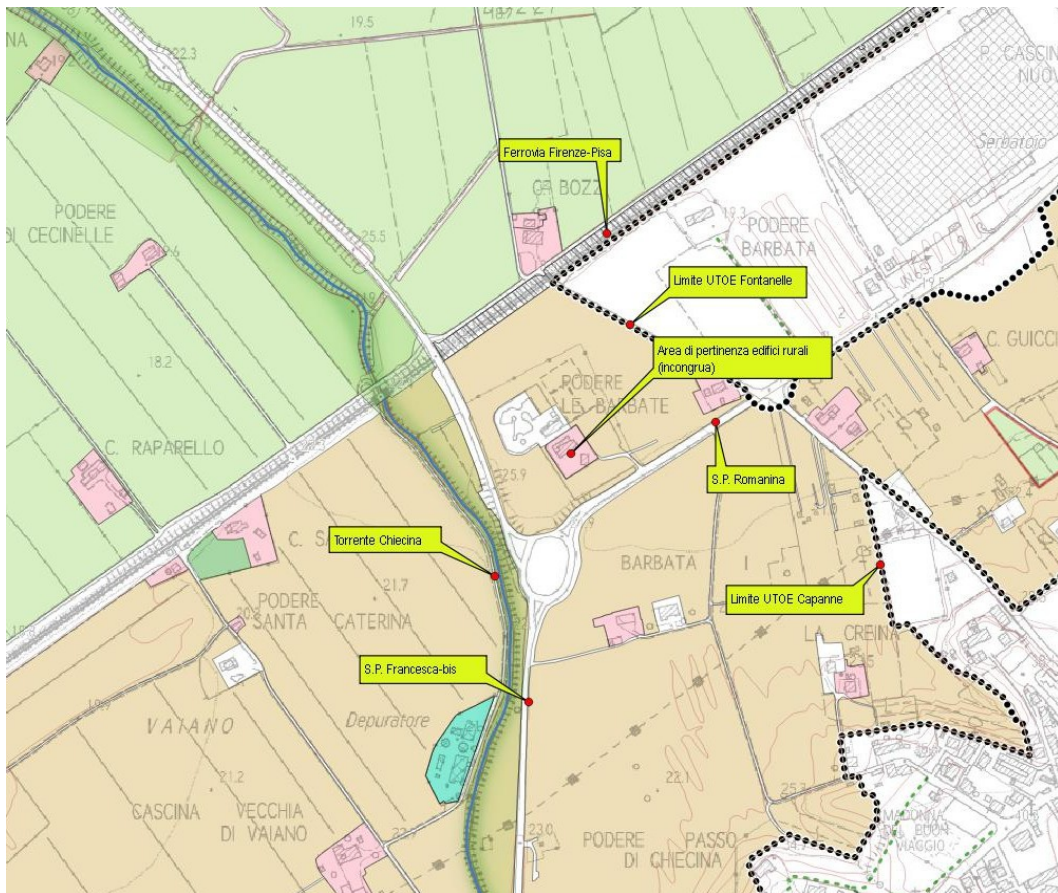


Fig. 89: RU: estratto stato attuale - Elaborazione SIT

Tabella 7 – Parametri urbanistico-edilizi della zonizzazione

Parametro	Val.	Da PP.AA.	Variante RU	Δ (diff.)	note
Superficie territoriale	m ²	27.705,00	27.360,00	- 345	1
Superficie edificata/edificabile	m ²	4.500,00	4.500,00	--	
Altezza massima degli edifici	Piani f.t.	2	2	--	
Note:					
1. Diminuzione dettata dalla definizione geometrica su cartografia RT con elaborazione SIT.					

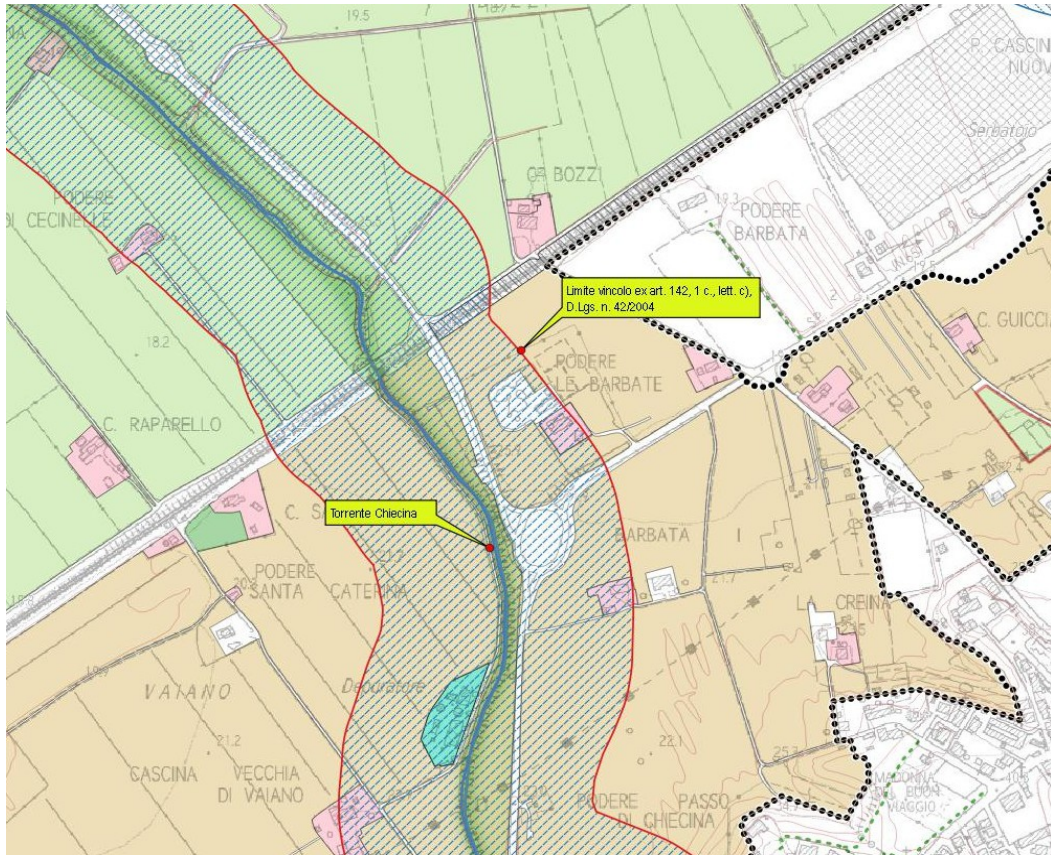


Fig. 90: Rappresentazione del vincolo Galasso su cartografia RU che interessa parte del complesso

