



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Provincia di Pisa

SETTORE III “Urbanistica e SUAP”

**PRIMO MONITORAGGIO E VARIANTE AL R.U. PER CORREZIONE ERRORI E MODIFICHE DI
MODESTA ENTITA' DELLO ZONING – VARIANTE CONESTUALE SEMPLIFICATA AL P.S. PER
RIEQUILIBRIO DIMENSIONAMENTO TRA UTOE.**



DOCUMENTO PRELIMINARE EX ART. 22 L.R. N. 10/2010

PER LA VARIANTE AL R.U. - PRIMO MONITORAGGIO

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

INDICE GENERALE

PARTE PRIMA

OGGETTI E GENERALITÀ

1.1	<i>Obiettivi del documento e della variante</i>	pag.	7
1.2	<i>Quadro conoscitivo generale</i>	pag.	8
1.3	<i>Scenario di riferimento e monitoraggio</i>	pag.	9
1.4	<i>La valutazione di monitoraggio tra obiettivi del RU e risultati conseguiti</i>	pag.	13
1.5	<i>Le criticità dello zoning e le varianti puntuali</i>	pag.	18
1.6	<i>Riferimento alla fattibilità</i>	pag.	21
1.7	<i>Riferimento al Piano comunale di classificazione acustica</i>	pag.	22
1.8	<i>Individuazione su cartografia PIT</i>	pag.	23

PARTE SECONDA

PRESUPPOSTI DELLA VARIANTI, CONTENUTO E FATTIBILITÀ

2.1	UTOE N. 1 CASTEL DEL BOSCO	pag.	25
2.1.1	<i>Eliminazione dei comparti di espansione residenziale de “Il Pianetto” e di “Piazza Berlinguer” e modifica dello zoning</i>	pag.	25
2.1.2	<i>Eliminazione del comparto di espansione residenziale esaurito de “Il Poggio”</i>	pag.	28
2.1.3	<i>Considerazioni sul dimensionamento della UTOE e sull'attività edilizia svolta dal 2013</i>	pag.	29
2.1.4	<i>Classificazione acustica della zona</i>	pag.	31
2.1.5	<i>Fattibilità</i>	pag.	32
2.1.6	<i>Peculiarità dal PIT</i>	pag.	34
2.2	UTOE N. 2 CAPANNE	pag.	37
2.2.1	<i>Correzione dell'erronea delimitazione dell'area di saturazione residenziale in fregio e all'interno delle vi Dante e Montale</i>	pag.	37
2.2.2	<i>Estensione dell'area destinata a saturazione residenziale in fregio alla via Nazionale</i>	pag.	39
2.2.3	<i>Modifica dello zoning in fregio alla via Fonda per estensione dell'area residenziale e aumento dello standard pubblico</i>	pag.	41
2.2.4	<i>Modifica dello zoning in fregio e all'interno delle vie Palermo e Pirandello per estensione dell'area residenziale e aumento dello standard pubblico</i>	pag.	44
2.2.5	<i>Eliminazione comparto di espansione residenziale “Capanne 2” e modifica dello zoning limitrofo, con estensione dell'area agricola interna alla UTOE</i>	pag.	47
2.2.6	<i>Considerazioni sul dimensionamento della UTOE e sull'attività edilizia svolta dal 2013</i>	pag.	51
2.2.7	<i>Classificazione acustica della zona</i>	pag.	52
2.2.8	<i>Fattibilità</i>	pag.	53
2.2.9	<i>Peculiarità dal PIT</i>	pag.	55
2.3	UTOE N. 3 FONTANELLE	pag.	59
2.3.1	<i>Rettifiche e aggiornamenti in conseguenza di varianti approvate contestualmente a piani attuativi tra il 2015-2021, ovvero allo esaurimento o all'intervenuta scadenza di piani attuativi approvati in precedenza</i>	pag.	59
2.3.2	<i>Modifica allo zoning interno al comparto “Fontanelle di Ponente”</i>	pag.	59
2.3.3	<i>Modifica dello zoning interno alla via Tosco-Romagnola</i>	pag.	59
2.3.4	<i>Considerazioni sul dimensionamento della UTOE e attività edilizia svolta dal 2013</i>	pag.	63
2.3.5	<i>Classificazione acustica della zona</i>	pag.	63
2.3.6	<i>Fattibilità</i>	pag.	64
2.3.7	<i>Peculiarità dal PIT</i>		

2.4	UTOE N. 4 SAN ROMANO	pag. 69
2.4.1	<i>Rettifica del perimetro dell'area agricola interna e modifica dello zoning limitrofo a via Crimea</i>	pag. 69
2.4.2	<i>Inserimento di comparti osgetti a Piano unitario convenzionato in fregio a via Paolo Uccello</i>	pag. 71
2.4.3	<i>Aggiornamento e rettifica dello zoning in fregio e all'interno delle vie Matteotti, Gramsci, Cavour, Pertini, Balducci e 1° Maggio</i>	pag. 73
2.4.4	<i>Aggiornamento e rettifica dello zoning in area "torre Giulia"</i>	pag. 75
2.4.5	<i>Aggiornamento e rettifica dello zoning tra le vie Basilicata, Toscana e Belvedere</i>	pag. 77
2.4.6	<i>Modifica dello zoning compreso tra la ferrovia Firenze-Pisa e Lungarno Pacinotti</i>	pag. 79
2.4.7	<i>Modifica dello zoning in gregio alla via Tosco-Romagnola in località Angelica</i>	pag. 81
2.4.8	<i>Aggiornamento per eliminazione dei comparti di espansione e/o recupero e/o ristrutturazione urbanistica esauriti</i>	pag. 82
2.4.9	<i>Considerazioni sul dimensionamento della UTOE e sull'attività edilizia svolta dal 2013</i>	pag. 83
2.4.10	<i>Classificazione acustica della zona</i>	pag. 85
2.4.11	<i>Fattibilità</i>	pag. 85
2.4.12	<i>Peculiarità dal PIT</i>	pag. 88
2.5	UTOE N. 5 MONTOPOLI	pag. 91
2.5.1	<i>Correzione dello zoning in via Bulignao</i>	pag. 91
2.5.2	<i>Correzione dello zoning in fregio e all'interno delle vie Falchi e Donati</i>	pag. 92
2.5.3	<i>Eliminazione dei comparti di espansione residenziali decaduti di via Masoria e via Fornoli</i>	pag. 93
2.5.4	<i>Considerazioni sul dimensionamento della UTOE e sull'attività edilizia svolta dal 2013</i>	pag. 94
2.5.5	<i>Classificazione acustica della zona</i>	pag. 95
2.5.6	<i>Fattibilità</i>	pag. 96
2.5.7	<i>Peculiarità dal PIT</i>	pag. 99
2.6	UTOE N. 6 E N. 7 MARTI E MUSCIANO	pag. 101
2.6.1	<i>Rettifica dello zoning in località Muscianello e individuazione nuovo piano unitario convenzionato</i>	pag. 101
2.6.2	<i>Correzione dello zoning dei lotti di saturazione e destinazione residenziale all'interno della Vallecchia</i>	pag. 103
2.6.3	<i>Correzione dello zoning in fregio a via Musciano</i>	pag. 104
2.6.4	<i>Correzione dello zoning con estensione della zona residenziale in fregio alla via di Musciano, località "Berrettino"</i>	pag. 104
2.6.5	<i>Modifica dello zoning all'intorno dell'area di Porta Pisana, San Bartolomeo e via Mazzana</i>	pag. 106
2.6.6	<i>Aumento del dimensionamento del comparto di espansione residenziale "Il Bastione"</i>	pag. 108
2.6.7	<i>Aggiornamento dello zoning per eliminazione dei comparti di recupero e/o ristrutturazione urbanistica decaduti de "La Palazzina" e "Podere Cappello"</i>	pag. 110
2.6.8	<i>Considerazioni sul dimensionamento della UTOE e sull'attività edilizia svolta dal 2013</i>	pag. 112
2.6.9	<i>Classificazione acustica della zona</i>	pag. 113
2.6.10	<i>Fattibilità</i>	pag. 115
2.6.11	<i>Peculiarità dal PIT</i>	pag. 121

PARTE TERZA

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POSSIBILI

3.1	<i>Brevi cenni sulla morfologia e le dinamiche antropiche dell'intero territorio</i>	pag. 123
3.2	<i>Rapporto con gli altri piani e programmi</i>	pag. 126
3.2.1.	<i>Piano di indirizzo territoriale – Breve compendio</i>	pag. 127

3.2.2. Piano strutturale – Breve compendio	pag.	133
--	------	-----

PARTE QUARTA

SOGGETTI ISTITUZIONALMENTE COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO E CONCLUSIONI

4.1 Soggetti competenti coinvolti	pag.	135
4.2 Programma dell'attività d'informazione e di partecipazione	pag.	135

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 - Statistica della capacità edificatoria utilizzata dal 2013 al 2021, per nuova edificazione e ampliamento, suddivisa tra destinazione residenziale e non residenziale	pag.	18
Tabella 2 - Statistica della capacità edificatoria utilizzata dal 2013 al 2021, per recupero, suddivisa tra destinazione residenziale e non residenziale	pag.	18
Tabella 3 - Statistica della capacità edificatoria utilizzata con piani o interventi diretti di recupero in area esterna alle UTOE, dal 2013 al 2021	pag.	19
Tabella 4 - Bilancio derivante dalla re-distribuzione del dimensionamento di SF ed SE attribuito dal RU vigente sulla scorta del dimensionamento massimo del PS	pag.	21
Tabella 5 - Bilancio derivante dalla re-distribuzione del dimensionamento di abitanti insediabili attribuito dal RU vigente per la nuova edificazione confronto con abitanti insediabili per interventi di ristrutturazione e recupero	pag.	21
Tabella 6 - Bilancio derivante dalla re-distribuzione del dimensionamento di abitanti insediabili attribuito dal RU in relazione alla nuova edificazione e abitanti insediabili per interventi di ristrutturazione e recupero, ambedue in rapporto al numero di alloggi realizzabili	pag.	21
Tabella 7 - UTOE di Castel del Bosco – Dimensionamento del PS vigente in m ² di SE per la destinazione residenziale, dimensionamento utilizzato, quota parte residua e aggiornamento in relazione alla variante proposta	pag.	21
Tabella 8 - UTOE di Castel del Bosco – Dimensionamento del PS vigente in m ² di SE per la destinazione non residenziale, dimensionamento utilizzato, quota parte residua e aggiornamento in relazione alla variante proposta	pag.	30
Tabella 9 - UTOE di Castel del Bosco - Statistica essenziale dello zoning attuale e proposto	pag.	31
Tabella 10 - UTOE di Capanne – Parametri nuovo comparto “B convenzionato” in via Nazionale	pag.	41
Tabella 11 - UTOE di Capanne – Parametri nuovo comparto C in via Fonda	pag.	43
Tabella 12 - UTOE di Capanne – Parametri nuovo comparto C in via Pirandello	pag.	45
Tabella 13 - UTOE di Capanne – Parametri area B in via Palermo	pag.	45
Tabella 14 - UTOE di Capanne – Parametri per la modifica dello zoning conseguente all’eliminazione del comparto “Capanne 2”	pag.	49
Tabella 15 - UTOE di Capanne – Parametri attuali comparto “Capanne 2” con raffronto nuovo assetto e differenza	pag.	49
Tabella 16 - UTOE di Capanne – Dimensionamento del PS vigente in m ² di SE per la destinazione residenziale, dimensionamento utilizzato, quota parte residua e aggiornamento in relazione alla variante proposta	pag.	51
Tabella 17 - UTOE di Capanne – Dimensionamento del PS vigente in m ² di SE per la destinazione non residenziale, dimensionamento utilizzato, quota parte residua e aggiornamento in relazione alla variante proposta	pag.	51
Tabella 18 - UTOE di Capanne – Statistica essenziale dello zoning attuale e proposto	pag.	52
Tabella 19 - UTOE di Fontanelle – Zoning complessivo attuale e proposto	pag.	60
Tabella 20 - UTOE di Fontanelle – Dimensionamento del PS vigente in m ² di SE per la destinazione non residenziale, dimensionamento utilizzato, quota parte residua e aggiornamento in relazione alla variante proposta	pag.	61
Tabella 21 - UTOE di San Romano – Zoning della zona Sud di via Matteotti attuale e proposto	pag.	70
Tabella 22 - UTOE di San Romano – Parametri assegnati alle aree di trasformazione con la modifica dello zoning a Sud di via Matteotti	pag.	71
Tabella 23 - UTOE di San Romano – Parametri dei nuovi comparti “B convenzionati” in via Paolo Uccello	pag.	72
Tabella 24 - UTOE di San Romano – Zoning della zona “Torre Giulia” attuale e modificato	pag.	77
Tabella 25 - UTOE di San Romano – Parametri delle nuove aree di trasformazione con la modifica dello zoning in fregio a via Puccini	pag.	77
Tabella 26 - UTOE di San Romano – Zoning della zona delle vie Belvedere, Toscana e Basilicata attuale e proposto	pag.	78
Tabella 27 - UTOE di San Romano – Parametri delle nuove aree di trasformazione con la modifica dello zoning in fregio alle vie Belvedere, Toscana e Basilicata	pag.	78
Tabella 28 - UTOE di San Romano – Dimensionamento del PS vigente in m ² di SE per la destinazione residenziale, dimensionamento utilizzato, quota parte residua e aggiornamento in relazione alla variante proposta	pag.	83
Tabella 29 - UTOE di San Romano – Dimensionamento del PS vigente in m ² di SE per la destinazione non residenziale, dimensionamento utilizzato, quota parte residua e aggiornamento in relazione alla variante proposta	pag.	84
Tabella 30 - UTOE di San Romano – Statistica essenziale dello zoning attuale e proposto	pag.	84
Tabella 31 - UTOE di Montopoli - Zoning della via Bulignao attuale e proposto	pag.	92
Tabella 32 - UTOE di Montopoli – Zoning essenziale delle vie Falchi e Donati attuale e proposto	pag.	93
Tabella 33 - UTOE di Montopoli – Parametri del nuovo comparto “B convenzionato” di via Donati	pag.	93
Tabella 34 - UTOE di Montopoli – Zoning essenziale degli ex comparti di via Masoria e via Collodi	pag.	94

Tabella 35 - <i>UTOE di Montopoli – Dimensionamento del PS vigente in m² di SE per la destinazione residenziale, dimensionamento utilizzato, quota parte residua aggiornamento in relazione alla variante proposta</i>	<i>pag.</i>	<i>94</i>
Tabella 36 - <i>UTOE di Montopoli – Dimensionamento del PS vigente in m² di SE per la destinazione non residenziale, dimensionamento utilizzato e quota parte residua</i>	<i>pag.</i>	<i>94</i>
Tabella 37 - <i>UTOE di Montopoli – Statistica essenziale dello zoning attuale e proposto</i>	<i>pag.</i>	<i>95</i>
Tabella 38 - <i>UTOE di Marti e Musciano – Zoning della zona di Muscianello attuale e proposto</i>	<i>pag.</i>	<i>101</i>
Tabella 39 - <i>UTOE di Marti e Musciano – Parametri delle nuove aree di trasformazione con la modifica dello zoning a Muscianello</i>	<i>pag.</i>	<i>103</i>
Tabella 40 - <i>UTOE di Marti e Musciano – Zoning della zona Porta Pisana e via Mazzana attuale e proposto</i>	<i>pag.</i>	<i>108</i>
Tabella 41 - <i>UTOE di Marti e Musciano – Nuovi parametri del comparto di espansione residenziale de “Il Bastione”</i>	<i>pag.</i>	<i>109</i>
Tabella 42 - <i>UTOE di Marti e Musciano – Zoning in area già tributaria del piano di recupero “la Palazzina e Podere Cappello” attuale e proposto</i>	<i>pag.</i>	<i>112</i>
Tabella 43 - <i>UTOE di Marti e Musciano – Dimensionamento del PS vigente in m² di SE per la destinazione residenziale, dimensionamento utilizzato, quota parte residua e aggiornamento in relazione alla variante proposta</i>	<i>pag.</i>	<i>112</i>
Tabella 44 - <i>UTOE di Marti e Musciano – Dimensionamento del PS vigente in m² di SE per la destinazione non residenziale, dimensionamento utilizzato, quota parte residua e aggiornamento in relazione alla variante proposta</i>	<i>pag.</i>	<i>112</i>
Tabella 45 - <i>UTOE di Marti e Musciano – Statistica essenziale dello zoning attuale e proposto</i>	<i>pag.</i>	<i>113.</i>

PARTE PRIMA

OGGETTI E GENERALITÀ

1.1 - Obiettivi del documento e della variante

La presente relazione costituisce il documento preliminare redatto ai sensi dell'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". Il documento è redatto dal Settore III "Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente" quale proponente e comprende una descrizione della variante in oggetto, le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente indotti dall'attuazione della variante stessa, facendo 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.

La presente relazione costituisce il documento preliminare redatto ai sensi dell'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" di una variante ex artt. 30 e 32 della L.R. n. 65/2014 al regolamento urbanistico per attuare una serie di modifiche puntuali alla zonizzazione, all'interno del territorio urbanizzato, per l'eliminazione e la correzione di refusi grafici e descrittivi, nonché per razionalizzare la geometria di alcune dotazioni territoriali, senza aumento di consumo di suolo e senza riduzione degli standard. Di concerto, ove occorra, saranno corrette alcune lievi imprecisioni al perimetro delle UTOE e si procederà al trasferimento del dimensionamento tra alcune di esse.

La variante, facendo tesoro di un quadro conoscitivo nuovo e di dettaglio rispetto a quanto possibile nel periodo dello studio e redazione dello strumento urbanistico vigente che vien messo in evidenza con la relazione sul manitoraggio, si pone l'obiettivo di introdurre modifiche di minima entità allo zoning all'interno del territorio urbanizzato come oggi individuato dalle UTOE, in modo da eliminare le incongruenze evidenziate e consentire la migliore attuazione delle previsioni di piano, diminuendo anche il consumo di suolo, significativamente in ambiti non idonei.

Questa relazione è messa a disposizione dell'Autorità competente ai fini dell'espressione del provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, pronunciandosi in merito alla necessità o meno di sottoporre la variante al procedimento di valutazione ambientale strategica.

In ordine alla disciplina sottesa dai commi 4 e 5 dell'art. 8 della stessa L.R. n. 10/2010, onde evitare duplicazioni delle procedure di deposito, pubblicità e partecipazione queste sono coordinate con quelle del procedimento urbanistico e, in particolare, la verifica di assoggettabilità viene svolta preliminarmente all'adozione della variante al R.U. (cfr. art. 22, comma 4 bis); per l'economia del procedimento si propone di concludere gli adempimenti relativi entro il termine massimo di 30 giorni, comprensivi del periodo per le consultazioni di cui al comma 3 dell'art. 22. Per gli scopi appena ricordati e precisando che il quadro conoscitivo sopra delineato è parte integrante della verifica di assoggettabilità, il presente documento si articola come di seguito:

- Quadro conoscitivo generale
- Presupposti della variante, contenuto e quadro di riferimento ambientale e paesaggistico
- Coerenza esterna ed interna con la ricognizione del contesto urbanistico e paesaggistico del progetto rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del

territorio;

- La verifica preventiva degli effetti significativi sull'ambiente

1.2 - Quadro conoscitivo generale

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, ambedue redatti e approvati nel quadro delle norme previste dalla L.R. n. 1/2005. Il piano strutturale, vero e proprio organo di pianificazione strategica, è stato redatto secondo il dettato dell'art. 53 della L.R. n. 1/2005, mentre il regolamento urbanistico, componente operativa del piano regolatore, è stato approvato nel quadro dei contenuti dell'art. 55 della stessa legge regionale. Per l'analisi di quest'ultimo si rimanda al documento preliminare di avvio del procedimento allegato alla delibera di G.M. n. 138/2019.

A pochi anni dalla loro approvazione, si pone oggi l'esigenza di una loro valutazione in prospettiva di una modifica per consentire una migliore aderenza ad esigenze ambientali, sociali ed economiche assai dinamiche. Oltre ad aggiornamenti che risultano necessari per l'avvenuta approvazione del Piano d'indirizzo territoriale regionale con valenza di Piano paesaggistico approvato, in ultimo, con Deliberazione C.R. n. 37 del 27 marzo 2015, per P.S. è stato avviato il procedimento di variante con delibera di G.M. n. 138/2019 come dettato dall'art. 222 della L.R. n. 65/2014.

Per quanto riguarda il regolamento urbanistico, si evidenzia la necessità di eliminare alcune incoerenze dello zoning, risultate palesi da una lettura attenta degli elaborati anche in confronto con vari portatori d'interesse della collettività, dopo che sono state riscritte, in maniera organica e più razionale, le norme tecniche di attuazione, sia nel quadro degli obblighi nascenti con l'art. 216 della L.R. n. 65/2014 e del D.P.G.R. n. 39/R/2018, sia per la loro inadeguatezza nella sintassi sia perché risultate inadatte a costituire riferimento certo e inequivocabile per l'applicazione della corretta disciplina di piano (cfr. appr. Del C.C. n. 86/2019). All'unisono, si tratta anche di eliminare alcune incoerenti e inspiegabili scelte operate nel 2012-2013 di lasciare "in essere" piani attuativi già completati, ovvero decaduti, attribuendo ai comparti la zonizzazione tipica della zone di saturazione.

Non trattandosi di variante generale al regolamento urbanistico, ma solo di interventi di correzione puntuali e circoscritti, lo studio redatto ed esposto con la seguente relazione - articolato in parti discrete per una migliore lettura – costituisce il documento preliminare come già detto al paragrafo precedente. Sia per la sua migliore utilità, sia per naturale premessa, la valutazione/avvio di procedimento è accompagnata anche dal primo monitoraggio al R.U. come già previsto dall'art. 55 della L.R. n. 1/2005 e oggi richiamato dall'art. 95 della L.R. n. 65/2014 che, ricordiamo, può infatti definirsi attività propedeutica alla valutazione degli effetti per la quale è necessario individuare quali siano le modalità più consone e gli indicatori più idonei, in conformità al regolamento 9 febbraio 2007 n. 4/R.

Oltre ai richiami di legge già elencati, concorrono a formare il quadro di riferimento normativo anche i regolamento approvati con D.P.G.R. 5 luglio 2017, n. 32/R in tema di tutela e valorizzazione degli insediamenti e con D.P.G.R. 25 agosto 2016, n. 63/R contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale che opera però in combinazione della L.R. 7 febbraio 2017 n. 3 recante "disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale (...)". Inoltre, su tutto, opera anche l'attività di adeguamento e/o conformazione dello strumento operativo ai dettami del PIT-PP.

In tema di monitoraggio e nel presentare i possibili indicatori utili allo scopo, è opportuno ricordare il contenuto dell'ultimo comma dell'art. 95 della L.R. n. 65/2014 che indica il particolare riferimento da tenere in considerazione¹, così come della disciplina regolamentare del D.P.G.R. n. 32/R/2017.

L'attività di monitoraggio è impostata per favorire la più idonea pubblicità per favorire la più ampia partecipazione dei soggetti interni ed esterni all'A.C., con la messa a disposizione delle informazioni emerse e la conoscenza degli indicatori predeterminati e alla valutazione ambientale.

Come conseguenza di alcune rettifiche e/o correzioni del R.U., ove occorra sarà trasferito il dimensionamento anche tra UTOE, significativamente in ordine alle valutazioni sui mancati effetti attesi in taluni ambiti o dove l'aggiornamento del quadro conoscitivo suggerisce di evitare l'aggravio di potenziali situazioni di pericolo in ordine al recente Piano gestione rischio alluvioni.

Come per altri piani e progetti di analogo tenore, la stesura del presente documento e di quelli che occorreranno per il procedimento sono frutto del lavoro esclusivo del Settore III, in ultimo denominato "Urbanistica e SUAP", con tutto il suo personale, che riveste il ruolo di proponente ai sensi della L.R. n. 10/2010. Il progettista arch. Fausto Condello è anche il responsabile del procedimento, mentre garante dell'informazione e della partecipazione è il sig. Sandro Bartaloni dello stesso Settore III. Ha parimenti concorso alla sua redazione la geom. Raffaella Ciabatti e l'arch. Claudia Toti.

1.3 - Scenario di riferimento e monitoraggio

Mentre lo strumento della pianificazione strategica non ha subito varianti, se si esclude una "rettifica di minima entità alla U.T.O.E. n. 5 di Montopoli", dalla sua approvazione il regolamento urbanistico, oltre alla stesura delle nuove NTA approvata nel 2019, ha visto attuare alcune "varianti minori" allo scopo di consentire la migliore attuazione di alcuni interventi puntuali connaturati a piani attuativi – per lo più piani di recupero del patrimonio edilizio esistente - che saranno evidenziati nel prosieguo. Ma nel merito della sua verifica – che se vogliamo è parte del monitoraggio di cui diremo tra breve – si palesa la necessità di eliminare tutte quelle incongruenze resesi evidenti nella sua gestione operativa di questi anni che, oltre ad evidenti errori cartografici, ha anche messo in luce l'imperfetta coerenza di alcune scelte operate, tutto anche nella migliore aderenza una una corretta valutazione degli effetti indotti a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale. Questo quadro assurge dunque a monitoraggio del piano, oltre a ripetere alcune considerazioni che sono parte integrante del documento di avvio del procedimento di aggiornamento al PS, saranno evidenziati aspetti peculiari, emersi nell'arco degli 2013-2021.

Per le finalità di questo lavoro, le analisi sono effettuate con l'obiettivo di procedere intanto a varianti e modifiche di entità al regolamento urbanistico, talune di lieve entità e altre più consistenti, ma tutte all'interno del territorio urbanizzato e tali da non incidere né sul dimensionamento né sulla quantità e qualità degli standard se non in una loro implementazione geometrica e distributiva; tutto cogliendo l'occasione offerta dall'adeguamento imposto per la coerenza con il PIT-PP e in ossequio del

¹a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi (...);

b) gli interventi di rigenerazione urbana (...);

c) i progetti unitari convenzionati;

d) gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi dai precedenti;

e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale (...) nell'ambito degli interventi precedenti;

f) l'individuazione delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. n. 1444/1968;

g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi (...);

h) la perequazione urbanistica (...), la compensazione urbanistica (...) e le relative discipline.

D.P.G.R. n. 39/R/2018. Seguendo il dettato dal D.P.G.R. n. 32/R/2017, la predetta analisi sarà veicolata secondo gli argomenti del: 1) contrasto e riduzione di suolo e promozione del recupero; 2) la salvaguardia e valorizzazione del patrimonio territoriale; 3) riduzione dei fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio.

Oggi va riconosciuto che il ricorso al monitoraggio delle scelte effettuate per giustificarne ancora la validità in tema di assetto e utilizzazione del territorio, può essere un'occasione unica per non impedire le ormai poche possibili iniziative di trasformazione urbanistica assurgano anche a occasioni per obiettivi di vera qualità insediativa e, insieme, di nuove opportunità di lavoro e crescita sociale. Senza negare che la ponderazione dell'attività effettuata negli otto anni precedenti possa assurgere anche ad una buona prassi per correggere e modificare le scelte operate già pochi anni prima, il monitoraggio è anche occasione di analisi e verifica degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana.

Predisporre un monitoraggio che risulti non solo coerente ma anche capace di fornire elementi di giudizio per future modifiche agli atti allo stesso strumento di governo come agli atti di pianificazione sotto ordinati non è operazione di facile soluzione. Monitoraggio è anche valutazione dell'operato dell'amministrazione comunale degli anni che hanno redatto la strumentazione urbanistica vigente, con tutto il bagaglio di conseguenze che questo significa. E, come è noto, la valutazione predispone quelle informazioni che spesso non si desidera conoscere.

Nella relazione che accompagnava il processo di valutazione della città e del territorio per il RU vigente, veniva già affrontata la problematica col prendere atto che le scelte metodologiche potrebbero essere diverse e ognuna con pregi e difetti. Si valutava come potessero essere attuati percorsi difficili in quanto complicati e gravati di troppi richiami eterogenei, ovvero eccessivamente semplificati e, pertanto, con indicatori sconnessi da una strategia territoriale consona alla dinamica della società in evoluzione. L'analisi, tuttavia, conduceva a dei postulati limitativi e, se vogliamo, fuorvianti. In primo luogo, l'elevazione del concetto di "limite urbano" ad elemento chiarificatore di un territorio non indefinitivamente trasformabile in se positivo, era accompagnato dall'idea che questo potesse essere elemento di contrasto, con altri, alla tendenza all'abbandono dei suoli in attesa di una loro valorizzazione fondiaria. E ancora, l'indicazione che le aree edificabili comprese nel limite urbano (U.T.O.E.) fossero solo quelle che possono essere impegnate per la costruzione "dell'impianto urbano" ha fatto ritenere possibile l'individuazione di nuovi ambiti che invece è mancata anche solo "di riqualificazione"; e, quando presenti, con condizioni ed estensioni che non rendevano appetibile l'intervento urbanistico-edilizio. Inoltre, pur con premesse a "scala urbanistica condivisibili" in termini di controllo della qualità delle trasformazioni, ha finito poi per volgere l'attenzione alle possibilità di trasformazione solo all'edificato esistente, con un novero di schedature puntuali per i singoli manufatti non adeguatamente ponderate sia sotto il profilo storico-testimoniale che architettonico-paesaggistico né, infine, evolutivo dello stesso contesto.

Nel quadro di un adeguamento dello strumento operativo alla nuova realtà nazionale, oggi è necessario operare intorno a quattro fattori, capaci di sviluppare la necessaria dialettica e analisi quali argomenti propri dell'azione pianificatoria di un'amministrazione comunale:

a) L'attività di regolamentazione delle attività e delle azioni auspicate e/o promosse nel loro territorio;

- b) Le politiche di settore che influenzano, direttamente o indirettamente, beni, valori, paesaggi e ogni altra risorsa territoriale;
- c) Il modificarsi degli scenari sociali ed economici, così come delle trasformazioni culturali, capaci di orientare e modificare aspettative, timori, auspici, conflitti, distribuendo diritti, componendo interessi in relazione ai bisogni, ponendo domande e offrendo opportunità;
- d) La capacità di formare ed indirizzare l'azione amministrativa in una quadro coerente di visioni, piani, programmi e gestioni territoriali a scala adeguata.

Tutte le amministrazioni, nel loro complesso, hanno affrontato e affrontano il tema della *valutazione*, pur sapendo che è materia in costante evoluzione, che assurge già in sé stessa a tema basilare del monitoraggio e potrebbe risultare indicatore omnicomprensivo dello stato di attuazione ed efficacia dello strumento di governo. Il legislatore stesso, sia nazionale che regionale, nell'intento di chiarire processi e metodi, ha finito per aggiungere una notevole dose d'indeterminazione. La valutazione è divenuta quindi "strategica" perché capace di correggere ed indirizzare e "integrata" perché articolata in più fasi procedurali e sistemica. Da una parte la valutazione dello strumento della pianificazione o del governo del territorio, dall'altra quella della strumentazione attuativa, quale analisi della coerenza tra questa e quella di livello superiore.

In generale, però, la *valutazione* è intesa come operazione ridondante e superflua del procedimento di adozione e approvazione dei piani e programmi; spesso operazione che giustifica "a valle" scelte già predeterminate che, invece, avrebbero dovuto essere compiute alla luce dei suoi risultati. E' un processo in cui il tecnico comunale è spesso lasciato solo ad affrontare ed eliminare questo ulteriore ostacolo per snellire l'iter e giungere nel più breve tempo possibile al risultato politico desiderato, spesso avulso dal concetto stesso della valutazione. Questa dovrebbe, viceversa, essere l'occasione per avviare un percorso di partecipazione e condivisione di scelte sul e nel territorio assai allargato. Collocamento, dimensionamento, destinazione d'uso, obiettivi, risorse in gioco, per inquadrare la soluzione progettuale in maniera oggettiva e corretta in una pletora di piani attuativi di non elevata qualità.

La valutazione, in definitiva, dovrebbe essere un'opportunità e non vista come un ulteriore difficoltà dell'iter burocratico, ma prende corpo da un'auspicata cultura dell'urbanista e dell'amministratore senza la quale è più difficile difendere le politiche pubbliche in tema di legittimità sociale, economica, ambientale, paesaggistica, culturale, in un mondo che tenderebbe a voler essere sempre più informato e coinvolto. L'attività di valutazione non dovrebbe essere solo l'esecuzione di un compito accademico ma lo svolgimento di un autentico bilancio che si è, a più riprese affermato essere, la nuova architettura della pianificazione urbanistica ormai rappresentata in due momenti e in due atti distinti: quello strategico-strutturale e quello esecutivo-operativo.

La redazione del regolamento urbanistico vigente ha cercato di sottolineare l'orientamento verso la sostenibilità grazie anche ad una migliore conoscenza puntuale dei fenomeni e delle criticità ambientali, nonché alla costruttiva utilizzazione degli indicatori e delle azioni di miglioramento degli ambiti naturali ed antropici che emergono da una maggiore diffusione della consapevolezza dei temi legati all'ambiente. Muovendo dal quadro storico-geografico in cui si trova il territorio e il suo capoluogo, l'aggiornamento del piano operativo dovrà operare nel quadro strategico del piano strutturale - a sua volta in corso di riformulazione - che dovrà vagliare scelte di pianificazione e

governo del territorio che operino sul fronte delle infrastrutture e della mobilità, delle aree produttive e commerciali e della localizzazione dei servizi a valenza comunale e sovracomunale, al fine di consentire uno sviluppo equilibrato e un espletamento delle funzioni peculiari per il territorio.

Sul fronte del tessuto più propriamente urbano ed edilizio, nel confermare l'obiettivo del recupero diffuso dei fabbricati e dei complessi edilizi esistenti attraverso procedure più snelle ed efficaci per le finalità precipue già introdotte con la stesura delle nuove NTA, con il presente lavoro vaglierà semplicemente la correzione circoscritta e puntuale dello zoning la dove si sono palesati incoerenze intrinseche o di concerto alla collegata normativa tecnica di attuazione, senza introdurre alcun incremento al dimensionamento già accordato dal P.S. che non sia di mero aggiornamento del quadro quinquennale programmatico dell'attività.

Per la riorganizzazione dei tessuti consolidati ma in via di compromissione, se non anche già compromessi, e per le prospettive di un corretto indirizzo della pianificazione delle aree limitrofe, rimane fermo il ricorso allo strumento del piano particolareggiato, che potrà essere anche mosso dalla pubblica amministrazione ma sarà significativamente d'iniziativa privata, dove si può scendere a dettagliare (prefigurare) un particolare disegno urbano per gli spazi aperti per gli standard; con lo scopo dichiarato di voler uniformare la trasformazione urbana e, nel contempo, distribuire una corretta dotazione di standard sia in termini qualitativi che quantitativi.

Nel quadro dell'obiettivo testé descritto, una migliore definizione dell'indice edificatorio cosiddetto "diffuso" nei comparti soggetti a condizioni di difficile trasformabilità per il concorso di vincoli e salvaguardie, potrà consentire il ricorso all'istituto della perequazione, quale equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari comprese negli ambiti oggetto di trasformazione urbanistica, che è ormai sancito e auspicato dal legislatore regionale².

Nel complesso, tuttavia, il Piano regolatore generale del Comune di Montopoli V.A., inteso come composito dello strumento strategico e di quello di governo, risente, al pari di altre realtà toscane, sia di un processo di successivo adeguamento alle novità normative, sia di un cambio di prospettiva maturatosi nel "sentire la gestione del territorio" da parte dei molti portatori d'interesse, pubblici e privati. Significativamente il R.U. da una parte consente innegabilmente di affrontare un processo di adeguamento del "fare pianificazione" tale da superare la concettuale separazione, inopinatamente finora accettata e tuttora presente, tra urbanistica ed edilizia, con palese squilibrio a favore di quest'ultima e tale da conferirle spesso la semplicistica definizione di vero governo del territorio. Ma dall'altro ha tradotto questo obiettivo con un eccesso di prospettiva di consumo di suolo, per sua natura circoscritto e finito nonché eterogeneo e diverso.

Ora, l'accezione stessa di "governo del territorio" presuppone che la valutazione che ci accingiamo ad iniziare con il presente studio, ponga la dovuta attenzione sull'impiego della risorsa suolo; affinando metodi e tecniche di analisi per interpretare i dati in materia che possano consentirci di:

1. rispondere ad una domanda assai generalizzata di nuovo rapporto con l'ambiente e propria di un'agenda climatica, energetica, urbana e demografica del mondo contemporaneo;
2. capire e correggere le logiche di piano che presiedono dimensionamenti e le ragioni e gli obiettivi che ne stanno alla base.

² L.R. n. 65/2014, artt. 100-102.

Il presente documento delinea ora il quadro conoscitivo degli effetti del R.U. sulle principali risorse del territorio comunale, delineando, sulla base degli esiti messi in luce le direzioni per adeguare lo stesso strumento di governo. Di seguito saranno esplicitate le varianti che si rendono più “urgenti” in termini di risposta ad necessità di correzione e adeguamento dello zoning. Le varianti potranno essere attuate con singoli procedimenti, ovvero all'unisono, nel rispetto della normativa precipua prevista dalla L.R. n. 65/2014 e della disciplina collegata, significativamente in tema di caratterizzazione geologica, idraulica e sismica ai sensi del D.P.G.R. n. 5/R/2020

1.4 – La valutazione di monitoraggio tra obiettivi del RU e risultati conseguiti

Con riferimento ai contenuti di progetto del regolamento urbanistico vigente, emergono fattori di valutazione per tutti gli obiettivi e gli indirizzi generali posti alla base del governo del territorio. Per una lettura sinottica ma efficace, di seguito si riportano tabelle di raffronto tra gli obiettivi indicati nel progetto e, di contro, gli effetti conseguiti. La nomenclatura dei paragrafi è la stessa del “Quaderno I” recante “Il Progetto e il processo di valutazione” del R.U. approvato. Per la ridondanza e la retorica del contenuto del “quaderno” oltre ad una sua sintassi grammaticale poco consona, alcune descrizioni degli obiettivi sono state riscritte e condensate senza alterarne il significato (colonna “Obiettivi di progetto”).

STATUTO DEL TERRITORIO	
Il Paesaggio – Invarianti strutturali – Obiettivi, Criteri e disciplina delle invarianti – Valorizzazione e tutela dei beni culturali	
Obiettivi del progetto	Effetti e risultati al 2022
1 - L'ACQUA NEL SUO PAESAGGIO	
Obiettivo di qualità è la conservazione e il ripristino degli ecosistemi fluviali e della continuità, la salvaguardia delle funzioni ecologiche di tutela della biodiversità, anche la natura di corridoi ecologici, di tutela della qualità delle acque e di difesa idrogeologica, di salvaguardia della funzionalità idraulica.	Complice anche una terminologia fin troppo ridondante e non calata nella realtà locale, l'obiettivo ha trovato soluzione in tema di salvaguardia ambientale solo grazie all'assenza di qualsiasi pressione antropica che non fosse riconducibile all'attività agricola. In relazione alla tutela delle acque e di difesa idrogeologica, la disarticolazione tra attività di pianificazione e gestione del patrimonio pubblico così come di controllo del patrimonio privato interessato, ha determinato diverse criticità in ordine alla tenuta e conservazione di alvei e arginature, in parte risolti solo negli ultimi due anni, per una diversa sensibilità. In via esclusiva, il Comune di Montopoli V.A. è però riuscito ad operare anche un fattivo controllo in tema di utilizzazione di prodotti e sottoprodotti chimici e biologici nelle attività agricole, giungendo ad adottare provvedimenti ostativi all'uso di talune sostanze.
2-1 - IL PAESAGGIO NATURALE E RURALE DELLA PIANURA	
La maglia agraria tradizionale di pianura e la struttura geometrica dei coltivi con le sistemazioni idraulico-agraria: fossette e capezzagne esistenti al catasto leopoldino e conservati: i vigneti e le colture arboree tradizionali, i filari alberati e gli alberi isolati	Senza bypassare come, ai sensi di legge, l'obiettivo fosse alieno dalla disciplina urbanistica (e pertanto fuori da qualsiasi possibilità di regolamentazione), è comunque mancato il controllo dell'assetto esistente anche solo dal punto di vista idrologico e idraulico.
Obiettivi di qualità sono la manutenzione dell'assetto poderalo tradizionale con gli elementi fisici che lo definiscono (segni storici, vegetazione) e l'uso dei suoli compatibile con aree agricole di valenza ambientale.	In continuo con le considerazioni sopra riportate, il R.U. non ha, né poteva avere, alcuna incidenza sulla salvaguardia e tutela degli elementi significativi sulla forma dei campi, delle siepi, dei fossi e canalette, formazioni arbustiva, viabilità campestre. In relazione alla necessità di mantenere una dinamica presenza nella campagne a tutela e salvaguardia ambientale il R.U. ha previsto un'apposita disciplina tesa alla possibilità di realizzare manufatti per attività amatoriale la cui fattispecie è riconducibile agli artt. 70 e 78 della L.R. n. 65/2014.
Obiettivi del progetto	Effetti e risultati al 2022

2.2 - IL PAESAGGIO NATURALE E RURALE DELLA COLLINA	
La maglia agraria tradizionale di collina con i vigneti, oliveti e le colture arboree tipiche, muri a retta, terrazzamenti; le aree boscate, la struttura morfologica dei rilievi, i crinali, gli elementi di interesse geologico; parchi storici di valore territoriale; la funzione ecologica per l'incremento della biodiversità e per la conservazione degli habitat della ANPIL di Germagnana	La traduzione dell'obiettivo in una cogente disciplina che consentisse di regolare e controllare gli aspetti legati all'assetto paesaggistico e ambientale è giunta solo con la seconda stesura delle N.T.A. del piano nel 2019.
Obiettivo di qualità sono la manutenzione e la tutela dei boschi, della morfologia dei rilievi, delle sistemazioni agrarie e degli elementi qualificanti del paesaggio, delle alberature, siepi e macchie, delle vie e dei percorsi storici, dei manufatti di valore storico e tipologico, individuati in cartografia e la conservazione delle condizioni di naturalità diffusa e di diversità morfologica ed ecologica delle aree collinari	Posta ancora una volta l'estraneità della regolamentazione urbanistica in tema di tessiture agrarie, coltivazioni, cenosi, la schedatura degli edifici per una loro migliore gestione e conservazione ha risentito della mancanza di una attualizzazione (al 2013) di un'individuazione fatta molti anni prima, peraltro trascurando di verificare – in taluni casi – la stessa legittimità urbanistica di alcuni manufatti, col risultato di aver schedato edifici già significativamente alterati per un'attività edilizia sfuggita al controllo degli uffici. La gestione storico-testimoniale del patrimonio edilizio in maniera dinamica e consapevole anche per le proprietà coinvolte è stata risolta positivamente con la stesura delle nuove N.T.A. nel 2019.
Per le aree agricole gli obiettivi di governo sono la salvaguardia e la tutela delle sistemazioni agrarie e degli elementi significativi delle tessiture agrarie e qualificanti il paesaggio quali terrazzamenti e ciglionamenti, con le opere in pietra e idrauliche, forma dei campi, siepi, alberature, coltivazioni tradizionali, viabilità campestre.	Richiamando anche l'analisi del punto precedente, per disposizione della stessa L.R. n. 1/2005 e poi ribadita con L.R. n. 65/2014, si rinnova l'estraneità della N.T.A. per disciplinare l'assetto agrario del territorio. Semplicemente messianico risultava, ed è risultato, poter disciplinare il recupero di tecniche tradizionali in materia agraria, sia culturale che manifatturiera. Per contro le N.T.A. riviste hanno inciso positivamente nel valorizzare e stimolare gli interventi e gli investimenti privati tesi al recupero del patrimonio edilizio esistente in prospettiva turistica e ricreativa.
Per i crinali, obiettivo di governo è la salvaguardia della consistenza e dell'integrità morfologica e geomorfologica, consentendo solo quelle limitate azione di trasformazione necessarie per migliorare l'assetto idrogeologico.	L'obiettivo, già oscuro in sé, è stato comunque raggiunto in relazione all'assenza di pressioni antropiche che abbiano interessato i rilievi di crinale fuori dal perimetro del territorio urbanizzato.
3.1- CENTRI URBANI STORICI, I NUCLEI STORICI COME ELEMENTI GENERATORI DEI SINGOLI INSEDIAMENTI, LO SPAZIO PUBBLICO E LE SUE ARTICOLAZIONI	
Le regole insediative e la loro integrità storica, il rapporto con l'assetto agrario e il contesto paesaggistico e le visuali panoramiche da essi offerte, devono essere conservati, valorizzati e ripristinati, ove siano intercorse alterazioni, secondo obiettivi, indirizzi e prescrizioni precisate nelle singole UTOE	Se pure il contenuto dell'obiettivo sia alquanto velleitario poiché non ha tenuto conto delle legittimazioni intercorse nel tempo di alcuni contesti più o meno alterati rispetto alle regole insediative storiche, il concorso della rinnovata disciplina del 2019, della maggior sensibilità della proprietà verso il tema paesaggistico e ambientale nonché della recuperata metodologia dei tecnici professionisti, ha consentito interessanti interventi che, lontani da false ripetizioni storiche, hanno condotto a interessanti operazioni di recupero e ripristino di edifici isolati e piccoli nuclei edificati.
3.2 - GLI EDIFICI SPECIALISTICI RELIGIOSI: LE CHIESE, LE PIEVI, GLI EDIFICI SPECIALISTICI CIVILI, LE VILLE E I RELATIVI GIARDINI, I MANUFATTI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO	
Sulla base della schedatura, sono soggetti ad interventi di restauro, recupero e tutela con la conservazione dell'impianto architettonico, dei materiali e delle tecniche costruttive originali, delle sistemazioni esterne, quali giardini e parchi (...).	L'eccessiva e, per certi versi inutile, volontà di dettagliare interventi di recupero e restauro, come pure di ristrutturazione, mediante regole "edilizie" nel novero delle N.T.A., nel primo periodo di validità del R.U. ha allontanato molte iniziative volte al recupero dell'edificato dove, per necessità e opportunità, l'operatore è chiamato ad applicare una rinnovata tecnologia dei materiali e delle costruzioni. Con un diverso approccio interpretativo e metodologico da parte degli uffici comunali e, poi, con la rinnovata stesura delle N.T.A., si è assistito ad un interessante ritorno sul tema con l'avvio di interventi resi possibili.
3.3 - EDILIZIA RURALE DI TIPOLOGIA TRADIZIONALE, CASCINE, CORTI LINEARI E RELATIVI ANNESSI AGRICOLI, GLI EDIFICI PER LA TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI	
Verifica della schedatura degli edifici e precisa(zione) (de)gli interventi ammessi, secondo criteri di rispetto dei caratteri tipologici (...)	Si richiama la stessa valutazione del punto 3.2.