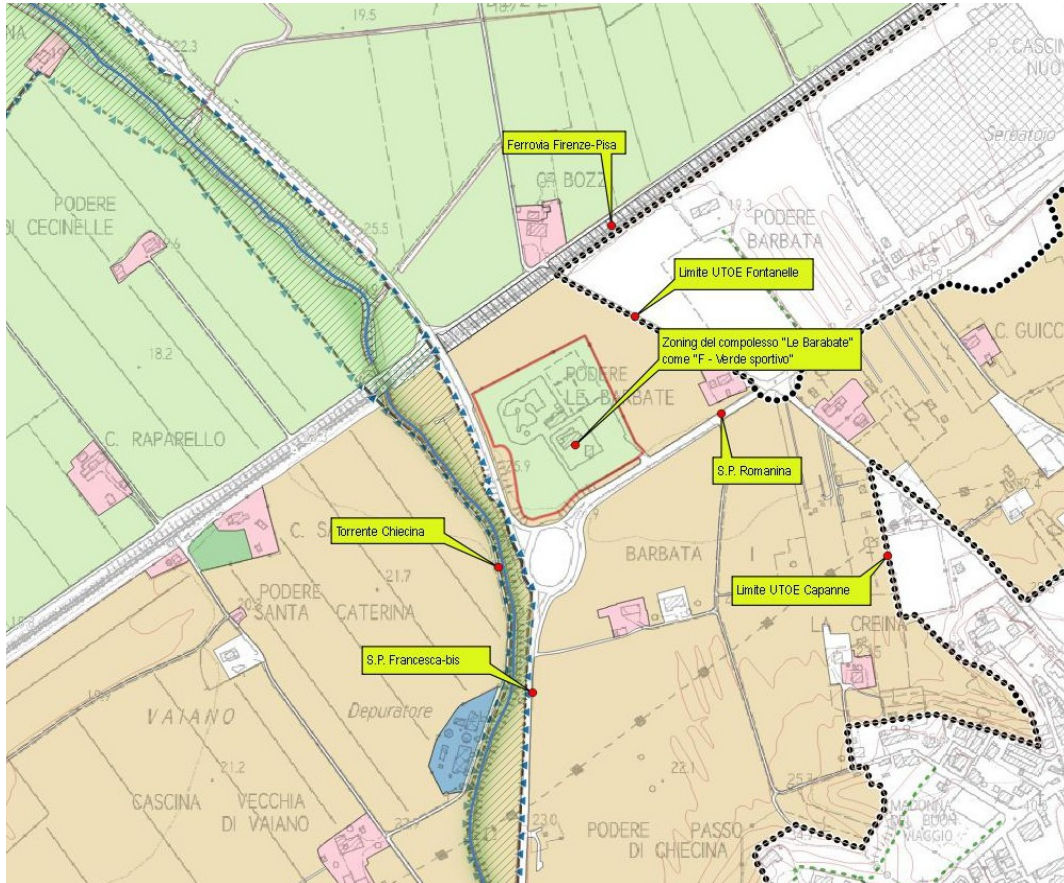


Fig. 91: RU: estratto stato modificato - Elaborazione SIT











Posti questi adempimenti, il complesso risulta comunque una realtà per quanto già legittimato e per quanto agli impianti urbanisticamente legittimo posti fuori il perimetro dell'area vincolata dal c.d. “decreto Galasso”, e per essa viene proposta la sua giusta zonizzazione in area destinata a “Verde sportivo” di tipo “F” (vedi figura 68), alla stregua di altri esempi esistenti nel territorio, coi parametri di seguito riassunti in tabella e dove sarà applicabile il dettato dell'art. 37, 1 c., lett. e) delle N.T.A. del RU⁴.

Trattandosi di previsione senza incremento edificatorio rispetto all'attuale potenzialità, per questa previsione non sono state svolte nuove indagini geologiche e di relativa fattibilità.

2.8.4 - Matrici di valutazione sintetica dei potenziali effetti della variante

n.	Componenti ambientali	Componenti ambientali specifiche	Effetto	Motivazioni
1	Clima	Efficienza energetica ed emissioni CO ₂		La variante è finalizzata al solo scopo di adeguare la zonizzazione urbanistica all'attuale destinazione d'uso del complesso, come definito dagli pregressi assunti dalla A.C. La destinazione d'uso di fatto e di diritto è quella di verde sportivo, in quanto ospitante campi di calcetto, campi da tennis, piscina, area giochi e attività sussidiari di accoglienza e ristorazione. Gli edifici e gli spazi esterni sono suscettibili di accogliere sistemi attivi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili così come sistemi passivi per il miglior efficientamento energetico, nel rispetto della loro morfologia compositiva e materica e, più in generale, della disciplina sancita dall'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004.
		Energia prodotta da fonti rinnovabili		
2	Aria	Emissioni atmosferiche		All'unisono con la valutazione precedente, il bilancio sulle emissioni in atmosfera sarà pari all'attuale.
3	Rifiuti	Gestione rifiuti solidi		La variante pur prevedendo che possano essere attuati interventi edificatori fino a saturare la capacità edificatoria accordata con gli atti pregressi, tiene conto dell'attuale dimensionamento dei sistemi di gestione dei rifiuti dimensionati per l'intera suscettibilità edificatoria. Peraltro, la corretta destinazione urbanistica e non il mero inserimento in area agricola, consente di affrontare anche al meglio eventuali ulteriori urbanizzazioni. Quanto alla risorsa idrica l'unico elemento di pressione è dettato dall'utilizzo di grandi quantità di acqua per la piscina che, tuttavia, utilizza fonti in loco (pozzi).
4	Acqua	Gestione reflui		
		Utilizzo risorsa idrica		
5	Biodiversità	Specie, habitat e fitogenesi		Non vi sono rilevanze di sorta che possano indurre elementi di interferenza tra l'intervento urbanistico possibile con la variante e le cenosi del territorio.
6	Suolo	Consumo di suolo		Oltre allo stato attuale, la possibile utilizzazione fondiaria per scopi edificatori in ordine alla SE disponibile, si scontra con la presenza di infrastrutture ricettive e sportive che, per loro stessa natura non possono venir meno. Posta la presenza della piscina per come si trovi nella sua attuale configurazione, la Se potrà esplicarsi, ad esempio, per la copertura dei campi di calcetto e tennis per consentirne la loro utilizzazione nell'intero anno solare, a prescindere dall'andamento stagionale o climatico. E' quindi improprio parlare di “consumo di suolo” per queste superfici già urbanisticamente trasformate.
		Contaminazione e degrado del suolo		
		Rischio idrogeologico		La zona è interessata dal rischio alluvioni molto elevato come classificato ai sensi del PGRA vigente (2016). E' opportuno rilevare come anche le misure di salvaguardia prima e quelle prescrittive successive del PAI , adottato il 1° agosto 2002 dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno, non siano state adottate integralmente nella redazione e approvazione degli atti autorizzatori delle trasformazioni urbanistico edilizie.

⁴ Si presti attenzione che la corrispondenza del colore tra la descrizione della pianura dell'Arno e quella della zona sportiva di cui al complesso in parola è dettata dall'utilizzo della solita “retinatura” del RU vigente.

				Tuttavia le destinazioni d'uso esistenti e ammesse con la varianti sono oggi riconducibili ad attività ed interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato, con le condizioni e prescrizioni comunque dettate dagli artt. 11, 12 15 e 16 della L.R. n. 41/2018.
7	Salute	Inquinamento acustico		La variante proposta non presuppone alcun incremento di fonti di rumore, non riconducibili a normale attività umana di carattere sportivo ricreativo già in essere.
		Inquinamento elettromagnetico		Non si rilevano interferenze di sorta, trattandosi di progetto non prevede installazione di impianti capaci di generare CEM. Parimenti la zona non è prossima ad impianti che possano indurre livelli di attenzione particolari.
		Uso di sostanze chimiche e pericolose		Nessuna rilevanza in tema di uso di sostanze nocive, in ordine alla nuova zonizzazione che traduce a realtà già esistente di complesso sportivo-ricreativo.
8	Popolazione	Popolazione residente		Non emergono possibili effetti sulla popolazione residente diversi da quelli attuali, posto comunque che all'intorno non vi sono aree residenziali.
		Servizi		Non emergono profili che possano interferire, positivamente o negativamente, sui servizi attuali. Peraltro la corretta zonizzazione che presuppone lo , con l'esclusione della dotazione territoriale che, una volta realizzata, consentirà una miglior risposta in disponibilità di sosta per utenti della struttura.
		Specializzazioni funzionali e attrattività		
9	Paesaggio, patrimonio culturale, beni materiali	Risorse storico-culturali		Gli interventi comunque configurabili di natura pertinenziale saranno comunque sottoposti a preventiva valutazione paesaggistica preliminare in ordine alla presenza del vincolo ex art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004, ex Decreto n. 140/1960.
		Risorse paesaggistiche		
		Insedimenti rurali		La variante prevede interventi che possano valorizzare, in termini di dotazioni, gli edifici già rurali e ora recuperati a fini abitativi e turistico-ricettivi.
		Reti e infrastrutture tecnologiche		La variante e i possibili interventi successivi non interferiscono con reti e infrastrutture tecnologiche.

PARTE TERZA

CONSIDERAZIONI SUL PROCEDIMENTO – VERIFICA GENERALE DI COERENZA CON PIT-PP

3.1 – Generalità

Come in parte anticipato nella prima parte, l'amministrazione comunale di Montopoli V.A. pur dotata di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico approvati e pur in considerazione dell'avvio delle procedure per la redazione del nuovo PS con adeguamento al PIT-PP ex art 20 della relativa disciplina, intende “anticipare” alcune scelte cogenti che insistono fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, dal momento che nella loro configurazione attuale, gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica vigenti non traducono alcune razionalizzazioni ed esigenze maturate dopo il 2013 in relazione alla dinamicità del tessuto socio-culturale e nel novero di un quadro storico-economico molto mutato nel giro di quasi un decennio.

Trattandosi di proposte di variante assai circoscritte ed escluse dal novero di possibili aumenti di capacità edificatoria (delle 8 varianti, 7 concernono possibili interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva o urbanistica a parità di volume – salvo eventuali incentivi premianti nel limite massimo del 10% legati all'efficientamento energetico – mentre una è una presa d'atto di un assetto *ufficioso* già in essere) con l'aggiunta di sistemazioni dei resedi pertinentziali all'intorno ovvero della corretta nomenclatura della destinazione d'uso, è apparso coerente poterne dare seguito in quanto prive di riflessi ostativi alla migliore redazione della nuova strumentazione territoriale e urbanistica.

In aderenza al dettato dell'art. 17, 25 e 30 con le procedure dell'art. 32 della L.R. n. 65/2014, si tratta quindi di intervenire per individuare nuove localizzazioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato, così come oggi coincidente alle singole UTOE, per dare seguito a progetti che consentano il recupero e il miglioramento della qualità edilizia, ovvero che riportino ai termini corretti l'utilizzazione e la valorizzazione di edifici e attività esistenti, anche per le correlazioni che queste possono avere con la normativa sovraordinata di settore.

A questo proposito, l'attività informazioni e contributi per le proposte descritte nella seconda parte, risalgono a fin dal 2015 con l'apertura della A.C. E degli uffici tecnici a ricevere contributi da parte dei portatori d'interesse. Una volta raccolti ed esaminati i loro contenuti, è stato deciso di dare preliminarmente seguito alle varianti con opportuna istruttoria tecnica atta a definire le caratteristiche su cui redigere il documento di avvio di procedimento ex art. 17 della L.R. n. 65/2014 e coeva verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 22 della L.R. n. 10/2010 – qui in esame – anche in ordine ai profili di coerenza e compatibilità con i piani sovraordinati. Procedimento e documento che, in aderenza all'art. 25 della L.R. n. 65/2014 per la collocazione delle varianti, prevede la contestuale richiesta di convocazione della conferenza di copianificazione che sarà inserita già nel dispositivo dell'atto con cui sarà dato di competenza della Giunta municipale, in relazione al fatto che, quest'ultima con propria deliberazione n. 127/2016, è stata individuata “Autorità competente” del comune di Montopoli V.A. per le procedure di VAS ai sensi della L.R. n. 10/2010.

Pertanto e ribadendo quanto già indicato nella prima parte, i contenuti previsti dal

comma 3 dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014 sono quelli della del documento preliminare redatto ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010, sui quali potranno inserirsi sia gli eventuali contributi tecnici sei soggetti competenti individuati e chiamati ad esprimersi (Regione Toscana - Settori valutazione impatto ambientale e Pianificazione del territorio della Direzione ambientale ed energia, Provincia di Pisa – Settore Ambiente, Pianificazione strategica e Partecipazioni e Servizi viabilità, trasporti e protezione civile, Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Pisa, ARPAT e Azienda U.S.L. Toscana Centro), sia la valutazione della conferenza di copianificazione.

In esito a questi adempimenti propedeutici necessari e sufficienti, l'adozione delle varianti potrà seguire con singoli procedimenti indipendenti, ovvero all'unisono, fermo restando che, ai sensi degli artt. 18, 19 e 20 della L.R. n. 65/2014, saranno assicurati l'accesso e la disponibilità dei relativi atti amministrativi per chiunque volesse prenderne visione. All'adozione seguirà sia l'invio alla Regione Toscana che alla Provincia di Pisa, sia il canonico periodo di pubblicazione (60 giorni) decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso relativo, periodo entro il quale potranno essere presentate osservazioni da chiunque lo desideri. L'approvazione delle varianti seguirà la conclusione del predetto termine e successivamente a questa avverrà la trasmissione ai soggetti istituzionali sopra indicati e, trascorsi almeno quindici giorni da questa, la pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione dalla cui data dovranno trascorrere trenta giorni perché le varianti diventino efficaci.

3.2 – Considerazioni in tema di compatibilità con i piani sovraordinati di Provincia e Regione

Prendendo spunto dagli obiettivi e le strategie indicati nelle prime due parti della relazione, il quadro conoscitivo di riferimento si è articolato negli aspetti storici, territoriali, geografici, socio-economici, geo-morfologici e scientifici conosciuti e accessibili, riferibili all'argomento.