Obiettivi del progetto	Effetti e risultati al 2022
------------------------	-----------------------------

3.4 – LA VIABILITÀ STORICA, PODERALE DI PIANURA E QUELLA DEI RILIEVI, COMPRESSE LE SISTEMAZIONI TRADIZIONALI, I TRACCIATI CHE CONSENTONO VEDUTE SUI PAESAGGI DI ECCELLENZA, I PERCORSI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE PER LE FUNZIONI RICREATIVE E AMBIENTALI.	
La viabilità storica, sentieristica e minore è una risorsa essenziale del territorio e gli interventi edilizi e le scelte di governo sotto il profilo urbanistico devono puntare alla tutela e valorizzazione dei tracciati esistenti, Sono da evitare azioni che tendano a modificare o trasformare l'attuale dimensione di tracciati. Non è di norma ammessa la chiusura di percorsi storici e sentieri, anche se ricadenti in aree di proprietà privata.	L'obiettivo si è calato in una realtà già fortemente compromessa per l'inerzia e l'omissione al controllo di strade e sentieri esercitati in anni antecedenti l'approvazione del R.U. vigente. La situazione non è mutata successivamente.
LE RISORSE AMBIENTALI Tutela delle risorse ambientali	
LA TUTELA DELL'ACQUA	
Subordinazione dei nuovi insediamenti residenziali e produttivi a regole di risparmio idrico e alle prescrizioni del piano di ambito dello ATO 2. e del gestore anche in materia di depurazione.	Tutti i nuovi insediamenti, dettati da interventi diretti o convenzionati hanno adempiuto alla prescrizione. Le N.T.A. e la disciplina precippua sul contenimento energetico in edilizia ha concorso per realizzare impianti a servizio della uu.ii. per la razionalizzazione dell'uso dell'acqua e il ciclo integrato dell'acqua non destinata al consumo umano.
Razionalizzazione e risanamento degli acquedotti inefficienti	Il gestore non è intervenuto in maniera sistematica e organica e le perdite si sono mantenute su livelli del 30-35% con numerosi interventi di mera riparazione della rete. Già programmati, nel 2021 sono stati attuati alcuni interventi di miglioramento della rete nei centri storici di Montopoli V.A.
I risanamento degli elementi critici con riferimenti a scarichi non depurati.	Sono emerse situazioni di grave compromissione dello stato depurativo degli scarichi, con allacci abusivi o, addirittura, autorizzati nella rete delle acque "bianche", come pure scarichi non regolarizzati su cui gli uffici, hanno operato controlli ancora in corso per la regolarizzazione dei casi emersi.
LA TUTELA DELL'ARIA E LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO	
La riduzione dei flussi di traffico veicolare locale con potenziamento del servizio di trasporto pubblico, la realizzazione di piste ciclabili, di percorsi pedonali assistiti, collegati ad un sistema razionale di soste (...)	Posto che l'obiettivo è del P.S. e, in parte, estraneo alla pianificazione se non accompagnata da politiche coerenti, nella programmazione delle OO.PP. è stata conseguita la mera realizzazione del tratto d'interesse locale del percorso della "Ciclopista dell'Arno", grazie ad un progetto intercomunale con il vicino comune di San Miniato.
Nel definire gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, verifica e coerenza delle trasformazioni e la compatibilità con la classe acustica di riferimento stabilita dal PCCA approvato con deliberazione consiliare n. 23/2005	Tutti i nuovi insediamenti, dettati da interventi diretti o convenzionati hanno adempiuto alla prescrizione, come pure gli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia. Le N.T.A. e la disciplina precippua sul contenimento energetico in edilizia ha concorso nella realizzazione di efficienti sistemi di insonorizzazione in ordine a verifiche di dettaglio propedeutiche alla progettazione definitiva nelle zone d'interesse.
Il controllo periodico di qualità dell'aria in prossimità della zona produttiva di Fontanelle, nelle aree interessate dalla presenza di attività produttive nel lungarno di San Romano, nella zona prossima all'impianto di depurazione Cuoiodepur., in prossimità della viabilità d'interesse regionale e provinciale.	La sola attività svolta e quella costante di rilevamento della qualità dell'aria mediante la centralina posta nella frazione di San Romano. Per le altre zone, rilievi sono stati svolti da ARPAT solo a seguito di emergenze segnalate in attività d'ufficio, senza alcuna attività sistematica e preventiva.
Copertura del manto stradale della S.G.C. Fi-Pi-Li con manti silenziosi e apposizione di materiali e pannelli fonoassorbenti	Obiettivo impropriamente ed erroneamente posto in capo al R.U. in quanto la competenza in materia è riservata al gestore dell'infrastruttura. Peraltro la mera apposizione di barriere fonoassorbenti o similari della caratteristiche previste può risultare di alto impatto ambientale e paesaggistico che contrasta con altri obiettivi di qualità del tessuto urbano.
L'attuazione sollecita degli interventi di risanamento acustico nell'ambito delle aree comprese nella mappatura acustica in prossimità delle aree ferroviarie.	
LA TUTELA DEL SUOLO	
La programmazione degli interventi che prevedono nuovi impegni di suolo subordinati alla verifica delle possibilità di riuso dell'esistente e, comunque, senza alterazione dell'equilibrio geologico e idrogeologico	Tutta l'attività urbanistico-edilizia è stata subordinata alla disciplina precippua in maniera di preventiva verifica di fattibilità degli interventi, con il risultato di aver anche implementato il quadro conoscitivo e la consapevolezza delle peculiarità del territorio. Il R.U. ha tuttavia mancato di operare una precisa e attenta disamina dei comparti ancora oggetto di possibile edificazione o meno.

Obiettivi del progetto	Effetti e risultati al 2022
LA TUTELA DELLE RISORSE NATURALISTICHE	
Recepimento del Piano del Verde comunale, individuazione delle aree di particolare rilevanza naturalistica e le specie di flora e fauna di interesse comunale per una più consapevole gestione della materia e per controllare la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento degli esemplari autoctoni floristi e faunistici.	All'unisono con le criticità nella gestione dei sistemi ambientali della pianura e della collina, senza prescindere dal rilevare che taluni degli obiettivi esulano dalla competenza della disciplina del R.U., la tutela del verde pubblico è avvenuta mediante l'attività di manutenzione ordinaria mentre quella della fauna e della flora in generale è passata solo attraverso la verifica e il trattamento di elementi singoli e circoscritti, talvolta dettati da emergenze peculiari.
Collegamento ecologico tra i diversi sistemi naturali	Posta l'indeterminazione dell'obiettivo, nessuna iniziativa.
Difesa idrogeologica.	Richiamato quanto già detto in tema di paesaggio della pianura e della collina, non è stato ancora completato l'iter di approvazione delle opere di difesa idraulica dell'abitato di Casteldelbosco, non è stata presa alcuna iniziativa in tema di cassa di espansione prevista per la riduzione del rischio idraulico come decisa dalla già Autorità di Bacino del Fiume Arno. Sono stati aggiornati gli studi sulla vulnerabilità idraulica e idrogeologica delle aree tributarie del Torrente Vaghera, in relazione all'approvazione e all'attuazione di interventi urbanistici-edilizi nella Z.I. di Fontanelle.
<ul style="list-style-type: none"> • Incremento della varietà del mosaico paesaggistico e della ricchezza percettiva delle singole tessere; • funzione frangivento a protezione delle colture agrarie; • produzione legnosa ad uso familiare; • azione tampone di depurazione delle acque percolanti (...); 	Obiettivi in sé fumosi e imprecisi, peraltro estranei alla possibile disciplina di R.U. e frutto di impostazioni metodologiche del tutto accademiche. Nessun risultato raggiunto.
Schermatura di fonti di inquinamento acustico (...) e di riduzione dell'inquinamento dell'aria	Obiettivo in parte raggiunto con la previsione normativa di prevedere sempre una cortina di verde arbustivo a confine delle aree produttive. Adesione ai progetti regionali di abbattimento degli effetti climalteranti mediante interventi di forestazione urbana.
IL RISPARMIO ENERGETICO	
Per i nuovi insediamenti, il R.U. e i successivi atti di governo del territorio devono documentare, tramite certificazione dei gestori delle reti elettriche e del gas, la capacità di far fronte alle esigenze di tali interventi.	Obiettivo pleonastico alla luce della normativa vigente in materia la cui deficienza applicativa deve ricondursi semmai, all'incapacità gestionale degli uffici come abituati ad operare prima del 2015. L'obiettivo è stato pertanto completamente raggiunto con la richiesta e l'ottenimento delle certificazioni in fase istruttoria delle istanze e prima del rilascio dei relativi titoli edilizi.
Obiettivi tramite azioni di governo, rapporto coi gestori e comportamento dei cittadini (...): <ul style="list-style-type: none"> • garantire un accesso ottimale alla radiazione solare(...); • garantire un'ideale schermatura solare (...); • utilizzare l'esposizione ai venti prevalenti; • riduzione dell'effetto "isola di calore", mediante idonea progettazione del verde d'arredo degli spazi aperti; • inserimento di elementi per la produzione di energia elettrica dal sole o per lo sfruttamento diretto dell'energia solare; • l'adozione di tecnologia solare passiva; • la promozione dell'utilizzo di impianti per l'uso di fonti energetiche rinnovabili • uso della cogenerazione per i fabbisogni termici ed elettrici negli edifici produttivi; • cessione di scarti termici negli edifici produttivi agli edifici civili contermini; • prescrizioni per l'uso di corpi luminosi degli spazi pubblici che attenuino l'inquinamento luminoso nonché dotati di sistemi di spegnimento automatico. 	Posta l'assoluta generalità dell'obiettivo, peraltro ripetitivo di norme di legge cogenti in materia così come il contenuto di alcune prescrizioni in evidente contrasto con la disciplina di conservazione, ripristino e ripetizione dei morfotipi edilizi della zona, il contenimento del consumo di energia in edilizia è stato raggiunto con una disciplina ad hoc approvata con deliberazione consiliare n. 74/2017. Più in generale, la A.C. ha anche previsto e fatto attuare dai gestori di settore, impianti per la carica dei veicoli elettrici, distribuendoli in tutto il territorio. Anche in tema di illuminazione pubblica, oltre alla sostituzione degli impianti tradizionali con sistemi a LED, tutta la rete comunale è dotata di sistemi di accensione e spegnimento automatico, per lo più di tipo crepuscolare.

Obiettivi del progetto	Effetti e risultati al 2022
------------------------	-----------------------------

LA TUTELA DELL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO	
Utilizzazione e potenziamento degli elettrodotti.	Obiettivo estraneo alla possibile disciplina del R.U. e, pertanto inattuabile.
Attuazione della limitazione all'edificazione nella fascia di rispetto determinata dagli elettrodotti	La disciplina è stata applicata in maniera rigorosa
Per gli impianti a rete e puntuali, per il trasporto dell'energia e per le telecomunicazioni: <ul style="list-style-type: none"> • rendere accettabile l'impianto visivo; • garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici; • assicurare il corretto insediamento territoriale e urbanistico degli impianti per telefonia mobile e radiodiffusione e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi magnetici. 	Obiettivo raggiunto con una disciplina ad hoc approvata con deliberazione consiliare n. 75/2017, applicata in maniera rigorosa.
LA GESTIONE DI RIFIUTI	
Verifica dello stato attuale degli spazi per la gestione dei rifiuti e indica gli interventi per il migliore inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico. Incremento della raccolta differenziata. Incremento della raccolta domiciliare	Obiettivi pienamente raggiunti col concorso del gestore, mediante l'approvazione della disciplina di settore con delibera consiliare n. 36/2015
STRATEGIA DELLO SVILUPPO Sistema territoriale	
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	
Grande direttrice nazionale SGC FI-PI-LI e nodo di accesso (svincolo Montopoli) con attenuazione degli impatti della superstrada sul paesaggio e sulle componenti ambientali e il miglioramento delle sue prestazioni e della funzionalità dello svincolo.	Posta la competenza regionale per la gestione dell'infrastruttura viaria, il comune si è fatto promotore presso la Regione Toscana di un progetto di fattibilità per un nuovo e più funzionale raccordo della SGC allo scopo di eliminare ogni impatto ambientale che presenta l'attuale collocazione così come i meri interventi palliativi previsti dallo stesso ente regionale. La proposta, presentata nel 2019, attende ancora risposta.
Viabilità di supporto dei sistemi locali (S.S. n. 67, S.P. n. 65, S.P. n. 6) e porte di accesso al territorio comunale	Con i pochi interventi di natura espansiva e con quelli di ristrutturazione urbanistica, il R.U. ha operato in questa direzione ottenendo già importanti risultati per con la viabilità provinciale (S.P. "Romanina") e con alcuni adeguamenti e sistemazioni (marciapiedi) in fregio alla via Tosco-Romagnola.
Controllo delle trasformazioni edilizie lungo le strade di supporto dei sistemi locali, limitando la crescita del tessuto edilizio, in modo da garantire la funzionalità delle strade (...) anche mediante il trasferimento delle attività che producono congestione e movimento di mezzi pesanti.	Per la prima parte l'obiettivo è assai pleonastico poiché da un lato è legato alla disciplina statale precippua (su tutto il D.M. n. 1444/1968), e dall'altro contraddittorio in quanto incoerente con la necessità di limitare il nuovo consumo di suolo con interventi di espansione. Il RU, con la variante alle N.T.A. del 2019, ha operato un più efficace controllo sul primo aspetto mentre ha regolarizzato e razionalizzato l'utilizzo di lotti liberi di almeno 500 m ² , per il secondo aspetto, sottolineando la necessità che gli standard privati di parcheggio siano sempre trovati nel resede di pertinenza o all'interno del fabbricato nella misura di almeno due stalli per u.i./ 25 m ² , per tutte le nuove realizzazioni.
Realizzazione di parcheggi in fregio alle strade evitando le manovre che occupino la sede stradale, controllo degli accessi senza aumento delle immissione dirette.	Di concerto al punto precedente, la necessità di realizzare parcheggi con area di manovra distinta dalla sede stradale su cui insistono è stata ribadita e rafforzata. Quanto al controllo degli accessi privati (c.d. "passi carrabili") è mancata qualsiasi iniziativa che si ponga l'obiettivo di una verifica sostanziale della situazione esistente, regolarizzando ai sensi del C.d.S. molti di quelli che ancora non lo sono.
Approfondimento dello studio dei luoghi presso le porte di accesso al territorio, localizzandovi funzioni di accoglienza, ristoro, attrezzature e servizi alle persone, ovvero aree di interscambio fra diversi sistemi di trasporto.	L'obiettivo è rimasto, sostanzialmente, un auspicio e l'unica area che si possa definire "attrezzata" è quella sorta per iniziativa privata presso lo svincolo della FI-PI-LI in prossimità della frazione di Capanne
RETE FERROVIARIA E STAZIONE SAN ROMANO	
Rilancio della stazione di San Romano quale riferimento per l'intero comprensorio, riorganizzandovi le funzioni con implementazione della possibilità di interscambio tra settori e modi di trasporto diversi (treno/bus, treno/bici, treno/auto).	L'obiettivo è stato perseguito fin dal 2015 e raggiunto con l'acquisizione di buona parte del sedime dell'ex area scalo merci dove il comune, di concerto al gestore ferroviario, ha redatto e approvato il progetto di riqualificazione (cfr. in ultimo determinazione dirigenziale n. 643/2021 – approv. prog. def.)
Obiettivi del progetto	Effetti e risultati al 2022

IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	
Le analisi sul dimensionamento e sugli obiettivi di governo delle UTOE sono svolte nel testo della relazione	
IL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E TURISTICA DEL TERRITORIO	
Nuova strategia finalizzata alla conservazione del paesaggio, coi suoi valori costitutivi e iconografici, che non faccia gravare sui singoli proprietari fondiari gli oneri conseguenti e derivati. Recepimento di risorse pubbliche, quali quelle comunitarie, per la conservazione dei territori di pregio. Attivare forme di sostegno fiscale o forme di aiuto contributivo per coloro che continuano a lavorare la terra.	E' palese come l'obiettivo risultasse assolutamente messianico e di respiro tale da abbracciare ambiti normativi eterogenei e aspetti operativi alieni dal R.U. Obiettivo rimasto, pertanto, inattuato.
Sulla base della viabilità storica riscontrabile dai documenti di piano, individuare un circuito di visita del patrimonio ambientale e storico culturale, Al circuito connettere attrezzature e funzioni di supporto per l'utenza.	L'obiettivo è senz'altro strategico e tale da coniugare le prospettive della strategia dello sviluppo con il contenuto statutario del P.S. E' tuttavia venuto meno qualsiasi politica che inserisse il territorio e le sue eccellenze ambientali e culturali in percorsi turistici virtuosi, di respiro sovracomunale e, per questo, suscettibili di una maggior diffusione oltre l'ambito locale o poco più che locale.

Per un opportuno bilancio in termini numerici dell'attività edilizia svolta dal 2013 al 2021 appaiono interessanti i dati riportati nelle tabelle seguenti che, meglio di altre parole, consentono le considerazioni di merito su quanto sia stato il dimensionamento utilizzato in termini di nuova edificazione e recupero, comprendendo con la Tabella 3 anche interventi posti all'esterno del territorio urbanizzato, ma inseriti in aree assimilate a quelle di tipo A.

Tabella 1 – Statistica della capacità edificatoria utilizzata dal 2013 al 2021, per nuova edificazione e ampliamento, suddivisa tra destinazione residenziale e non residenziale

UTOE	SE da nuova edificazione (m ²)			Note
	Residenziale	Non residenziale	Totale	
Castel del Bosco	0,00	0,00	0,00	
Capanne	2.049,42	0,00	2.049,42	
Fontanelle	0,00	2.023,38	2.023,38	
San Romano	3.487,14	139,27	3.626,41	
Montopoli	0,00	0,00	0,00	
Marti - Musciano	136,91	0,00	136,91	
Totali complessivi	5.673,47	2.162,65	7.836,12	

Tabella 2 – Statistica della capacità edificatoria utilizzata dal 2013 al 2021, per recupero, suddivisa tra destinazione residenziale e non residenziale

UTOE	SE da recupero (m ²)			Note
	Residenziale	Non residenziale	Totale	
Castel del Bosco	0,00	0,00	0,00	
Capanne	0,00	0,00	0,00	
Fontanelle	0,00	0,00	0,00	
San Romano	4.355,67	45,28	4.400,95	
Montopoli	0,00	0,00	0,00	
Marti - Musciano	0,00	0,00	0,00	
Totali complessivi	4.355,67	45,28	4.400,95	

Tabella 3 – Statistica della capacità edificatoria utilizzata con piani o interventi diretti di recupero in area esterna alle UTOE, dal

2013 al 2021

Denominazione	Destinazione	SE (m²)	Note
via Baronci - Majnoni	Residenziale	512,00	
via Chiecina - Majnoni	Residenziale	139,00	
via Baronci - Cogliano	Residenziale	126,00	
via Risciolo - Campani-Fogli	Residenziale/Turistico-Ricettivo	4.263,00	
via Belvedere - ERREA	Residenziale	384,62	
via Montalto - Borcos	Residenziale/Turistico-Ricettivo	85,30	
via Montaltino - Pizza	Residenziale/Turistico-Ricettivo	185,75	
via Pianali - Ruglioni	Residenziale	29,99	
via Costalbagno - Battini	Residenziale	61,64	
via Malvecchiaia – Pod. S.Giovanni	Residenziale/Turistico-Ricettivo	29,11	
Totale		5.816,41	

1.5 – Le criticità dello zoning e le varianti puntuali

Senza appesantire ulteriormente la redazione del documento, è opportuno procedere ad una prima breve elencazione delle varianti e/o modifiche che affronteremo nel prosieguo del lavoro. Sono state elencate con un numero per ciascuna U.T.O.E. interessata in modo da rendere possibile la facile individuazione anche nelle corografie; di ognuna è riportato il “titolo” che sarà poi sviluppato nelle parti successive della relazione.

Malgrado i compiti assegnati nel documento programmatico del piano, il R.U. vigente non ha curato di prevedere un equilibrio non solo quantitativo tra l'edificato e le dotazioni territoriali, ma anche operativo, non prevedendo adeguati strumenti attuativi che intervenissero in sostituzione là dove le previgenti previsioni avevano già fallito o manifestavano inerzia, ovvero si ponessero come nuovo stimolo per attuare comparti minori e circoscritti attraverso i quali però poter completare opere di urbanizzazione e opere pubbliche lungi dal poter essere annoverate nei programmi annuali della A.C. per un'atavica carenza di risorse pubbliche, sia per le difficoltà operative connaturate al nuovo quadro normativa in tema scaturito dopo il 2011-2012 e concretizzatosi con il pessimo D.Lgs. n. 50/2016. Con la grande delusione registrata “a posteriori”, gli obiettivi dell'attuale R.U. lasciavano alla possibilità di attuazione di “vecchi” comparti – molti dei quali non più operativi, o in via di conclusione, per il superamento del termine decennale di validità – il compito di saturare l'edificato ottenendone in cambio oneri concessori.

Per tutte le UTOE, dunque si tratta anche di aggiornare gli ambiti indicati dal RU vigente come soggetti a “piani attuativi in corso” ma in realtà conclusi per decorrenza del periodo massimo ex art. 110 della L.R. n. 65/2014 ovvero per esaurimento delle previsioni attuative che, con la variante, si prevede di inserire tra le aree di completamento.

Alla luce del contenuto della presente relazione -che, lo ricordiamo, è redatta anche ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010 – l'attuazione delle varianti potrà essere affrontata all'unisono ovvero essere oggetto di singoli procedimenti ad hoc che trarranno sempre spunto da questo documento.

A fronte dell'evidenza dell'esaurimento delle previsioni legate a piani attuativi a suo tempo approvati, occorre tuttavia procedere all'aggiornamento cartografico che, oltre essere una necessità oggettiva per la coerenza dello strumento urbanistico vigente, coll'inserire tali ambiti nel tessuto urbani

di completamento se ne disciplina la residuale capacità di trasformazione limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, ovvero di residua capacità edificatoria ove l'originale piano attuativo presenti ancora potenzialità non utilizzate.

UTOE Castel del bosco

1. Eliminazione dei comparti di espansione residenziale de “Il Pianetto” e di “Piazza Berlinguer” e modifica dello zoning all'intorno.
2. Eliminazione comparto di espansione residenziale esaurito de “Il Poggio”.

UTOE n. 2 Capanne

1. Correzione dell'erronea delimitazione dell'area residenziale di saturazione in fregio e all'interno delle vie Dante e Montale.
2. Estensione dell'area destinata a saturazione residenziale in fregio alla via Nazionale alias via Tosco-Romagnola.
3. Modifica allo zoning in fregio alla via Fonda per estensione dell'area residenziale e aumento dello standard pubblico a parcheggio.
4. Modifica allo zoning in fregio e all'interno delle vie Palermo e Pirandello per estensione dell'area residenziale e aumento dello standard pubblico.
5. Adeguamento dello zoning della zone di espansione residenziale in fregio e all'interno della via Piave.
6. Eliminazione comparto di espansione residenziale "Capanne 2" e modifica dello zoning limitrofo, con estensione dell'area agricola interna alla U.T.O.E.

UTOE n. 3 Fontanelle

1. Rettifiche e aggiornamenti in conseguenza di varianti approvate o in corso di approvazione contestualmente a piani attuativi nel quinquennio 2015-2020
2. Aggiornamento per eliminazione dei comparti di espansione produttiva esauriti.

UTOE n. 4 San Romano

1. Rettifica del perimetro dell'area agricola interna e modifica dello zoning limitrofo alla via Crimea.
2. Aggiornamento e rettifica zoning aree storiche e di saturazione residenziale in fregio e all'interno delle vie Matteotti, Gramsci, Cavour, Pertini, Balducci e 1° Maggio.
3. Inserimento di comparti soggetti a Piano unitario convenzionato in fregio a via Paolo Uccello.
4. Modifica dello zoning in fregio alla via Tosco-Romagnola in località Angelica.
5. Aggiornamento per eliminazione dei comparti di espansione e/o recupero e/o ristrutturazione urbanistica esauriti.
6. Aggiornamento e rettifica del perimetro delle aree soggette a piano di recupero limitrofe alla ferrovia e alla stazione.
7. Rettifica dei perimetri delle aree soggette a previsioni d'intervento mediante piano di recupero e/o ristrutturazione urbanistica delle aree fra il Lungarno Pacinotti e la ferrovia.
8. Rettifica del perimetro dello zoning di completamento residenziale in fregio alla via del Mulinaccio.
9. Inserimento di un comparto soggetto a Piano unitario convenzionato in fregio alla via Pascoli

necessario a completare anche la stessa strada.

10. Rettifica del comparto di espansione residenziale (area di nuovo impianto) all'interno della via Vallelunga denominato "Porta di Mezzogiorno" con creazione di due comparti ridotti, inserimento di un'area soggetta a piano di intervento unitario e modifica dello zoning all'intorno.
11. Eliminazione rappresentazione edificio d'interesse ambientale non più esistente in fregio alla via Toscana.
12. Correzione dello zoning tra le vie Rodari e Basilicata che presenta incongruenze rispetto all'assetto dei luoghi e alle destinazioni d'uso degli edifici.
13. Correzione dello zoning in fregio e all'interno della via Tosco-Romagnola in località Angelica.
14. Ampliamento dell'area per attrezzature d'interesse comune in fregio e all'interno delle vie Mattei e Tosco-Romagnola.

UTOE n. 5 Montopoli

1. Correzione dello zoning in fregio a via Bulignano con modifica dell'area storica e ripristino porzione destinata a saturazione residenziale.
2. Correzione modifica delle zoning in fregio alla via Falchi con rettifica area storica e inserimento di area a saturazione residenziale.
3. Modifica dello zoning in fregio alla via Donati con inserimento di area soggetta a Piano unitario d'intervento.
4. Inserimento di nuovo parcheggio pubblico e modifica dello zoning circostante in fregio a via dell'Uliveta.

UTOE n. 6 Marti

1. Modifica dello zoning all'intorno dell'area di Porta Pisana, San Bartolomeo e via Mazzana
2. Aumento del dimensionamento insediativo del comparto di espansione residenziale "Il Bastione".
3. Aggiornamento per eliminazione dei comparti di recupero e/o ristrutturazione urbanistica decaduto de "La Palazzina e Podere Cappello".

UTOE n. 7-8 Musciano-Muscianello

1. Correzione dello zoning in fregio e all'interno di via Muscianello con rettifica della zona storica e dell'area destinata a saturazione residenziale.
2. Correzione dello zoning dei lotti di saturazione a destinazione residenziale all'interno di via Vallecchia.
3. Correzione dello zoning con estensione della zona di saturazione residenziale in fregio alla via di Musciano, località "Berrettino".

All'unisono dell'elenco delle varianti proposte, è utile sottolineare come il bilancio finale delle modifiche sia nettamente a favore del minor consumo di suolo e della minor superficie edificabile complessiva. La più razionale distribuzione del dimensionamento consente infatti di registrare,

macroscopicamente e come anticipazione del dettaglio di ogni singola UTOE, la statistica rappresentata nella tabella seguente.

Tabella 4 – Bilancio derivante dalla re-distribuzione del dimensionamento di SF ed SE attribuito dal R.U. vigente sulla scorta del dimensionamento massimo del P.S. (valori negativi in rosso)

UTOE	SF/SE	Dimensionamento residenziale		Dimensionamento non residenziale	
		Superficie fondiaria (m ²)	Superficie edificabile (m ²)	Superficie fondiaria(m ²)	Superficie edificabile (m ²)
Castel del Bosco		- 20.478	- 6.007		
Capanne		- 18.582	10.000		
Fontanelle		--	--	7.497	2.624
San Romano		12.939	- 11.300		
Montopoli		3.021	- 5.500		
Marti/Musciano		10.496	- 5.000		
Totale territorio		-12.604	- 14.810		

Tabella 5 – Bilancio derivante dalla re-distribuzione del dimensionamento di abitanti insediabili attribuito dal R.U. vigente per la nuova edificazione e confronto con abitanti insediabili per interventi di ristrutturazione e recupero

UTOE	SE nuova edif./ SE recupero	Dimensionamento residenziale in abitanti	
		abitanti per nuova SE	abitanti per ristrutturazione e recupero
Castel del Bosco		38	135
Capanne		75	0
Fontanelle		--	--
San Romano		154	197
Montopoli		94	0
Marti/Musciano		94	19
Totale territorio		455	351

Tabella 6 – Bilancio derivante dalla re-distribuzione del dimensionamento di abitanti insediabili attribuito dal R.U. in relazione alla nuova edificazione e abitanti insediabili per interventi di ristrutturazione e recupero, ambedue in rapporto al numero di alloggi realizzabili

UTOE	Alloggi nuovi/ Alloggi recupero	Dimensionamento residenziale in abitanti/ numero alloggi (media 80 m ² /all.)	
		abitanti per nuovi alloggi (2,5 ab/all.)	abitanti per alloggi ricavati da recupero (2,5 ab/all.)
Castel del Bosco		31	81
Capanne		164	0
Fontanelle		--	--
San Romano		128	164
Montopoli		78	0
Marti/Musciano		78	16
Totale territorio		479	261

1.6 – Fattibilità delle varianti

In ciascun paragrafo dei capitoli della seconda parte della relazione saranno dati cenni sulla fattibilità delle varianti proposte ex D.P.G.R. n. 53/R/2011 che, in fase successiva al presente avvio, sarà rivista alla luce del più recente D.P.G.R. n. 5/R/2020. A tal proposito si riportano le

definizioni derivate dal D.P.G.R. n. 53/R/2011 della stessa disciplina del RU, significando che talune delle varianti proposte non modificano le condizioni di fattibilità mentre altre, necessariamente ove si preveda un diverso carico urbanistico, saranno soggette alle indagini finalizzate alla verifica della pericolosità degli ambiti territoriali interessati, sotto il profilo geologico, idraulico e sismico, con individuazione delle peculiari condizioni di fattibilità degli interventi.

Le categorie di fattibilità geologica del RU vigente sono, dunque, le seguenti quattro:

- F1** Fattibilità senza particolari limitazioni che si riferisce alle previsioni urbanistiche e infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- F2** Fattibilità con normali vincoli, che si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- F3** Fattibilità condizionata, che si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
- F4** Fattibilità limitata, che si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi, da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

Si aggiunge che, nella simbologia riportata in cartografia, la fattibilità è rappresentata dalla lettere F seguita da tre numeri da 1 a 4 tra parentesi, di cui il primo si riferisce alla fattibilità per i fattori geologici, il secondo per i fattori idraulici e il terzo per i fattori sismici, quale l'esempio sottostante.

F (x,y,z)

x = fattibilità per i fattori geologici

y = fattibilità per i fattori idraulici

z = fattibilità per i fattori sismici

1.7 – Piano comunale di classificazione acustica

Per una lettura organica degli stralci corografici che saranno riportati nella parte seconda della relazione in tema di classificazione acustica del territorio, si riporta la relativa legenda propria del D.M. 14 novembre 1997.

CLASSI ACUSTICHE		LIMITE (dB(A))	
		diurno	notturno
	Classe I	50	40
	Classe II	55	45
	Classe III	60	50
	Classe IV	65	55
	Classe V	70	60
	Classe VI	70	70
	Aree per manifestazioni	65	55

R(x)=Ricettori sensibili S(x)=Aree per manifest.

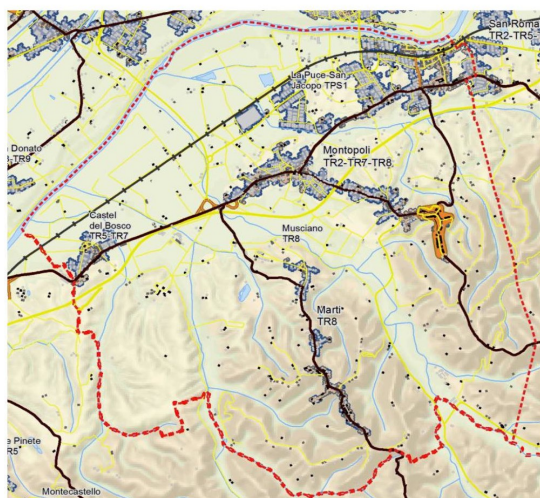
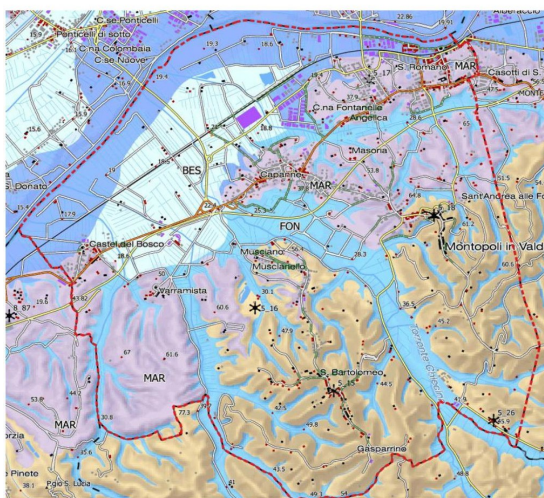
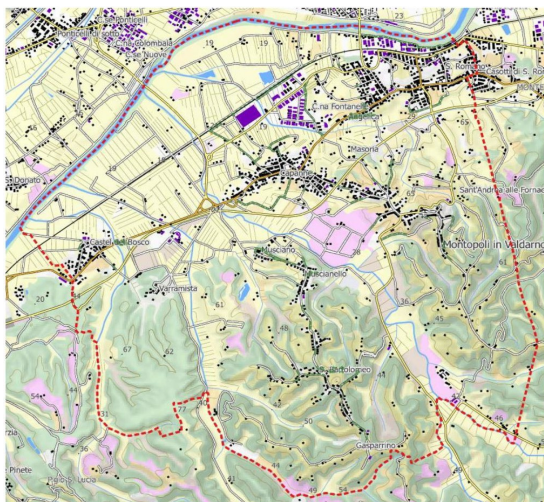
1.8 – Individuazione su

cartografia PIT

Ancora per una lettura organica, in calce ad ogni paragrafo sarà riportata un'immagine analoga alla seguente, nella quale, con opportuno simbolo, sarà localizzata la U.T.O.E. La composizione riporta le principali corografie del PIT quanto a topografia, caratteri del paesaggio, sistemi morfogenetici, e territorio urbanizzato.

Lasciando al relativo e apposito paragrafo la valutazione degli aspetti legati al piano paesaggistico vigente per l'ambito territoriale di Montopoli V.A., con la macroscopica individuazione sopra detta, per ogni UTOE/ambito di studio saranno indicati sommariamente i tratti peculiari riconducibili alla disciplina del PIT, con i suoi profili, descrizione, interpretazione e indirizzi.

Anticipiamo già qui come nel PIT con valenza di Piano paesaggistico, approvato con Del. C.R. 27 Marzo 2015 n.37, il Comune di Montopoli in Val d'Arno si colloca all'interno dell'ambito paesaggistico n.5 Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore.



PARTE SECONDA

PRESUPPOSTI DELLE VARIANTI, CONTENUTO E FATTIBILITÀ- VALUTAZIONE SUGLI EFFETTI DEL RU

2.1 – UTOE n. 1 CASTEL DEL BOSCO

2.1.1 - Eliminazione dei comparti di espansione residenziale de “Il Pianetto” e di “Piazza Berlinguer” e modifica dello zoning all'intorno.

La modifica al RU si esplica nel dar seguito alle valutazioni sul rischio idraulico connaturato alla zona e alle norme di salvaguardia previste dalla disciplina sovraordinata, per a quale è utile un breve excursus.



Fig. 1: Corografia aerea (Fonte Bing- Elaborazione SIT) - Aree evidenziate in rosso

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 richiamava (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.

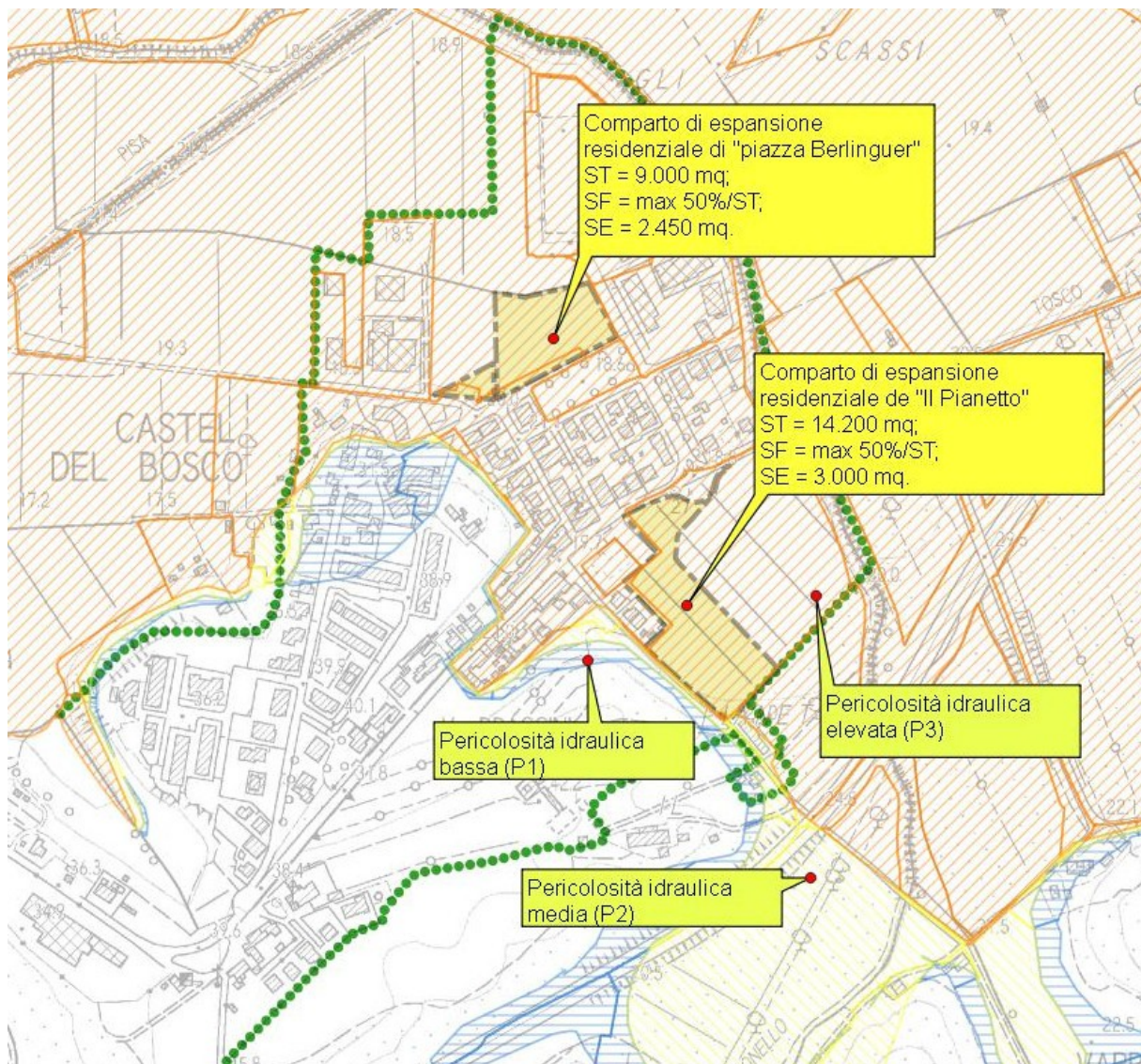


Fig. 2: Corografia aerea con indicati i comparti eliminati e le aree di pericolosità idraulica (P1, P2 e P3) PGRA - Elaborazione SIT

Nella sostanza e limitandoci agli aspetti legati alla pianificazione, tutti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti in tutte le zone ed escluso 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).

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, 4 metri s.l.m. che, riferito alla quota media di campagna, determina una possibile altezza fino a ben 3,8 metri della lama d'acqua.

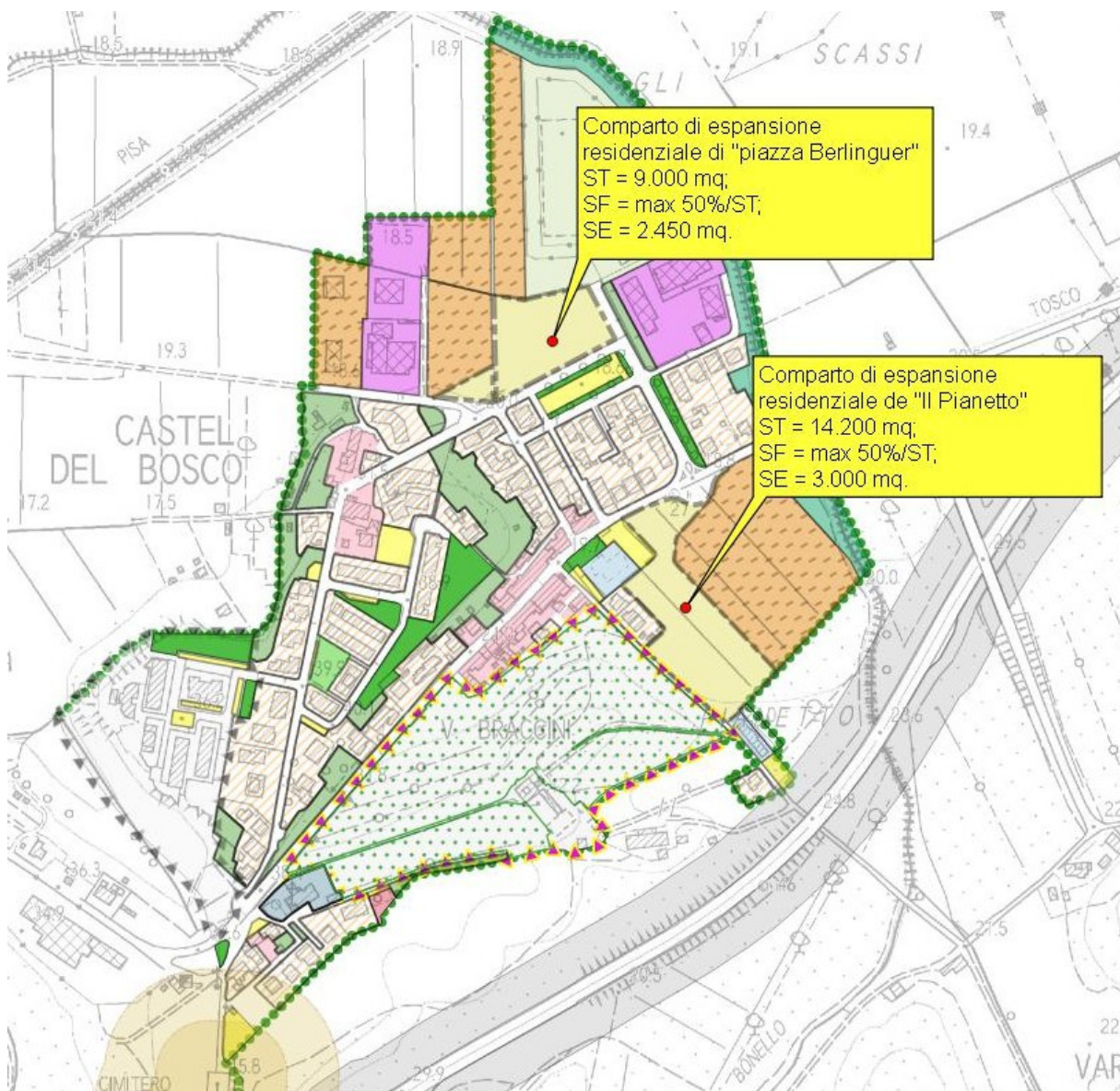


Fig. 3: Estratto RU attuale con indicazione comparti in oggetto - Scala 1:5000 (elaborazione grafica da SIT)

Talune zone interessate dalla pericolosità idraulica furono comprese tra le zone di completamento tipo "D" (completamento aree produttive) quanto ai sensi del R.U. vigente nel 2002, approvato con deliberazione consiliare n. 35 del 30 settembre 1999. Quanto invece al R.U. vigente, per le aree di completamento produttivo si manteneva la previsione fino a raggiungere il Rc del 50% della fondiaria per i lotti non completati, ma si introducevano previsioni di espansione residenziale oggetto della presente variante, tutto sebbene subordinato a fattibilità condizionata (F3) in ragione delle condizioni di

alta pericolosità idraulica presenti, con conseguenti prescrizioni cogenti in tema di nuove realizzazioni e ampliamenti volumetrici con la necessità della preventiva messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni, con una normativa di piano derivata da quella sovraordinata.