Oltre alla grande quantità di informazioni desumibili dal PIT-PP, sono stati presi a riferimento i contenuti del PTC provinciale, quest'ultimo con alcune attenzioni dettate dal fatto che, nonostante gli aggiornamenti e gli adeguamenti anche recenti per la conformità al PIT regionale, talune analisi risalgono a statistiche risalente a un paio di decenni orsono. Senza pretendere l'eshaustività, al quadro conoscitivo sopra indicato sono state aggiunte, ove necessario, informazioni derivanti dalle speciali indagini per gli aspetti geologici e idrogeologici, significativamente per quel che concerne la recente disciplina sul rischio da alluvioni per la natura stessa del territorio comunale che vede buona parte della pianura interessata da rischio alluvioni secondo la canonica gradualità sancita dalla disciplina vigente [cfr. Piano di gestione del Rischio Grandi Alluvioni (PGRA) approvato, con deliberazione n. 235 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno].

Pur essendo collocate all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, le varianti interessano ambiti prossimi alle UTOE di Montopoli, Marti e Capanne, senza tuttavia incidere sugli aspetti più peculiari del paesaggio del loro intorno, per i primi due contraddistinto da pianeggianti tributare dell'Arno e dei suoi affluenti così come da crinali collinari solcati da

vallecole, connaturate da aree boschive più o meno estese ovvero da zone coltivate in un "classi" mosaico morfologico ed estetico; per la terza (Capanne) determinato da una mutazione che ha visto crescere, spesso in maniera disorganica- le aree edificate e mutare la morfologia delle aree agricole per accogliere esigenze produttive dettate da nuove tecniche di lavorazione dei campi.

Limitando l'esame agli ambiti descritti in relazione al contenuto delle varianti proposte, il sistema insediativo storico si è adattato proprio alla predetta morfologia che, da un alto garantiva la protezione sui rilievi, dall'altro ha guardato alla pianura come corridoio infrastrutturale per la sua naturale vocazione ad accogliere le vie di transito lungo il Fiume Arno. Ai rilievi appartengono i nuclei del capoluogo e di Marti sviluppati come altri centri coevi e vicini, su crinali collinari orientati sommariamente da Sud- Sud-Est a Nord, Nord-Ovest e la cui sommità è percorsa dall'unica strada che ne garantisce il collegamento con la pianura. Mentre la frazione di Marti – fino al 1927 compresa nel vasto territorio di Palaia che in quegli anni vide ridurre la sua estensione a favore di Pontedera e, appunto, Montopoli – è rimasta sostanzialmente circoscritta al suo nucleo più antico con la sola, naturale, vocazione ad occupare spazi limitrofi alla via che, passando da Musciano e Muscianello, la collega alla pianura, Montopoli si è sviluppata verso Nord-Ovest lungo il crinale, cercando la naturale apertura verso l'antica via Fiorentina (poi via Nazionale e Tosco-Romagnola), saldandosi così con l'altro insediamento tributario della stessa strada: Capanne.

Resta più facile comprendere che questo processo di saldatura, su cui il PS vigente e quello nuovo in itinere, pongono e porrano limiti significativi, debba lasciare intatta la possibilità che alcuni nuclei sparsi posano essere riqualificati incidendo solo sull'ambito pertinenziale del loro intorno stretto, così come l'individuazione di nuovi strettamente connaturati alla possibilità di consentire forme di perequazione a distanza per quei recuperi da ritenere inopportuni se sviluppati in loco quando le aree interessate sono contraddistinte da forme di rischio per i possibili utilizzatori/residenti.

Resta meno facile comprendere, viceversa, come l'area specialistica a destinazione turistico ricettiva posta nella pianura dell'Arno, in prossimità delle UTOE di Capanne e di Fontanelle – la prima residenziale, la seconda produttiva – abbia potuto essere ignorata e non essere inserita nella strumentazione urbanistica generale vigente almeno quale ambito periurbano nel territorio rurale [oggi riconducibile alla disciplina ex artt. 64 e 67 della L.R. n. 65/2014 e prima propria di una più attenta delimitazione e definizione degli ambiti del PS e del RU ai sensi degli artt. 34, 53 e 55 della L.R. n. 1/2005].

Il territorio interessato ed esaminato nelle varianti è comunque estraneo a quel processo di "saldatura" tra centri urbani che, macroscopicamente, si esplica in una cortina continua di edifici secondo la tipologia del tessuto lineare ramificato (TR8 secondo l'abaco dell'Allegato 2 del PIT-PP) per Montopoli e Capanne "Est", ovvero all'avvicinarsi del tessuto a isolati aperti (TR2) della zona di Capanne "Ovest" e Musciano, o ancora del tessuto a piattaforme produttive e commerciali di Fontanelle (TPS2) attraverso una campagna che si è andata urbanizzando (TR11) per uno scarso controllo del fenomeno che è stato troppo spesso sottovalutato e non compreso nell'arco degli ultimi vent'anni.

Il tessuto insediativo che connatura il crinale tra il capoluogo e Capanne segue il processo storico del morfotipo del “Sistema a pettine e dei centri doppi sulla viabilità pedecollinare” che caratterizza i centri che si snodano, in posizione sopraelevata, a dominio della grandi pianure alluvionali e fluviali, lungo la viabilità storica alla confluenza della valli secondarie. E' il classico sdoppiamento dei centri, dove si riconosce il nucleo antico e quello più recente di origine Ottocentesca che si è però consolidato nella seconda metà del XX secolo.

Tuttavia, la saldatura ha reso, per certi versi, peculiare i piccoli insediamenti dettati dalle numerose case e nuclei sparse che complessivamente ospitano circa il 10% della popolazione residente, per effetti di un qualità insediativa consolidata ed anche per un rinnovato interesse al recupero e al riuso di edifici già rurali, secondo una filosofia per certi versi “spontanea” che è alla base di sette delle varianti proposte in questo documento, ritenendo l'ultima solo una mera presa d'atto di una situazione storicamente già consolidatasi. L'edificato del territorio aperto si presenta di rilevante valore storico-testimoniale sia per gli aspetti più spiccatamente architettonici che per quelli legati alla società e alla tradizione culturale che li ha generati dove può incidere solo una attenta e intelligente disciplina che sappia conciliare le, apparenti, esigenze di valorizzazione funzionale della moderna abitazione con quelle di conservazione degli elementi compositivi e materici di testimonianza a futura memoria.

Nella pur limitata casistica del presente documento, viene mantenuta fede alla strategia di intervento del PS e dei piani sovraordinati (PIT-PP e PTC) che si articola su aspetti fondamentali quali: il sostegno al recupero degli edifici e dei casolari di valore storico-ambientale, o al recupero di volumi edilizi sparsi senza alcun valore architettonico intrinseco in quanto frutto di procedimenti di sanatoria urbanistica agevolata, con interventi ponderati e attuabili in relazione alla tecnologia disponibile e nel rispetto dei caratteri morfo-tipologici del territorio, e il sostegno agli interventi volti al miglioramento statico-igienico-funzionale del patrimonio edilizio recente con interventi funzionalmente mirati e volumetricamente contenuti, quando non sostitutivi per ambiti ormai incompatibili con requisiti di salvaguardia e sicurezza della popolazione.