Il quadro vincolistico rappresentato dalla pericolosità per possibili eventi alluvionali è stato confermato anche con il recente Piano gestione rischio alluvioni (PGRA), approvato con deliberazione n. 235 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, la cui disciplina, ricalcando parte di quella previgente del PAI e in coerenza con la direttiva 2007/60/CE e il D.Lgs. n. 49/2010 di recepimento, indica precisi obiettivi per la salute umana, per l'ambiente, per le attività economiche che, seppure dettagliati alla scala delle aree omogenee presenti nel bacino dell'Arno in funzione delle loro caratteristiche fisiche e delle loro criticità e perseguiti attraverso l'attuazione delle misure di prevenzione, di protezione, di preparazione e di risposta e ripristino, impongono attente riflessioni sul mantenimento di previsioni di trasformazione urbanistico edilizia in tali aree (cfr. art. 1³).

A scala di bacino, il dettaglio è esplicitato con la classificazione della pericolosità da alluvione, indicando aree a pericolosità elevata (P3), aree a pericolosità media (P2) e aree a pericolosità bassa (P1). Delle prime (P3) d'interesse per l'argomento in oggetto, le norme non prevedono, tra l'altro, alcuna trasformazione urbanistico-edilizia riconducibile ad aree di espansione, mentre gli indirizzi per gli strumenti di governo del territorio indicano chiaramente di *“(...) evitare le previsioni e le realizzazioni di nuove edificazioni, salvo che non siano possibili localizzazioni alternative. In ogni caso, le previsioni di nuova edificazione non diversamente localizzabili sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico”* [cfr. art. 8, 1 c., lett. b)] . La stessa enfasi è stata posta dalla recente L.R. n. 41/2018. Le aree liberate dalla previsione espansiva saranno “recuperate” con destinazione a verde ad agricola interne alla UTOE.

2.1.2 - Eliminazione comparto di espansione residenziale esaurito de “Il Poggio”.

Si tratta di aggiornare lo zoning con l'eliminazione del comparto di lottizzazione approvato nel 2001 e ormai esaurito, avendo esaurito la previsione edificatoria sulla sua S.T. di 27.000 m², con un volume previsto di 15.000 m³.

La zona, la cui urbanizzazione è in corso di completamento da parte del comune, per il venir meno degli impegni assunti dai lottizzanti, viene proposta la sua trasformazione in area di saturazione residenziale di tipo B, ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 1444/1968.

³ (...) 4 (...):

1. Obiettivi per la salute umana

a) riduzione del rischio per la vita delle persone e la salute umana;

b) mitigazione dei danni ai sistemi che assicurano la sussistenza e l'operatività delle strutture strategiche.

2. Obiettivi per l'ambiente

a) riduzione del rischio per le aree protette derivante dagli effetti negativi dovuti a possibile inquinamento in caso di eventi alluvionali;

b) mitigazione degli effetti negativi per lo stato ambientale dei corpi idrici dovuti a possibile inquinamento in caso di eventi alluvionali, con riguardo al raggiungimento degli obiettivi ambientali di cui alla direttiva 2000/60/CE.

3. Obiettivi per il patrimonio culturale

a) Riduzione del rischio per il patrimonio culturale, costituito dai beni culturali, storici ed architettonici esistenti;

b) mitigazione dei possibili danni dovuti ad eventi alluvionali sul sistema del paesaggio.

4. Obiettivi per le attività economiche

a) mitigazione dei danni alla rete infrastrutturale primaria;

b) mitigazione dei danni al sistema economico e produttivo pubblico e privato;

c) mitigazione dei danni alle proprietà immobiliari;

d) mitigazione dei danni ai sistemi che consentono il mantenimento delle attività economiche.

(...)

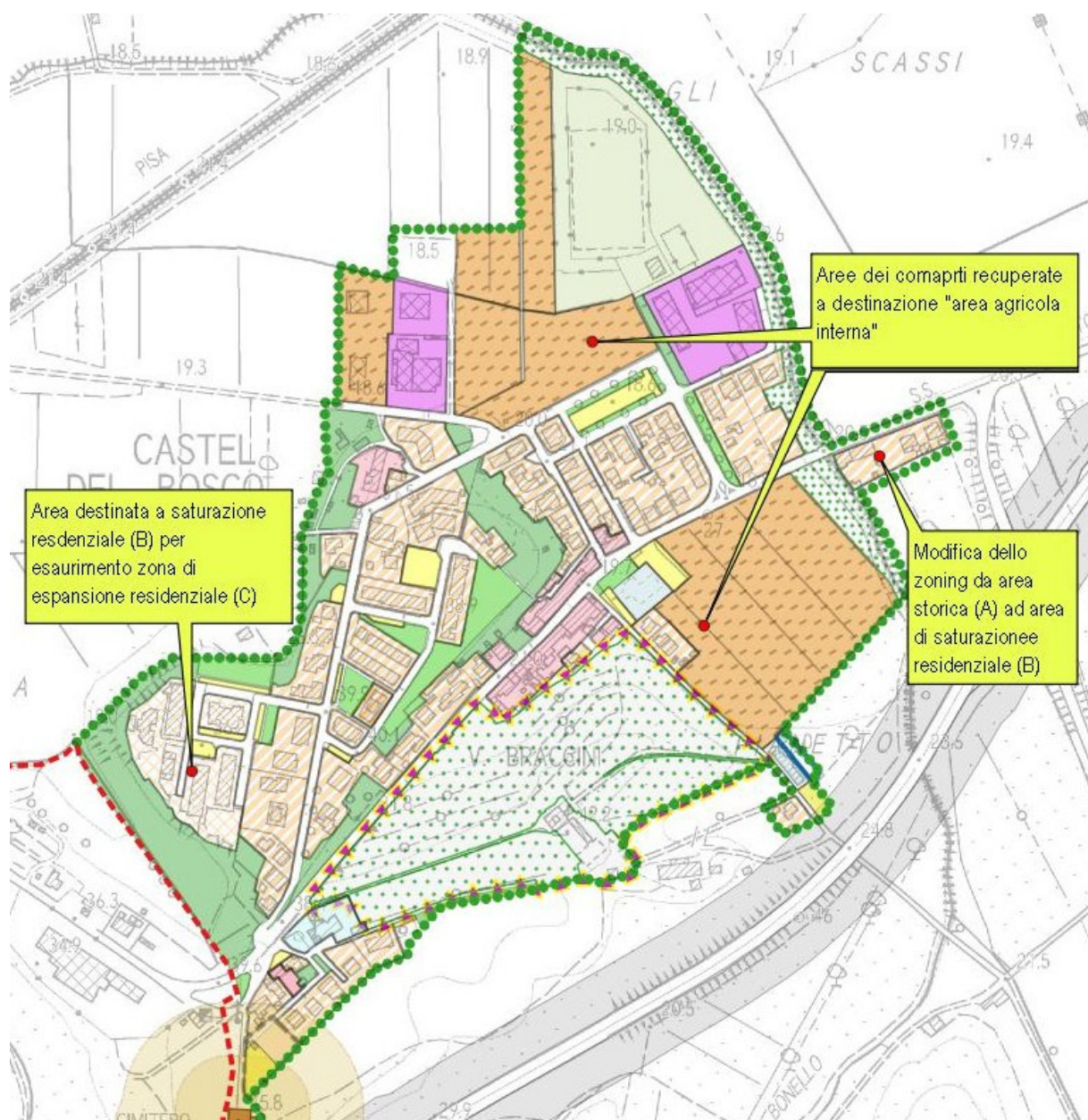


Fig. 4: Estratto RU modificato dell'intera UTOE con indicazioni delle modifiche proposte (Elaborazione SIT)

2.1.3 – Considerazioni sul dimensionamento della UTOE e sull'attività edilizia svolta dal 2013

Nel corso di questi anni (2013-2021) la capacità edificatoria nella UTOE è stata pari a zero e gli unici interventi si riconducono al recupero e alla ristrutturazione. A questa sostanziale inerzia hanno contribuito scelte di pianificazione che, ancorché sbagliate per la collocazione in area ad altro rischio idraulico che avrebbero comunque comportate opere di urbanizzazione di notevole impatto e costo, di eccessiva estensione territoriale che, seppure dettata dalla necessità di ottenere dotazioni territoriali a lungo attese dalla frazione, confliggono con la frammentazione delle proprietà ovvero con proprietà poco consone ad investire nel settore dell'edilizia.

L'analisi svolta ha evidenziato come sia opportuno indirizzare in altri ambiti quasi interamente la capacità edificatoria accordata dal PS per le zone di espansione residenziale⁴ (SE = 5.450,00 m²), certo in ragione anche della loro collocazione in area con alta pericolosità idraulica per rischio alluvioni

⁴ O per altre previsioni volte alla valorizzazione turistico-ricettiva della zona collinare ove se ne presentino favorevoli condizioni di fattibilità economico-finanziaria

ma anche per quanto possa essere constatato del rapporto “fuori scala” esistente per l'aspettativa di tali insediamenti e il contesto ambientale e morfologico dei luoghi interessati. Rimane invece valida la necessità di prevedere il dimensionamento residuale e aggiunto per interventi di completamento (SE=1.910,00 m²).

Se vogliamo soffermare l'attenzione sul dimensionamento, la statistica evidenziata non chiarisce, inoltre, la singolarità dell'avvenuta distribuzione di notevole parte della ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, mentre nell'ipotesi di una ancora attuale necessità di valorizzare l'indotto che nelle vicinanze gode della pregevole realtà della “Tenuta Varramista”, risulta ancora sostenibile l'attribuzione di una discreta quote del dimensionamento a favore di destinazioni turistico-ricettive e direzionale di servizio (peraltro destinazioni che, a livello di governo del territorio, sono anche riconducibili ad attività di vicinato compatibili con la più generale destinazione residenziale), come pure di mantenere quote fattive, comunque però residuali, per l'edificazione di completamento.

Tabella 7 - UTOE Castel del Bosco – Dimensionamento del PS vigente in m² di SE per la destinazione residenziale, dimensionamento utilizzato, quota parte residua e aggiornamento in relazione alla variante proposta

UTOE Castel del Bosco		Completamento	Ristrutturazione urbanistica	Ampliamento		Totale
				Residuo	Nuova previsione	
A	Dimensionamento PS	1.000	3.600	537	5.470	10.607
B	Attribuzione RU vigente	310	1.600	537	5.470	7.917
C	Differenza tra A e B	- 690	- 2.000	0	0	- 2.690
D	Dimensionamento utilizzato > 2013	0	0		0	0
E	Dimensionamento disponibile (A-D)	1.000	3.600	537	5.470	10.607
F	Dimensionamento proposto	1.000	2.600	0	0	3.600

Tabella 8 - UTOE Castel del Bosco – Dimensionamento del PS vigente in m² di SE per la destinazione non residenziale, dimensionamento utilizzato, quota parte residua e aggiornamento in relazione alla variante proposta

UTOE Castel del Bosco		Commerciale		Produttivo		Turistico ricettivo		Direzionale	Misto direzionale e ricettivo	Totali
		Vicinato	Media struttura	Residuo	Nuova previsione	Residuo	Nuova previsione			
A	Dimensionamento PS	600	0	0	0	3000	3.000	600	2.000	9.200
B	Attribuzione RU vigente	0	0	0	0	0	3.000	0	0	3.000
C	Dimensionamento utilizzato > 2013	0	0		0		0	0	0	0
D	Dimensionamento disponibile (A-C)	600	0	0	0	3.000	3.000	600	2.000	9.200
E	Dimensionamento proposto	600	0		0		4.000	600	0	5.200

Pur registrando, qui come in altre UTOE, una discreta attività manutentiva e migliorativa del patrimonio edilizio esistente, non sono stati però attuati gli obiettivi del PS che, accanto alla conservazione e la qualificazione del nucleo storico in ottica identitaria del luogo, dovevano portare ad un ampliamento del patrimonio edilizio più recente anche con l'apporto di nuove dotazioni territoriali per qualificare l'intorno dell'edificato. Ereditando una situazione complicata e assai poco definita coi progetti attuativi del primo decennio del secolo, si è assistito al completamento dell'edificazione nel comparto de “Il Poggio”, risultato carente delle opere di urbanizzazione che hanno potuto avere

seguito solo grazie all'intervento diretto del comune, per il quale, però, alle carenze progettuali si è aggiunta un'inspiegabile inerzia anche di natura operativa per una serie di concause legate all'avvicendamento di norme di carattere finanziario nazionali non sempre ben lette ed applicate dagli uffici.

All'esistente o aggiornata schedatura degli edifici, nella UTOE in oggetto non ha seguito nessuna particolare iniziativa volta a cogliere le potenzialità sia residenziale che turistico-ricettivo della zona e anche l'auspicato intervento, diretto o mediato da terzi, sulla pregevole area della Villa Braccini è mancato. Per il complesso è mancata qualsiasi iniziativa della proprietà anche solo meramente conservativa, tanto da pregiudicare ulteriormente la conservazione del bene architettonico e del parco al suo intorno.

Anche la volontà di definire un limite urbano con la campagna circostante, sia di frangia che mediato da attività non residenziali (sostanzialmente produttive e sportive) non ha visto iniziative di sorta, se si esclude il marginale interessamento del tracciato della "Ciclopista dell'Arno", che tuttavia scorre ai margini settentrionali fuori del perimetro del territorio urbanizzato: ciclopista che peraltro presenta notevoli criticità perché insistente su viabilità ordinaria già esistente, in luogo di una più attenta sua progettazione su con percorso autonomo e distinto. Volendo offrire un riferimento statistico su quanto possano incidere le modifiche proposte con il procedimento avviato con la presente relazione, si riporta la tabella seguente riferita all'intera UTOE viste le sue ridotte dimensioni che ne consentono, ma anche ne suggeriscono, una lettura univoca.

Tabella 9 – UTOE di Castel del Bosco - Statistica essenziale dello zoning attuale e proposto

Zonizzazione	Attuale (m²)	Modificato (m²)	Note
Area storica (A) - SF	14.254	11.532	
Saturazione residenziale (B) - SF	56.226	58.948	
Saturazione residenziale già zona C	0	10.606	1
Espansione residenziale (C)	23.200	0	
Aree agricole interne	43.141	67.242	
Verde pubblico	11.264	10.794	
Verde privato	20.231	35.585	

Pur posta al di fuori del perimetro della UTOE, per alcune sue implicazioni con la frazione di Casteldelbosco e la più nota compagine della zona Varramista, è interessante ricordare anche in questa sede come gli obiettivi per i cosiddetti "Stalloni" contemplassero interventi di ristrutturazione urbanistica per un massimo di 3.000 m² di SE, con contestuale risanamento ambientale e paesaggistico che, però, non hanno trovato alcuna disciplina operativa nelle N.T.A.

2.1.4 - Classificazione acustica della zona

Per essere prossime alla viabilità stradale di interesse sovra comunale rappresentata dalla via Tosco-Romagnola e dalla S.G.C. Fi-Pi-LI, entrambe le aree di studio si collocano in zona IV ai sensi del PCCA vigente e con limiti emissione diurno/notturno rispettivamente di 65 e 55 dB(A). Più in generale l'intero tessuto abitato e molte delle aree a vocazione turistica e ambientale al di fuori del perimetro della UTOE siano caratterizzate ancora dalla suddetta classificazione di cui dovrà essere

tenuto conto anche in future scelte strategiche che abbiano per oggetto la vasta tenuta di Varramista.

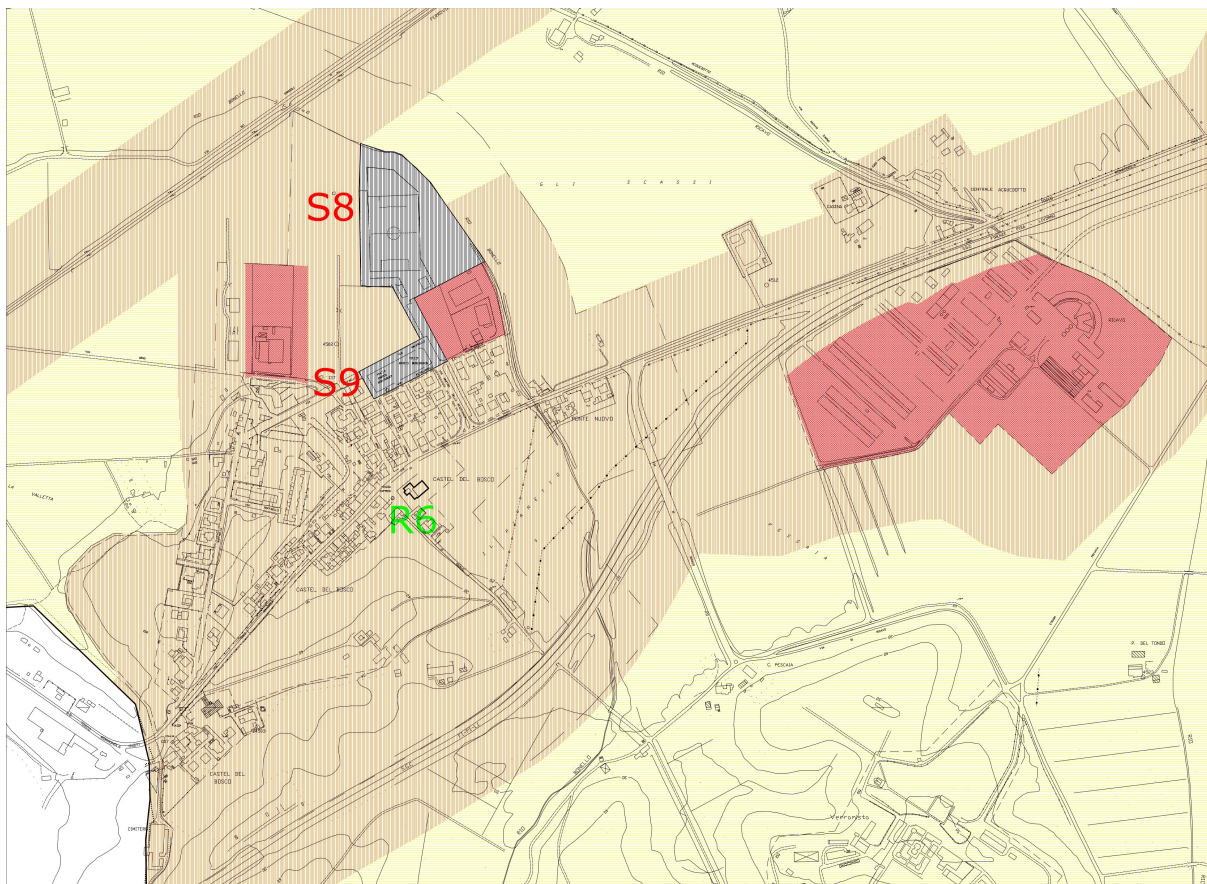


Fig. 5: Stralcio della tavola corografica di rappresentazione dell'attuale classificazione acustica, ex D.M. 14-11-1997, della UTOE e degli ambiti strettamente correlati

2.1.4 – Fattibilità

Anche con riferimento alla tabella riportante i parametri essenziali dello zoning variato, quanto agli aspetti geomorfologici, idraulici e sismici, per tutte le varianti esaminate nei precedenti paragrafi non sussistono condizioni che dettino l'aggiornamento delle precedenti indagini geologico-tecniche del R.U. vigente, in quanto e palesemente le modifiche introdotte non comportano incrementi di volume o di superficie degli edifici o cambiamento delle condizioni di pericolosità o fattibilità.

Quanto agli strumenti attuativi, venendo meno i presupposti di espansione residenziale nella zona, i pochi interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono limitati ad interventi di saturazione residenziale subordinati ad iniziativa privata. Si riporta lo stralcio corografico della tavola riepilogativa delle condizioni attuali di fattibilità della UTOE di Casteldelbosco.



Fig. 6: Stralcio della tavola corografica di rappresentazione delle attuali condizioni di fattibilità ex D.P.G.R. n. 53/11/2011

2.1.5 – Peculiarità dal PIT

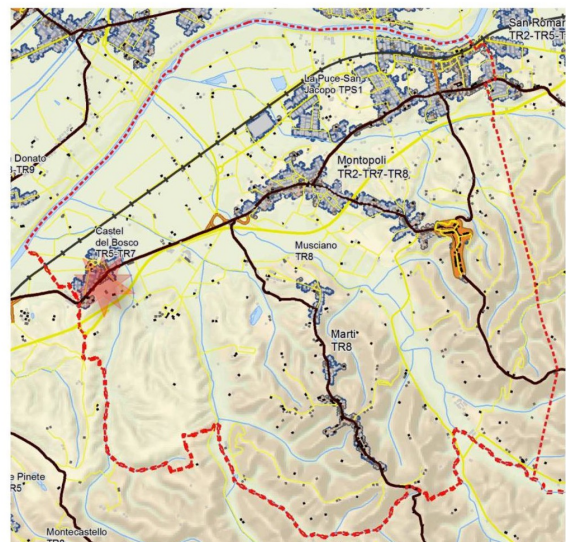
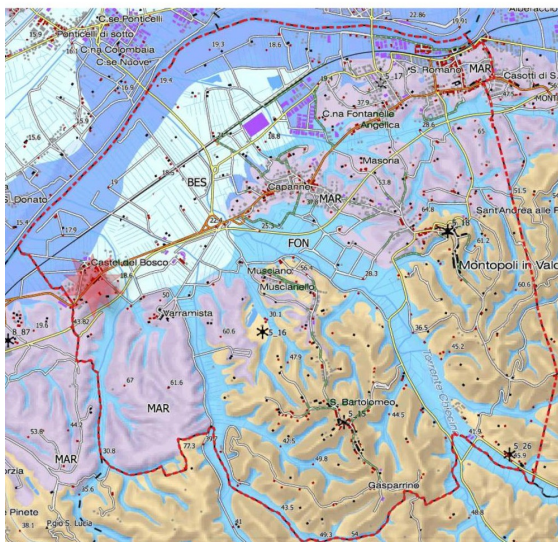
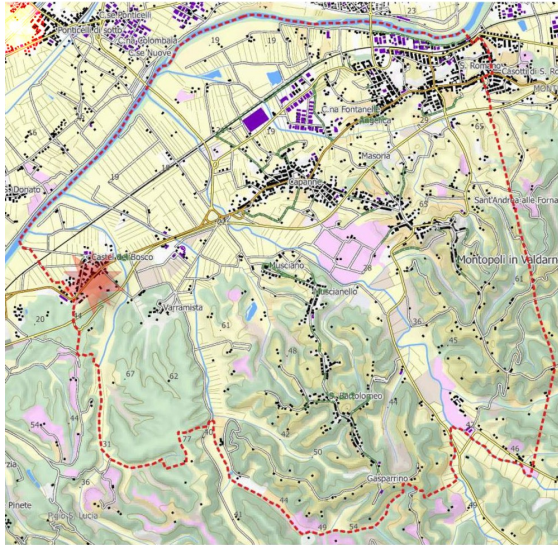


Fig. 7: Individuazione della UTOE sulla cartografia PIT

Al pari della pianura alluvionale contermina, che ne caratterizza la struttura geomorfologica, nella zona di Castel del Bosco i processi storici di territorializzazione iniziano con la colonizzazione romana del periodo tardo repubblicano con successive alterne vicende demografiche ed economiche fino all'epoca medievale e moderna. Castel del Bosco, al pari di altri siti plebani, è un piccolo agglomerato che si sviluppa nella sua collocazione collinare in epoca relativamente recente, intorno al nucleo religioso rappresentato dalla Chiesa di San Brunone, in posizione ottima per essere alieno dalle criticità ambientali della pianura circostante dove continuarono per tutto o periodo moderno (significativamente dal XVI in avanti lavori di sistemazione della viabilità, dell'Arno e dei corsi d'acqua minori insieme alla bonifica e ri-colonizzazione della pianura. Del resto è con il R.D. 29 dicembre 1927, n. 2675, che Castel del Bosco è annessa al comune Montopoli in Val d'Arno insieme al territorio di Marti, ambedue prima appartenuti a Palaia.

Se l'area presenta ancora valori indiscussi legati, significativamente ad alcuni luoghi di interesse naturalistico e paesaggistico (Varammista), sono i fattori di criticità a diventare prevalenti, legati alla pressione antropica nelle aree di pianura, con un'urbanizzazione realizzata in tempi assai recenti, scorcio XX e primi anni del XXI secolo capace di aumentare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare ostacoli al deflusso delle acque, con aumento dei fattori di rischio sia in termini di volumi d'acqua sia in termini di esposizione di beni e vite umane. Ancora per la pressione insediativa, le falde acquifere sono parimenti soggette a forte pressione con una pianura che presenta una forte vulnerabilità intrinseca all'inquinamento dovuta alla natura dei depositi che forniscono scarsa protezione alle acque sotterranee.

La pianura alluvionale, di matrice tipicamente agrosistemica di pianura urbanizzata, con una rete ecologica tipicamente intensiva con un ricco reticolo idrografico, gravitante sul quello fluviale, dotati di un'interessante vegetazione ripariale, che sifa interessante proprio nella zona grazie alla mancata sua compromissione che invece ha pesantemente subito nelle aree fluviali in destra idraulica (comuni di Santa Croce S.A, Castelfranco D.S. e Santa Maria A.M.).

Alla stregua di molti altri piccoli centro del Valdarno, alla pianura alluvionale si contrappone un paesaggio collinare correlato dalla sistemazione di due ville-fattorie , connesse all'attività agricola: Villa Braccini e la Fattoria di Varammista

Le dinamiche di trasformazione si manifestano quindi in altri livelli di artificialità che comportano significative trasformazioni dell'uso del suolo e del paesaggio con ricadute negative in termini di biodiversità e di tutela dei valori naturalistici. Per essere stretto tra il Fiume Arno a Nord e le pendici collinari a Sud, è ancora giocoforza interessato delle importanti infrastrutture lineari che corrono verso Ovest (ferrovia Firenze-Pisa, S.S. n. 67 già via Fiorentina e la S.G.C. Fi-Pi-Li) e dalle opere accessorie a queste così come anche di altre infrastrutture lineari aeree, determinando un quadro di consumo di suolo che ne sconsiglia ulteriori espansioni anche oltre le considerazioni legate al rischio idraulico.

L'area di studio è quindi una porzione del Valdarno Inferiore che, per una serie di cause anche congiunturali, è riuscito e ancora riesce ad essere alieno da un alto consumo di suolo indotto da espansioni residenziali e produttive, la cui descrizione strutturale è quella del “*morfortipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale*”⁵.

⁵ Sistema insediativo di tipo pianiziale densamente abitato e caratterizzato storicamente dalla dominanza della funzione di collegamento esercitata da un elemento idrografico importante e dalla viabilità lungofiume 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.

2.2 - UTOE n. 2 Capanne

2.2.1 - Correzione dell'erronea delimitazione dell'area residenziale di saturazione in fregio e all'interno delle vie Dante e Montale.



Fig. 8: Corografia aerea

La modifica al RU si esplica nel correggere l'erronea rappresentazione dello zoning indotto dall'assetto dato e, in parte, realizzato con interventi di sostituzione edilizia presentati a partire dal 2005 quando con denuncia d'inizio attività del 25 febbraio (p.g. 3.272/2005 – P.E. n. 53/05) fu demolito un edificio produttivo, quasi diruto, per realizzare al suo posto 5 fabbricati residenziali, oltre agli standard di legge e alla realizzazione di altre opere di urbanizzazione.

L'intervento urbanistico edilizio interessava un'area in fregio e all'interno delle vie Dante e Montale (vedi figura) e fu portato avanti con vari permessi di costruire rilasciati nell'arco di 6 anni ma dei quali solo quello indicato con n. 1 è stato completato (rif. P.C. n. 20/2006 – P.E. n. 112/2006), mentre risulta incompleto il n. 2 (rifa. P.C. n. 19/2006, P.C. 21/2010 (Var.) – P.E. n. 111/2006) e, sebbene rappresentati in cartografia di piano, mai realizzati i fabbricati nn. 3, 4 e 5, mentre risultano completate le principali opere di urbanizzazione che, se non altro, hanno dato l'attuale configurazione corografia all'area.

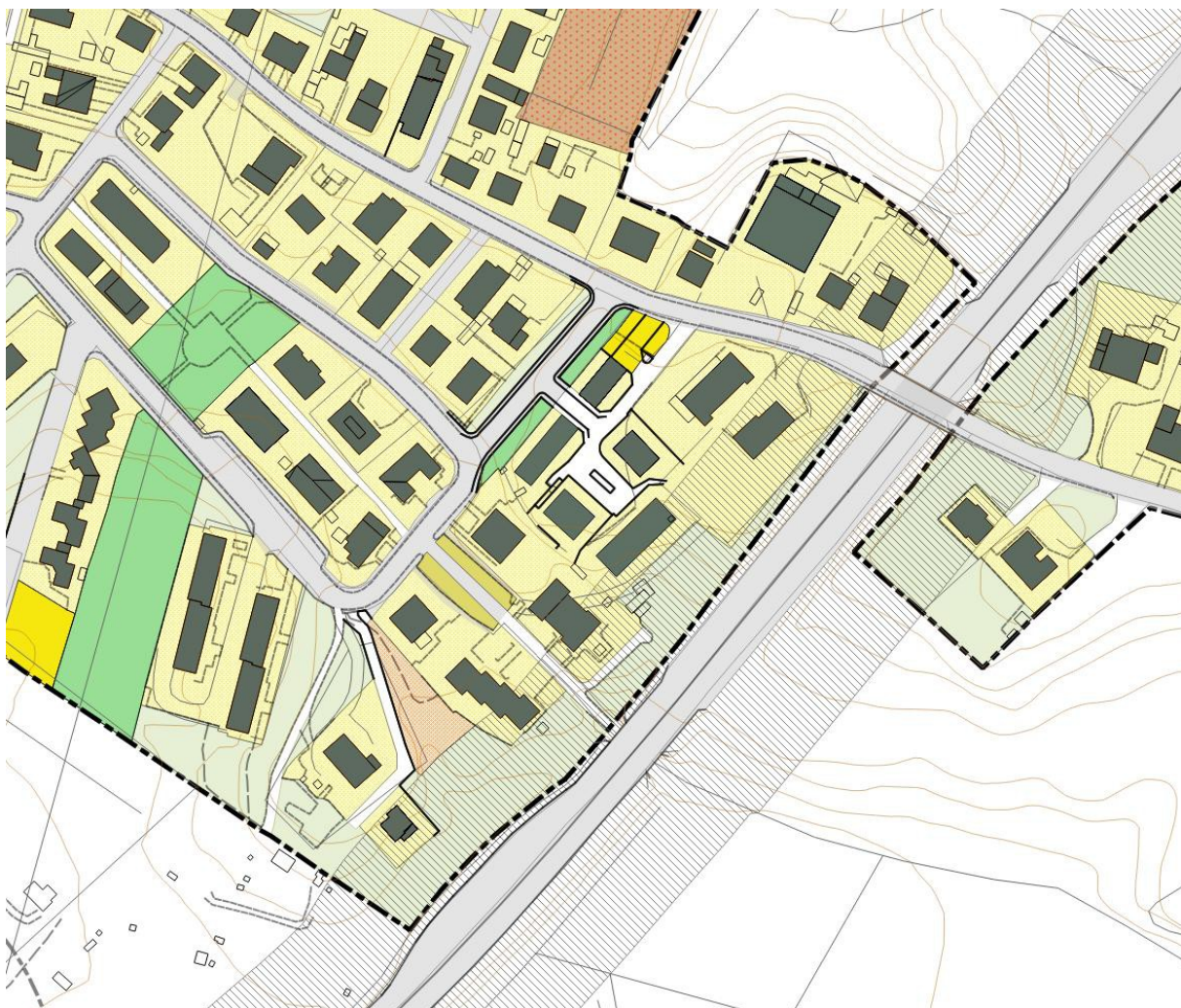


Fig. 9: Estratto del RU attuale - scala 1:2000 (rappresentazione grafica da SIT)

Si tratta quindi di inserire l'area oggetto dell'intervento nel suo complesso interamente nelle zone di saturazione di tipo residenziale (cfr zone B art. 2 del D.M. n. 1444/1968), con anche la lieve modifica dello zoning all'intorno per rappresentare l'esatta perimetrazione dei parcheggi pubblici, del verde pubblico, del verde privato e tenendo anche in considerazione la fascia di rispetto stradale dettata dalla vicina S.G.C. Fi-Pi-Li.

Passando alle valutazioni di coerenza con il piano strutturale, la porzione della UTOE n. 2 interessata è quella di cerniera con la UTOE di Montopoli, la cui separazione è sostanzialmente data dal recente tracciato della S.G.C. Fi-Pi-Li che ne determina anche i soli aspetti vincolistici sovraordinati al piano. Come per tessuti urbani coevi e similari, anche per questa zona il PS indica per la zona obiettivi di qualità tra i quali “Il miglioramento della qualità abitativa (...) del tessuto edificato recente, con maggior controllo degli interventi di completamento (...), determinando un più equilibrato rapporto fra residenza e spazi edificati, con quelli liberi e di servizio”. La cura del disegno urbano con la corretta integrazione dell'edificate esistente con il completamento possibile e auspicabile, consente anche di rafforzare l'identità dei luoghi, abbandonando anche la sensazione di “non luogo” che, attualmente, connatura ambiti urbani marginalizzati da interventi succedutesi senza alcuna vera programmazione e pianificazione.

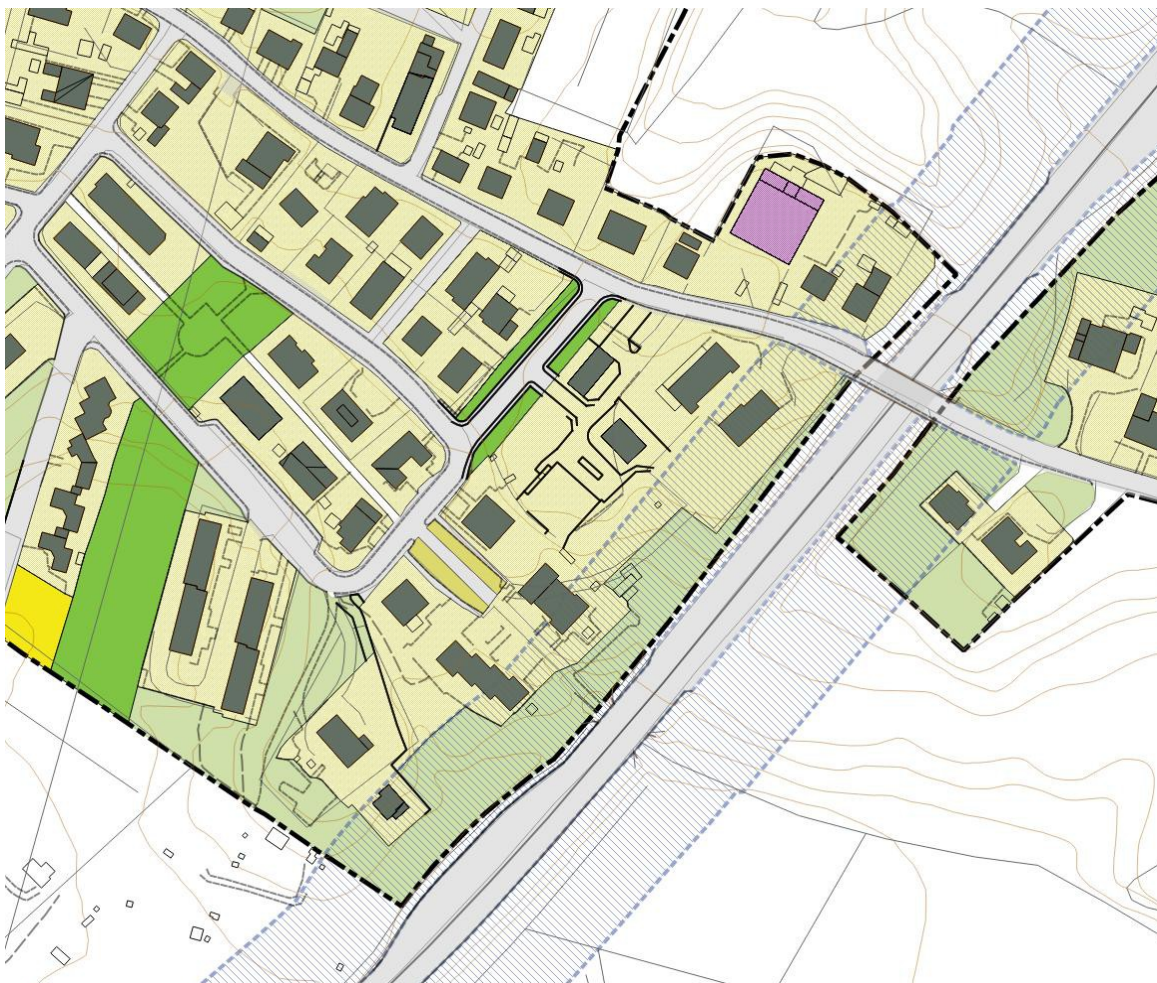


Fig. 10: Estratto del RU modificato - scala 1:2000 (rappresentazione grafica da SIT)

2.2.2 - Estensione dell'area destinata a saturazione residenziale in fregio alla via Nazionale.

Si tratta di prevedere un comparto soggetto a piano unitario convenzionato per una superficie territoriale di 2.312,00 m² in luogo della sua attuale destinazione a verde privato. L'intervento, che recupera al pari di altri dello stesso tenore descritti per la UTOE n. 2 parte della capacità edificatoria prevista dall'attuale RU, consente il completamento del fronte strada rappresentato dalla Tosco-Romagnola (alias via Nazionale nella frazione) consentendo anche la realizzazione di un parcheggio il cui standard pubblico complessivo per la zona è deficiente, come sarà più volte messo in evidenza. La capacità edificatoria si verrebbe ad esplicare su una superficie fondiaria di 1.650,00 m².

L'intervento consente, peraltro, anche una generale sistemazione urbanistica e ambientale della zona che presenta alcuni elementi di degrado indotto dall'abbandono di precedenti manufatti già rurali posti nelle vicinanze.

La variante brevemente descritta traduce alcuni degli obiettivi del PS rimasti inattuati nel RU per realizzare "piazze e spazi pubblici, parcheggi e aree attrezzate, necessarie per migliorare la scena urbana, i servizi e i luoghi di socializzazione e per diversificare le funzioni presenti nel tessuto edificato," (cfr. art. 27, N.T.A. del P.S.), concorrendo anche a identificare un chiaro limite urbano, non sfrangiato e indistinto come accade oggi.



Fig. 11: Corografia aerea

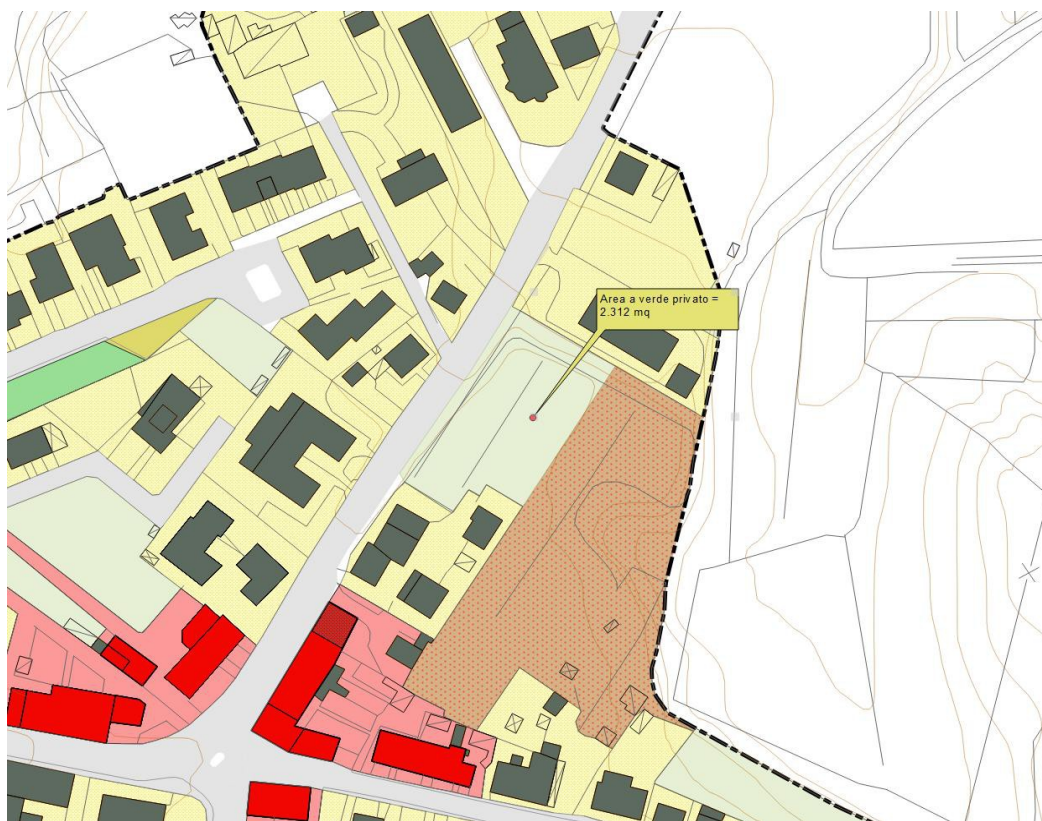


Fig. 12: Estratto del RU attuale - scala 1:1000 (rappresentazione grafica da SIT)

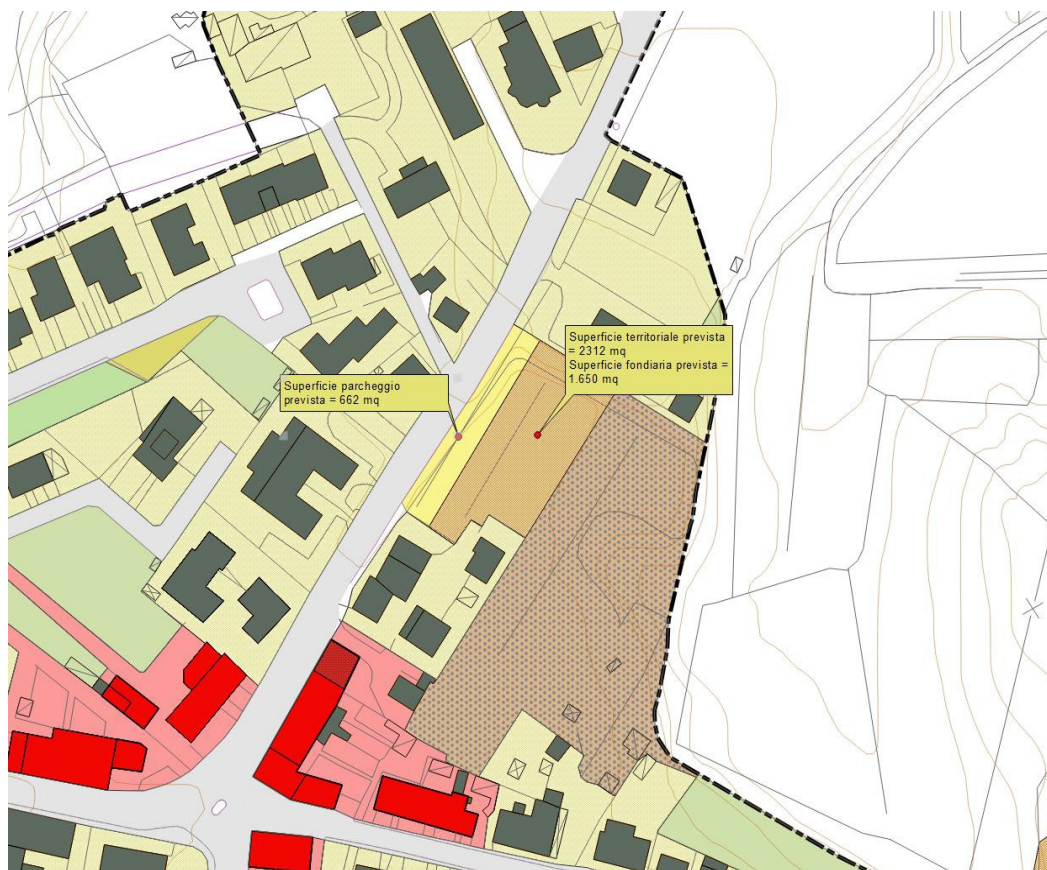


Fig. 13: Estratto del RU modificato - scala 1:1000 (rappresentazione grafica da SIT)

Tabella 10 – UTOE di Capanne - Parametri nuovo comparto B convenzionato in via Nazionale

ST (m ²)	SF (m ²)	SE (m ²)	Verde (m ²)	Parcheeggi (m ²)	Abitanti
2.312,00	1.650,00	495,00	0,00	662,00	15

2.2.3 - Modifica allo zoning in fregio alla via Fonda per estensione dell'area residenziale e aumento dello standard pubblico.

Anche in ordine alle possibilità accordate dalla disciplina del RU vigente (cfr. art. 5, 5c, delle N.T.A.), da proposta attiene alla modifica dello zoning per ricollocare previsione di espansione residenziale nella frazione e consentire, al contempo, un aumento della dotazione di standard della zona, significativamente di parcheggio del quale il tessuto residenziale delle individuato in fregio alle vie Bologna, Firenze, Genova, Lucca è estremamente deficitario.

In relazione allo stato attuale del RU, la modifica proposta trasforma da area agricola interna alla U.T.O.E. a comparto di espansione residenziale di tipo "C" un area della superficie territoriale di 9.956 m² con la previsione edificatoria, analoga ad altre zone di tale natura e riepilogato nell'apposita tabella. La variante traduce più concretamente gli obiettivi di qualità della frazione già indicati nel piano strutturale vigente (cfr. par. 5.3 della Relazione di progetto) dove, tra altre criticità, si evidenzia come "Le espansioni residenziali si sono caratterizzate a lungo per interventi a bassa densità con case isolate, villette e case a schiera che, negli episodi più recenti, si vanno intensificando per un maggiore sfruttamento degli indici urbanistici, inserendo tipi eterogenei, ai quali corrispondono soluzioni formali che non sempre si collocano con il carattere dei luoghi. Ne è derivato un agglomerato edilizio senza

una definizione dei margini e dove i luoghi più qualificati della scena urbana si trovano quando gli edifici si dispongono a formare cortine edilizie, intorno a spazi pubblici". Significando che questi "spazi pubblici sono quelli esistenti da tempo e non certo quelli che potevano essere frutto di un'oculata pianificazione, quantomeno successiva agli anni Ottanta del secolo scorso, che sono praticamente assenti in favore di una esaltazione dell'utilizzo della superficie fondiaria con indici e parametri eccessivi e inappropriati, in luogo di quella territoriale con appropriate e lungimiranti dotazioni territoriali.



Fig. 14: Corografia aerea

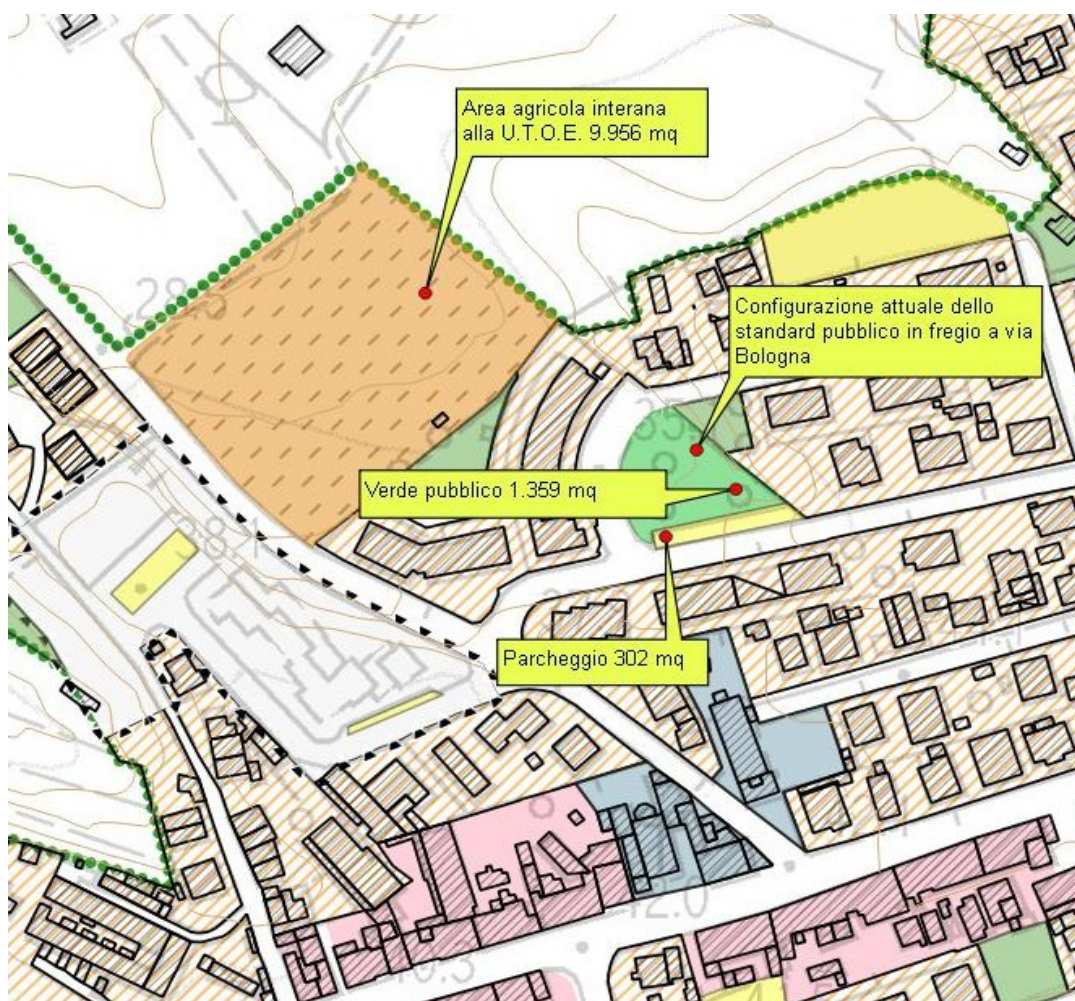


Fig. 15: Estratto del RU attuale - scala 1:2000 con indicazioni esplicative (rappresentazione grafica da SIT)

Non è un caso che gli obiettivi di qualità del territorio fissati dal PS, annoverano anche “la realizzazione di piazze e spazi pubblici, parcheggi e aree attrezzate, necessarie a migliorare la scena urbana, i servi e i luoghi di socializzazione e per diversificare le funzioni presenti nel tessuto edificato”. Vedremo, nel prosieguo della relazione, come questo obiettivo insieme ad una nuova “(...) cura del disegno urbano per gli interventi già programmati e da programmare, con l'integrazione corretta fra le parti storiche, aree verdi, parcheggi, residenze e attrezzature e l'identificazione di un chiaro limite urbano, passi anche attraverso l'abbandono delle previsioni insediative del previsto “nuovo centro urbano” di Capanne sud, assolutamente fuori scala e fuori contesto per la morfologia insediativa e il carico urbanistico sottesi.

Con la variante, sarà anche possibile acquisire al patrimonio parte del sedime della stessa via Fonda (331 m² ca) ancora insistente su parte di area privata, quanto ad aggiornamento dello zoning prossimo al comparto, sarà anche rivista la definizione dello standard pubblico in fregio a via Bologna .

Tabella 11 – UTOE di Capanne - Parametri nuovo comparto “C” via Fonda

ST (m ²)	SF (m ²)	SE (m ²)	Verde (m ²)	Parcheggi (m ²)	Abitanti
9.956,00	5.000,00	3.000,00	600,00	2.000,00	62

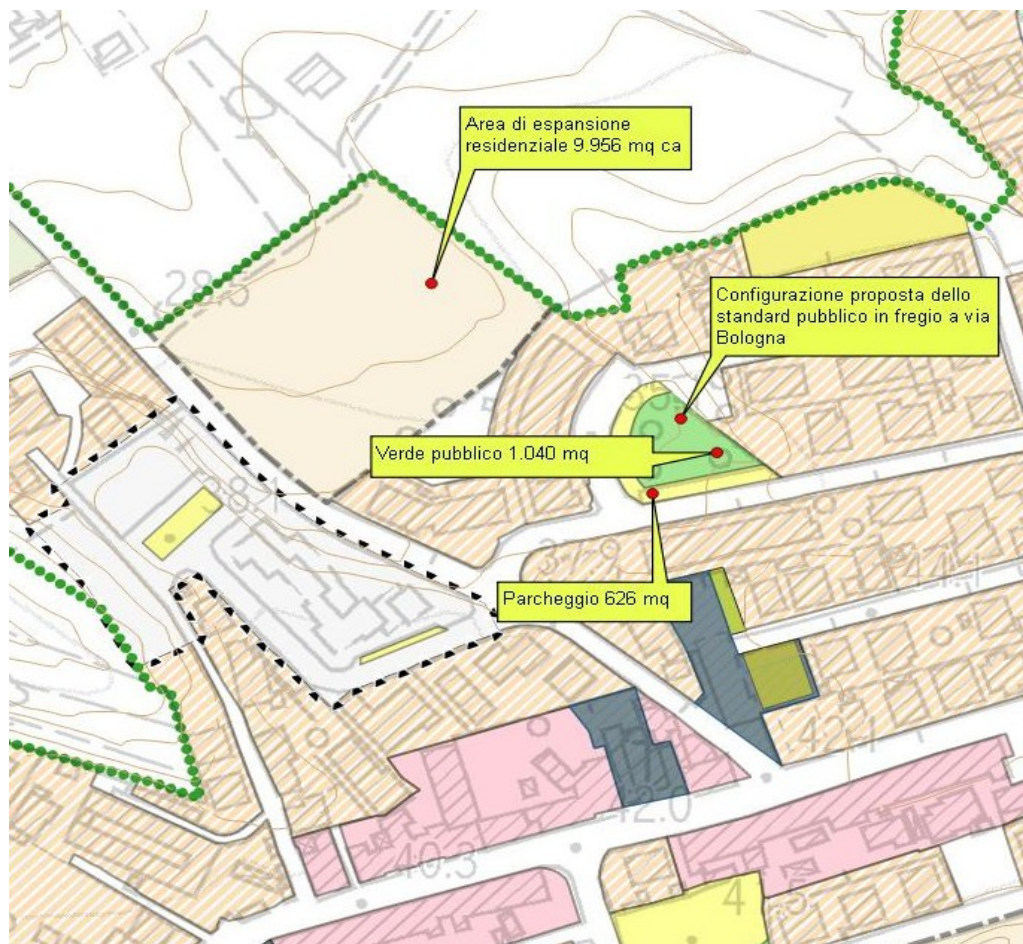


Fig. 16: Estratto del RU modificato - scala 1:2000 con indicazioni esplicative (rappresentazione grafica da SIT)

2.2.4 - Modifica allo zoning in fregio e all'interno delle vie Palermo e Pirandello per estensione dell'area residenziale e aumento dello standard pubblico.

La modifica consiste nell'individuare un comparto di completamento residenziale soggetto a PUC, ai sensi dell'art. 121 della L.R. n. 65/2014, all'interno della via Tosco-Romagnola, raggiungibile da via Pirandello allo scopo di definire compiutamente il margine Nord dell'edificato della frazione con ulteriore dotazione di standard. Di concerto sarà minimamente estesa l'area di completamento residenziale in fregio alla via Palermo che presenta alcune lacune e discontinuità tali da impedire il corretto assetto della zona, significativamente in termini di viabilità e completamento delle dotazioni territoriali.

L'area in esame figura, come altre, tra le zone agricole interne alla UTOE che si prestano proprio alla loro trasformazione in virtù della loro posizione e per le prerogative di riordino sia dei margini della frazione sia me una migliore dotazione territoriale della zona che, dalla data di approvazione del RU (2013) ha visto attuare l'unica concreta previsione di saturazione residenziale, mediante PUC, per una SF di 2.274,00 m², una SF di 1.862,00 m², SE = 560 m² e standard pubblico con 259,00 m² di verde e 862,00 m² di parcheggio, con 12 abitanti insediati.



Fig. 17: Corografia aerea

Tabella 12 – UTOE di Capanne - Parametri nuovo comparto "C" via Pirandello

ST (m ²)	SF (m ²)	SE (m ²)	Verde (m ²)	Parcheggi (m ²)	Abitanti
4.673,00	1.400,00	950,00	400,00	1.000,00	16

Tabella 13 – UTOE di Capanne - Parametri area "B" in via Palermo

ST (m ²)	SF (m ²)	SE (m ²)	Verde (m ²)	Parcheggi (m ²)	Abitanti
0,00	1.150,00	345,00	0,00	0,00	10



Fig. 18: Estratto RU attuale



Fig. 19: Estratto RU modificato con riepilogo delle superfici interessate (elaborazione grafica da SIT)

2.2.5 - Eliminazione comparto di espansione residenziale "Capanne 2" e modifica dello zoning limitrofo, con estensione dell'area agricola interna alla UTOE.

Per comprendere le ragioni di questa modifica, conviene riportare sinotticamente le argomentazioni a suo tempo assunte per introdurre questo comparto che, per i nostri scopi, contengono in fieri anche i presupposti per la sua improbabile attuazione.

Pur nella piena consapevolezza che Capanne costituisce uno dei tanti insediamenti lineari lungo la viabilità storica (via Fiorentina oggi Tosco-Romagnola) che assurge anche a sua matrice generatrice, tipica di questa parte dell'ambito del Val d'Arno come indicato anche nel PIT regionale, nel 2002-2003 con una scelta certamente ambiziosa si era pensato di riequilibrare il tessuto urbano verso Sud, cogliendo l'occasione offerta dalla presenza della nuova importante infrastruttura rappresentata dalla S.G.C. Fi-Pi-Li col suo raccordo/svincolo, immaginando un arricchimento di funzioni e servizi da farne un nuovo polo aggregatore.



Fig. 20: Corografia aerea con individuazione del comparto "Capanne 2"

Forse anche figlio di un contesto storico-urbanistico in cui i contorni di una pianificazione sostenibile erano soltanto annunciati nelle norme ma non attuati, il progetto del "Nuovo centro urbano" di

Capanne, prevedeva la trasformazione di una superficie territoriale di poco meno di 10 Ha, la costruzione di 62.000,00 m³ di edificato suddivisi tra residenziale, commerciale e servizi misti, oltre ad una dotazione di verde pubblico per 20.000,00 m² e parcheggi per 1.825,00 m². Numeri importanti che si traducevano in almeno 250 nuovi residenti e almeno 450 nuovi addetti e/o interessati ai servizi, tali da creare un carico urbanistico non trascurabile e poco coerente con le caratteristiche della frazione. La concentrazione di un grande volume edificabile su una superficie fondiaria contenuta, imponeva l'adozione di tipi edilizi in linea o falsa schiera, non solo assolutamente estranei ai morfotipi d'ambito, ma chiaramente avulsi da una qualità abitativa sostenibile nell'ambiente in cui si venivano a collocare.

Dal raffronto della statistica riportata nelle tabelle, è facile cogliere il diverso “peso” urbanistico del nuovo assetto proposto rispetto all'attuale previsione del RU. A fronte di una considerevole diminuzione della capacità edificatoria (13.097,00 m² in meno di superficie edificabile, pari a circa 40.000,00 m³ in meno di volume edilizio) che si traduce anche in un verso carico residenziale (ben 231 abitanti insediabili in meno, peraltro in tipologie edilizie dal carattere intensivo) si aumenta la dotazione territoriale di parcheggio (+ 274,00 m²), mentre il minor verde pubblico (meno 17.586,00 m²) è ampiamente compensato da una notevole di superficie destinata ad attività agricola interna alla UTOE (95548,00 m²) che eguaglia quasi quella del precedente comparto di espansione residenziale. Tutto si traduce in un consumo di suolo che diminuisce di ben 71.542,00 m².

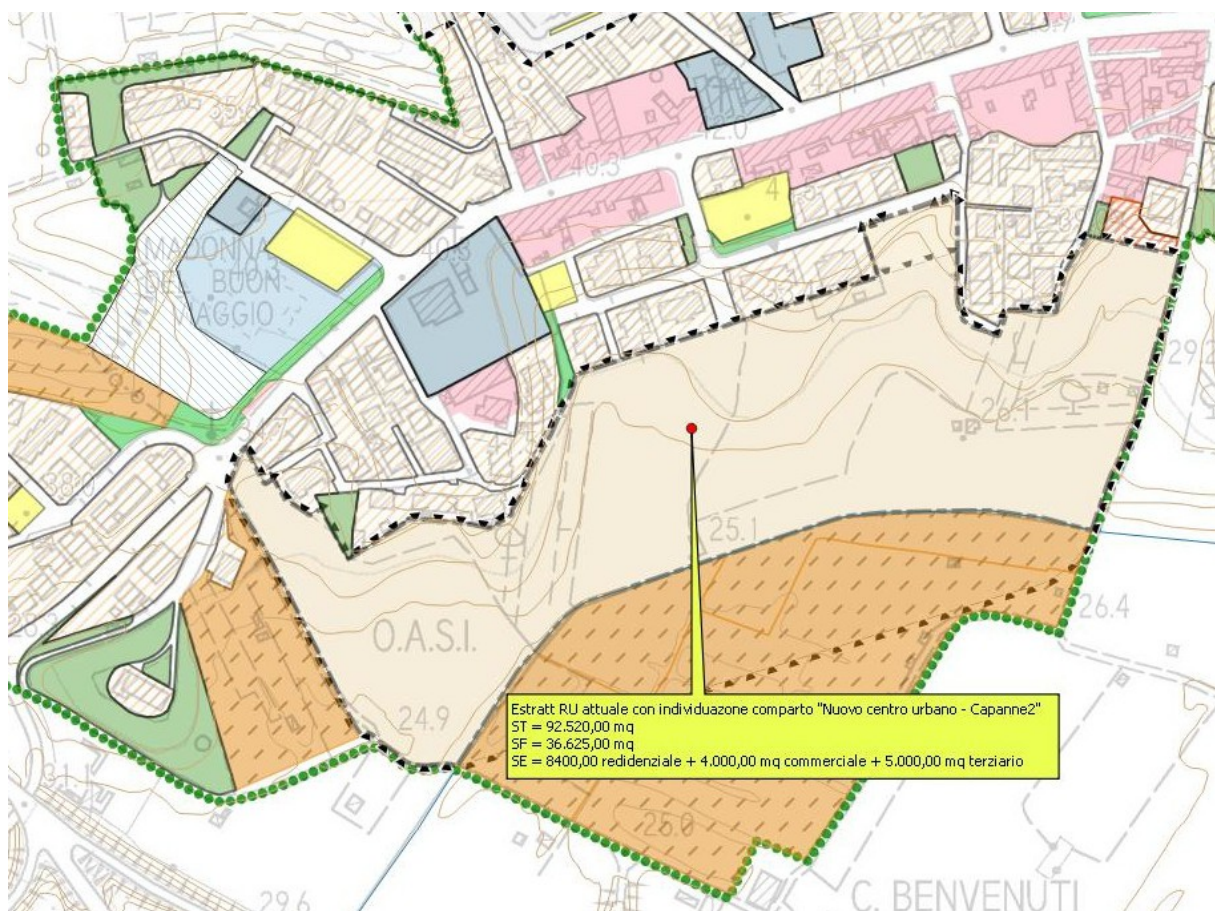


Fig. 21: Estratto RU attuale con riepilogo delle potenzialità accordate per la zona in oggetto (elaborazione grafica da SIT)

Tabella 14 – UTOE di Capanne - Parametri per la modifica dello zoning conseguente all'eliminazione del comparto "Capanne 2"

Riferimento	ST (m ²)	SF (m ²)	SE (m ²)	Verde (m ²)	Parcheggi (m ²)	Abit.
Nuovo C	15.808,00	5.000,00	3.150,00	2.500,00	6.000,00	52
Nuovo PUC	5.170,00	2.000,00	600,00	--	180,00	13
Nuova B	--	1.843,00	553,00	--	--	12
TOTALE	20.978,00	8.843,00	4.303,00	2.500,00	6.180,00	77

Tabella 15 – UTOE di Capanne - Parametri attuali comparto "Capanne 2" con raffronto nuovo assetto e differenza

Riferimento	ST (m ²)	SF (m ²)	SE (m ²)	Verde (m ²)	Parcheggi (m ²)	Abit.
Vecchio assetto	92.520,00	36.025,00	17.400,00	20.086,00	5.906,00	308
Nuovo assetto	20.978,00	8.843,00	4.303,00	2.500,00	6.180,00	77
Differenza	-71.542,00	-27.182,00	-13.097,00	-17.586,00	274,00	-231

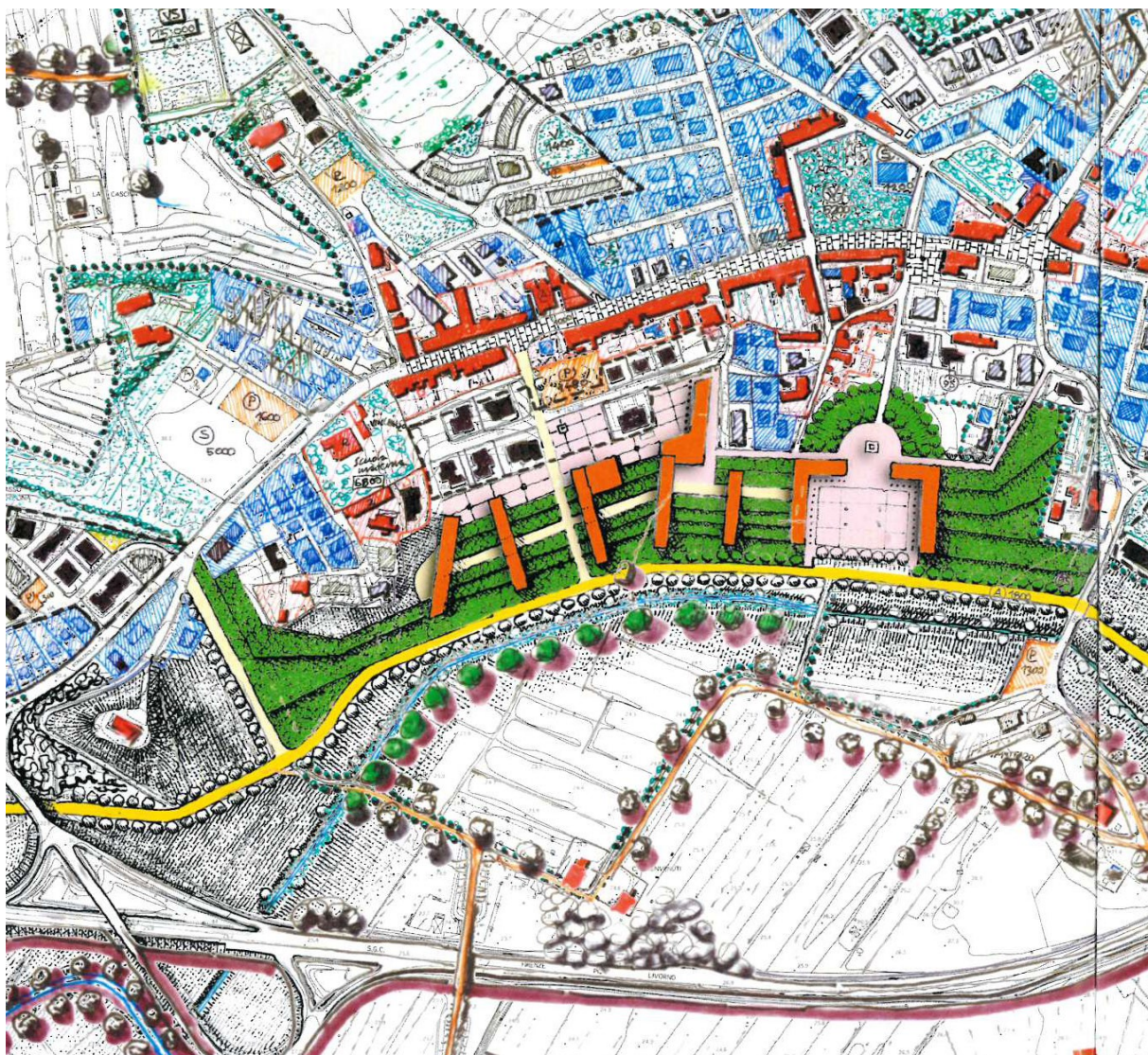


Fig. 22: Rappresentazione estratta dagli elaborati di progetto preliminare di 2003 con le ipotesi di trasformazione dell'area

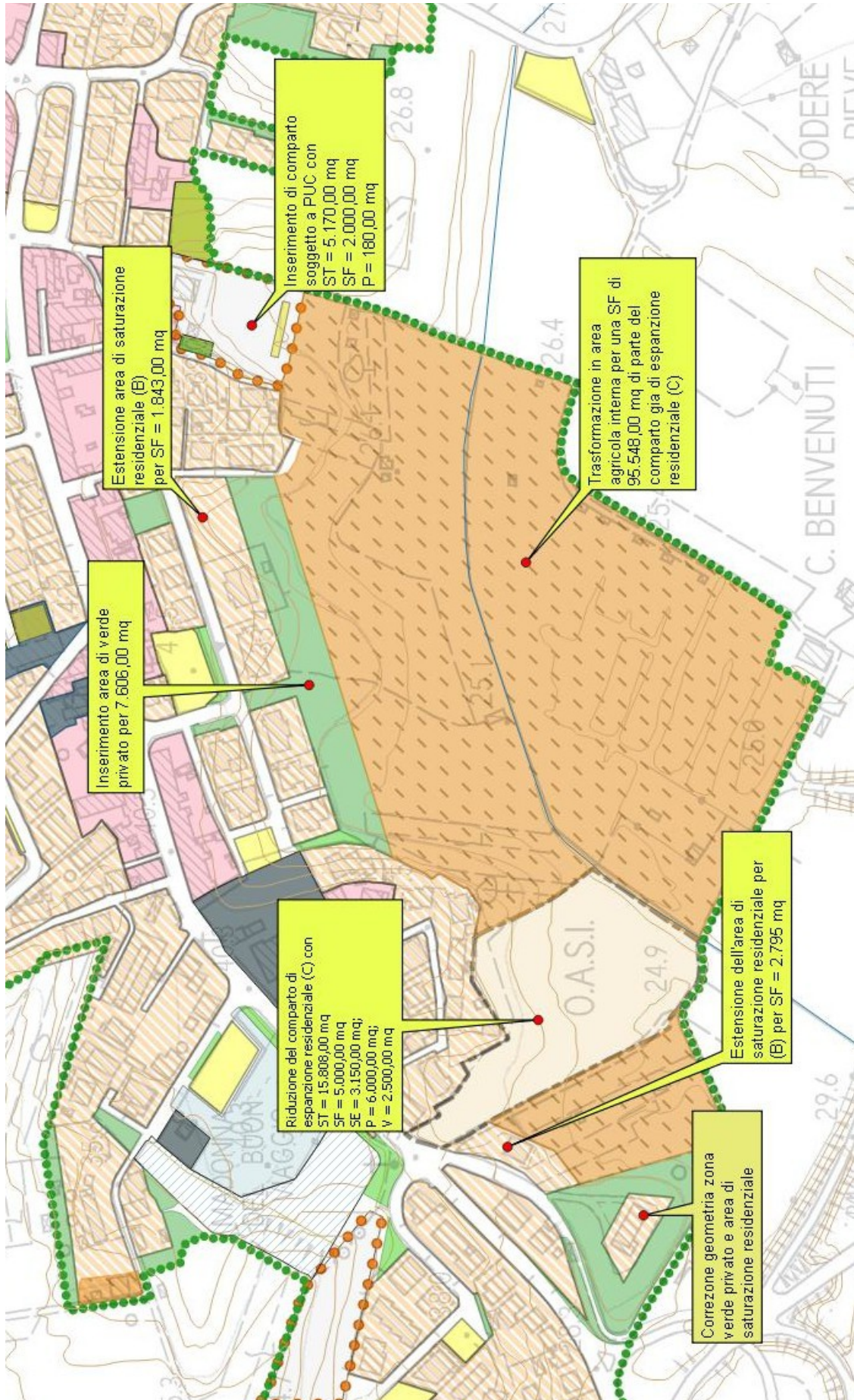


Fig. 23: Riepilogo esemplificativo delle modifiche alla zona in oggetto (elaborazione grafica da SIT)

2.2.6 - Considerazioni sul dimensionamento della UTOE e sull'attività edilizia svolta dal 2013

La UTOE di Capanne, coincidente con l'omonima frazione, è, con quella di San Romano l'area edificata più recente che ha mantenuto le aspettative di una discreta attività edilizia, seppure confinata in interventi puntuali di completamento, anche convenzionato per la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Tabella 16 - UTOE di Capanne – Dimensionamento del PS vigente in m² di SE per la destinazione residenziale, dimensionamento utilizzato, quota parte residua e aggiornamento in relazione alla variante proposta

	UTOE Capanne	Completamento	Ristrutturazione urbanistica	Ampliamento		Totale
				Residuo	Nuova previsione	
A	Dimensionamento PS	2.000	1.600	8.400	0	12.000
B	Attribuzione RU vigente	948	0	8.400	0	9.348
C	Differenza tra A e B	1.052	1.600	0	0	2.652
D	Dimensionamento utilizzato >2013	2.019	0	0	0	2.019
E	Dimensionamento disponibile (A-D)	- 19	1.600	8.400	0	9.981
F	Dimensionamento proposto	2.000	0	8.000		10.000

Tabella 17 - UTOE di Capanne – Dimensionamento del PS vigente in m² di SE per la destinazione non residenziale, dimensionamento utilizzato, quota parte residua e aggiornamento in relazione alla variante proposta

	UTOE Capanne	Commerciale		Produttivo		Turistico ricettivo		Direzionale	Misto direzionale e ricettivo	Totali
		Vicinato	Media struttura	Residuo	Nuova previsione	Residuo	Nuova previsione			
A	Dimensionamento PS	1.800	4.000	0	0	0	0	1.000	5.000	11.800
B	Attribuzione RU vigente	0	4.000	0	0	0	0	0	5.000	9.000
C	Dimensionamento utilizzato >2013	0	0	0		0		0	0	0
D	Dimensionamento disponibile (A-C)	1.800	4.000	0	0	0	0	1.000	5.000	11.800
E	Dimensionamento proposto	2.000	2.000	2.000		0		0	2.000	8.000

Gli interventi hanno confermato la tendenza ad inspessire l'edificato interno agli insediamenti originali lineari sulla viabilità storica (via Tosco-Romagnola alias via Nazionale), contribuendo però ad elevarne la qualità architettonica. Tuttavia, prescindendo da interventi manutentivi e migliorativi tesi del patrimonio edilizio esistente che non incidono sul carico urbanistico, limitando ancora il monitoraggio alle trasformazioni urbanistico-edilizie che incidono sul dimensionamento, per la UTOE in oggetto l'attività svolta si dal 2013 si incentra su 8 permessi a costruire che hanno determinato l'utilizzazione di di 560 m² di SE in ampliamento.

L'analisi testé svolta evidenzia come sia opportuno inserire sia parte della capacità edificatoria accordata dal RU in altre UTOE, sia redistribuire quella già esistente nei nuovi ambiti e comparti evidenziati di completamento o espansione residenziale, dal momento che il bilancio che risulta con le modifiche proposte è comunque nettamente a favore di una consistente diminuzione di consumo di suolo (- 18.582 m²), che si traduce anche in una notevole diminuzione di SE (- 8.314 m²), significativamente dettato dall'abbandono del grosso e dispendioso comparto di "Capanne 2". La

capacità edificatoria che così viene meno, sarà distribuita nella stessa UTOE in ambiti ristretti di completamento residenziale in altre UTOE come esplicitato nel prosieguo della relazione, oltre ad essere in parte trasferita nelle altre UTOE.

Tabella 18 – UTOE di Capanne - Statistica essenziale dello zoning attuale e proposto

Zonizzazione	Attuale (m ²)	Modificato (m ²)	Note
Area storica (A) - SF	32.367	31.191	
Saturazione residenziale (B) - SF	246.058	293.882	
Saturazione residenziale già zona C	0	9.474	
Espansione residenziale (C)	103.040	30.139	
Aree agricola interna	86.318	124.014	
Verde pubblico	15.194	14.923	
Verde privato	61.378	61.384	

2.2.7 - Classificazione acustica della zona

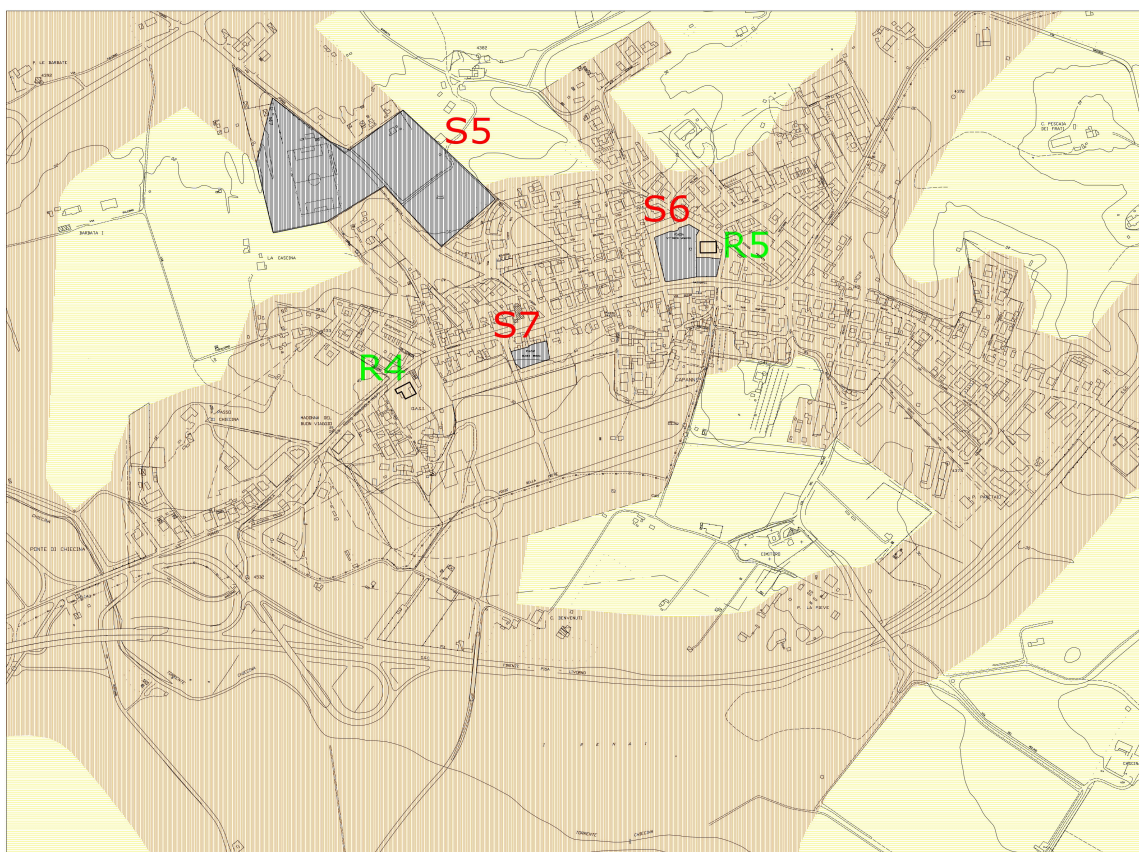


Fig. 24: Stralcio della tavola corografica di rappresentazione dell'attuale classificazione acustica ex D.M. 14-11-1997

Per la sua articolazione, il PCCA vigente indica zone di diversa classificazione, sebbene lo sviluppo lineare della frazione di Capanne lungo il percorso della via Tosco-Romagnola, già via "Fiorentina" e poi "Nazionale", che rimane arteria di interesse sovracomunale, determina che gran parte del tessuto abitato ricada all'interno della zona IV (con limiti emissione diurno/notturno rispettivamente di 65 e 55 dB(A)). Concorre a questa classificazione la più recente realizzazione della

S.G.C. Fi-Pi-Li, per le aree poste a Sud della frazione, dove l'attuale PCCA è anche condizionato da previsioni urbanistiche velleitarie e che la presente variante intende modificare (cfr. par. 2.2.5).

Risultano del tutto marginali e residuali ambiti classificati in zona III., con limiti emissione diurno/notturno rispettivamente di 60 e 50 dB(A)

2.2.8 - Fattibilità

Salvo la prima, le varianti proposte incidono anche sulle attuali condizioni di fattibilità della UTOE. Con riferimento alle singole varianti affrontate nei paragrafi precedenti non si hanno diverse condizioni relative a tutti i fattori (geologico, idraulico e sismico) per la sola variante decritta al paragrafo 2.2.1. di correzione dello zoning tra le vie Dante e Montale.

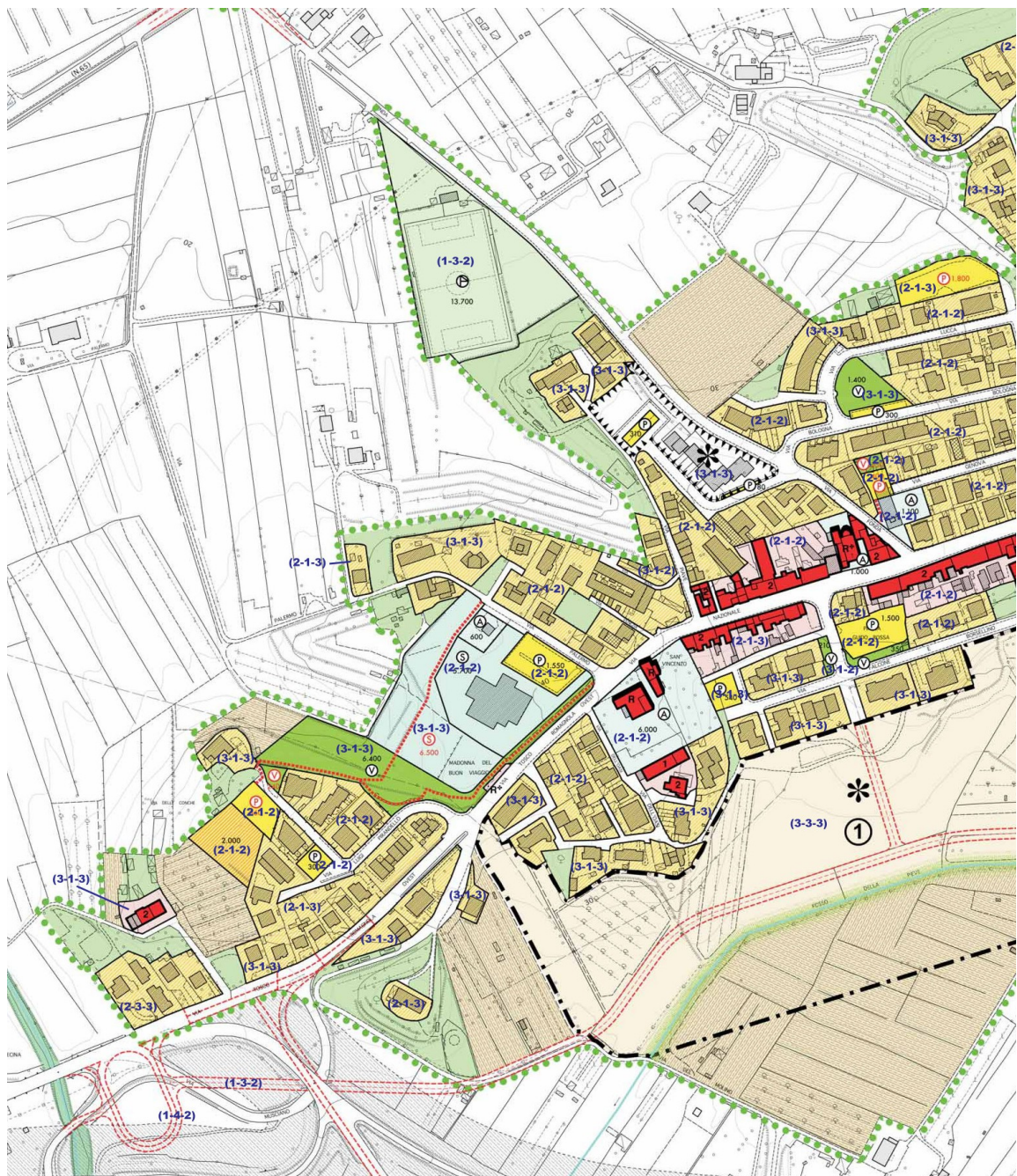


Fig. 25: Stralcio della tavola corografica di rappresentazione delle attuali condizioni di fattibilità ex D.P.G.R. n. 53/11/2011 parte Ovest della UTOE

Analoghe considerazioni possono essere fatte per la variante per la modifica dello zoning in fregio alla via Fonda e quella per la modifica dello zoning all'interno delle vie Palermo e Pirandello (cfr. par. 2.2.3 e 2.2.4, rispettivamente), dove però le condizioni dettate dai fattori sismici potrebbero passare alla fattibilità condizionata.

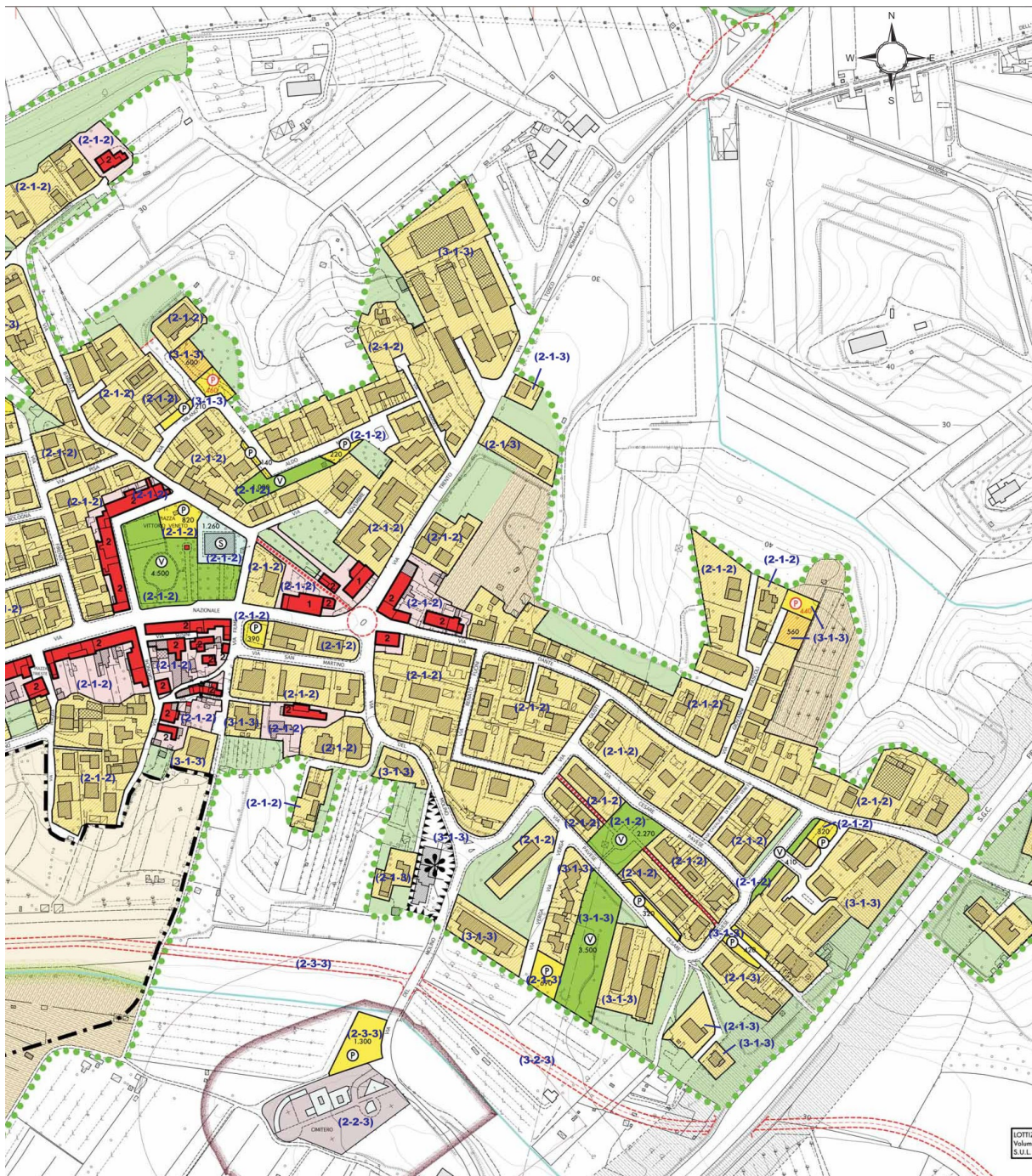


Fig. 26: Stralcio della tavola corografica di rappresentazione delle attuali condizioni di fattibilità ex D.P.G.R. n. 53/11/2011 parte Est della UTOE

Variano viceversa le condizioni di fattibilità per la variante descritta al paragrafo 2.2.2. (modifica dello zoning in fregio alla via Tosco-Romagnola), dove però le condizioni al contorno lasciano ragionevolmente supporre la conferma delle vicine condizioni della zone di saturazione residenziale esistenti con fattibilità con normali vincoli per quanto attiene ai fattori geologici e sismici e fattibilità

senza particolari limitazioni quanto ai fattori idraulici.