La consapevolezza del valore rappresentato dal patrimonio esistente nelle aree rurali o già rurali, si accompagna certamente alla anche loro valorizzazione ambientale e turistica. In continuità con il piano vigente, nel quadro di una conservazione degli elementi peculiari e morfo-tipologici, all'atteggiamento tendenzialmente conservativo, parimenti deve essere presa consapevolezza dell'avvenuta trasformazione di alcuni di essi per finalità diverse da quelle proprie agricole, ma non per questo necessariamente avulse dall'essere parte di una strategia di sviluppo e valorizzazione e per questo, dall'essere ulteriore strumento di conservazione e mantenimento del paesaggio con le sue sistemazioni agrarie.

Per quanto concerne più strettamente il sistema vegetazionale individuato sia dal PIT-PP che dal PTC, oltre che da un'esame della situazione locale ai sensi dell'art. 3 della “legge forestale toscana, nessuna variante proposta interessa aree all'interno di boschi come, escludendo quindi analisi e valutazioni in ordine alle disposizioni e prescrizioni degli artt. 37 e

42 della L.R. n. 39/2000 e degli artt. 70 e 71 del relativo regolamento forestale approvato con D.P.G.R. n. 48/R/2003, nonché alla disciplina dettata dagli artt. 29 e 30 delle N.T.A. del PTC.

3.3 – Breve ricognizione del contesto paesaggistico - Le invarianti strutturali

3.3.1 – Generalità sul PIT-PP

Di seguito si procederà alla ricognizione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio rispetto agli strumenti, così da comprendere le coerenze interne ed esterne degli obiettivi delle varianti, evidenziando gli elementi propri del territorio, dell'ambiente e del paesaggio. Come consueto, l'analisi è svolta dall'identificazione degli aspetti pianificatori a scala regionale per procedere con quelli locali.

La prima verifica di coerenza è effettuata in relazione al Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT-PP) approvato con Del. C.R. 27 marzo 2015, n. 37 e alla sua particolare e articolata disciplina che attiene a sia alle cosiddetta “invarianti strutturali”, sia alla scheda d'ambito d'appartenenza, sia infine alla disciplina dei beni paesaggistici ex art. 134 e 157 del Codice che interessa il progetto per la presenza del vincolo relativo alle aree di notevole interesse pubblico di cui abbiamo già detto.

Il PIT-PP determina un riferimento significativo e assoluto - “compito di rilievo nazionale” - per operare una corretta pianificazione nell'accezione del nuovo concetto di paesaggio, oggi definito e riferito alla “qualità dell'abitare” interrelata alla qualità del Paesaggio che viene estesa quindi a tutto il territorio e non limitata ad alcune eccellenze. Con il Piano paesaggistico la Regione sottopone a specifica normativa d'uso il territorio secondo gli aspetti e i caratteri peculiari delineate negli ambiti, attribuendo adeguati obiettivi di qualità, definendo apposite prescrizioni e previsioni ordinate alla: 1) conservazione degli elementi costitutivi e delle morfologie dei beni paesaggistici sottoposti a tutela, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, delle tecniche e dei materiali costruttivi, nonché delle esigenze di ripristino dei valori paesaggistici; 2) alla riqualificazione delle aree compromesse o degradate; 3) alla salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche degli altri ambiti territoriali, assicurando, al contempo, il minor consumo del territorio; 3) alla individuazione delle linee di sviluppo urbanistico ed edilizio, in funzione della loro compatibilità con i diversi valori paesaggistici riconosciuti e tutelati, con particolare attenzione alla salvaguardia dei paesaggi rurali.

Con l'art. 1 della disciplina del PIT - che, lo ricordiamo, si qualifica come strumento di pianificazione territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici - si significa come il piano persegua la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale mediante la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano. E' ovvio che queste azioni debbano avvenire anche in coerenza alle condizioni di sostenibilità derivanti dalle invarianti strutturali di cui all'articolo 5 della L.R. n. 65/2014, nell'ottica anche di conciliare competitività, qualità ambientale e tutela paesaggistica ai fini di una miglior qualità della vita e del benessere della collettività. Il PIT, quindi oltre a interpretare la struttura del territorio della quale vengono riconosciuti i valori e le criticità degli

elementi fisici, idrogeologici, ecologici, culturali, insediativi e infrastrutturali, definisce regole di conservazione, di tutela e di trasformazione, sostenibile e compatibile con i valori paesaggistici riconosciuti, così come regole per la conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici, anche con indirizzi strategici per lo sviluppo socio-economico del territorio, orientandolo alla diversificazione della base produttiva regionale e alla piena occupazione. Per dare sostanza a queste prerogative, il PIT attribuisce al sistema di conoscenze del territorio valore fondante, qualificandolo quale necessaria componente del piano stesso, presupposto per la sua coerente attuazione e per la valutazione nei connessi processi decisionali.

Nel quadro delle informazioni del presente documento si ricorda che la disciplina contenuta nel PIT è costituita da due tipologie di disposizioni: quelle riguardanti lo Statuto del territorio che costituiscono a loro volta integrazione paesaggistica del PIT, e quelle riguardanti la Strategia dello sviluppo territoriale articolate in pianificazione territoriale per l'offerta delle residenze urbane, formazione e ricerca, infrastrutture di trasporto e mobilità, commercio e sulla presenza industriale nella regione.

La disciplina relativa allo Statuto del territorio⁵ regionale è attuata con *disposizioni* ed è relativa alle invarianti strutturali, al livello di ambito contenuta nelle "Schede degli ambiti di paesaggio", ai beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati⁶, agli ulteriori contesti di cui all'articolo 15, al sistema idrografico, alla compatibilità paesaggistica delle attività estrattive, alla conformazione e all'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica al PIT, alle norme comuni sulle energie rinnovabili.

Le disposizioni rivestono carattere e "peso" diversificato in ragione della loro nomenclatura in obiettivi generali, obiettivi di qualità, obiettivi specifici, direttive, orientamenti, indirizzi per le politiche, prescrizioni e specifiche prescrizioni d'uso per i beni di cui all'art. 134 del Codice. Gli obiettivi generali costituiscono il riferimento generale per il perseguimento delle finalità di tutela e valorizzazione previste per ciascuna invariante strutturale, gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito costituiscono, ai sensi del Codice, riferimento per l'applicazione delle norme a livello di ambito al fine di garantire la qualità paesaggistica delle trasformazioni, gli obiettivi specifici dei morfotipi sono riferibili alle urbanizzazioni contemporanee e integrano gli obiettivi di qualità per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica con finalità legate alla qualificazione dei tessuti urbani e al disegno dei loro margini, gli orientamenti contenuti nelle schede di ambito costituiscono esemplificazioni non vincolanti di modalità di attuazione delle direttive di ambito a cui gli enti territoriali possono fare riferimento nell'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli indirizzi per le politiche contenuti nelle schede di ambito

⁵Lo statuto del territorio costituisce l'atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione. (cfr. art. 6 L.R. n. 5/2014).