Diverse considerazioni devono essere fatte per l'eliminazione del comparto di espansione residenziale di Capanne 2 (cfr. par. 2.2.5.) dove l'evidente diminuzione del complessivo carico urbanistico, si unisce ad alcune ricuciture del tessuto urbani destinato ad espansione e saturazione residenziale di entità contenute dove per il primo è ragionevole supporre condizioni di fattibilità analoghe al grande comparto eliminato (ovvero fattibilità condizionata per gli aspetti geologici e sismici e senza particolari limitazioni quanto a quelli idraulici), mentre per le seconde è lecito attendersi le stesse condizioni presenti nello zoning residenziale esistente con condizioni di fattibilità con normali vincoli quanto ai fattori geologici e sismici e senza particolari limitazioni per quelli idraulici.

2.2.9 - Peculiarità dal PIT

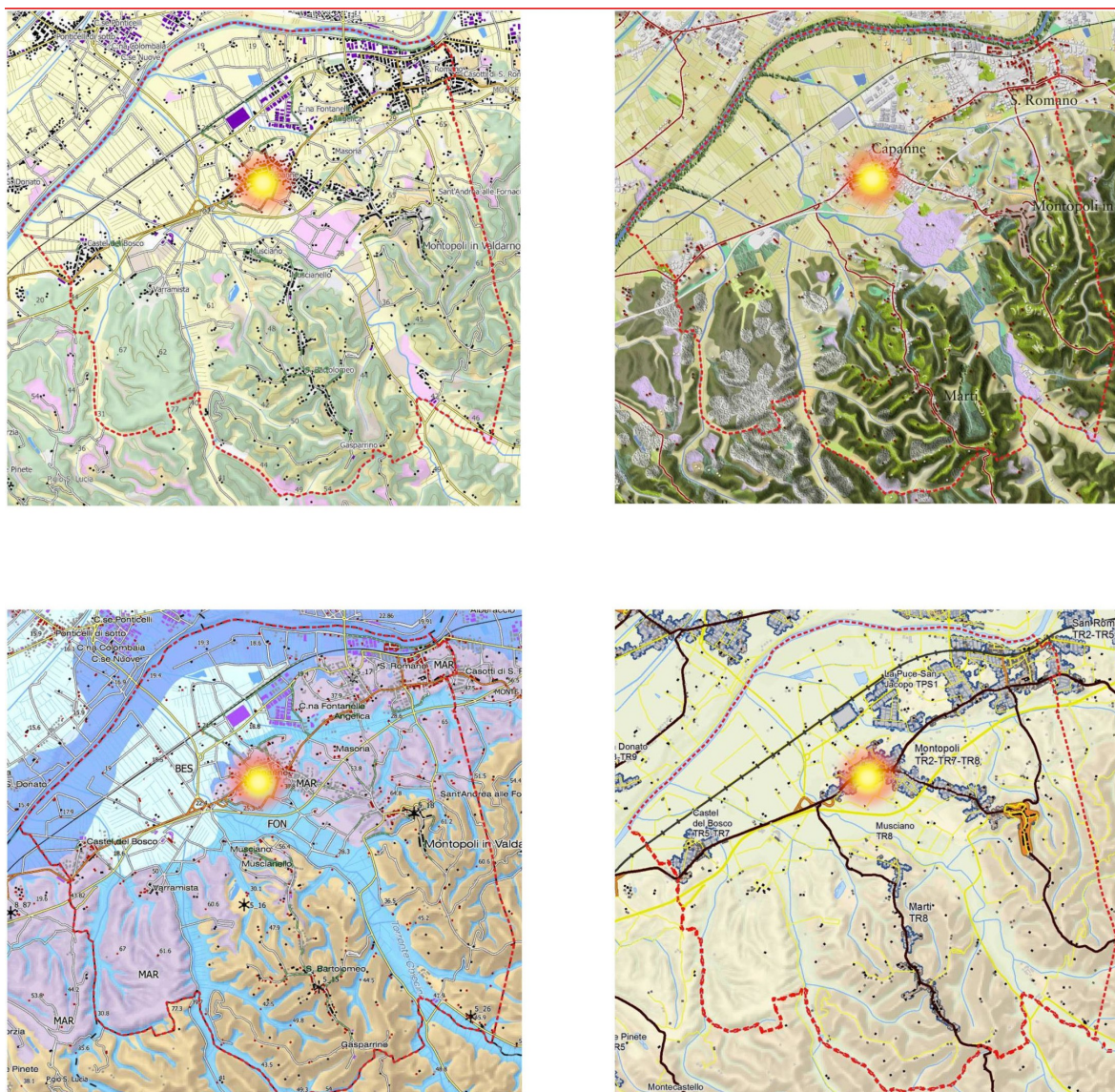


Fig. 27: Individuazione della UTOE sulla cartografia PIT

La UTOE di Capanne è parte del contesto della Piana del Valdarno inferiore, caratterizzata da importanti sistemi lineari urbani che si snodano lungo corridoi multimodali di antica origine, in parte tributari 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 e, addirittura, fino al 1978 l'edificazione era limitata ad edifici fronteggianti le strade d'impianto storico (via Nazionale/via Fiorentina) e la vicina piazza Vittorio Veneto.

Fino ad epoca granducale e anche contemporanea, l'attuale frazione di Capanne era caratterizzata da isolati edifici, forse anche precari (da cui forse l'origine del toponimo) in margine alla viabilità di crinale, tra i quali ancora oggi emerge però il complesso di Villa Oasi.

I caratteri morfologici della zona sono quelli, simili ad altri del Valdarno, del sistema morfogenetico di margine, fatta di conoidi e terrazzi fluviali alti, con scarpate anche rilevanti, costituiti da depositi pleistocenici terrazzati e suoli molto evoluti con granulometria media e grossolana. 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.

Il risultato degli interventi edilizi realizzati dagli anni Settanta del secolo scorso senza una “regola” che si possa definire tale, è quella di un insediamento lineare lungo la viabilità principale con aree urbanizzate che vi si diramano perpendicolarmente fino a interessare i versanti. Ne risulta un edificato denso e con scarse dotazioni territoriali, la cui quantità e qualità si esplica significativamente nella sola originale piazza Vittorio Veneto, spazio che definisce la scena pubblica urbana della frazione. All'edificazione priva di una preventiva pianificazione si è aggiunta anche una carente – per certi versi assente – azione amministrativa che governasse almeno i pochi interventi infrastrutturali d'interesse pubblico, con opportune cessioni al patrimonio comunale degli spazi urbanizzati, col risultato che molte strade d'impianto sorte nel periodo non sono ancora oggi (2022) annoverate tra le aree pubbliche demaniali.

Gli interventi più vicini a noi, si configurano come vere e proprie lottizzazioni o interventi comunque convenzionati che hanno cercato di conciliare un arricchimento del tessuto edilizio con una migliore dotazione di standard, ma con scarsi risultati.

Il perimetro del territorio urbanizzato che ne scaturisce è ormai alieno dagli elementi di quella funzionalità ecologica che ancora interessa parti del territorio ad Ovest e, significativamente corrispondente alla valle del Torrente Chiecina in direzione Sud-Est Nord-Ovest dove, recentemente, si è sviluppato – anche questo senza un piano organico preordinato- il raccordo con nuova viabilità regionale (Fi-Pi-Li)⁶.

⁶ L'attuale svincolo è frutto di una scelta operata fin dagli Ottanta nell'ambito del progetto di realizzazione del tratto Empoli-Pontedera della Fi-Pi-Li che poi, in attesa della scelta definitiva del tracciato nella zona tra Pontedera e Ponsacco e in direzione Pisa e Livorno, si è attestata per diversi anni a Casteldelbosco. Il primo assetto dello svincolo di Montopoli V.A. risultava assai semplice, dovendo collegare la nuova arteria con la S.S. n. 67, sebbene in una posizione prossima all'abitato di Capanne che, invero, all'epoca assumeva connotati vantaggiosi per la frazione. Poco tempo dopo, tuttavia, in ordine all'esigenza di realizzare idonee “bretelle” di collegamento tra le aree sulla sponda destra dell'Arno e la nuova infrastruttura, lo svincolo ha dovuto, in un ristretto margine temporale e operativo e senza una adeguata indagine sui possibili sviluppi della pressione veicolare indotta, trovare un assetto ben più articolato ma non del tutto razionale. Eliminando il primo innesto a “T” sulla S.S. n. 67, fu realizzato un raccordo in tangenza solo verso Ovest con sviluppo dell'intersezione con la viabilità preesistente e di progetto mediante un grande anello in posizione decentrata che potesse raccogliere la prevista nuova S.P. n. 66 “Francesca-bis” per collegare il Comprensorio del Cuoio e la Valdinievole, oltre a raccordarsi in modo accettabile ancora con la Tosco-Romagnola in direzione Est e, ancora, con la viabilità locale per Marti e la via di Chiecina. Quello venutosi a creare negli anni Novanta è l'assetto geometrico oggi conosciuto sul quale è però aumentato considerevolmente il flusso veicolare in entrata e in uscita proprio in virtù della nuova viabilità che consente un facile accesso al Comprensorio del Cuoio oltre a consentire, mediante la nuova viabilità provinciale in via di completamento in quegli anni, nota come “Romanina (S.P. n. 65) e destinata a divenire uno degli elementi che hanno costituito motivo di attrazione imprenditoriale per lo sviluppo della zona industriale le Fontanelle.

E' il sistema che il PIT definisce come “*policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*” secondo la tipologia del tessuto sfrangiato di margine (TR7).

Gli indirizzi per le politiche d'ambito sono finalizzate prioritariamente ad evitare l'ulteriore consumo di suolo di carattere espansivo, nonché nel favorire il riuso del patrimonio abitativo esistente e sviluppandone le potenzialità, ma anche quelli della salvaguardia della morfologia e valori scenici dell'area anche in rapporto col vicino, ma non limitrofo, territorio rurale. Ne consegue la tutela delle visioni panoramiche che riguardano tali insediamenti a favore della permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici dei borghi, del rapporto tra antichi manufatti specialistici e le relazioni con il tessuto abitativo circostante, senza però rinunciare a riqualificare le espansioni periferiche registrate, come prima riassunto – sulla scorta del secolo scorso, con la definizione del tessuto sfrangiato, conciliando l'edificazione residuale con un'adeguata dotazione di standard.

Anche con le varianti proposte descritte nei paragrafi precedenti, al forte contenimento del consumo di suolo mediante l'abbandono di previsioni fuori scala e di sicuro impatto ambientale e paesaggistico (c.d. “Capanne 2”), il risultato atteso, in coerenza con gli obiettivi di qualità sanciti dal PIT-PP per questa tipologia d'insediamento, è quella di riqualificare anche le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e area aperta, mantenendo i necessari varchi visivi. Spazi aperti che, peraltro, possono essere progettati nell'ambito della frangia “periurbana”, creando spazi di continuità e connessioni in chiave funzionale alla collettività ma anche al paesaggio. Tutto all'unisono anche con il contrasto alla dispersione insediativa con la valorizzazione di una struttura di verde che sia il naturale passaggio tra territorio urbanizzato e ambiente naturale.

2.3 - UTOE n. 3 Fontanelle

2.3.1 – Rettifiche e aggiornamenti in conseguenza di varianti approvate contestualmente a piani attuativi dal 2015 al 2021, ovvero all'esaurimento o all'intervenuta scadenza di piani attuativi approvati in precedenza.

Si tratta di dare atto sia ad una serie di rettifiche e precisazioni iconografiche allo zoning nel suo complesso, sia a prendere atto di una serie di modifiche di piccola entità esaminate, adottate e approvate contestualmente alla definizione di piani attuativi che hanno interessato alcuni comparti produttivi della zona industriale di Fontanelle, tutte elencate di seguito e rappresentate nella corografia della figura 23.

Parimenti, quale aggiornamento per eliminazione dei comparti di espansione produttiva esauriti, occorre aggiornare il RU per significare l'esaurimento e/o scadenza dei due piani attuativi che interessavano la parte Ovest della zona industriale, coincidenti coi comparti che hanno visto la realizzazione del primo grosso nucleo del comparto logistico CONAD del Tirreno Soc.cop.r.l. del complesso N.G.M., e inserimento delle relative aeree tra i comparti di completamento produttivo. Fermo restando l'eventuale capacità edificatoria non utilizzata dagli attori delle trasformazioni urbanistico-edilizie nei due comparti, l'aggiornamento del RU assume i rilievi anche di necessità oggettiva per la coerenza con la normativa di piano e sovraordinata a anche per la corretta applicazione della disciplina di trasformazione limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia (vedi fig. 20)

2.3.2 – Modifica dello zoning interno al comparto “Fontanelle di Ponente”.

Si tratta di eliminare la previsione di *area agricola interna* all'interno del comparto di espansione produttiva per essere invece destinata a parcheggio per assolvere alle previste necessità di un comparto siffatto prossimo al centro logistico rappresentato dal complesso CONAD del Tirreno S.c.r.l. La destinazione urbanistica proposta risulta peraltro coerente per evitare evidenti contrasti con le prerogative del comparto edificatorio in parola che, come tale, non può avere “aree agricole interne” che possano vanificare la superficie territoriale di riferimento e, all'unisono, inserisce la sola possibilità di utilizzo fattivo della notevole superficie in argomento (23.860,00 m²) a fronte dalla ST complessiva del comparto (77.960,00 m²) [che si sommano alla superficie di 12.260,00 m² del comparto già destinato a parcheggio, alla superficie di 6.324,00 m² destinata ad attività d'interesse generale, a quella di 9.441,00 m² destinata a verde pubblico, residuando 26.075,00 m² di superficie fondiaria] visto che la zona di contraddistingue per essere ricompresa tra le aree a pericolosità idraulica elevata del Piano gestione rischio alluvioni (PGR), approvato con deliberazione n. 235 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno. Valgono, pertanto, le stesse considerazioni espresse nel paragrafo 2.1.1.

2.3.3 – Modifica dello zoning interno alla via Tosco-Romagnola.

Si tratta di intervenire nella modifica dello zoning nella parte Sud-Est della UTOE per aumentare la superficie territoriale dell'area destinata ad attrezzature di interesse comune limitrofa al Distretto sanitario di Capanne in prospettiva di possibili ampliamenti dello stesso anche solo finalizzati ad avere

una maggiore disponibilità di aree per attività collaterali e logistiche dello stesso distretto. Alla superficie esistente (5.592 mq) si sommerebbero altri 7.497 mq, con possibilità di una loro utilizzazione fondiaria pari al 35% (2.624 mq di SE). Parimenti, nella stessa zona, il “verde pubblico” limitrofo alla via Collinare viene trasformato in parcheggio per aumentare la dotazione di zona.

Tabella 19 – UTOE di Fontanelle - Zoning complessivo, attuale e proposto

Zonizzazione	Attuale (m ²)	Modificato (m ²)	Note
Area storica (A)	2.689	2.689	
Saturazione residenziale (B) - SF	1.461	1.461	
Saturazione produttiva (D) - SF	215.007	310.106	
Espansione produttiva (D) - ST	56.698	77.958	1
Aree per attrezzature di interesse comune	15.472	24.014	
Aree per attrezzature comunali	7.609	3.410	
Aree agricola interna	32.052	0	
Verde pubblico	20.242	22.733	
Verde privato	6.898	7.240	

2.3.4 - Considerazioni sul dimensionamento della UTOE e sull'attività edilizia svolta dal 2013

Alle modifiche geometriche, si aggiungono tuttavia alcune rettifiche anche in tema di destinazioni d'uso possibili quanto a commerciale, direzionale e ricettivo, fermo restando la SE “produttiva” totale per la UTOE come già previsto nelle N.T.A. novellate nel 2019. Per una area siffatta, si pone infatti l'obiettivo di consentire anche riqualificazioni e utilizzazioni ampliate alla mutevole dinamica del tessuto imprenditoriale, sia esso meramente produttivo che non rivolto alla fornitura di beni e servizi, che sempre più esige spazi attrezzati e idonei alle proprie esigenze.

Tabella 20 - UTOE di Fontanelle – Dimensionamento del PS vigente in m² di SE per la destinazione non residenziale, dimensionamento utilizzato, quota parte residua e aggiornamento in relazione alla variante proposta

UTOE Fontanelle		Commerciale		Produttivo		Turistico ricettivo		Direzionale	Misto direzionale e ricettivo	Totali
		Vicinato	Media struttura	Residuo	Nuova previsione	Residuo	Nuova previsione			
A	Dimensionamento PS	0	0	30.000	75.000	0	0	0	0	105.000
B	Attribuzione RU vigente	0	0	0	90.000	0	0	0	0	90.000
C	Dimensionamento utilizzato >2013	0	0		15.968		0	0	0	15.968
D	Dimensionamento disponibile (A-C)	0	0		74.032		0	0	0	89.032
E	Dimensionamento proposto	1.000	1.000		74.032		1.000	1.000	2.500	81.532

Sotto questi profili, le aspettative di trasformazione urbanistico-edilizia si sono concretizzate quasi completamente sia per quanto riguarda le iniziative nelle aree di completamento che in quelle di ampliamento, residuando solo la trasformazione di un terreno di circa 2.100,00 m² in via Barsanti e del lotto n. 1 di circa 4.200,00 m² in fregio a via J.F. Kennedy quanto alle prime e dell'intervento

progettuale sul comparto "Fontanelle di ponente" quanto alle seconde; quest'ultimo compatibilmente dalle potenzialità assentibili in aderenza ai vincoli imposti dal P.G.R.A. vigente e dalla L.R. n. 41/2018.

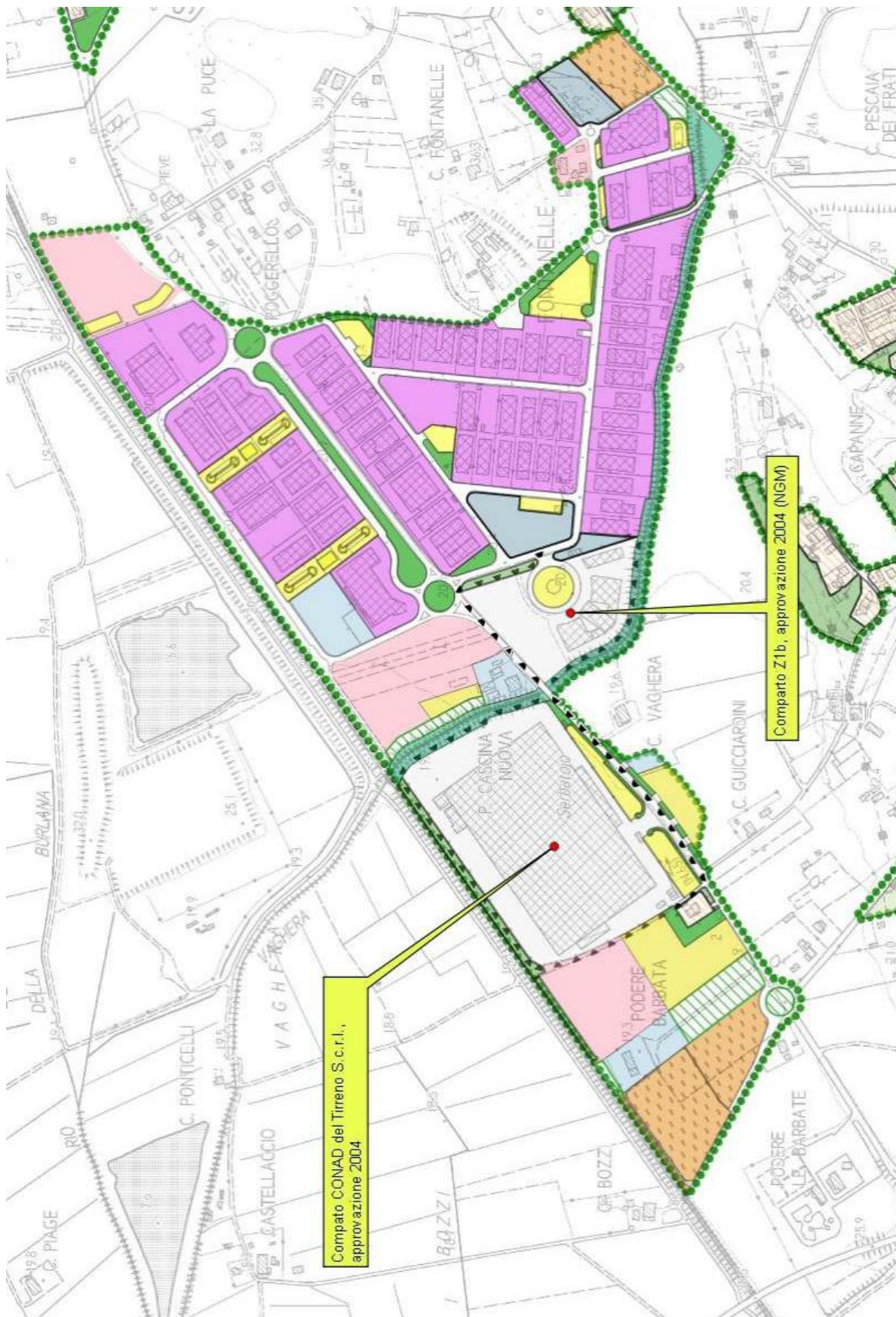


Fig. 28: Corografia del RU attuale, con l'intera UTOE e l'indicazione dei piani attuativi decaduti

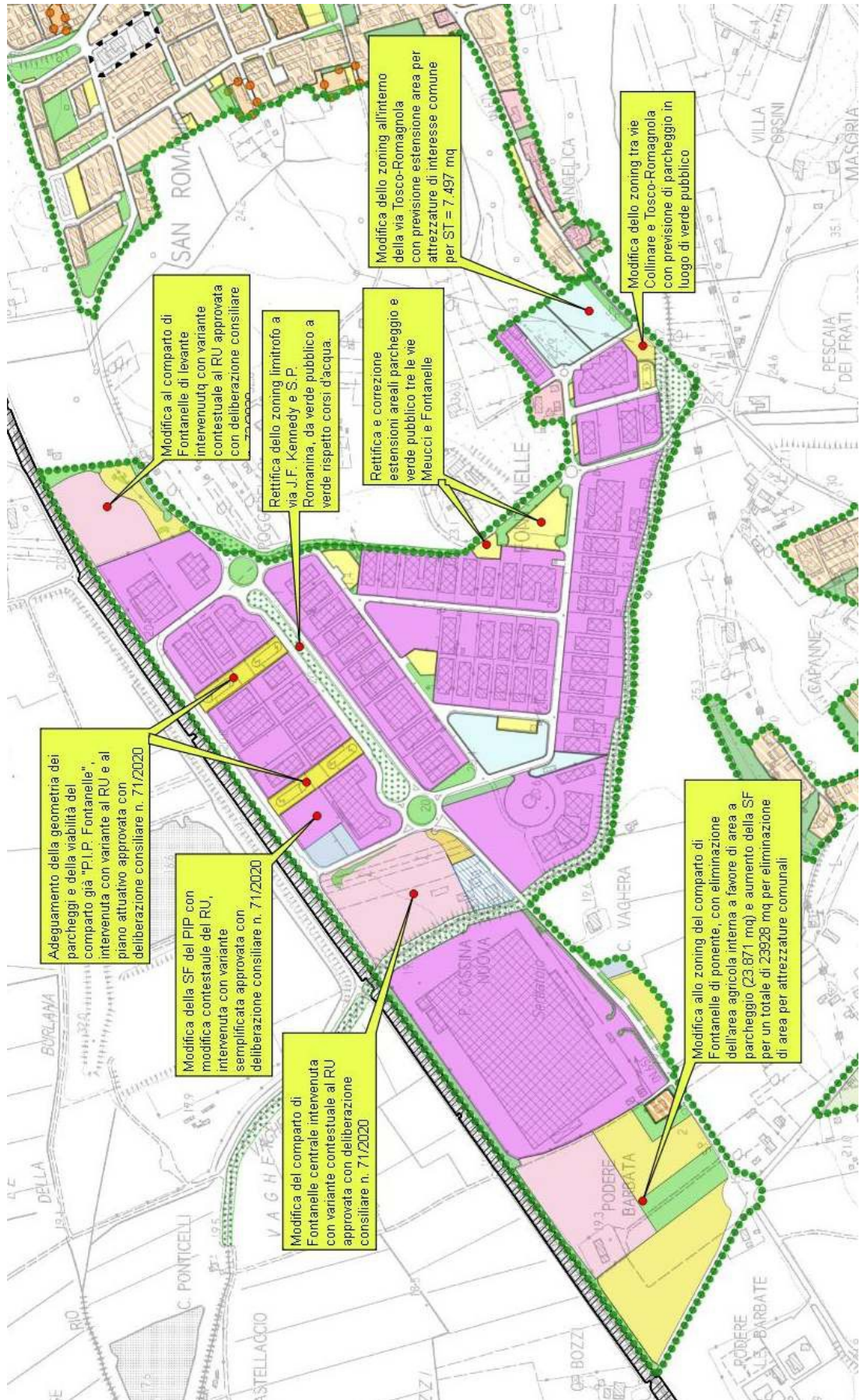


Fig. 29: Corografia del RU modificato dell'intera UTOE con descrizione degli interventi fatti e proposti (elaborazione SIT)

La variante al R.U. che ha interessato il comparto già P.I.P. (approvato con deliberazione di C.C. n. 14 del 28 febbraio 2001), ha reso possibile prevedere per quest'ultimo un opportuno aggiornamento, sia per una più consona disciplina, sia e più incisivamente per quanto riguarda alcune scelte geometriche per la viabilità e gli standard. Il piano ebbe infatti a definire geometricamente la superficie degli standard con alcune caratteristiche che, con senno di poi, si sono rivelate improprie, sebbene con criticità ipotizzabili fin da subito. L'averlo infatti giustamente concepito con una viabilità d'impianto indipendente sul suo perimetro (le odierne vie J.F.Kennedy e M.L.King) rendeva inutile, se non dannosa per l'accessibilità e l'utilizzazione dei lotti, la scelta di non rendere passanti tra le due strade gli standard a parcheggio a favore della creazione di aree a verde che, peraltro, non hanno goduto della necessaria cura e manutenzione.

Ad oggi (2022) il PIP risulta completato in 13 dei 15 lotti di cui era stato concepito; in un caso il lotto risulta edificato ma non completato (n.13), in un caso (n. 5) non assegnato e non edificato.

Le modifiche descritte e l'attuazione hanno quindi tradotto le aspettative di insediamento connaturate alla stessa precipua zonizzazione e, in un'ottica di sempre maggiore specializzazione e funzionalità dei complessi produttivi, sono apparse superabili alcune connotazioni “fuori scala” attribuite a corpi di fabbrica, certamente sorti in un passato medio-recente (metà del primo decennio del secolo) senza una vera e valida programmazione e pianificazione urbanistica. E' stato riaccorso solo l'aspettativa occupazionale e l'incasso di oneri concessori sempre utili alle AA.CC in un quadro di assenza di pianificazione e programmazione, frutto di indirizzi assai scarsi ma anche di gestione poco accorte da personale tecnico impreparato e inadeguato nelle figure ricoprenti ruoli apicali, si è tradotto in un classico insediamento lineare continuo, classico degli insediamenti produttivi del Valdarno Inferiore.

Oltre le valutazioni sul disegno del piano, è viceversa da riconoscere come le trasformazioni urbanistiche ed edilizie registrate anche negli ultimi 7-8 anni, hanno imposto di recuperare gli obiettivi volti a razionalizzare gli accessi ai lotti, a incrementare le dotazioni territoriali anche per quanto concerne i servizi all'utenza così come il migliore inserimento paesaggistico e ambientale

2.3.5 - Classificazione acustica della zona

La sua vocazione prettamente produttiva e la presenza al suo interno di infrastrutture di interesse nazionale, regionale e provinciale detta la classificazione acustica della UTOE all'interno di zona IV, con limiti emissione diurno/notturno rispettivamente di 65 e 55 dB(A) e V con limiti di emissione diurno/notturno di 70 e 60 dB(A).

2.3.6 - Fattibilità

Con l'esclusione della variante descritta al paragrafo 2.3.3, dove la diversa zonizzazione consente attività di trasformazione urbanistico-edilizia non contemplate nell'attuale RU, il resto delle modifiche descritte non presuppone modifiche delle condizioni di fattibilità previste dall'attuale disciplina del RU vigente, significativamente per gli aspetti idraulici quanto mai determinanti nella UTOE.

Dunque, per la modifica dello zoning all'interno della via Tosco-Romagnola (cfr. par. 2.3.3) che prevede la possibilità di trasformazioni urbanistico-edilizie in ampliamento dell'attuale area destinata ad infrastrutture di pubblico interesse (centro medico) è ragionevole supporre che le condizioni di fattibilità siano le stesse della coeva zona con analoga destinazione dove ad una fattibilità senza particolari limitazioni quanto ai fattori geologici, si affiancano fattibilità condizionate per i fattori idraulici e sismici.

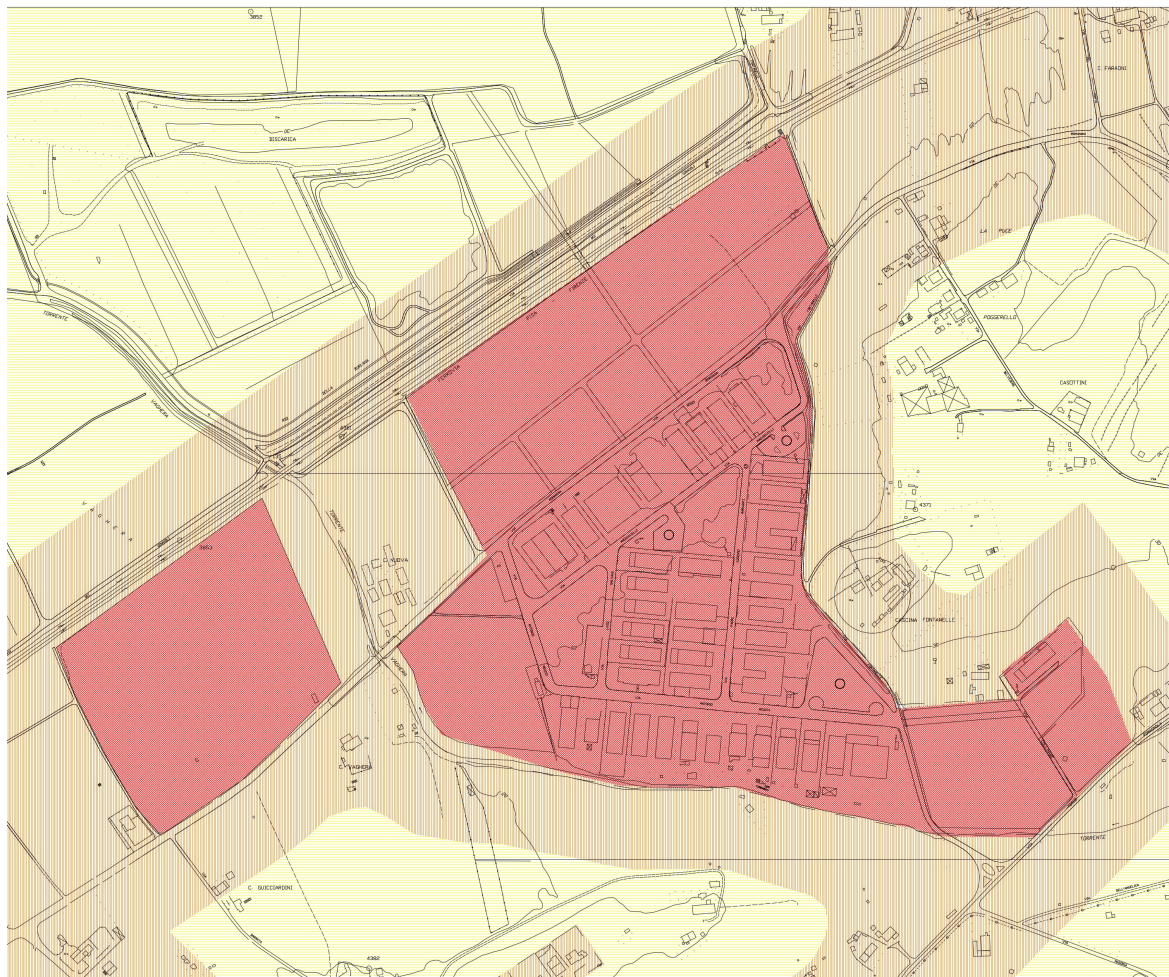


Fig. 30: Stralcio della tavola corografica di rappresentazione dell'attuale classificazione acustica ex D.M. 14-11-1997 della Z.I. Fontanelle

2.3. - Peculiarità dal PIT

La UTOE di Fontanelle si può considerare una sorta di appendice recente alla frazione di Capanne esaminata nel capitolo precedente. Con il suo tessuto a proliferazione produttiva lineare (T.P.S.1), rappresenta un classico esempio locale del susseguirsi di lotti con capannoni ed edifici di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale di fondo valle (nel nostro caso la S.P. "Romanina"), a sua volta generatrice di percorsi d'impianto perpendicolari e paralleli, indice di un ispessimento insediativo che ha determinato una sostanziale saturazione delle aree limitrofe alla viabilità.

Le aree oggi interessate da un'edilizia con destinazione produttiva e logistica, fino a epoca assai recente sono state sempre votate all'attività agricola, favorita dall'andamento pianeggiante e solo attraversate da infrastrutture lineari di respiro regionale e nazionale (nel caso di specie la sola linea ferroviaria Firenze-Pisa). Ricordando l'origine quale pianura alluvionale, frutto di processi sedimentari

successivi, e la sua colonizzazione per fini agricoli già da epoca augustea, in epoca medievale vede ulteriore sfruttamento anche con disboscamento di porzioni ancora naturali ed incolte.



Fig. 31: Stralcio della tavola corografica di rappresentazione delle attuali condizioni di fattibilità ex D.P.G.R. n. 53/11/2011 parte Ovest della UTOE

Rimaste con tale vocazione fino agli anni Settanta del secolo scorso, l'avvento di nuove discipline urbanistiche di carattere socio-economico (legge n. 865/1971) volte a stimolare il settore manifatturiero anche nei centri minori, ne ha stimolato lo sfruttamento in questa nuova veste, complice anche il coevo abbandono della redditività agricola per fattori diversi, non ultimo una diversa aspettativa e qualità di vita della popolazione impiegata nel settore fino ad allora.

Con operazioni coraggiose anche in risposta ad eventi eccezionali (cfr alluvione del 1966) e poi in linea con numerose altre realtà locali che ritennero di utilizzare lo strumento normativo (cfr. art. 27 della legge n. 865/1971), alla fine degli anni settanta del secolo scorso fu pertanto dato il via prima alla zona industriale a Sud dell'attuale S.P. "Romanina" e, successivamente in anni più recenti (2001) al PIP di Fontanelle. Ulteriori espansioni di natura logistica sono avvenute con inizio dal 2004 in avanti.



Fig. 32: Stralcio della tavola corografica di rappresentazione delle attuali condizioni di fattibilità ex D.P.G.R. n. 53/11/2011 parte Est della UTOE

Morfologicamente la zona ove si trova il comparto in oggetto è frutto di sedimenti dovuti ai corsi d'acqua passati e attuali che hanno visto l'avvicinarsi di fenomeni, ora legati alle esondazioni ora legate al ristagno e all'impaludamento, che rende complesso l'individuazione delle caratteristiche del suolo. Al momento della realizzazione della prima urbanizzazione, il suolo era mediamente posto a +19,00 m s.l.m., con una leggera degradazione verso Nord-Ovest, percepibile dall'andamento del reticolo idraulico di superficie, prevalentemente di origine antropica o, per questo, adeguatamente regimate. Con la realizzazione delle opere, il piano di riferimento medio è quello delle strade d'impianto

poste mediamente a + 20,50 m s.l.m.

Dette le sue caratteristiche come evidenti dalla cartografia stralcio riportata nelle figure, per il recente Piano gestione rischio alluvioni del bacino del Fiume Arno, l'area è contraddistinta da contrassegnate da classe di pericolosità da alluvione di tipo elevato e medio (P.3 e P.2).

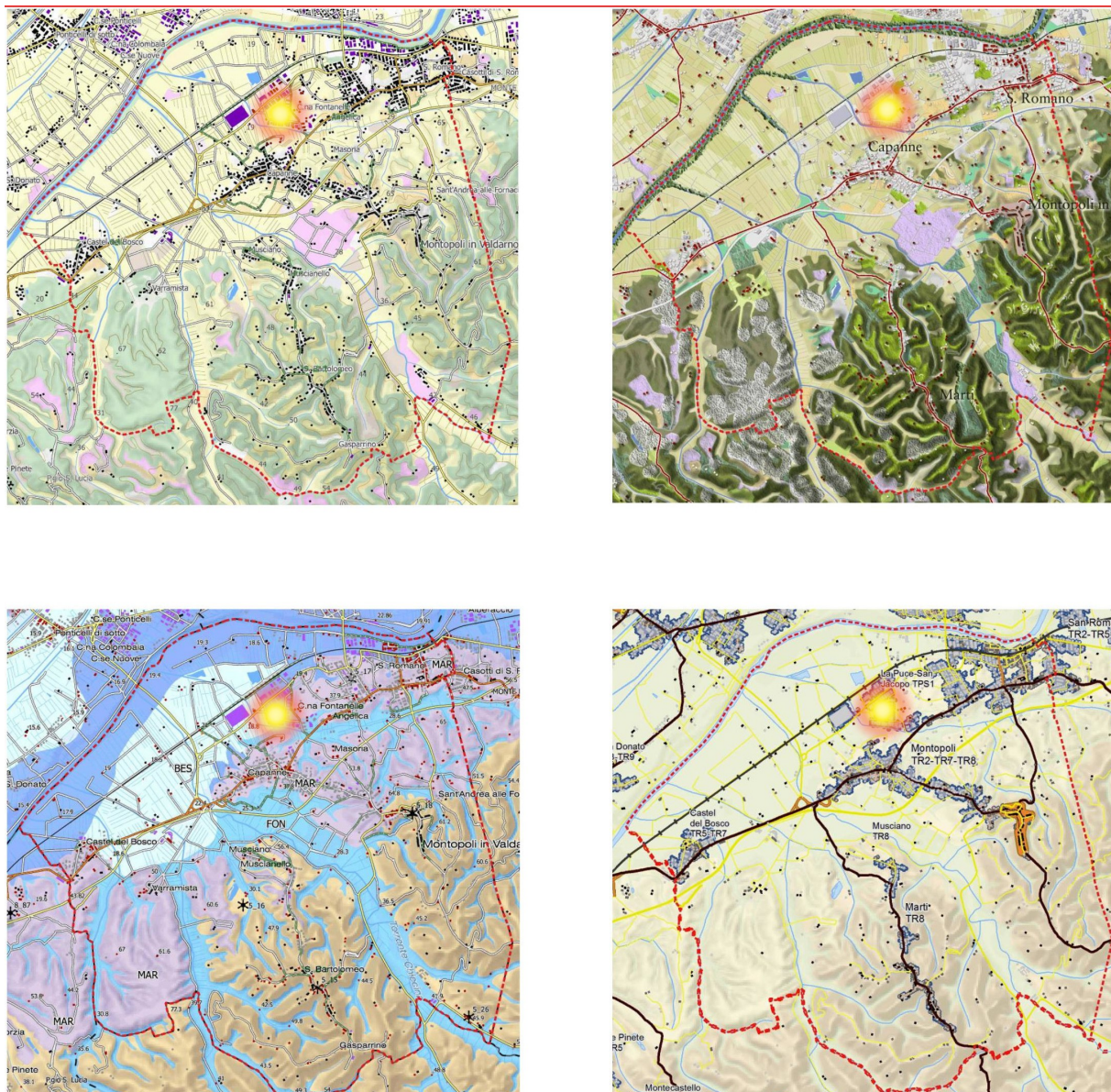


Fig. 33: Individuazione della UTOE sulla cartografia PIT

Nel complesso la sua *geomorfologia* è caratterizzata da pericolosità indotta dalla sua prossimità al fiume Arno e dagli affluenti in sx idraulica, primo fra tutti il Torrente Vaghera, che la rendono soggetta a pericolosità idraulica elevata.

L'accesso alla zona è oggi garantito dalla realizzazione della strada provinciale "Romanina" che insiste, con opportuno adeguamento e rettifica, sul preesistente sedime della via vicinale "dalla Chiesina alla Vaghera".

2.4 - UTOE n. 4 San Romano

2.4.1 - Rettifica del perimetro dell'area agricola interna e modifica dello zoning limitrofo alla via Crimea.

Modifica che attiene alla constatazione di un'impropria zonizzazione di tutta l'area che si estende interna alla Tosco-Romagnola (alias via Matteotti), nella porzione Sud compresa tra la via Palaiese e la via Crimea con quest'ultima strada che è posta sul confine comunale con San Miniato).

Anche sulla scorta del riscontro sulle possibilità di attuazione di alcune, auspicate, previsioni di trasformazione urbanistico-edilizia, lo zoning appare inappropriato per un'eccessiva estensione del comparto di espansione residenziale, così come delle "aree agricole interne" (perfino in parte incoerenti con la zona); e, ancora, per un'inadeguata frammentazione delle aree di saturazione residenziale insieme ad una imprecisa delimitazione dell'area storica, che oltre a non perimetrare esattamente ambiti d'interesse, per contro in parti interessate edifici senza alcuna emergenza storico-architettonica ovvero testimoniale che li possano annoverare tra quelli suscettibili di conservazione nello stato attuale.