⁶La disciplina di questi elaborati, oltre agli obiettivi e alle direttive, contiene: 1. le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice; 2. le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice.

costituiscono riferimento per l'elaborazione delle politiche di settore, compresi i relativi atti di programmazione, affinché esse concorrano al raggiungimento degli obiettivi del piano. Continuando, le direttive presenti nella disciplina generale, quelle correlate agli obiettivi di qualità d'ambito e quelle contenute nella disciplina dei beni paesaggistici costituiscono, in analogia ai valori regolamentari come attribuiti nell'ambito delle direttive europee, disposizioni che impegnano gli enti territoriali all'attuazione di quanto in esse previsto al fine del raggiungimento degli obiettivi generali e di qualità indicati dal piano, lasciando agli enti stessi la scelta sulle modalità per il loro raggiungimento; mentre le prescrizioni costituiscono disposizioni alle quali è fatto obbligo di attenersi puntualmente e, analogamente, le prescrizioni d'uso costituiscono disposizioni sul regime giuridico dei beni paesaggistici, di cui all'articolo 134 del codice dei beni culturali, cui è fatto obbligo di attenersi puntualmente.

Risulta chiaro come, nella formazione degli atti di governo del territorio così come di pianificazione urbanistica, gli enti territoriali competenti, al fine del raggiungimento degli obiettivi del piano, fanno riferimento agli indirizzi per le politiche, applicano le direttive e rispettano le prescrizioni e le prescrizioni d'uso contenute nello Statuto.

Più volte citate, le invarianti strutturali sono definite dall'art. 5 della L.R. n. 65/2014 come i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale. Sono quindi gli aspetti morfologici e tipologici del paesaggio e del territorio, le relazioni che intercorrono tra i loro elementi costitutivi e le regole che hanno generato il patrimonio territoriale che conosciamo, unitamente a quelle che ne possano garantire la corretta utilizzazione, manutenzione e trasformazione per assicurarne la persistenza. Per gli scopi detti occorre riconoscere le invarianti strutturali, le relazioni, i principi generativi, le regole, ma anche il grado di conservazione per superarne criticità e valorizzarne ancora le potenzialità residue.

3.3.2. - Le invarianti strutturali

Le invarianti strutturali, intese dunque come l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla co-evoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future, sono brevemente: I) la struttura idro-geomorfologica; II) la struttura ecosistemica; III) la struttura insediativa di valore storico-identitario; IV) la struttura agro-forestale.

Per la natura delle varianti e la metodologia di lavoro seguita in questo documento, le invarianti strutturali I, II e IV sono state esaminate nella Parte seconda con la descrizione di ciascuna proposta. Qui di seguito, oltre alla generalità per l'ambito di paesaggio di appartenenza, sarà sviluppata l'invariante III per la sua generalità ed estensibilità a tutta la casistica esaminata.

Dunque, nell'ambito di paesaggio della "Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore" - nella sua parte più a Sud-Ovest- il territorio montopolese è propria del contesto del Val d'Arno Inferiore, caratterizzata da importanti sistemi lineari urbani e infrastrutturali che si snodano lungo corridoi multinodali di remota origine, morfologicamente identificabili e in coerenza con l'alveo del fiume Arno e delle vallecole tributarie alla stessa stregua degli affluenti che le

percorrono. Di seguito si procederà all'analisi di coerenza delle quattro invarianti del PIT-PP, secondo le nomenclature dei relativi abachi. La sintesi finale sarà evidenziata da una tabella con valori e criticità indicate dal PIT-PP e le coerenze riscontrabili o meno nel progetto di piano attuativo (PA)

3.3.2.1 - Invariante III - "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali"

Con riferimento anche alla figura 6, tutte le aree di studio appartengono al morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multinodale, tipico del Medio Val d'Arno. Il sistema insediativo caratteristico è di tipo pianiziale densamente abitato e caratterizzato storicamente dalla dominanza della funzione di collegamento esercitata da un elemento idrografico importante e dalla viabilità lungo-fiume ad esso connesso, le cui dinamiche di trasformazione, orientate dall'evoluzione contemporanea del ruolo di supporto infrastrutturale, rischiano però di incidere pesantemente e di snaturare l'organizzazione spaziale e gli equilibri territoriali.

Vi si riconoscono certamente valori diversi, quali quello urbano con l'articolazione reticolare e policentrica degli insediamenti, prova anche di una sapiente ricerca d'equilibrio tra insediamento e ambiente circostante, disponibilità di risorse e infrastrutture, capace anche di generare un'alta qualità abitativa per la distribuzione diffusa di servizi alla persona, delle attività produttive, così come di una bassa pressione per la mobilità individuale quando l'insediamento è contenuto all'interno del sistema economico locale.

Una certa esasperazione ed esemplificazione delle caratteristiche espresse dai predetti valori, ha finito però per banalizzare il policentrismo solo attorno a centri maggiori, che si rifletta anche nella sfera della produzione di beni e servizi che hanno visto rompere il tradizionale legame con i reticoli policentrici residenziali, anche nella scelta dei tipi architettonici-urbanistici di bassa qualità ambientale e paesaggistica.

Limitando lo spazio di questo documento alle aree di studio e alle relative proposte di variante se l'Arno ha sempre rappresentato la spina dorsale dei luoghi investendoli di una identità a lunga durata, ne ha anche determinato i complessi sistemi insediativi che ancora oggi lo contraddistinguono, coi molteplici paesaggi fluviali, urbani e rurali, talune volte diversi sulle due sponde fronteggianti del Fiume o sulle valli che ne sono tributarie coi suoi affluenti. L'insediamento umano, anche di tipo produttivo, avendo a riferimento il corso del fluviale est-ovest ha creato approdi o punti di guado ovvero attraversamenti che hanno finito per costituire una ritta rete di connessioni anche nord-sud che, fino ad oggi, hanno però lasciato sostanzialmente inviolati i territori collinari direttamente tributari che conservano i caratteri paesistici originari, spesso ruotanti attorno a ville-fattorie, case padronali e case coloniche, ovvero e più di recente a complessi edilizi sorti per velleitarie politiche di sostegno e sviluppo agricole che hanno tradotto la necessità di frazionare le precedenti grandi estensioni fondiarie a favore della mezzadria e della coltivazione diretta di piccoli imprenditori.

Quello in esame è, comunque, il tessuto urbano che il PIT-PP classifica come tipico della città produttiva e specialistica a proliferazione lineare, dove si trovano capannoni di medie

e grandi dimensioni disposti lungo arterie stradali di scorrimento, prossimi a centri abitati con crescita incrementale per singoli lotti. La strada è elemento di attrazione e asse di orientamento spaziale con edifici sostanzialmente ad essa perpendicolari, dove risultano deficitari spazi pubblici e servizi dedicati agli addetti. Si comprende come i valori debbano essere ricercati nel recupero di spazi interclusi frapposti tra edifici e nella aggiunta di idonei standard pubblici e di relazione che anche una recente urbanizzazione (post L.R. n. 5/1995) non ha trovato validi interlocutori comunali per affermarvi una idonea dotazione qualitativa e quantitativa, anche con caratteristiche ecologicamente idonee sia in termini di riduzione d'impatto paesaggistico che di occasione per la produzione diffusa di energia da fonti rinnovabili.

In pianura, alle trame agrarie coi loro reticoli idraulici minori, si sono quindi sostituiti percorsi d'impianto urbano sia di tipo residenziale che produttivo, anche in combinazione disarmonica tra loro, senza soluzioni di continuità e venendo a definire i contorni di quello che oggi appare, uno spazio fortemente congestionato, impoverimento biologico e semiologico, frutto anche dell'assenza di regole edificatorie degne in nome di un'apparente sviluppo economico-produttivo illimitato. Sulla sponda sinistra, la crescita urbana è stata caratterizzata prima dalla via regia da Firenze e Pisa, poi dalla realizzazione della ferrovia a metà del XIX sec., in ultimo (1986) dal primo completamento della Strada di Grande Comunicazione Fi-Pi-Li, che in sequenza e con i connotati tipici dell'evoluzione tecnologica che ne contraddistingue l'epoca di realizzazione e utilizzazione, hanno indotto la creazione di aree produttive a loro ridosso. Se però taluni insediamenti apparivano – e appaiono ancor oggi- logici e fisiologici per la loro prossimità alle infrastrutture già esistenti (ne è un esempio tipico l'area industriale-artigianale di San Romano), le molte zone industriali e i numerosi “PIP” (Piani per gli insediamenti Produttivi) che hanno costellato ogni territorio comunale in nome dell'omogeneizzazione della normativa applicata e della democratica diffusione delle opportunità di sviluppo sociale, sono spesso sorti in aree lontane e non attrezzate tanto da indurre e richiamare cospicui interventi pubblici postumi per dotarli di una ragionevole rete di collegamento stradale con i centri urbani.

Di seguito si riportano le matrici sintetiche di valutazione di coerenza degli obiettivi delle varianti, come riassunte nella prima parte di questo documento e gli obiettivi delle invariati.

PT-PP – Disciplina di piano		Valutazione di coerenza tra obiettivi				
Invariante strutturale I		I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici				
Obiettivi delle Varianti (pag. 9 del documento)		La stabilità e sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture	Il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un'agricoltura economicamente e ambientalmente sostenibile orientata all'utilizzo di bacini culturali che non accontentino l'erosione	La salvaguardia delle riserve idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime	La protezione di elementi geomorfologici che compongono il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neo-genici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale	Il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino
1	Superare, la sterile impostazione che limita gli interventi alla sola manutenzione, in modo da offrire al piano operativo con le varianti in oggetto, occasioni di autentico recupero e riqualificazione, per il recupero dell'edificio esistente con coevi tasselli dell'intorno.					
2	Avviare processi di verifica, anche scaturiti da istanze di parte, per consentire il fattivo recupero e riqualificazione ambientale e funzionale dell'edificio sparso costituenti nuclei edificati, fabbricati sparsi già di natura specialistica o produttiva già legati all'agricoltura e ora abbandonati o sottoutilizzati.					
3	Consentire azioni di perquazioni/compenesazione urbanistica per quegli insediamenti sparsi che si vengono a trovare in situazioni di altro rischio idraulico dettato da pericolosità per alluvioni, mediante trasferimento della loro consistenza volumetrica, anche all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.					
4	Correggere e rettificare palesi incongruenze ed errori nella stesura dello zoning urbano nella delimitazione delle aree ormai estranee a contesti non più rurali, nei quali siano già intervenuti atti e fatti che ne abbiano legittimamente sancito la diversa utilizzazione.					

PIT-PP – Disciplina di piano		Valutazione di coerenza tra obiettivi				
Invariante strutturale II		I caratteri ecosistemici del paesaggio				
Obiettivi delle Varianti (pag. 9 del documento)		Il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri	Il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali	Il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali.	La tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario	La strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale
1	Superare la sterile impostazione che limita gli interventi alla sola "manutenzione", in modo da offrire al piano operativo con le varianti in oggetto, occasioni di autentico recupero e riqualificazione, per il recupero dell'edificato esistente con coevi riassetti dell'intorno.	☺	☺	☺	☺	☺
2	Avviare processi di verifica, anche scaturiti da istanze di parte, per consentire il fattivo recupero e riqualificazione ambientale e funzionale dell'edificato sparso costituiti nuclei edificati, fabbricati sparsi già di natura specialistica o produttiva già legati all'agricoltura e ora abbandonati o sottoutilizzati.	☺	☺	☺	☺	☺
3	Consentire azioni di perequazione/com-pensazione urbanistica per quegli insedia-menti sparsi che si vengano a trovare in si-tuazioni di altro rischio idraulico dettato da pericolosità per alluvioni, mediante trasferi-mento della loro consistenza volumetrica, anche all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.	☺	☺	☺	☺	☺
4	Correggere e rettificare palesi incongruen-ze ed errori nella stesura dello zoning ovve-ro nella delimitazione delle aree ormai estranee a contesti non più rurali, nei quali siano già intervenuti atti e fatti che ne ab-biano legittimamente sancito la diversa ul-timizzazione.	☺	☺	☺	☺	☺

PT-PP - Disciplina di piano		Valutazione di coerenza tra obiettivi									
Invariante strutturale III		<i>Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali</i>									
Obiettivi delle Varianti (pag. 9 del documento)	La valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali). Il recupero delle centralità deve essere mantenuto e sviluppato una complessità di funzioni urbane di rango elevato	La riqualificazione del morfologia delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità	La riqualificazione del margini città-campagna con la conseguente defrizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbanistici	Il superamento dei modelli insediativi delle "pattator-me" monofunzionali	Il riequilibrio e la ricomposizione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo	Il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici	Lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi	L'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multifunzionali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione del sistema fluviale, la riorganizzazione delle commissioni ecologiche, la valorizzazione del paesaggio rurale.			
1 Superare, la sterile impostazione che limita gli interventi alla sola "manutenzione", in modo da offrire al piano operativo con le varianti in oggetto, occasioni di autentico recupero e riqualificazione, per il recupero dell'edificato esistente con coevi tasselli dell'itinerario.											
2 Avviare processi di verifica anche scaturiti da litanie di fatti, per consentire il fallito recupero e riqualificazione ambientale e funzionale dell'edificato sparso costituiti nuclei edificati, fabbricati sparsi già di natura spicciolata o produttiva già legati all'agricoltura e ora abbandonati o sottoutilizzati.											
3 Consentire azioni di perequazione/compensazione urbanistica per quegli insediamenti sparsi che si vengono a trovare in situazioni di altro rischio idraulico differente da quello per alluvioni, mediante trasferimento della loro consistenza volumetrica, anche all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.											
4 Correggere e rettificare parziali incongruenze ed errori nella stesura dello zolingo ovvero nella delimitazione delle aree ormai estranee a contesti non più rurali, nei quali siano già intervenuti atti e fatti che ne abbiano legitimamente sancito la diversa utilizzazione.											