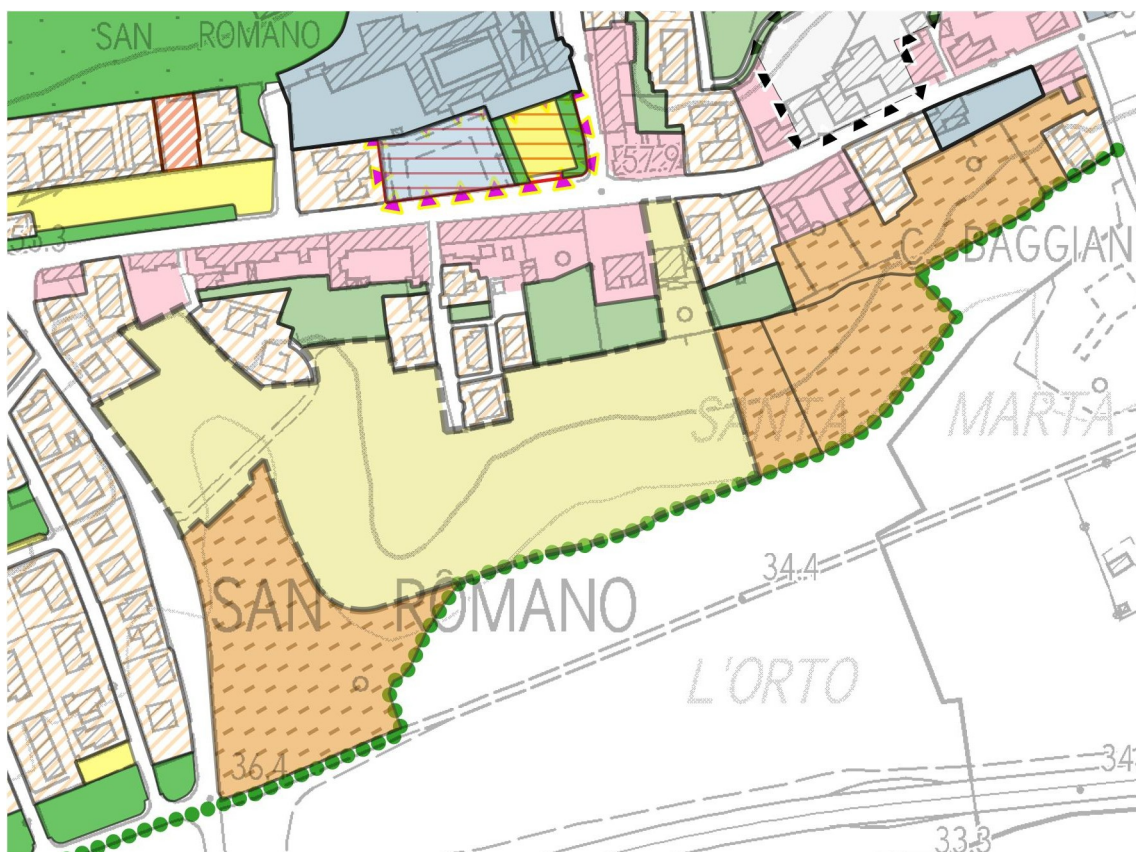


Fig. 34: Estratto RU attuale (elaborazione grafica da SIT)

In luogo dell'attuale zoning (vedi fig. 23), la modifica si esplica quindi con una razionalizzazione delle aree, sia in termini geometrici che di destinazione, parzializzando in tre comparti l'eccessiva estensione dell'originale zona di espansione residenziale con due nuove "zone C" e una di tipo "B convenzionato" (cfr. art. 121 della L.R. n. 65/2014), la sostituzione di gran parte dell'area agricola interna con area a "verde privato" e l'introduzione di un'area a "verde pubblico", tutto come meglio

rappresentato in tabella, dove la misura della superficie è arrotondata all'intero superiore o inferiore.

Tabella 21 – UTOE di San Romano - Zoning della zona a Sud di via Matteotti, attuale e proposto

Zonizzazione	Attuale (m ²)	Modificato (m ²)	Note
Area storica (A) - SF	10.796	10.629	
Saturazione residenziale (B) - SF	11.978	13.784	
Saturazione residenziale (B convenzionato) - ST	--	2.474	
Zona C - ST	33.794	15.394	1
		14.896	
Aree agricola interna	27.288	16.594	
Verde pubblico	--	2.920	
Verde privato	5.760	13.231	
TOTALE	89.616	89.922	2

Note:

1. Si tratta di due nuovi comparti che assorbono, insieme al nuovo comparto "B convenzionato" la precedente unica superficie di espansione residenziale
2. La maggiore superficie territoriale complessiva (+ 586 m²) è dettata, oltre che da un più accurata misurazione delle singole aree, dalla introduzione della zona destinata a verde pubblico, in luogo di area agricola di tipo E, prima presente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

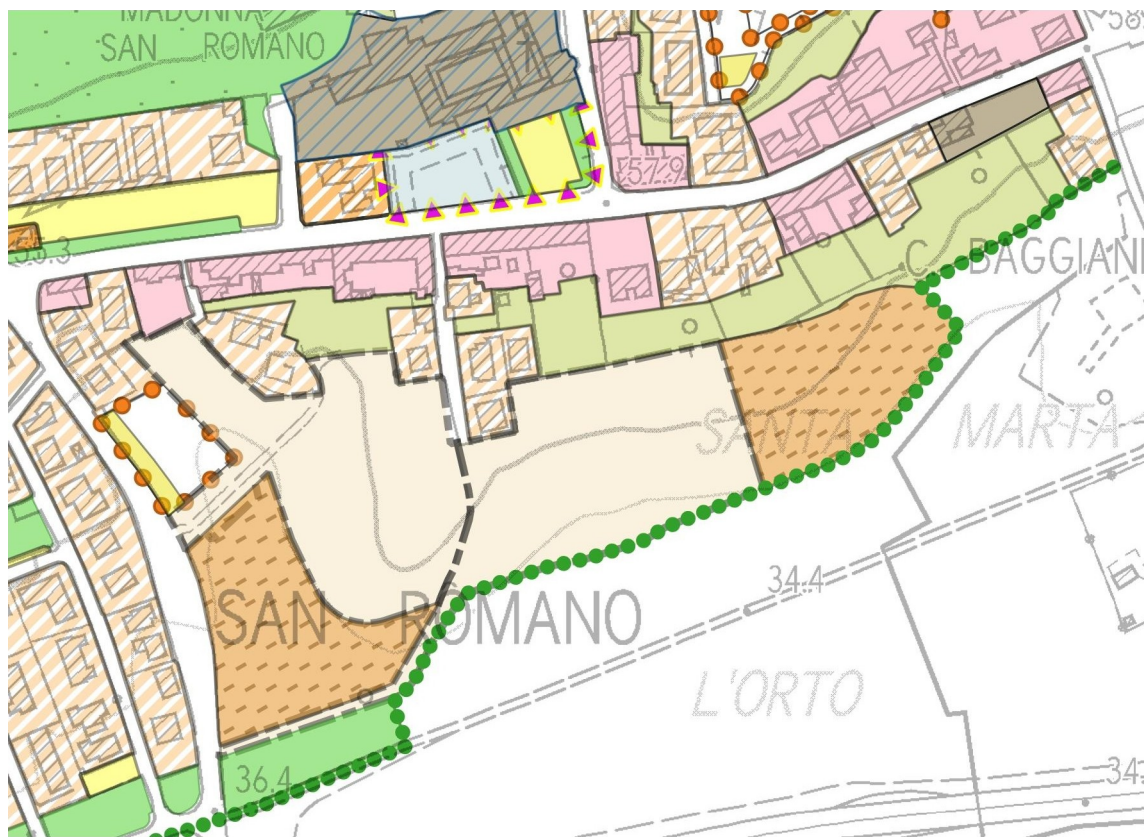


Fig. 35: Estratto RU modificato (elaborazione grafica da SIT)

Di concerto alla predetta nuova zonizzazione (vedi fig. 24), nella tabella seguente vengono riportati i parametri proposti per ogni singola nuova zona suscettibile di trasformazione urbanistico-edilizia dove si evidenzia come la superficie territoriale diminuisce di circa 1.500 m² rispetto alle previsioni attuali con evidente beneficio per la riduzione del consumo di suolo.

Tabella 22 – UTOE di San Romano - Parametri assegnati alle aree di trasformazione con la modifica dello zoning a Sud di via Matteotti

Riferimento	ST (m ²)	SF (m ²)	SE (m ²)	Verde (m ²)	Parch. + strade (m ²)	Abit.
B conv.	2.474	1.837	551	--	637	16
C (1)	15.394	7.697	3.849	4.097	3.600	115
C (2)	14.896	7.448	3.724	4.048	3.400	112
TOTALE	32.764	16.982	8.124	8.145	7.637	243

2.4.2 – Inserimento di comparti soggetti a Piano unitario convenzionato in fregio a via Paolo Uccello.

La modifica consiste nell'individuare due nuovi comparti di completamento residenziale soggetti a PUC, ai sensi dell'art. 121 della L.R. n. 65/2014, all'interno della via Tosco-Romagnola, raggiungibile da via Paolo Uccello allo scopo di definire compiutamente il margine dell'edificato della frazione nella zona d'interesse e integrare la relativa dotazione di standard, significativamente per quanto concerne la viabilità e i parcheggi.



Fig. 36: Corografia aerea

Come meglio visibile in figura 25, entrambi i comparti previsti (A e B) sono posti sulla sommità della piccola vallecola con direzione Nord dove trova i suoi confini nella via Pertini, che nel RU vigente è inserita complessivamente nelle aree destinate a verde privato. L'area in esame è lasciata nel quasi

totale abbandono, tranne sparute attività ad orto nella parte centrale non interessata dalla proposta, e ai suoi margini emerge un edificato e un'urbanizzazione incompleta e priva di identità, con una strada di accesso che, a fronte anche delle unità immobiliari esistenti, non consente idonei spazi di manovra. L'intervento proposto, a fronte della previsione di opere su una superficie territoriale di 2.340 m² per il comparto "A" e di 2.984 m² per il comparto "B", prevede rispettivamente una superficie fondiaria rispettivamente di 1.024 m² e di 1.685 m², con la parte residuale di ST destinata a creare un collegamento viario tra l'attuale via Paolo Uccello e le vie Galileo Galilei e Cristoforo Colombo (vedi anche tabella).

Oltre a descritti interventi di completamento urbanistico-edilizi, gli interventi proposti consentono la possibilità di studiare ed intervenire adeguatamente nella sistemazione della regimazione idraulica della vallecola, oggi caratterizzata dal ricevere le acque meteoriche provenienti dalla via Tosco-Romagnola (via Matteotti) e dall'edificato all'intorno alla zona d'interesse ed essere ruscellate in un fosso che denuncia la sue criticità soprattutto in occasioni di eventi estremi o persistenti.



Fig. 37: Estratto RU attuale e modificato in raffronto (elaborazione grafica da SIT)

Tabella 23 – UTOE di San Romano - Parametri nuovi comparti "B convenzionati" in via Paolo Uccello

Riferimento	ST (m ²)	SF (m ²)	SE (m ²)	Verde (m ²)	Parch. e strade (m ²)	Abit.
B (1)	2.340	1.024	307		1.316	9
B (2)	2.984	1.686	506		1.298	15

2.4.3 - Aggiornamento e rettifica dello zoning in fregio e all'interno delle vie Matteotti, Gramsci, Cavour, Pertini, Balducci e 1° Maggio.

Più che varianti, si tratta di procedere con modifiche minimali che concernono adeguamenti geometrici sia dello zoning per alcune parti delle aree storiche (tipo "A") e di saturazione (tipo "B") indotta da una più consona e aggiornata lettura dello stato dei luoghi rispetto a quanto fatto nella redazione del RU vigente. Oltre agli adeguamenti superficiali di minima entità operati contestualmente alla modifica descritta al paragrafo 2.4.1.

La numerazione della casistica evidenziata in figura, permette di descrivere meglio i casi senza ulteriori appesantimenti descrittivi:

1. La rettifica dell'area storica tra le vie Gramsci e Mulinaccio è indotta dalla constatazione di come l'attuale perimetrazione interessi una porzione di area già residenziale o misto residenziale-produttiva senza alcune emergenza architettonica o testimoniale che possa annoverarle tra quelle proprie di un "centro storico";
2. La rettifica dell'area storica in fregio alla via Tosco-Romagnola (alias via Matteotti nella frazione) è indotta da non avervi ricompreso uno stradello interno funzionale all'ambito considerato, oltre all'aggiornamento dovuto alla conclusione del piano di recupero attuato nel primo decennio del secolo, di concerto alla minime modifiche descritte nel paragrafo 2.4.1.;



Fig. 38: Corografia aerea con riepilogo esemplificativo delle modifiche alle zone storiche e residenziali

3. La correzione di una piccola area di saturazione residenziale già edificata in fregio a via Pertini è indotta da un'impropria forma geometrica, probabilmente frutto di un refuso nella delimitazione dello zoning della zona. La modifica restituisce una forma congrua

quadrangolare al lotto, con leggera riduzione della superficie fondiaria di circa 95,00 m²;

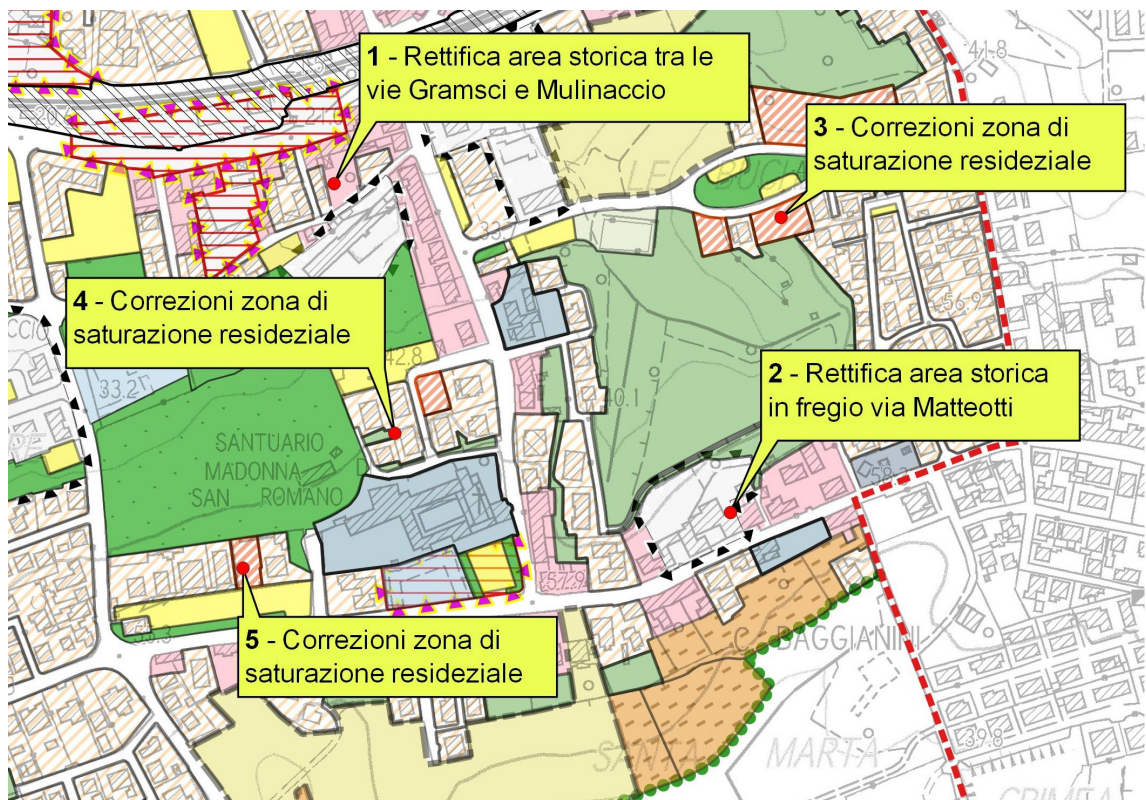


Fig. 39: Estratto RU attuale con riepilogo esemplificativo delle modifiche alla zona in oggetto (elab. grafica da SIT)

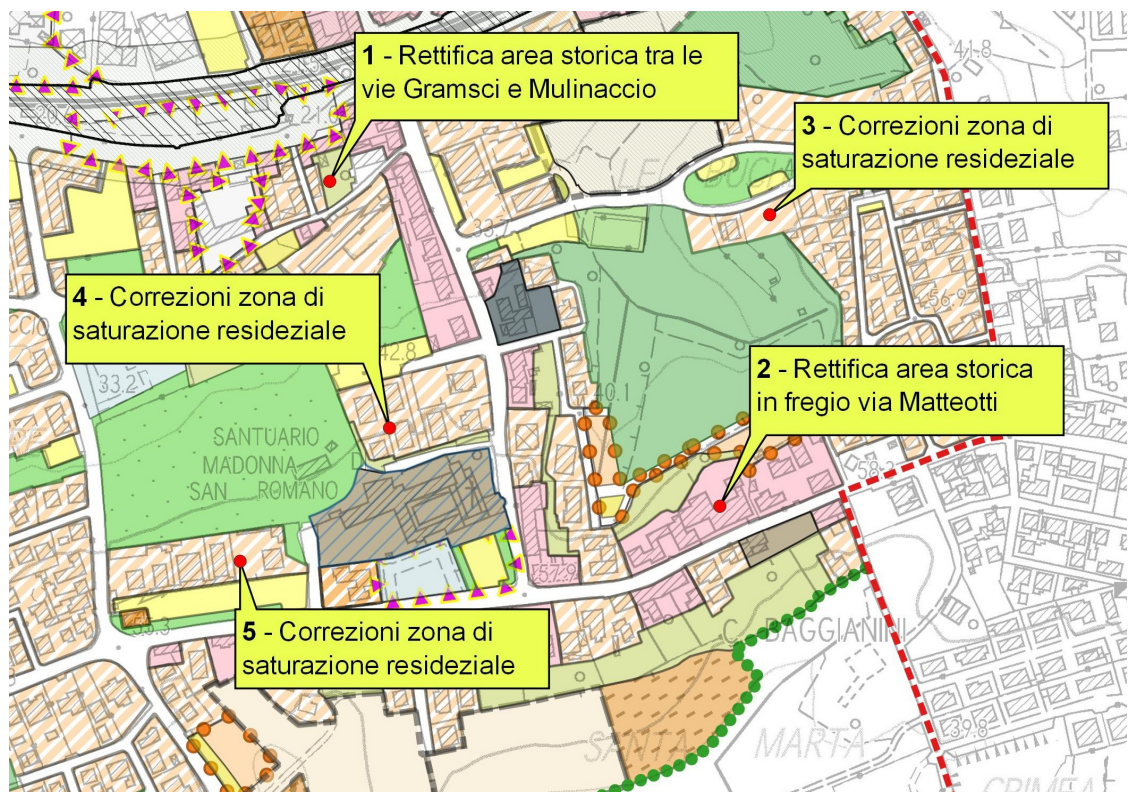


Fig. 40: Estratto RU modificato con riepilogo esemplificativo delle modifiche alla zona (elab. grafica da SIT)

4. La modifica della piccola porzione di area di saturazione all'interno della via Matteotti è indotta da non avervi ricompreso la strada privata interna e funzionale all'ambito considerato in via di saturazione.
5. La correzione dell'area di saturazione residenziale è indotta dalla necessità di uniformare lo zoning relativo alla modifica delle NTA intervenuta con deliberazione consiliare n. 86/2019 che non ricomprende più "lotti liberi di completamento" e introduce in sua vece la determinazione dimensionale minima (500,00 m²) per la suscettibilità edificatoria delle aree;

2.4.4 - Aggiornamento e rettifica dello zoning in area "Torre Giulia"

Si tratta di annoverare la modifica alla zonizzazione intervenuta con delibera consiliare n. ____ del 2019, di approvazione della variante regolamento urbanistico per consentire l'intervento di recupero degli immobili costituenti il complesso "Torre Giulia" posti in fregio alla via Tosco-Romagnola, nonché la valorizzazione delle aree circostanti mediante ulteriori correttivi che consentano minime trasformazioni urbanistico-edilizie della zona, completando all'unisono la possibile urbanizzazione della zona che presenta tratti carenti o assenti nel tessuto edilizio.

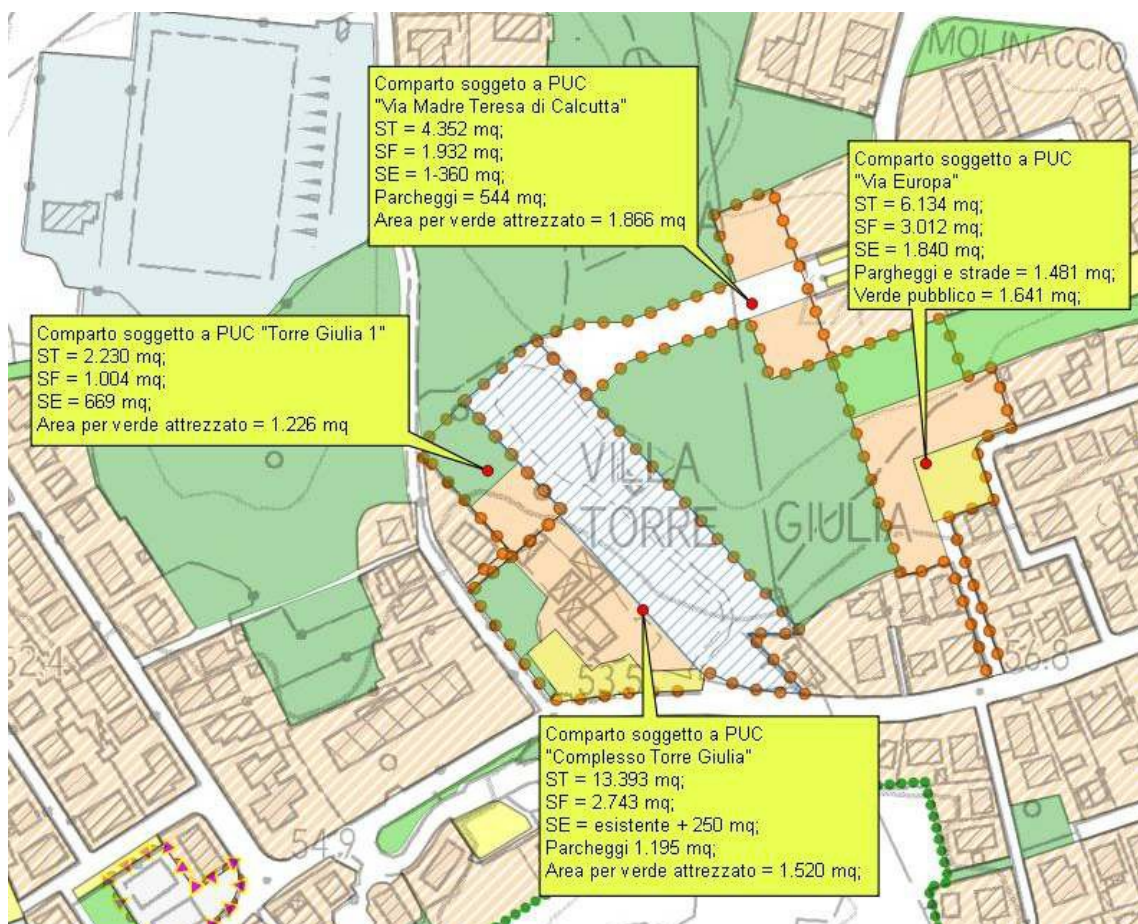


Fig. 41: Estratto RU attuale post Del. C.C. n. ____/2019 con note esplicative (elab. grafica da SIT)

Con riferimento alla figura 30, l'assetto attuale, variato in parte come sopra ricordato, risente ancora di un'imperfetta destinazione d'uso di alcune aree sulla cui sommità corre il tracciato, incompleto e inadeguato, della via Puccini, destinate ad "area scolastica" nella prima stesura del R.U. del 2013, senza quei necessari approfondimenti che ne avrebbero scongiurato questa soluzione a

fronte delle peculiarità morfologiche dell'area, della sostanziale sua ristrettezza per gli scopi detti e della sua lontananza dai principali snodi a servizi della frazione, in primis stazioni ferroviaria e autobus.

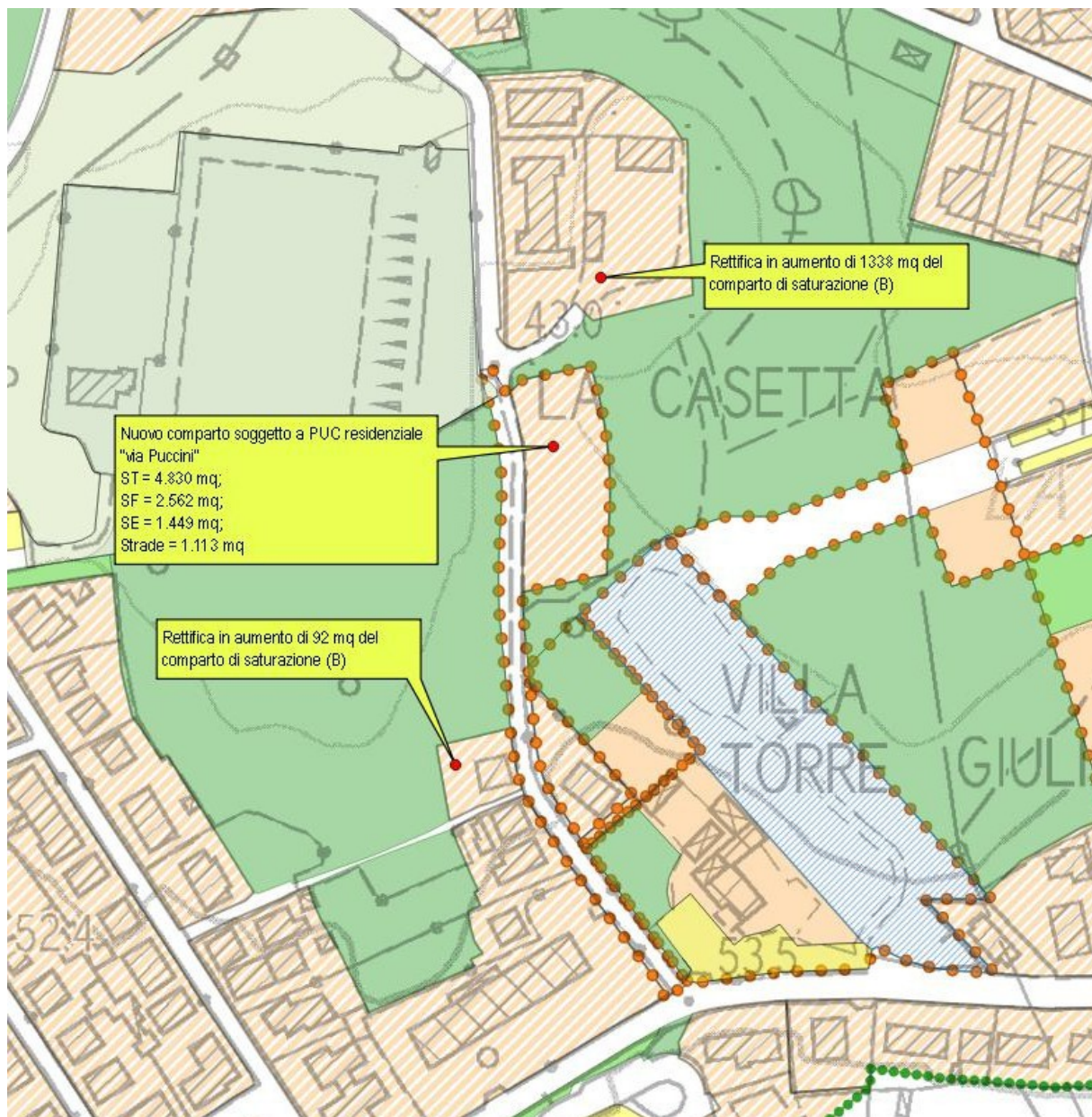


Fig. 42: Estratto RU modificato con riepilogo esemplificativo delle modifiche alla zona (elab.grafica da SIT)

Gli ulteriori correttivi proposti tendono a dare completezza alla zona, partendo da un disegno compiuto della zona, in passato lasciato ad iniziative spontanee non coordinate che, peraltro, sono lungi dal valorizzarne anche l'aspetto ambientale e testimoniale. Su tutto, s'impone la necessità di completare la via Puccini secondo canoni e caratteristiche coerenti con la normativa e l'uso atteso, anche quale ulteriore viabilità di collegamento tra la zona pianeggiante della frazione con la parte sulla collina.

Nello spirito del coinvolgimento dell'iniziativa privata, appare utile prevedere un comparto di espansione residenziale soggetto a Piano Unitario Convenzionato (PUC) dove sia prevista la realizzazione dell'infrastruttura a scomuto, totale o parziale, degli oneri concessori.

All'unisono con la previsione del nuovo comparto appena descritto, sono proposti lievi correttivi in aumento anche della zona di saturazione residenziale appena a Nord sulla stessa via Puccini che passa dall'attuale superficie fondiaria di 5.209 m² a 5.794 m² nell'ottica di una razionalizzazione dell'area circostante abitazioni esistenti che si prestano, senza ulteriore consumo di suolo esterno al resede effettivo, a operazioni di riqualificazione e aumento contenuto della loro SE. Nelle tabelle che seguono è riportata la statistica necessaria.

Tabella 24 – UTOE di San Romano - Zoning della zona “Torre Giulia”, attuale e proposto

Zonizzazione	Attuale (m²)	Modificato (m²)	Note
Saturazione residenziale (B) - SF	11.105	11.782	
Saturazione residenziale (B convenzionato) - ST	15.693	20.523	
Strade e Parcheggi	3.220	4.333	
Aree per verde attrezzato	4.632	4.632	
Verde pubblico	1.641	1.641	
Verde privato	42.024	40.741	
Note:			

Tabella 25 – UTOE di San Romano - Parametri delle nuove aree di trasformazione con la modifica dello zoning in fregio alla via Puccini

Riferimento	ST (m²)	SF (m²)	SE (m²)	Verde (m²)	Parch. + strade (m²)	Abit.
B (aumento)	--	1.430	429	--	--	16
B (PUC)	4.830	2.562	1.449	--	1.113	43
TOTALE	4.830	3.229	1.652		1.113	49

2.4.5 – Aggiornamento e rettifica di parte dello zoning tra le vie Basilicata, Toscana e Belvedere

Si tratta di intervenire per correggere la zonizzazione dell'area che presenta alcune incongruenze ed refusi, che attengono alla destinazione d'uso di una media struttura di vendita commerciale e alla presa d'atto della demolizione di un vecchio edificio – intervenuta già prima della redazione e approvazione del RU vigente - che invece il piano annovera tra i fabbricati di interesse ambientale (cfr art. 33 delle NTA). Con l'occasione e sempre nell'ottica di una più razionale distribuzione della capacità edificatoria prevista dal PS in aree prive di pericolosità per rischio alluvioni, si tratta di prevedere un ampliamento contenuto della zona di saturazione residenziale in fregio alla via Belvedere. Tutto come meglio riassunto nella figura 31.

Ne risulta una modifica di modesta entità che, in termini di carico urbanistico, determina un aumento di 23 abitanti insediabili, una più coerente superficie di parcheggio (che, allo stato attuale, annovera erroneamente un parcheggio privato di relazione di oltre 1.000 m²) e la possibilità di prevedere il completamento delle opere urbanizzazione della zona senza oneri aggiuntivi per la A.C.



Fig. 43: Estratto RU attuale con note esplicative (elab.grafica da SIT)

Tabella 26 – UTOE di San Romano - Zoning della zona delle vie Belvedere, Toscana e Basilicata”, attuale e proposto

Zonizzazione	Attuale (m ²)	Modificato (m ²)	Note
Saturazione residenziale (B) - SF	19.886	17.472	
Saturazione residenziale (B convenzionato) - ST	--	3.580	
Strade e Parcheggi	3.434	2.767	1
Verde pubblico	3.663	3.663	
Verde privato	2.737	555	
Note:			
1. A fronte della previsione del nuovo parcheggio di 350 m ² nel PUC di via Belvedere, il decremento è dettato dall'esclusione del parcheggio della struttura commerciale in via Basilicata, erroneamente annoverata tra i parcheggi pubblici in luogo di "parcheggio di relazione" (cfr. L.R. 62/2018) quale esso è.			

Tabella 27 – UTOE di San Romano - Parametri delle nuove aree di trasformazione con la modifica dello zoning in fregio alle vie Basilicata, Toscana e Belvedere

Riferimento	ST (m ²)	SF (m ²)	SE (m ²)	Verde (m ²)	Parch. + strade (m ²)	Abit.
B (aumento)	--	547	164	--	--	5
B (PUC)	3.580	2.047	614	--	790	18
TOTALE	4.830	3.229	1.652		790	23



Fig. 44: Estratto RU modificato con note esplicative (elaborazione grafica da SIT)

2.4.6 - Modifica dello zoning compreso tra la ferrovia Firenze-Pisa e Lungarno Pacinotti

Si tratta di eliminare la previsione d'intervento mediante piano di recupero e/o ristrutturazione urbanistica con finalità residenziale e/o terziarie delle aree fra il Lungarno Pacinotti e la ferrovia a favore del ripristino delle potenzialità di riutilizzare la zona anche per insediamenti produttivi.

Sono venuti meno, ancorché fossero presenti al momento della redazione del RU vigente, i presupposti per porre obiettivi di rigenerazione urbana in aree a destinazione produttiva perché potessero assurgere a nuovo polo residenziale e terziario. E questo per due principali ordini di motivi, che assurgono a temi di monitoraggio di cui si dirà in seguito: il primo è l'estrema frammentazione delle proprietà interessate cui fa da contraltare la scarsa possibile incisività della P.A. nel potersi inserire come nuovo soggetto titolare in ragione delle notevoli risorse economiche per operazioni immobiliari di questo spessore; il secondo che la zona ha visto un rinnovato interesse per il recupero e il riutilizzo a fini produttivi e, quindi, occupazionali, di fabbricati esistenti, eventualmente ristrutturati alla bisogna.

L'operazione consente, inoltre, di eliminare alcune incongruenze nella corretta rappresentazione dello zoning che, inopinatamente lascia privo di destinazione il cosiddetto "Cavo Bottai", che per la sua natura (sbocco di collettore di acque bianche con presa idraulica di controllo) è invece destinato a verde pubblico e verde destinato ad attrezzature generali.

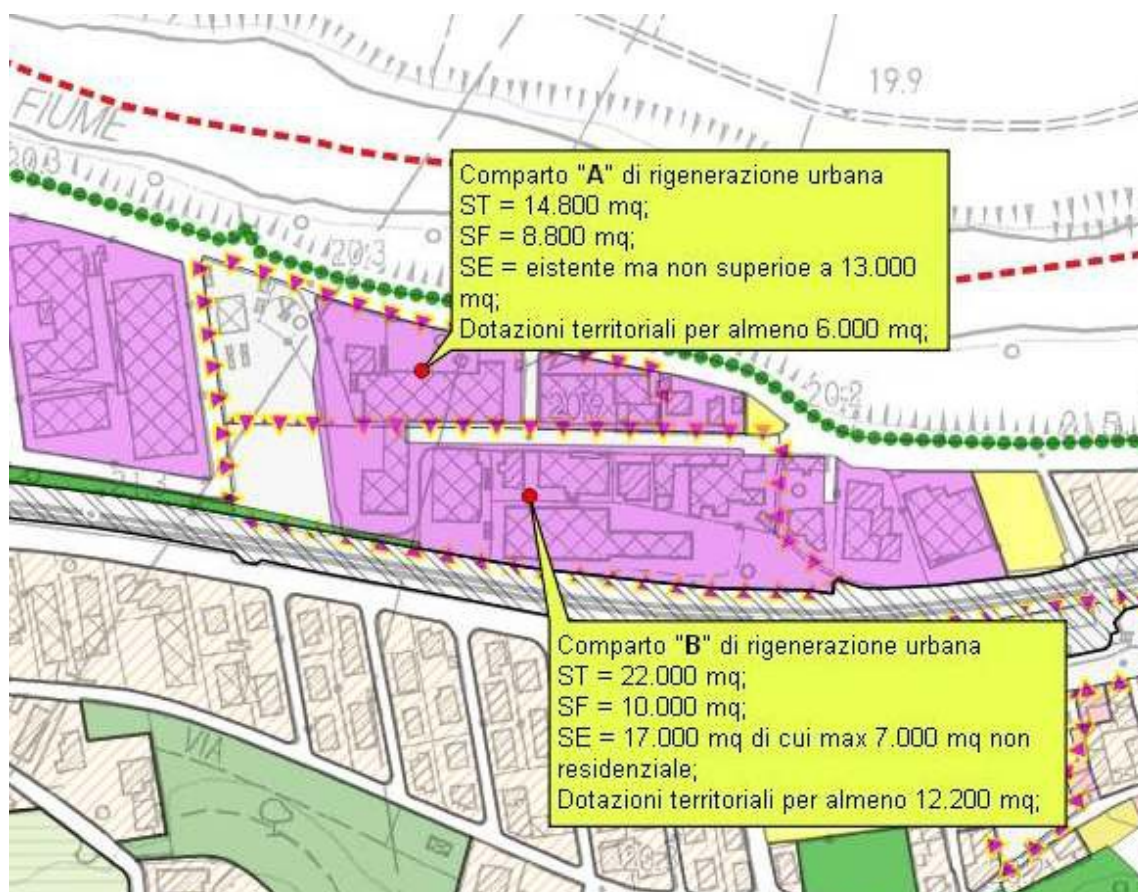


Fig. 45: Estratto RU attuale con note esplicative (elaborazione grafica da SIT)

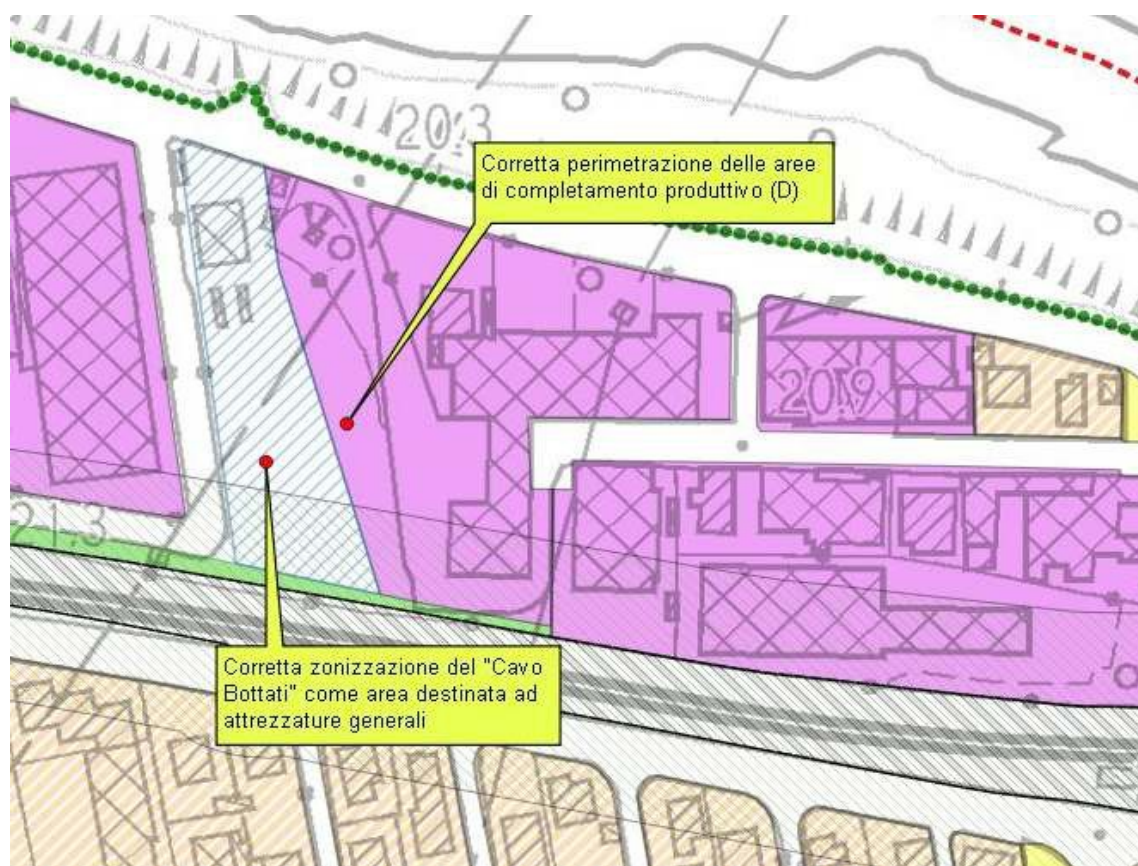


Fig. 46: Estratto RU modificato con note esplicative (elaborazione grafica da SIT)

2.4.7 – Modifica dello zoning in fregio alla via Tosco-Romagnola in località Angelica

Si tratta di prendere atto di un'impropria destinazione d'uso di zone limitrofe alla viabilità sovra comunale, rappresentata dalla via Tosco-Romagnola, annoverate tra le zone di tipo "A" per la presenza di alcuni edifici di remota costruzione, nient'affatto pregevoli o di particolare composizione architettonica, peraltro però già elencati tra gli edifici d'interesse tipologico e per questo oggetto di precise prescrizioni. Si tratta di "tipi" di edilizia di base, povera in termini compositivi e materici, peraltro riprodotti nell'ambito di un'architettura spontanea tipica delle aree insediative di frangia ovvero poste in fregio a viabilità dove l'unico plusvalore era costituito dal facile accesso da questo.

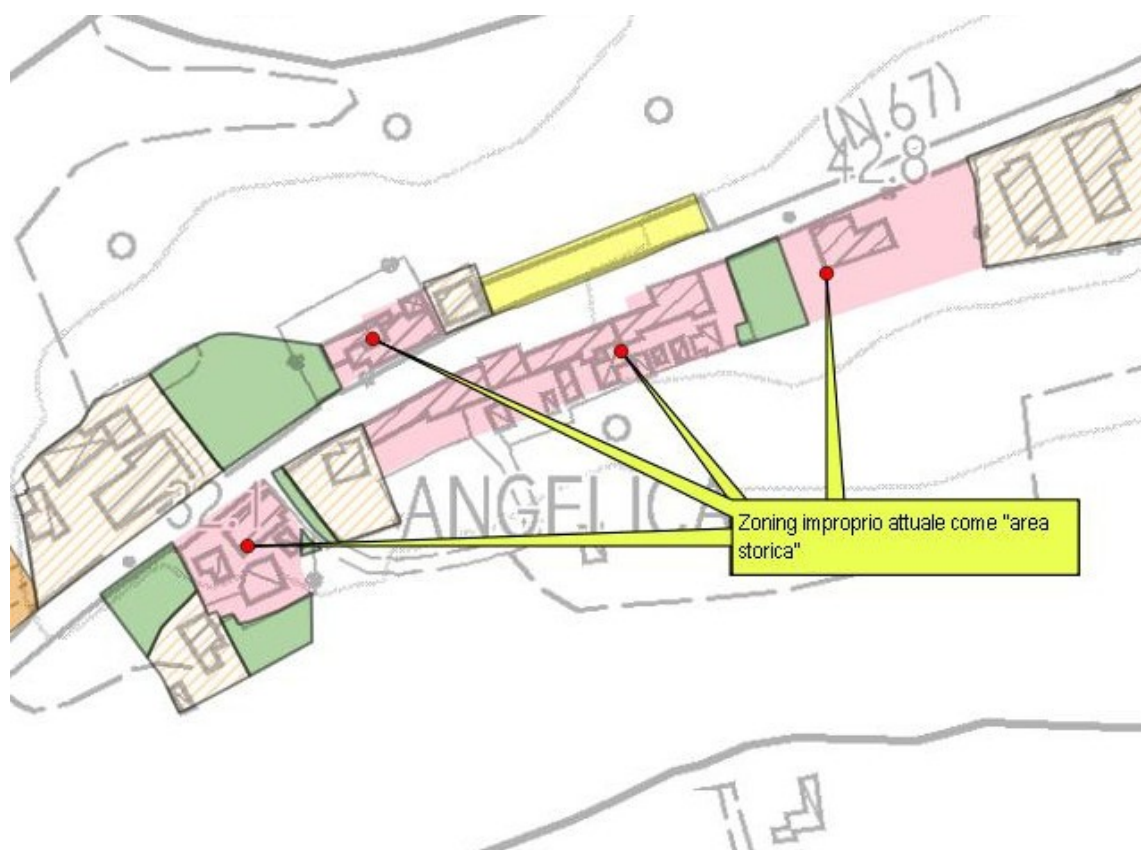


Fig. 47: Località "Angelica" - Estratto RU attuale con note esplicative (elaborazione grafica da SIT)

Nel tempo ne è derivato un tessuto edilizio privo di dotazioni territoriali anche solo nella misura di poche opere infrastrutturali a protezione dalla strada (marciapiedi) per le quali oggi occorre rimediare mediante iniziative volta al coinvolgimento dei privati possessori degli immobili, favorendo interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica.

La modifica proposta consta così nell'inserire le aree descritte fra le aree di saturazione residenziale di tipo "B" come definite dal D.M. n. 1444/1968, consentendo così anche adeguamenti funzionali consoni ad integrare i manufatti esistenti, in parte contraddistinti da superfetazioni e deficienze distributive e, non in ultimo, effettive operazioni di efficientamento energetico con un compendio di opere di cui questa edilizia ha effettivamente bisogno.

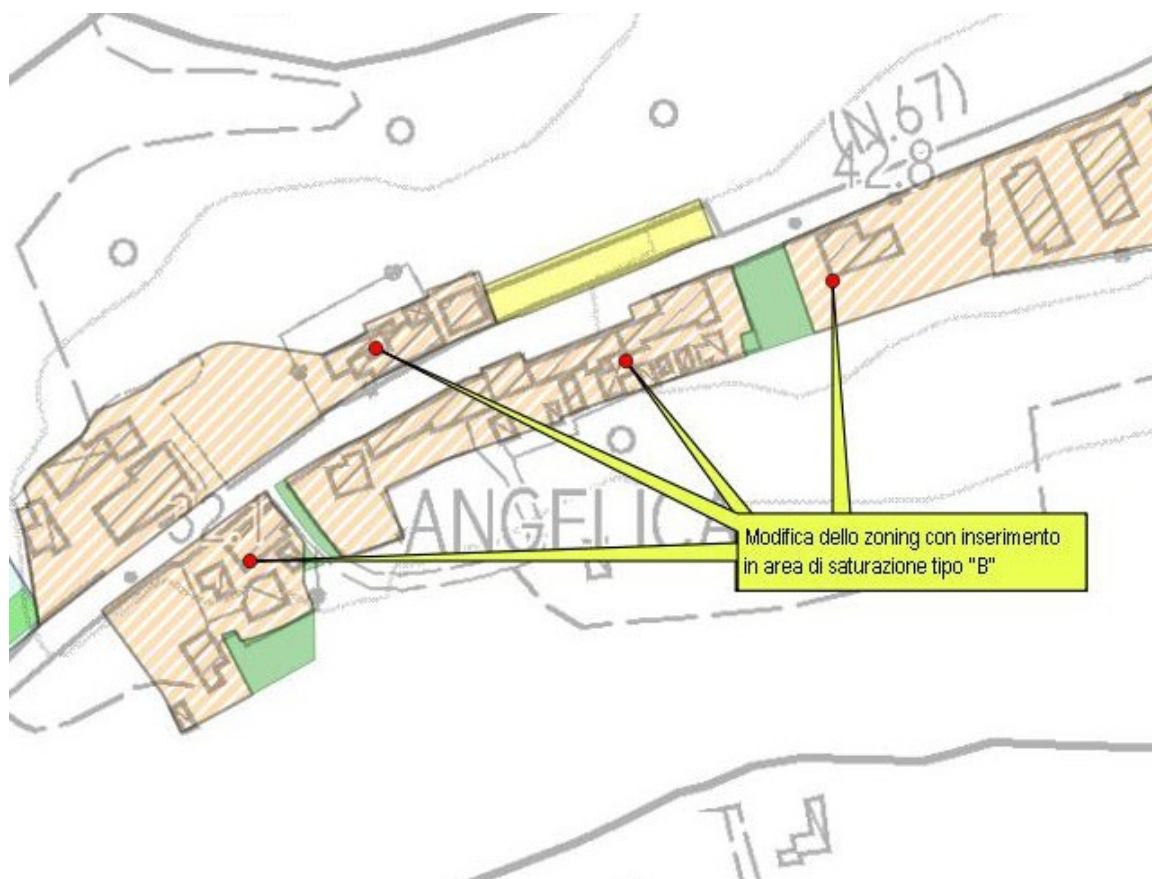


Fig. 48: Località "Angelica" - Estratto RU modificato con note esplicative (elaborazione grafica da SIT)

2.4.8 – Aggiornamento per eliminazione dei comparti di espansione e/o recupero e/o ristrutturazione urbanistica esauriti.

All'unisono di quanto descritto per altre UTOE, si tratta di ambiti indicati dal RU vigente come "in corso" ma in realtà conclusi per decorrenza del periodo massimo ex art. 110 della L.R. n. 65/2014 ovvero per esaurimento delle previsioni attuative che, con la variante in oggetto, si prevede di inserire tra le aree di completamento.

A fronte dell'evidenza dell'esaurimento delle previsioni legate a piani attuativi a suo tempo approvati, occorre tuttavia procedere all'aggiornamento cartografico che, oltre essere una necessità oggettiva per la coerenza dello strumento urbanistico vigente, coll'inserire tali ambiti nel tessuto urbani di completamento se ne disciplina la residuale capacità di trasformazione limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

Secondo un elenco sinottico, essi sono:

1. Piano di lottizzazione Torre Giulia, approvato nel 1992;
2. Piano di recupero di via Gramsci n. 2, approvato nel 2001;
3. Piano di lottizzazione di via XXV Aprile, approvato nel 2001;
4. Piano di recupero in via Pertini, approvato nel 2003;
5. Piano di lottizzazione de "La Valletta", approvato nel 2006;
6. Piano di recupero "Fattoria Torre Giulia", approvato nel 2006

e corograficamente riassunti nella figura 51.

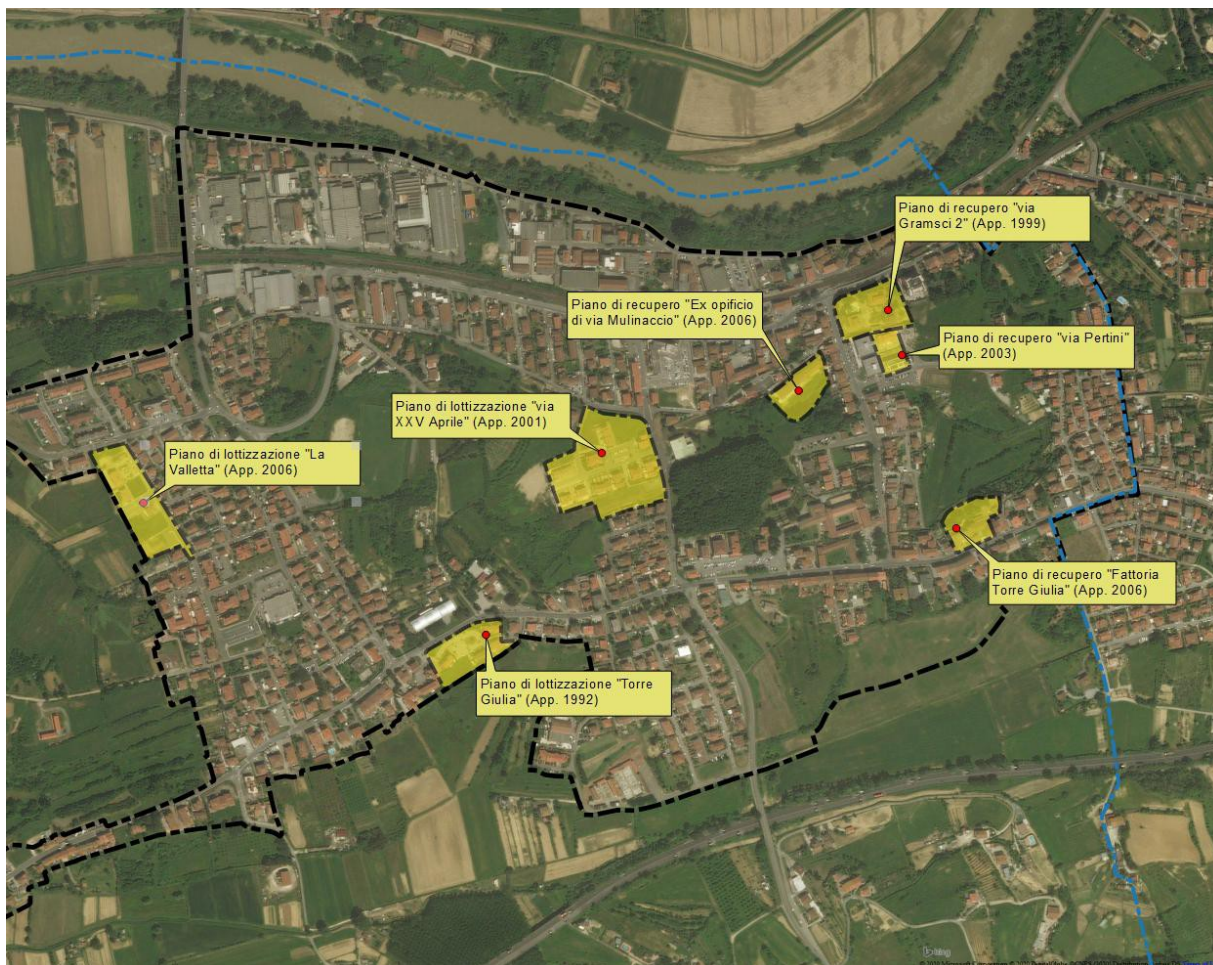


Fig. 49: Individuazione corografica dei comparti scaduti e/o esauriti nella UTOE 4

2.4.9 - Considerazioni sul dimensionamento della UTOE e sull'attività edilizia svolta dal 2013

La valutazione sul dimensionamento della UTOE n. 4 risente di evidenti refusi e/o errori statistici occorsi nella stesura e redazione del RU in rapporto con quanto previsto dal PS, per l'evidente contraddizione tra quanto previsto, significativamente, in tema di completamento e ampliamento residenziale, forse per non aver tenuto conto dell'entità dei pochi interventi diretti convenzionati.

Tabella 28 - UTOE di San Romano – Dimensionamento del PS vigente in m² di SE per la destinazione residenziale, dimensionamento utilizzato, quota parte residua e aggiornamento in relazione alla variante proposta

	UTOE San Romano	Completamento	Ristrutturazione urbanistica	Ampliamento		Totale
				Residuo	Nuova previsione	
A	Dimensionamento PS	4.000	10.000	21.000	1.500	36.500
B	Attribuzione RU vigente	6.315	10.000	19.600	1.500	37.415
C	Differenza tra A e B	+ 2.315	0	- 400	0	2.715
D	Dimensionamento utilizzato >2013	3.626	4.356	0		7.982
E	Dimensionamento disponibile (A-D) – Tra parentesi dato B-D	374 (2.689)	5.260	21.000	1.500	28.134 (30.449)
F	Dimensionamento proposto	4.100	5.260	8.145		17.505

Tabella 29 - UTOE San Romano – Dimensionamento del PS vigente in m² di SE per la destinazione non residenziale, dimensionamento utilizzato, quota parte residua e aggiornamento in relazione alla variante proposta

UTOE San Romano		Commerciale		Produttivo		Turistico ricettivo		Direzionale	Misto direzionale e ricettivo	Totali
		Vicinato	Media struttura	Residuo	Nuova previsione	Residuo	Nuova previsione			
A	Dimensionamento PS	2.500	0	25.000	0	0	0	3.000	0	30.500
B	Attribuzione RU vigente	2.500	0	20.000	0	0	0	2.000	2.000	26.500
C	Dimensionamento utilizzato >2013	129	0		0		0	0	0	0
D	Dimensionamento disponibile (A-C)	2.461	0		5.000		0	1.000	2.000	10.461
E	Dimensionamento proposto	2.000	500		20.000		500	3.000	2.000	28.000

La deficiente valutazione del fabbisogno è evidenziata anche dall'attribuzione di una maggior quota del dimensionamento nel RU (6.315 m²) rispetto al PS (4.000 m²) quanto a completamento residenziale. Tuttavia, nel corso del periodo di valutazione (2013-2021), la frazione di San Romano ha visto l'approvazione di soli due interessanti progetti di recupero e ristrutturazione urbanistica, per un totale di quasi 4.740 m² di SE, di cui solo il secondo incorso di attuazione coi suoi 1.851 m² di SE, mentre la sola nuova edificazione in ampliamento è quella di un intervento a carattere commerciale (140 m²).

Oltre ai “soliti” interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia al pari delle altre UTOE, ovvero di pochi interventi di completamento residenziale in lotti fondiari circoscritti, si possono annoverare anche due interventi di natura commerciale di vicinato, ambedue in zona di saturazione residenziale.

Appare opportuno sottolineare come, per altro verso, le aspettative di riqualificazione della fascia produttiva posta tra la ferrovia e il Fiume Arno siano venute completamente meno in ragione di un'analisi incompleta dei possibili fattori ostativi: eccessiva frammentazione delle proprietà, eccessivo costo di trasformazione, assenza di possibilità perequative, assenza della previsione di infrastrutture di accesso che aumentassero l'appetibilità, pur a fronte di un'invidiabile rendita di posizione in quanto prossima agli impianti ferroviari e all'edificato recente della frazione (temi che il monitoraggio consegnerà alla redazione del nuovo piano strutturale). L'aspettativa dell'interesse di soggetti privati terzi supportata dalla sola grande capacità edificatoria (ben circa 100.000 m³) si è rivelata aleatoria.

Tabella 30 – UTOE di San Romano - Statistica essenziale dello zoning attuale e proposto

Zonizzazione	Attuale (m ²)	Modificato (m ²)	Note
Area storica (A) - SF	54.980	42.484	
Saturazione residenziale (B) - SF	381.492	450.326	
Saturazione residenziale già zona C	687.642	12.582	
Espansione residenziale (C)	68.354	49.071	
Aree agricola interna	27.288	17.179	
Verde pubblico	69.226	69.032	
Verde privato	174.471	121.786	

2.4.10 - Classificazione acustica della zona

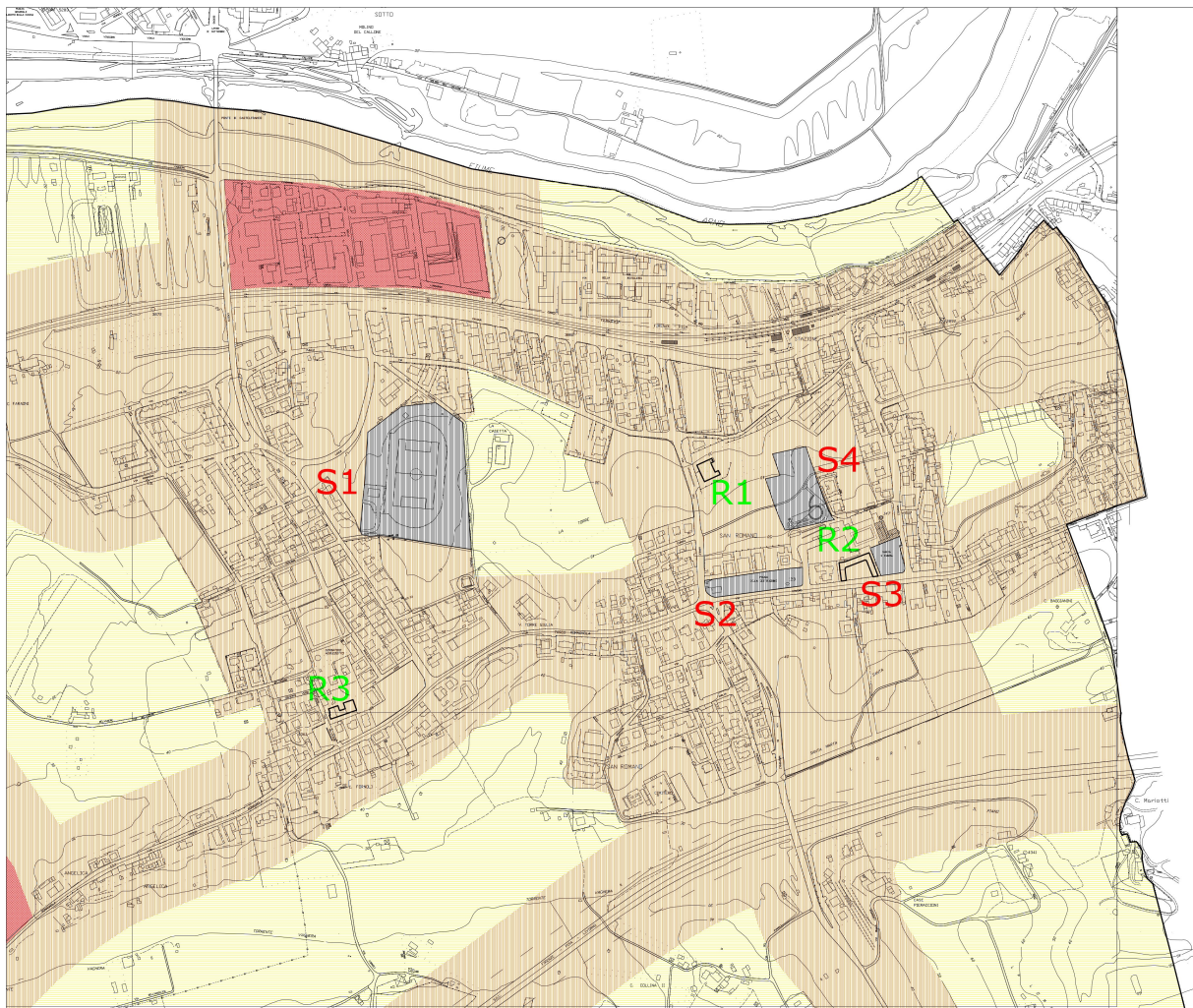


Fig. 50: Stralcio della tavola corografica di rappresentazione dell'attuale classificazione acustica ex D.M. 14-11-1997

Con le stesse considerazioni fatte per la UTOE di Capanne, lo sviluppo del tessuto urbano lungo direttrici di interesse sovracomunale, provinciale, regionale e nazionale, quali la Tosco-Romagnola, le vie provinciali di Giuncheto e Romanina e, non in ultimo, la linea ferroviaria Firenze-Pisa, determina che gran parte della classificazione acustica sia annoverabile nelle IV e V. Quest'ultima classificazione è dettata da un considerevole nucleo produttivo presente nella parte Nord della UTOE.

2.4.11 - Fattibilità

Le varianti proposte incidono anche sulle attuali condizioni di fattibilità della UTOE. Purtroppo alcuni dei nuovi carichi urbanistici introdotti si esplicano su aree dove le condizioni di fattibilità sono state oggetto di particolari indagini.

Iniziando dalla variante all'interno della via Crimea (cfr. par. 2.4.1), non emergono condizioni per appesantire condizioni dettate da fattori che determinano una fattibilità con normali vincoli per quanto riguarda quelli geologici e una fattibilità condizionata per quelli idraulici e sismici. Rimangono analoghe le fattibilità per la parzializzazione in tre comparti dell'unico oggi esistente all'interno delle vie

Tosco-Romagnola e via Vallelunga (alias via Provinciale Palaiese), come oggi condizionata da fattori geologici e sismici, mentre risulta senza particolari limitazioni quanto a quelli idraulici.



Fig. 51: Stralci della tavola corografica di rappresentazione delle attuali condizioni di fattibilità ex D.P.G.R. n. 53/11/2011 parte Ovest della UTOE

Non incidono in alcun modo sulla fattibilità le mere rettifiche geometriche di alcuni ambiti e comparti, ovvero la loro corretta nomenclatura o, ancora, l'eliminazione di comparti di espansione esauriti (cfr. par. 2.4.3, 2.4.5, 2.4.6 e 2.4.7) mentre la diversa previsione edificatoria all'interno della via Pertini (cfr. par. 2.4.4) che da residenziale passa a pubblico interesse (area scolastica) non altera però la fattibilità, la quale rimane condizionata quanto ai fattori geologici e sismici mentre risulta senza particolari limitazioni per quelli idraulici, fattore determinante per una scelta siffatta che possa guardare anche a complessi scolastici di respiro provinciale.

Con l'ulteriore aggiornamento e rettifica della zona prossima a "Torre Giulia", si introducono previsioni edificatori, pur più contenute dell'attuale RU, che determinano, ragionevolmente, di mantenere l'attuale fattibilità, anche qui condizionata dai fattori geologici e sismici ma senza particolari limitazioni quanto ai fattori idraulici.

2.4.12 – Peculiarità dal PIT

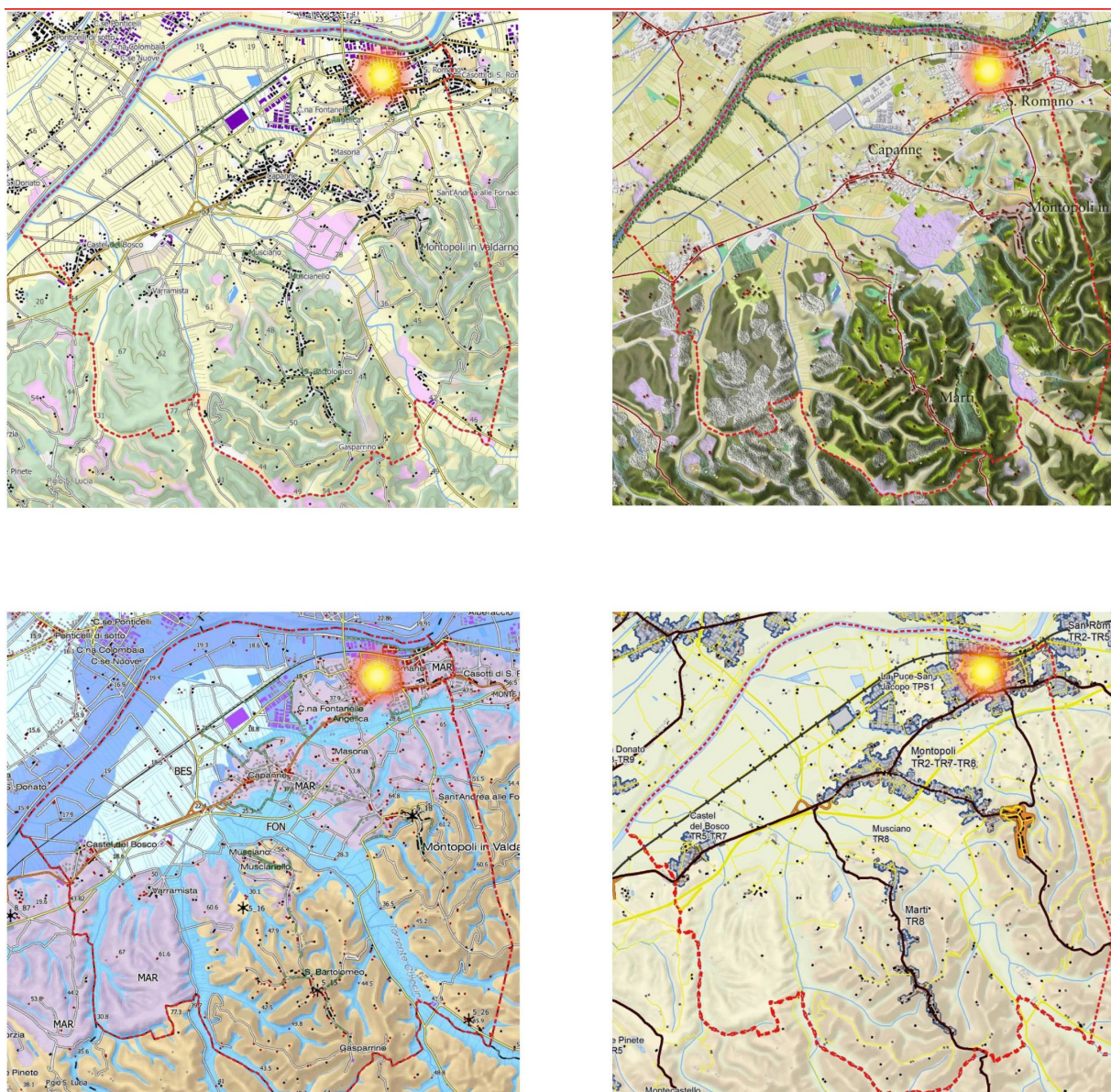


Fig. 53: Individuazione della UTOE sulla cartografia PIT

Come la UTOE di Capanne, con l'esclusione di alcuni aggregati sorti nei pressi del complesso religioso da cui prende il nome Convento della Madonna posto in fregio alla via Fiorentina, oggi S.S. n. 67), anche la UTOE di San Romano-Angelica, la tipologia del tessuto urbanizzato è indice della sua formazione ed evoluzione, relativamente recente. Isolati aperti e lotti residenziali, talvolta in un mix di isolati aperti e blocchi sorti lungo le direttrici viarie principali (oltre alla storica S.S. n. 67, anche la più recente S.P. n. 6 di Giuncheto), con un tessuto lineare a pettine e ramificato sono frutto di un'edificazione, iniziata timidamente con il passaggio della linea ferroviaria dal 1845 in poi proprio dalla Stazione con la tendenza a saldare gli aggregati storici di crinale a quelli di valle così come verso l'abitato di L'Angelica (o Angelica) a Ovest, e verso Est, ben oltre il confine amministrativo comunale, tanto che oggi circa 1/3 dell'intero nucleo urbano insiste nel comune di San Miniato.

La UTOE è quindi complessivamente caratterizzata da una morfologia varia, fatta di aree pianeggianti, crinali, versanti più o meno scoscesi che, nel loro complesso, non hanno impedito una dilatazione del tessuto urbano che si, significativamente manifestato dagli anni settanta in poi, prima quale naturale compendio agli insediamenti produttivi, poi come vera e propria espansione residenziale. Il rapporto con il Fiume Arno non è emerso in maniera positiva, probabilmente indotto da fatto che le sponde sono state via via abbandonate e lasciate al degrado per il coevo depauperamento della qualità delle acque che, proprio da quegli anni in avanti, hanno visto crescere a dismisura il tasso di inquinamento indotto da comprensorio del Cuoio ma anche, più a monte, dai numerosi e incontrollati apporti provenienti dagli affluenti della zona fiorentina e pratese. La zona compresa tra il Fiume e la ferrovia si veniva a consolidare come area produttiva, dove insediamenti di varia natura, ne hanno caratterizzato la zona fino ad anni recenti quando una concausa di eventi (delocalizzazioni, crisi economiche generali e di settore e una viabilità non ottimale, hanno visto l'abbandono o la sottoutilizzazione di interi edifici. Nell'arco degli ultimi anni, a questa situazione ha contribuito anche una inadeguata pianificazione che, nell'ottica di una riqualificazione della zona, ha delineato zone d'intervento inopportune e ha così finto per congelare anche quelle poche iniziative di riuso produttivo, per il carattere vincolistico della disciplina ad esse collegate.

In questo contesto, talune parti del tessuto urbano vivono ancora oggi di una sorta di precarietà d'uso e di valori ambientali, ce può essere superata stimolando, con opportune strumentazioni operative, la riqualificazione di manufatti esistenti e il completamento non intensivo di alcuni lotti liberi.

2.5 - UTOE n. 5 Montopoli

2.5.1 – Correzione zoning in fregio a via Bulignano

Nella UTOE del Capoluogo, le modifiche previste sono frutto, in entrambi i casi, di una più attenta valutazione delle caratteristiche degli stretti ambiti in cui si esplicano e ambedue riassumibili graficamente in unico stralcio rappresentato dalle figure seguenti.

La prima modifica, qui esaminata, concerne la correzione di un'erronea individuazione quale “zona storica” di un'area in fregio alla via Bulignano caratterizzata, viceversa, da edifici e pertinenze che hanno ormai subito interventi di riqualificazione mediante manutenzione straordinaria, che ne hanno eliminato ogni riferimento a possibili testimonianze morfotipologiche originali, che ne fanno un'area di saturazione residenziale e non certamente di “storica”. Le nuove caratteristiche degli edifici, peraltro, frutto di re-interpretazioni materiche ed estetiche comunque riconoscibili come coerenti e compatibili con la morfologica di edifici simili ristrutturati di recente nel territorio, restano salvaguardi dalla concomitante classificazione tra gli “edifici storici” ex art. 33, 3 c., delle N.T.A. Ne risulta una più corretta individuazione in area di saturazione residenziale di tipo “B” dove saranno più consoni eventuali interventi di completamento, anche in recupero di manufatti presenti in pessimo stato di conservazione.

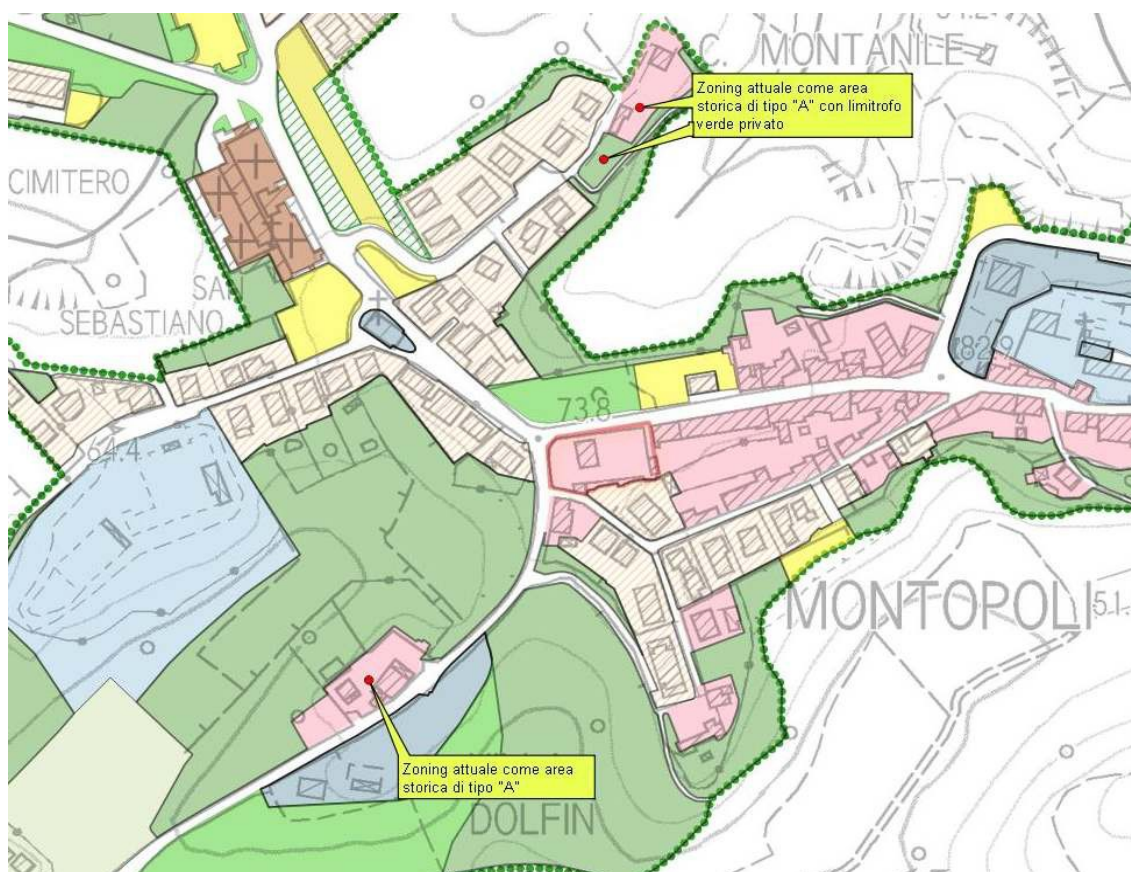


Fig. 54: Estratto RU attuale di via Falchi e via Buignano con note esplicative (elab.grafica da SIT)

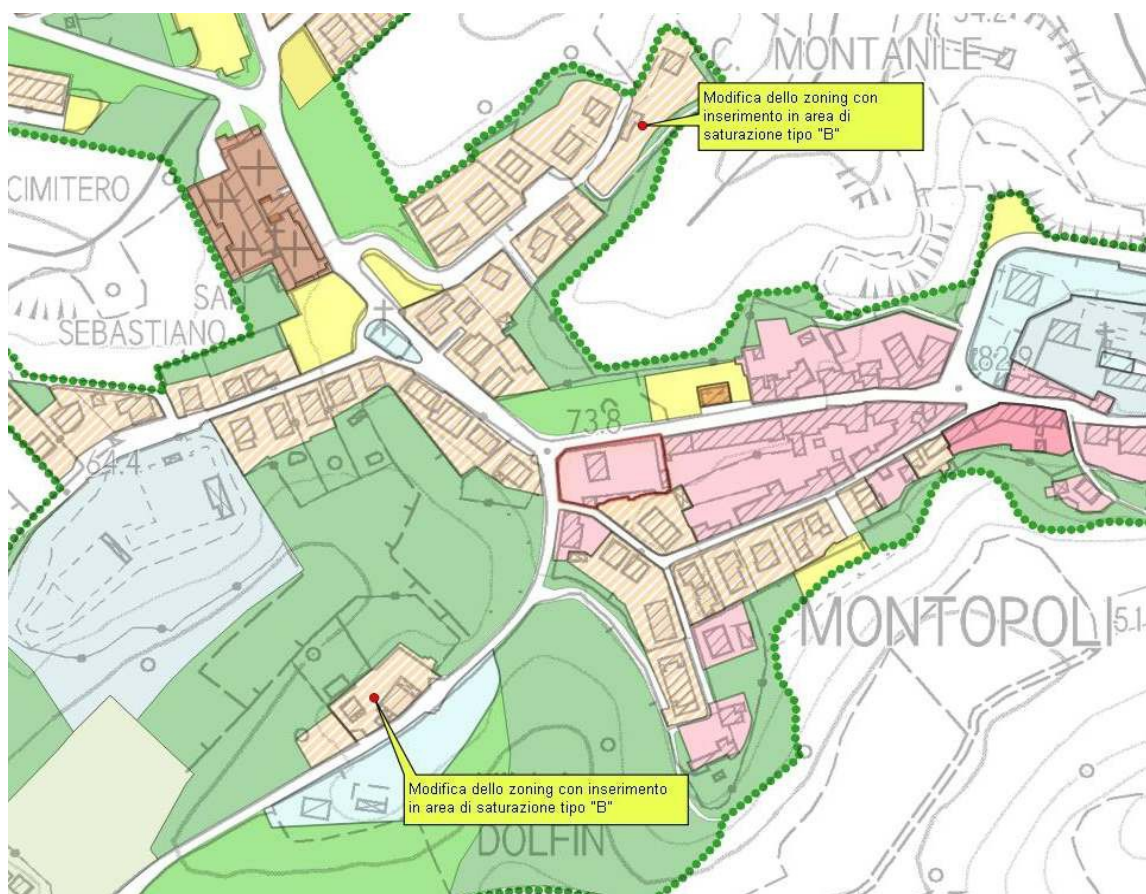


Fig. 55: Estratto RU modificato via Falchi e via Bulignano con note esplicative (elab.grafica da SIT)

Tabella 31 – UTOE di Montopoli - Zoning della via Bulignano, attuale e proposto

Zonizzazione	Attuale (m ²)	Modificato (m ²)	Note
Zona storica (A)	2.211	0	
Saturazione residenziale (B) - SF	0	2.211	
Verde pubblico	15.625	15.625	
Verde privato	4.635	4.635	

2.5.2 – Correzione zoning in fregio e all'interno delle vie Falchi e Donati

La seconda modifica, consta nell'inserimento in una complessiva zona di saturazione residenziale di tipo "B", di un'area attualmente contraddistinta in parte dall'essere inserita nelle zone storiche dove insite anche un edificio che presenta peculiari caratteristiche morfologiche della tradizione rurale toscana, in parte in verde privato. Con analoghe considerazioni del paragrafo precedente, lasciando alla classificazione del singolo edificio il compito della salvaguardia d'interventi incoerenti con l'obiettivo della testimonianza storico-architettonica, non si ravvisano motivi per non inserire la zona tra le aree di saturazione residenziale, avendone anche le caratteristiche ai sensi del D.M. n. 1444/1968 quanto a densità edilizia, all'unisono con l'intorno circostante.

Tabella 32 – UTOE di Montopoli - Zoning essenziale della vie Falchi e Donati, attuale e proposto

Zonizzazione	Attuale (m ²)	Modificato (m ²)	Note
Zona storica (A)	3.009	1.423	
Saturazione residenziale (B) - SF	0	2.220	
Saturazione residenziale (B convenzionato) - ST	0	2.365	
Parcheggi	123	1.007	1
Verde pubblico	1380	3730	2
Verde privato	9.288	12.736	2

Note:

1. La riduzione della superficie di standard di parcheggio è stata già prevista con variante al PS e al RU approvata con deliberazione consiliare n. 6/2019, a favore di un'estensione del verde pubblico, anche in ragione della difficile realizzazione dell'infrastruttura in area morfologicamente delicata e paesaggisticamente vincolata.
2. La diversa consistenza del verde pubblico e privato è stata indotta per la variante al PS e al RU indicata alla nota 1.

Tabella 33 – UTOE di Montopoli - Parametri del nuovo comparto "B convenzionato" di via Donati

Riferimento	ST (m ²)	SF (m ²)	SE (m ²)	Verde (m ²)	Parch. + strade (m ²)	Abit.
B (PUC)	2.365	810	250	--	123	9

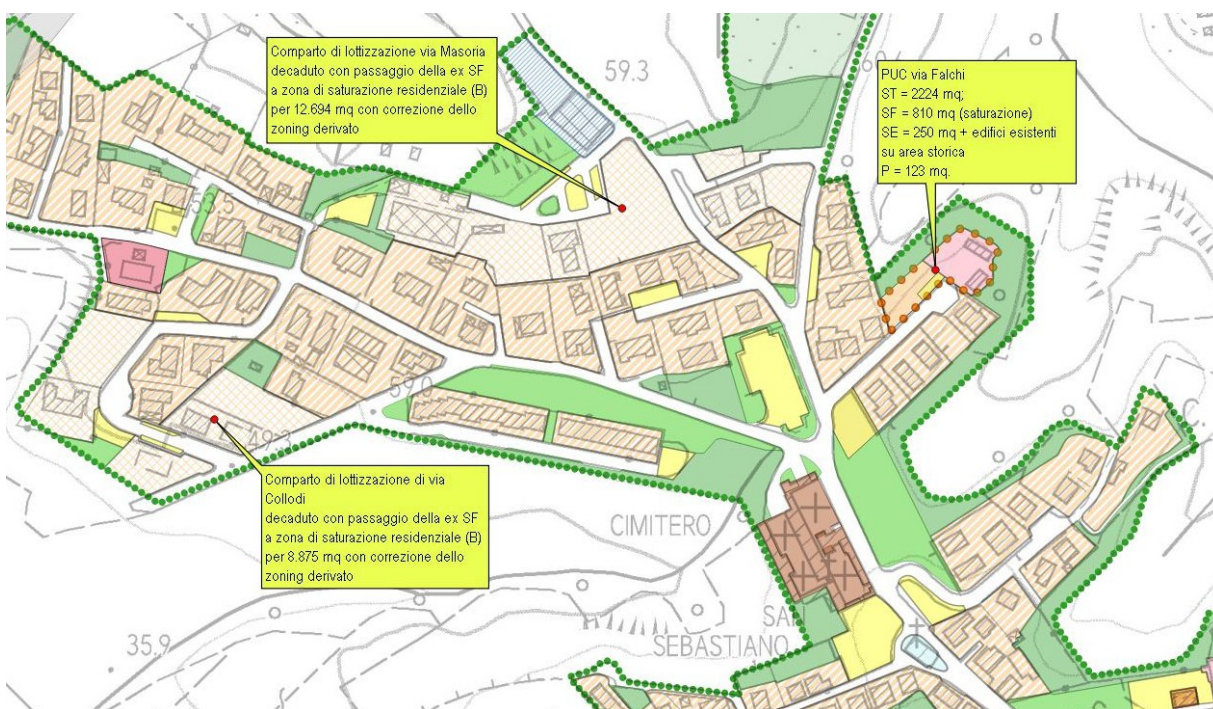


Fig. 56: Estratto RU modificato via Donati ed ex comparti via Masoria e via Collodi con note esplicative (elab.grafica da SIT)

2.5.3 - Eliminazione comparti di espansione residenziale decaduti di via Masoria e via Fornoli

Si tratta di aggiornare lo zoning con l'eliminazione del comparto di lottizzazione di via Masoria approvato nel 2003 e di quello di via Collodi e ormai esauriti, ovvero decaduti per il superamento del termine massimo convenzionale, il primo con la sua S.T. di 23.000 m² e un volume edificabile previsto di 12.500 m³, il secondo con la ST di 12.000 m² e un volume edificabile di 6.500 m³. Per entrambi viene proposta la trasformazione della relativa area fondiaria in area di saturazione residenziale di tipo B, ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 1444/1968, significando che il comparto di via Masoria annoverava, impropriamente, aree di proprietà comunale e d'interesse comunale per essere già adibite a magazzino comunale del Servizio manutenzioni con annessa area pertinenziale e, quindi, di tipo F

che, con l'occasione vengono ora correttamente individuate. La tabella che segue ne dà il resoconto essenziale, specificando che le aree mancanti sono riferite alla viabilità

Tabella 34 – UTOE di Montopoli - Zoning essenziale degli ex comparti di via Masoria e via Collodi

Riferimento	ex ST (m ²)	B (m ²)	Parch. (m ²)	Verde pu. (m ²)	Verde pr. (m ²)	F (com.)
via Masoria	23.000	12.694	1.035	3.286	1.571	2.543
via Collodi	12.000	8.875	483	444	--	--

2.5.4 - Considerazioni sul dimensionamento della UTOE e sull'attività edilizia svolta dal 2013

La valutazione sul dimensionamento della UTOE n. 5 risente, al pari di altre, di evidenti refusi e/o errori statistici occorsi nella stesura e redazione del RU in rapporto con quanto previsto dal PS, per l'evidente contraddizione tra la saturazione e l'espansione residenziale, dove, addirittura, non vengono annoverati neanche i lotti liberi da edificare dei comparti già soggetti a lottizzazione, che, seppure decaduti per decorrenza del termine massimo convenzionale, rimangono edificabili, per una SE di circa **2.765,00 m²**.

Tabella 35 - UTOE di Montopoli – Dimensionamento del PS vigente in m² di SE per la destinazione residenziale, dimensionamento utilizzato, quota parte residua e aggiornamento in relazione alla variante proposta

	UTOE Montopoli	Completamento	Ristrutturazione urbanistica	Ampliamento		Totale
				Residuo	Nuova previsione	
A	Dimensionamento PS	1.000	0	7.000	0	8.000
B	Attribuzione RU vigente	250	0	5.900		6.150
C	Differenza tra A e B	750	0	1.100		1.850
D	Dimensionamento utilizzato >2013	0	0	0	0	
E	Dimensionamento disponibile (A - D)	1.000	0	7.000	0	8.000
F	Dimensionamento proposto	2.500	0		0	2.500

E' parimenti significativo mettere in evidenza come a fronte di obiettivi statuari e strategici nonché metrici del PS finalizzati a promuovere il recupero del capoluogo anche per ciò che concerne la destinazione d'uso commerciale e turistico-ricettiva, il RU non abbia previsto alcun dimensionamento precipuo, se non quello già esistente per la pianificazione previgente.

Tabella 36 - UTOE di Montopoli – Dimensionamento del PS vigente in m² di SE per la destinazione non residenziale, dimensionamento utilizzato, quota parte residua e aggiornamento in relazione alla variante proposta

	UTOE Montopoli	Commerciale		Produttivo		Turistico ricettivo		Direzionale	Misto direzionale e ricettivo	Totali
		Vicinato	Media struttura	Residuo	Nuova previsione	Residuo	Nuova previsione			
A	Dimensionamento PS	750	0	0	0	0	0	1.000	0	1.750
B	Attribuzione RU vigente	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C	Dimensionamento utilizzato >2013	0	0		0		0	0	0	0
D	Dimensionamento disponibile (A-C)	750	0		0		0	1.000	0	1.750
F	Dimensionamento proposto	1.000	0		500		1.000	1.000	500	4.000

Appare inoltre sorprendente che, a fronte degli obietti del PS e dello stesso RU in tema di rivitalizzazione del centro storico, non abbia sia stata attribuito nessun dimensionamento aggiuntivo all'esistente per le destinazioni non residenziali, con particolare riguardo al commerciale di vicinato, all'artigianato, al turistico-ricettivo e al direzionale. Per superare l'evidente impasse e per assecondare le finalità del programma politico-amministrativo della AS.C. ha operato un'interpretazione estensiva delle norme di legge circa la compatibilità e la coerenza della destinazioni "produttive" di vicinato con la più generale destinazione residenziale della U.T.O.E.

Pertanto, con la variante in oggetto, oltre ad attribuire almeno il congruo dimensionamento previsto dal PS per le attività di vicinato e direzionali, appare opportuno stimolare le destinazioni turistiche-ricettive che, peraltro, risultano compatibili e coerenti con la più generale destinazione residenziale quando riferita ad attività disciplinate dal Capo II del Titolo II della L.R. n. 86/2016, comunque possibili nel territorio.

Tabella 37 - UTOE di Montopoli - Statistica essenziale dello zoning attuale e proposto

Zonizzazione	Attuale (m²)	Modificato (m²)	Note
Area storica (A) - SF	67.345	71.167	
Saturazione residenziale (B) - SF	91.503	96.832	
Saturazione residenziale già zona C	38.075	21.569	
Espansione residenziale (C)	0	0	
Aree agricola interna	1.011	1.551	
Verde pubblico	33.637	36.769	
Verde privato	130.726	126.459	

2.5.5 - Classificazione acustica della zona

Anche nel caso del capoluogo, lo sviluppo del tessuto urbano lungo crinali principali che sono divenuti anche direttrici di interesse sovracomunale, determina che gran parte della classificazione acustica sia annoverabile nella zona IV. Se da un lato questo può apparire contraddittorio rispetto alle aspettative di recupero del nucleo storico per fini meramente residenziali, ne contempo può però essere un fattore non ostativo alla valorizzazione turistico-ricettiva, anche per eventi estemporanei rievocativi e testimoniali, che il capoluogo può e potrà ideare nell'ottica di creare condizioni di attrattività diffusa.