Valutazione di coerenza tra obiettivi						
I caratteri morfologici dei paesaggi rurali						
PTI-PP – Disciplina di piano	Invariante strutturale IV	Il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentratore di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'itinerario coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale	Il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (dalla scala del sistema della visibilità minore, della vegetazione di corridoio e della sistemazioni idraulico-agrarie di vertice e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo	Prevedendo, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridestino integrale della maglia agraria, una rete di infrastrutturazione rurale articolata, valutando, ove possibile, modalità d'impianto che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi	La preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturali i paesaggi rurali storici regionali, attraverso la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (dipendenti da modalità di antropizzazione, storicamente differenziate), la salvaguardia della sua eccellenza storico-architettonica e del loro intervento paesistico; l'ricevimento alla conservazione delle colture ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regolazione e scolo delle acque di piano e di valle	La tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della città e sistema degli spazi aperti; la messa a sistema della cultura rurale attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.
Obiettivi delle Varianti (pag. 9 del documento)						
1	Superare, la steria impostazione che limita gli interventi alla sola "manutenzione", in modo da offrire al piano operativo con le varianti in oggetto, occasioni di autentico recupero e riqualificazione, per il recupero dell'edificato esistente con coevi riassetti dell'intorno.	☺	☺	☺	☺	☺
2	Avviare processi di verifica, anche scaturiti da istanze di parte, per consentire il fattivo recupero e riqualificazione ambientale e funzionale dell'edificato sparso costituito da nuclei edificati, fabbricati sparsi già di natura specialistica o produttiva già legati all'agricoltura e ora abbandonati o sottoutilizzati.	☺	☺	☺	☺	☺
3	Consentire azioni di persequazione/compensazione urbanistica per quegli insediamenti sparsi che si vengono a trovare in situazioni di altro rischio idraulico degradato da pericolosità per alluvioni, mediante trasferimento della loro consistenza volumetrica, anche all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.	☺	☺	☺	☺	☺
4	Correggere e rettificare palei incongruenze ed errori nella stesura dello zoning ovvero nella delimitazione delle aree ormai estranee a contesti non più rurali, nei quali siano già intervenuti atti e fatti che ne abbiano legittimamente sancito la diversa utilizzazione.	☺	☺	☺	☺	☺

3.3 – Profili di coerenza col piano territoriale di coordinamento

Facendo tesoro della declinazione che il PTC provinciale fa delle invarianti strutturali individuate dal PIT-PP, il riferimento per l'analisi di coerenza delle varianti presentate nel documento scaturisce dalla lettura di queste ultime in rapporto agli obiettivi e alla strategia conseguente. Lettura, deve essere riconosciuto, non facile per la scelta operata dalla provincia di Pisa di articolare il PTC con un'inutile ridondanza di richiami a velleitarie aspettative per un ritorno a visione meramente accademiche e bucoliche del territorio che presupporrebbero una rivoluzione nel tessuto socio-produttivo dell'intero Paese (i continui richiami alla salvaguardia e ripristino di sistemi agro-pastorali e ambientali legati alle modalità della conduzione dei fondi agricoli sono sufficienti per motivare questa osservazione), il tutto corroborato da una stesura della disciplina, così come quella degli obiettivi, spesso redatta in maniera inadeguata, tanto da renderla nebulosa e indeterminata, anche per l'imprecisa sintassi grammaticale utilizzata.

Per le nostre finalità, tra le invarianti di prima generazione riferibili al sistema della pianura dell'Arno, cui Montopoli V.A. Appartiene (la cui elencazione nel documento provinciale non è certamente aliena da un'inutile e inopportuna ridondanza non priva di visione meramente messianiche e in certa misura lontane dal poter realmente incidere sull'assetto e governo del territorio) e non è utile enucleare quelle proprie del territorio rurale

- la 12.2.7 recante *la funzione prioritariamente residenziale ed insediativa per attività turistico-ricettive ed i servizi connessi, del patrimonio edilizio in ambito rurale non più utile alla conduzione dei fondi agricoli;*
- la 12.2.16 recante *la funzione di verifica della congruità di attività di interventi alle esigenze o alle opportunità di integrazione, razionalizzazione o adeguamento verso lo sviluppo di economie locali e delle attività agricole connesse all'agricoltura;*

nella cui disciplina le prescrizioni cogenti per gli scopi del documento sono:

- la 13.1.7 dove *i comuni, nel prevedere interventi di trasformazione relativi alla residenza e alle attività a questa collegate, nonché nella previsione di nuovi insediamenti residenziali e nella previsione di nuovi insediamenti produttivi e per servizi in ampliamento a quelli esistenti, definiscono le specifiche condizioni per le trasformazioni, in ragione del livello alto, medio o basso di attenzione rispetto al consumo delle risorse idriche, alla depurazione e riciclo delle acque, alle condizioni dell'aria ed ai consumi energetici (...);*
- la 13.2.3. recante *le trasformazioni urbanistiche ammissibili previste nei piani strutturali dovranno tendere al recupero e al risanamento conservativo, alla ristrutturazione edilizia senza cambiamento di destinazione d'uso né parcellezioni di unità immobiliari in grado di configurare comunque tali mutamenti sul piano sostanziale del degrado urbanistico-edilizio, conservando e valorizzando la matrice dell'organizzazione agricola tradizionale e la tipologia prevalente dell'area di riferimento. Il patrimonio edilizio rurale non più utile alla conduzione dei fondi agricoli, può cambiare a destinazione d'uso, con le modalità di interventi previsti dalle disposizioni vigenti e in*

ottemperanza a quanto disciplinato dal PT vigente⁷;

Le predette peculiari invariati e disciplina, si inseriscono nel quadro degli obiettivi di cui si evidenziano:

- l'11.3.12 recante *la valorizzazione del territorio agricolo attraverso la identificazione e salvaguardia delle aree più significative dal punto di vista produttivo, preservando le caratteristiche dei suoli, la loro esposizione, la dotazione di infrastrutture e valorizzando il patrimonio architettonico (e) adottando strategie che non ne compromettano le risorse;*
- l'11.3.22 recante *il contenimento della dispersione insediativa nelle aree agricole ed il riordino dell'esistente;*

Invariati e disciplina che si inseriscono anche nelle parallele prescrizioni e obiettivi di adeguamento al PTC, per i quali e in riferimento al paesaggio della pianura dell'Arno si pongono l'obiettivo di contrastare i fenomeni di urbanizzazione e erosione dello spazio agricolo che connotano l'ambito, avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e della viabilità e preservando gli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati nella fascia a maggior pressione insediativa, di cui il territorio di Montopoli è, fortunatamente, in gran parte estraneo (cfr. 16 ter 2.4). Inoltre, si aggiungono la salvaguardia e la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici dei centri, nuclei e aggregati storici e degli scenari da essi percepiti.

Il Responsabile del Settore III
arch. Fausto Condello

⁷ Non possiamo non notare come la stesura della disciplina del PTC, così come quella degli obiettivi, sia spesso redatta in maniera inadeguata, tanto da renderla nebulosa e indeterminata, anche per un'imprecisa sintassi grammaticale.