Anticipando alcune riflessioni che saranno proprie della valutazioni di coerenza verticale col PIT, questa potenzialità di recupero e riuso, insieme alla peculiare localizzazione del centro urbano in sapiente armonia con l'ambiente rurale circostante, ne sottolinea il valore identitario e socio-culturale, con la tradizione municipale che può riflettersi anche sulla struttura artigianale di vicinato, legata fortemente alle risorse dell'intorno e alla cultura locale.

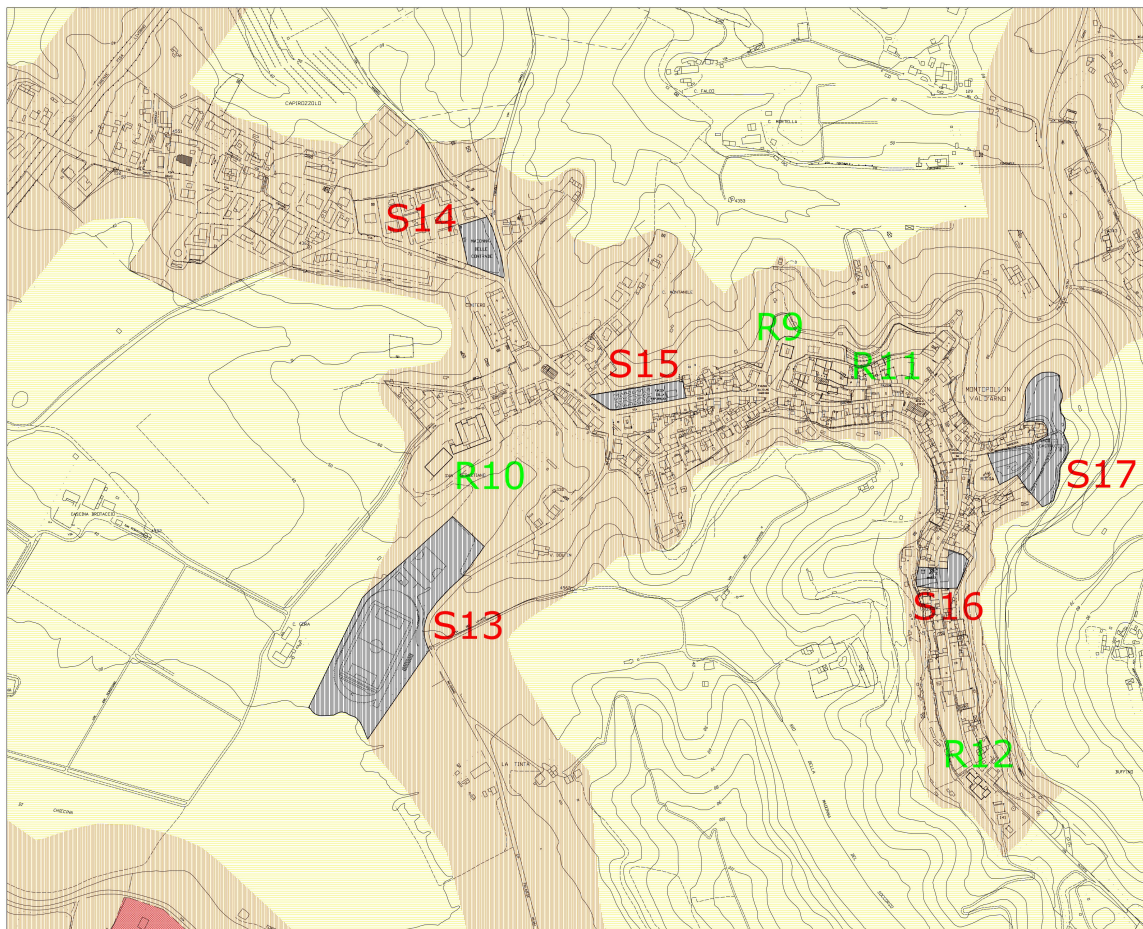


Fig. 57: Stralcio della tavola corografica di rappresentazione dell'attuale classificazione acustica ex D.M. 14-11-1997

2.5.6 - Fattibilità

Le modifiche proposte non introducono un diverso carico urbanistico per il quale possono desumersi una diversa aspettativa di fattibilità, pur in un quadro normativo rinnovato. Qui come nelle altre zone esaminate, ricordiamo che le condizioni di attuazione sono riferite alla fattibilità delle trasformazioni e delle funzioni territoriali ammesse in funzione di studi recenti, sebbene redatti in un quadro normativo oggi aggiornato. Quanto proposto trova comunque una serie di indicazioni in merito all'attuale fattibilità per le quali la diversa zonizzazione di parti circoscritte del territorio urbanizzato non compromette o riduce le limitazioni delle destinazioni d'uso del territorio in funzione delle situazioni di pericolosità riscontrate. Senza contare che, fermo restando il supporto delle indagini geologiche alla variante, ulteriori approfondimenti sono sempre demandati a livello attuativo.

Pertanto, sia per la piccola area di completamento residenziale in fregio a via Bulignano, sia per la piccola area proposta in attuazione mediante intervento convenzionato in margine a via Donati, sia infine per l'area di saturazione in fregio a via Falchi (cfr. parr. 2.5.1. e 2.5.2) possono ipotizzarsi le stesse condizioni di fattibilità attuali, che risulta condizionata per quanto concerne i fattori geologici e sismici e senza particolari limitazioni quanto agli aspetti idraulici. Non incidono in alcun modo sulla fattibilità le mere rettifiche geometriche di alcuni ambiti e comparti, ovvero la loro corretta nomenclatura o, ancora, l'eliminazione di ex comparti di espansione (Cfr. par. 2.5.3) che, pur annoverate tra le aree di saturazione, rimangono disciplinati dalle stesse condizioni di fattibilità, anche qui condizionata da fattori geologici e sismici ma senza particolari limitazioni per quelli idraulici.

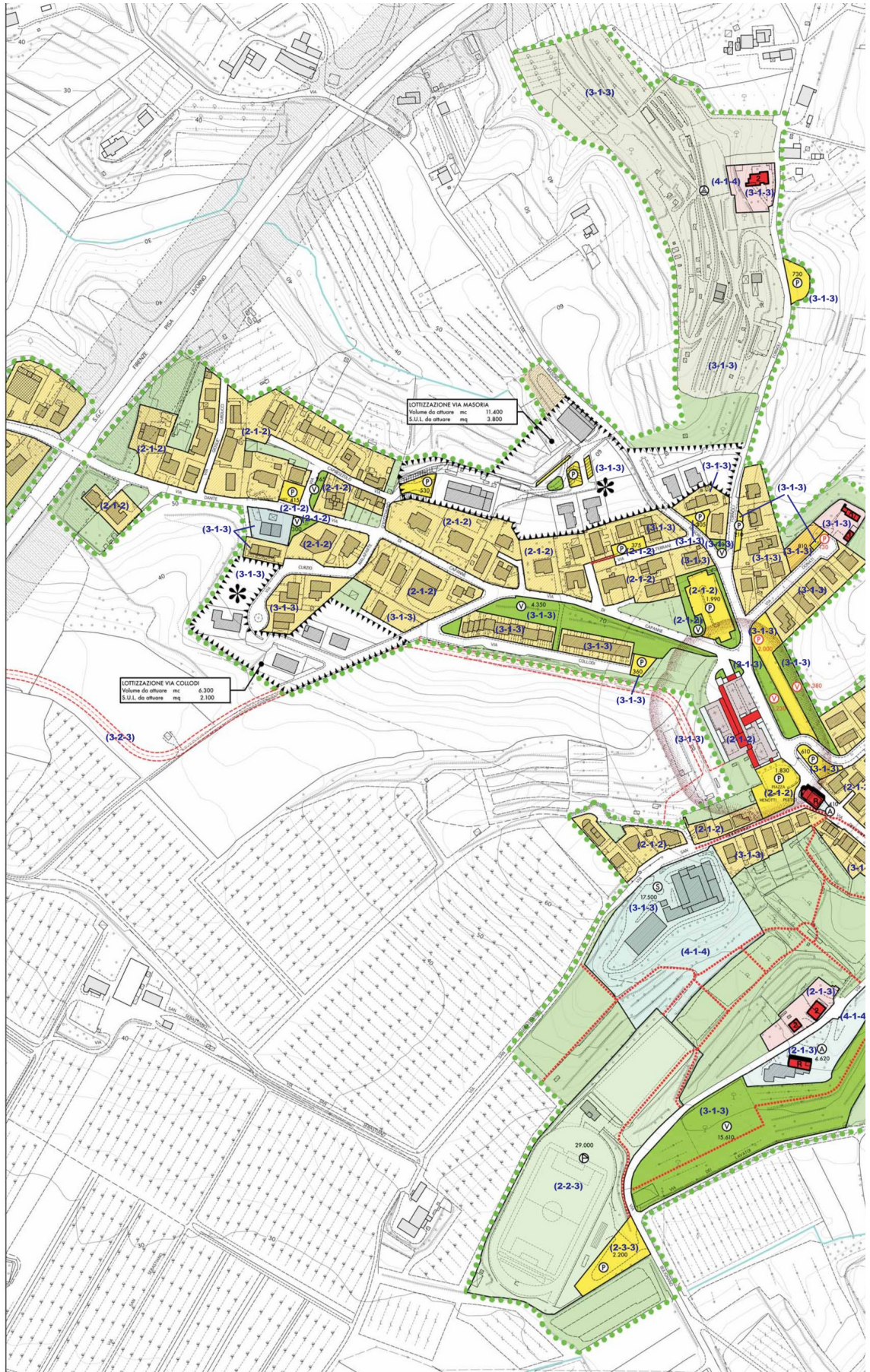


Fig. 58: Stralcio della tavola corografica di rappresentazione delle attuali condizioni di fattibilità ex D.P.G.R. n. 53/11/2011 parte Nord della UTOE

2.5.7 – Peculiarità dal PIT

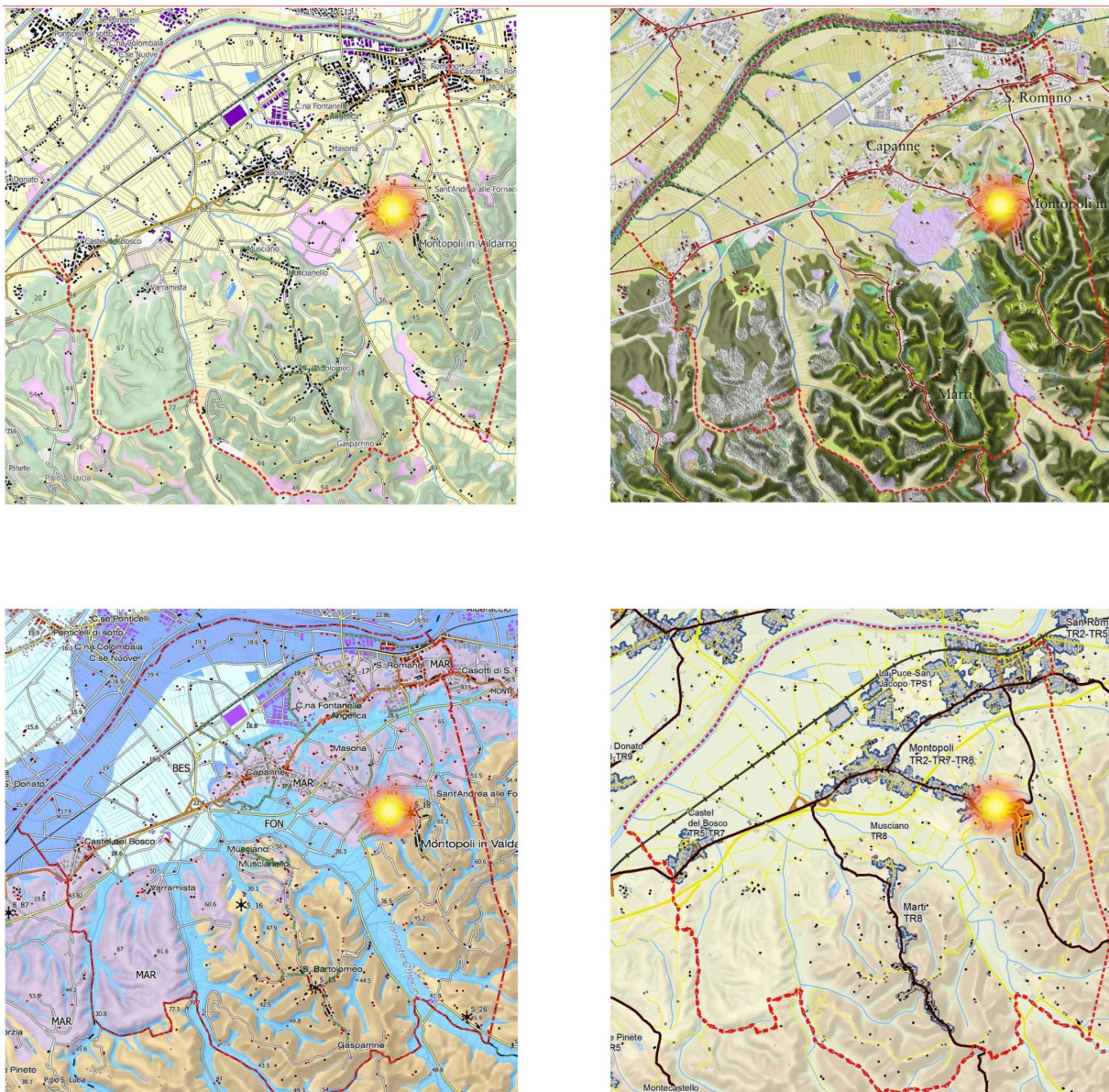


Fig. 60: Individuazione della UTOE sulla cartografia PIT

Il capoluogo, con il suo tessuto sfrangiato di margine è un classico insediamento di crinale assai tipico nell'ambito della Val d'Arno Inferiore, col suo unico asse viario che ne costituisce la matrice, con forma ad anfiteatro aperto verso Sud-Ovest e con una vista che si estende fino ai Monti Pisani. La sua forma generatrice naturale ha spinto l'abitato verso una saldatura con la frazione di Capanne, complice anche le urbanizzazioni messe in atto nell'arco degli ultimi vent'anni in maniera aliena da salvaguardie di sorta per tutelarne le prerogative paesaggistiche che nel 1960 ebbero a suggerire al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MIBACT) l'istituzione del vincolo paesaggistico su un'ampia superficie di 2,274 km² con decreto 19 maggio 1960 n. 140⁷.

La sua amena collocazione, su rilievi appartenenti al sistema morfogenetico della collina dei

⁷ "(...) zona predetta ha 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"

bacini neo-quadernari con le litologie dominanti in relazione al grado di sollevamento o alle sabbie dominanti che modellano versanti brevi e talora ripidi, ne fa risaltare anche una sua vocazione testimoniale per i numerosi ritrovamenti fossili che hanno avuto eco a livello nazionale e internazionale.

Piccolo centro, al pari di tutti quelli elevati sopra la pianura dell'Arno, è stato uno dei capisaldi storici per il controllo delle vie di comunicazioni di valle nonché baluardo di confine, alternativamente per le potenze locali in lotta (Firenze e Pisa), circoscritto nello stretto margine collinare fino ad epoca assai recente.

La struttura antropica dell'area presenta l'aspetto caratteristico del paese col valore storico e simbolico del poggio alberato dove sorgeva la Rocca, che in tempi remoti stava a guardia e difesa delle popolazioni, purtroppo fatta saltare dai genieri dell'esercito tedesco nel corso dell'ultimo conflitto mondiale e mai poi ricostruito per inspiegabili decisioni politiche del dopoguerra. Il nucleo storico di Montopoli risulta già esistente dal VII secolo d.c., e con gli aggregati e insediamenti rurali al suo intorno e rappresenta un elemento di valore che caratterizza fortemente il paesaggio del Valdarno Inferiore cui appartiene, meritevole di sua conservazione così come avvenuto fino ad oggi, malgrado alcuni interventi incongrui, urbanistici ed edilizi, realizzati nel primo decennio del XXI secolo. Le numerose visuali panoramiche godibili proprio dal centro storico verso la pianura, significativamente verso ovest e nord-ovest, consentono di apprezzare il valore percettivo, morfologico e strutturale fra centri abitati, nuclei edificati e territorio ad essi contiguo.

Il territorio urbanizzato di oggi è quindi il risultato di una sorta di conurbazione tra capoluogo e frazione di Capanne, seguendo ancora il percorso di crinale, la cui definitiva saldatura è stata impedita solo dal tracciato della S.G.C. Fi-Pi-Li., che ha visto un'espansione urbana del nucleo originario significativamente concentrata negli ultimi 25-30 anni, peraltro con generalizzata scarsa qualità architettonica dell'edificato - salvo alcune pregevoli singoli edifici degli anni Sessanta del secolo scorso - con composizioni estranee al contesto dei luoghi e finanche ripetitive di esempi lontani e prive di qualsivoglia elemento di riflessione per la loro migliore restituzione morfologica.

2.6 - UTOE N. 6 E 7 Marti e Musciano

2.6.1 – Rettifica dello zoning in località Muscianello e individuazione nuovo PUC.

Si tratta di modificare lo zoning in parola, introducendo, quale anche previsione per utilizzare porzione della capacità edificatoria eliminata nella UTOE 1 di Casteldelbosco, due piccole aree di saturazione residenziale soggette a piano unitario convenzionato, in luogo di una pari superficie ricompresa tra le aree agricole interne nel RU vigente.

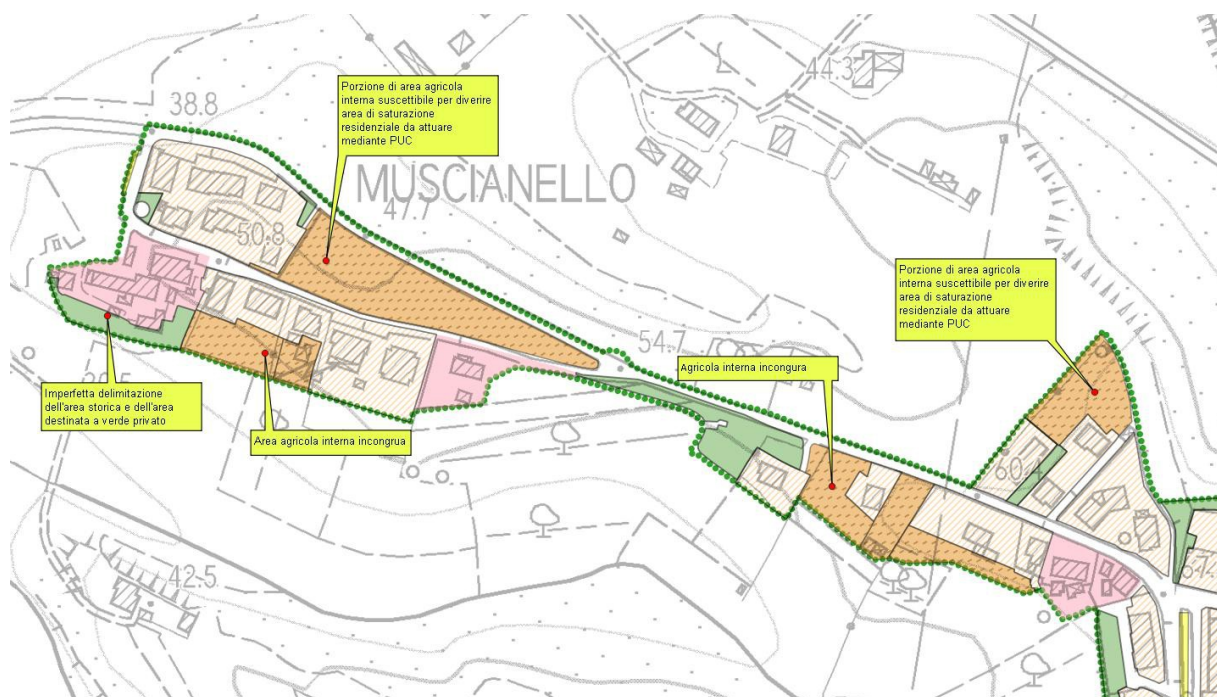


Fig. 61: Estratto RU attuale con note esplicative (elaborazione grafica da SIT)

Nell'occasione di introducono piccole rettifiche allo zoning, allo scopo di rendere più aderente alla realtà dei luoghi l'esatta consistenza dell'area storica tipo "A", a salvaguardia del primitivo tessuto edilizio della zona, e una più coerente delimitazione della limitrofa zona di saturazione di tipo "B", eliminando incongrue di ulteriori "aree agricola interna". Come in altre parti del territorio, si evidenziano qui imperfezioni nella redazione dello zoning che avrebbero dovuto essere verificate e corrette già in fase di definitiva approvazione del R.U. vigente.

Tabella 38 – UTOE di Marti e Musciano - Zoning della zona Muscianello, attuale e proposto

Zonizzazione	Attuale (m ²)	Modificato (m ²)	Note
Zona storica (A)	7.175	5.620	
Saturazione residenziale (B) - SF	21.873	33.814	
Saturazione residenziale (B convenzionato) - ST	--	8.782	
Area agricola interna alla UTOE	13.303	2.169	
Strade e Parcheggi		823	
Verde pubblico	--	2.713	
Verde privato	3.973	2.675	

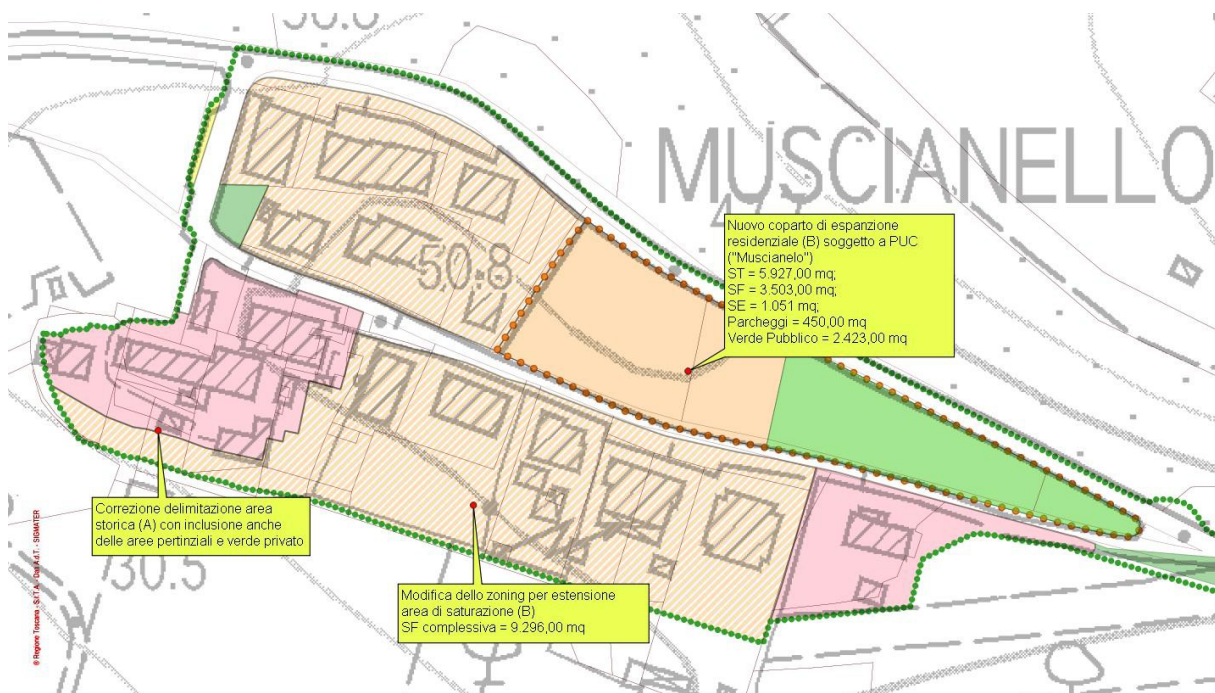


Fig. 62: Estratto RU modificato, con note esplicative, della parte Ovest (elaborazione grafica da SIT)

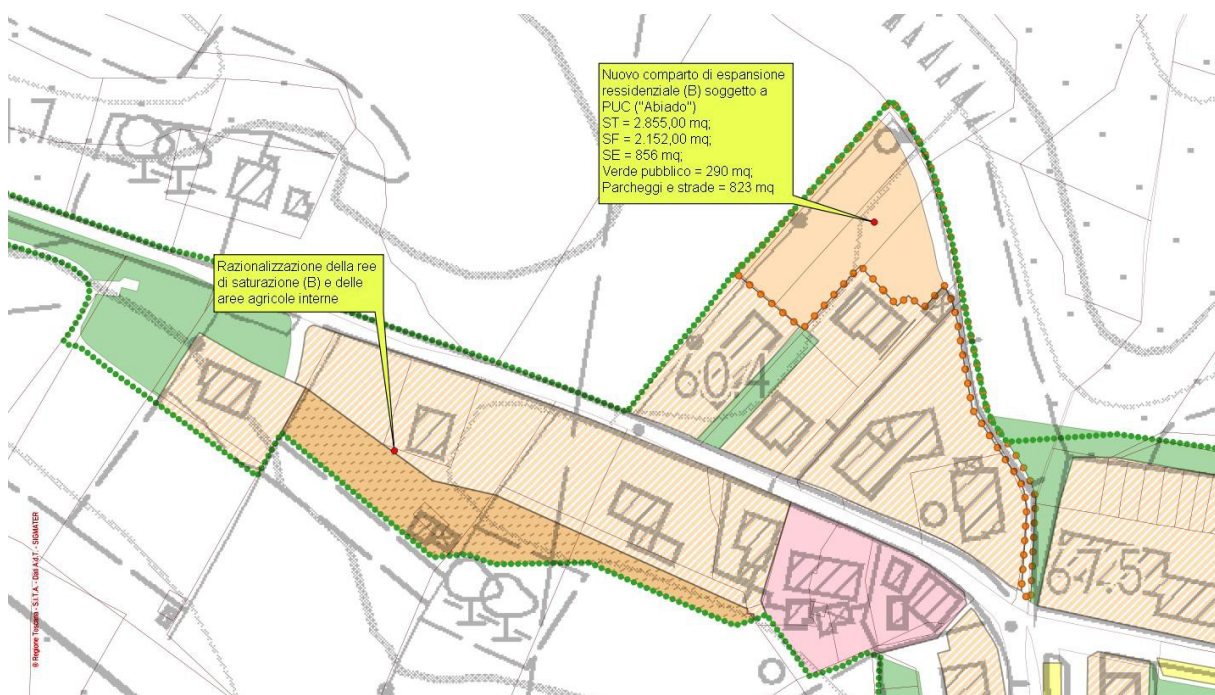


Fig. 63: Estratto RU modificato, con note esplicative, della parte Est (elaborazione grafica da SIT)

Con riferimento alle figure nn. 56 e 57, si tratta di introdurre delle correzioni allo zoning che, in maniera particolare, razionalizzano le aree di saturazione residenziale sia soggetta a interventi diretti che a interventi convenzionati, con quest'ultimi che, a fronte dell'intervento edificatorio, consentono di realizzare dotazioni territoriali (parcheggi, aree a verde e viabilità) altrimenti di difficile fattibilità con interventi d'iniziativa pubblica. in zona che risente di deficit in tema. Le nuove aree sono ricavate riducendo la consistenza delle c.d. "aree agricole interne" per la loro peculiarità sancita dal R.U. vigente di essere una sorta di area *periurbana* suscettibile di vedere trasferirsi possibilità di trasformazione urbanistico-edilizia mediante apposita variante ai sensi di legge.

Tabella 39 – UTOE di Marti e Musciano - Parametri delle nuove aree di trasformazione nello zoning Muscianello

Riferimento	ST (m ²)	SF (m ²)	SE (m ²)	Verde (m ²)	Parch. + strade (m ²)	Abit.
B (aumento)	--	11.941	3.582	--	--	116
B (PUC)	8.782	5.655	1.697	2.713	1.273	64
TOTALE	8.782	15.974	4.793	2.713	1.273	180

2.6.2 - Correzione dello zoning dei lotti di saturazione a destinazione residenziale all'interno di via Vallecchia.

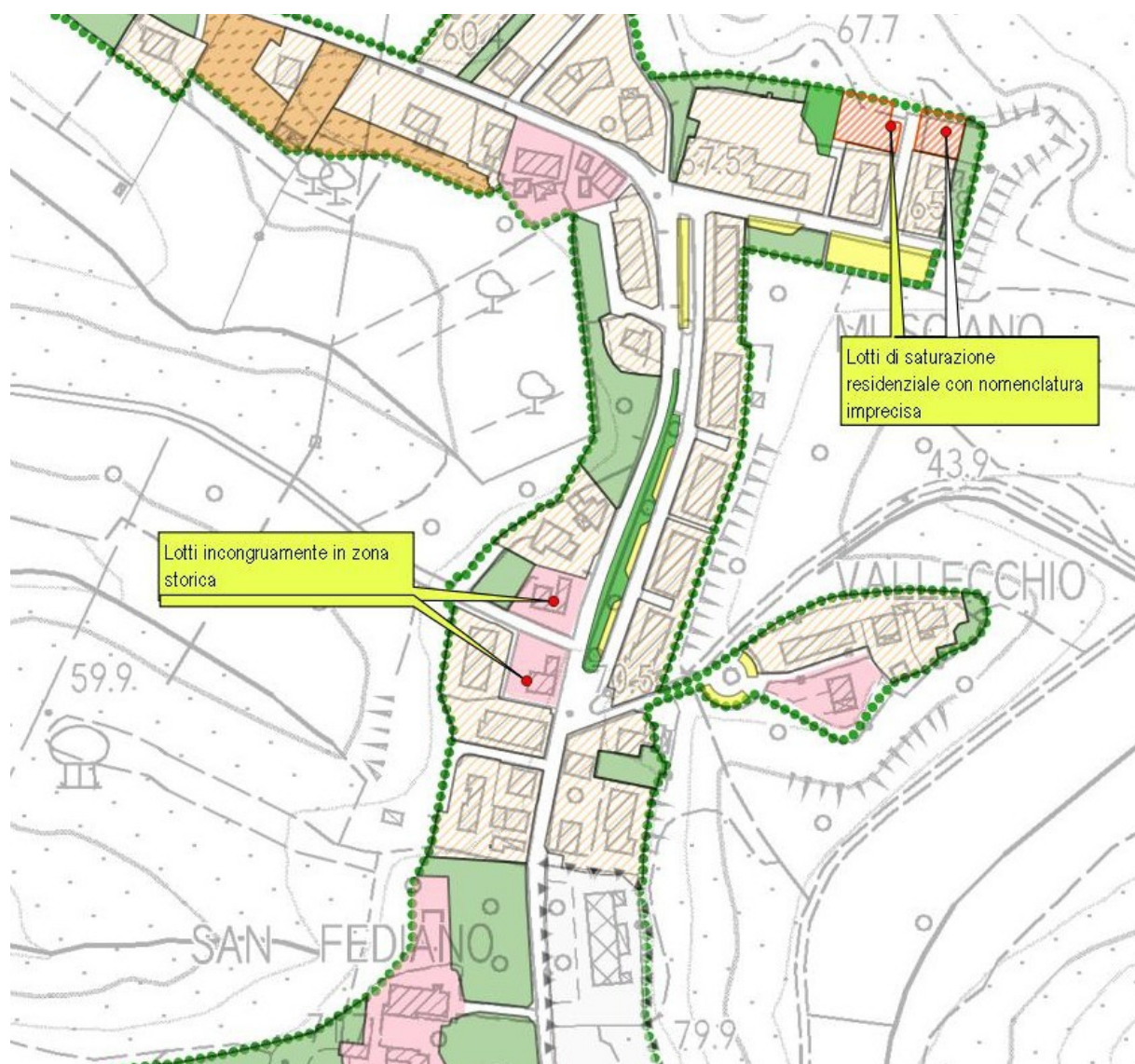


Fig. 64: Estratto RU attuale via Vallecchia e via Musciano, con note esplicative (elaborazione grafica da SIT)

Con riferimento alle figure 58 e 59, si tratta di correggere la zonizzazione esistente per due lotti edificabili che, dalla generica indicazione di “lotti liberi di completamento”, mantengono la stessa destinazione e capacità edificatoria ma con l'esatto inserimento tra le aree di saturazione residenziali.

La modifica si inserisce nella mera attività di aggiornamento e corretta nomenclatura della zonizzazione urbanistica del territorio, con la corretta attribuzione di indici e parametri consoni e coerenti.

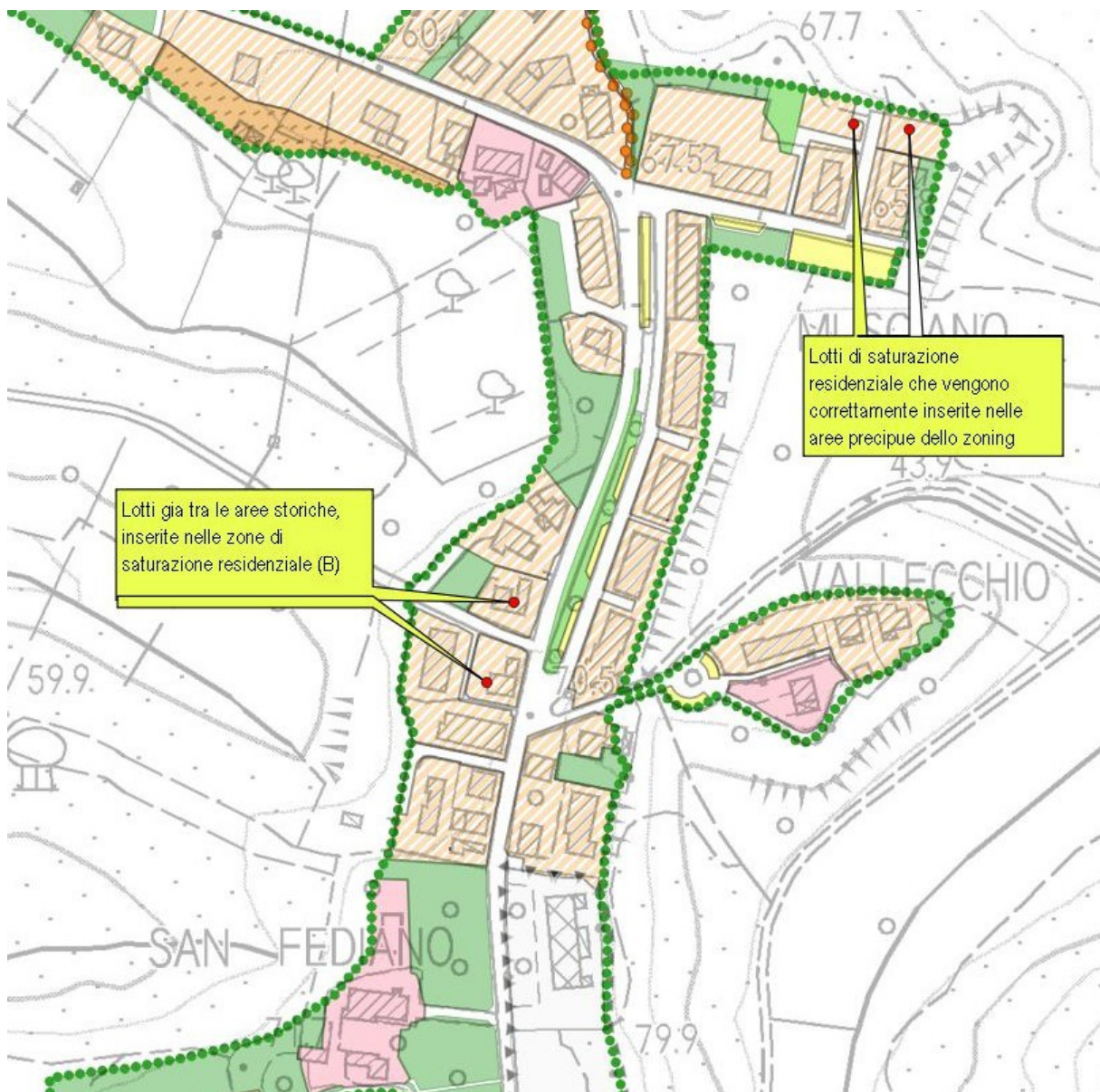


Fig. 65: Estratto RU modificato via Vallecchia e via Musciano, con note esplicative (elaborazione grafica da SIT)

2.6.3 - Correzione dello zoning in fregio a via di Musciano.

Ancora con riferimento alle figure 58 e 59, si tratta di modificare lo zoning di due piccole aree storiche impropriamente attribuite a lotti dove insistono fabbricati disciplinati da apposite schede norma, avulse da qualsiasi contesto areale che possa definirsi "storico" o, comunque, di interesse testimoniale. Fermo restando la precipua disciplina per i fabbricati, il contesto urbano è quello delle classiche aree di saturazione residenziale di tipo B, ai sensi del D.M. 1441/1968.

2.6.4- Correzione dello zoning con estensione della zona di saturazione residenziale in fregio alla via di Musciano, località "Berrettino".

Si tratta di modificare parte di un'area attualmente destinata a verde privato, ma in realtà utilizzata quale rimessaggio materiali, in zona di espansione residenziale di tipo B.

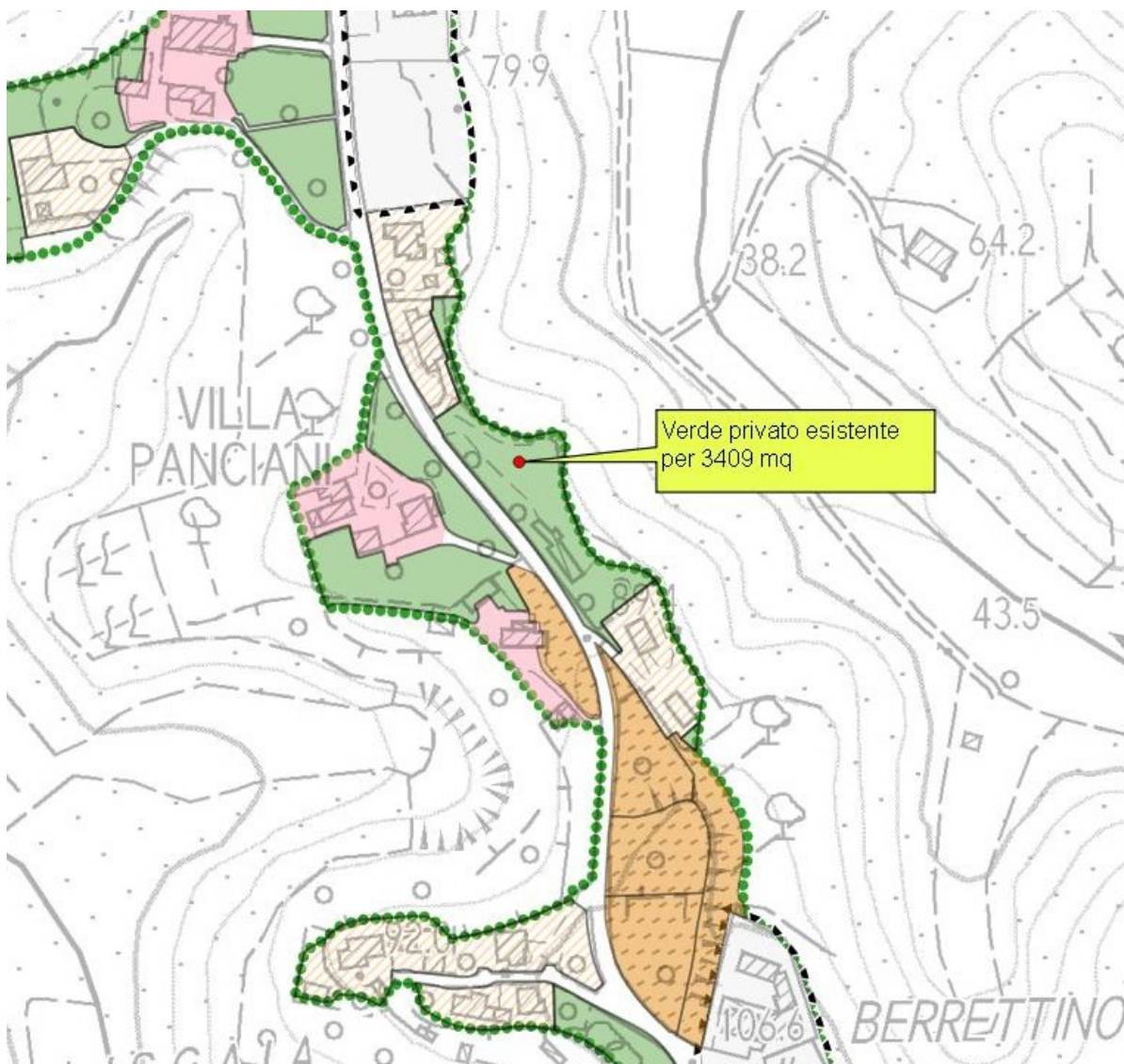


Fig. 66: Estratto RU attuale località Berrettino, con note esplicative (elaborazione grafica da SIT)

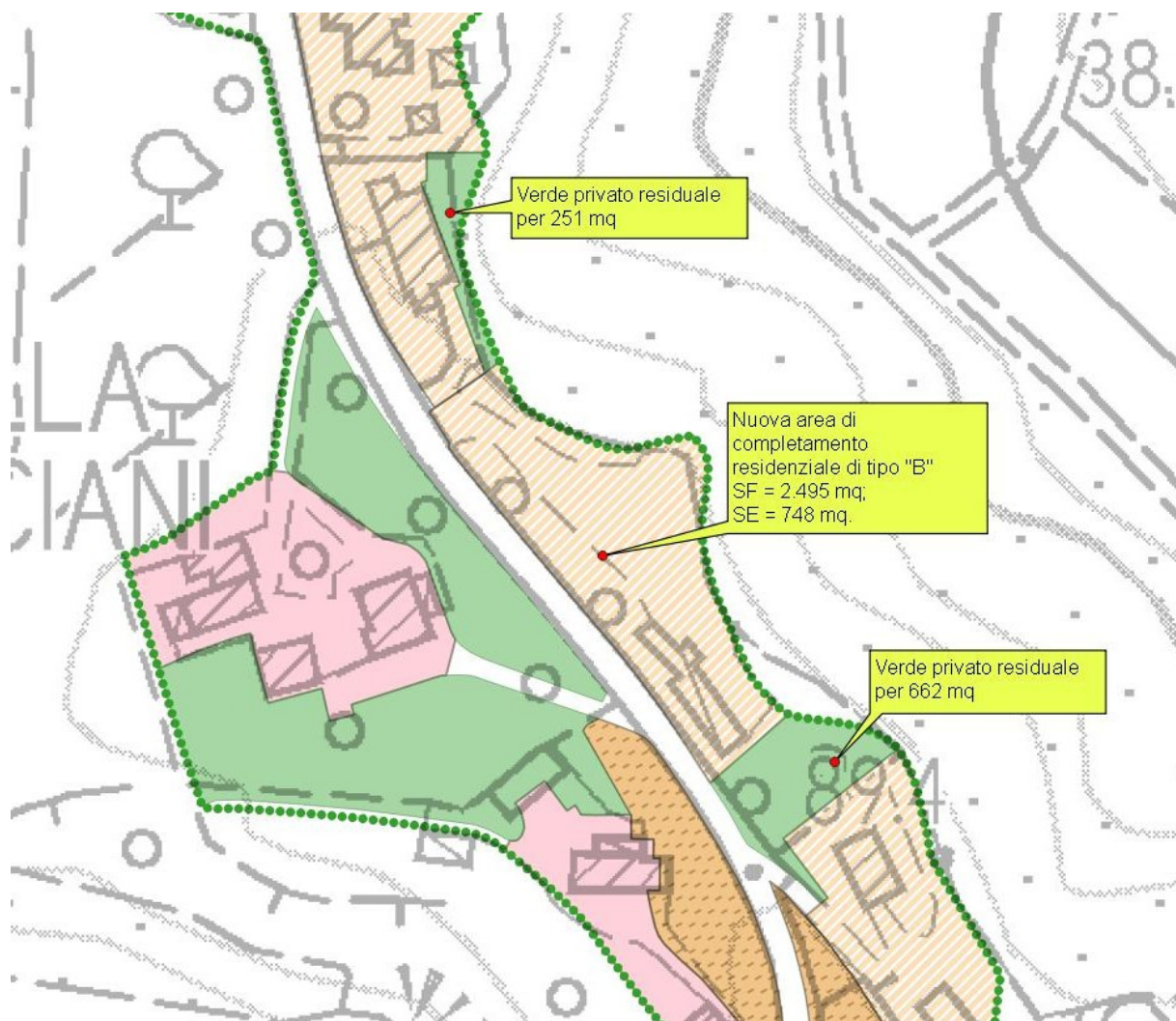


Fig. 67: Estratto RU modificato località Berrettino, con note esplicative (elaborazione grafica da SIT)

Con la modifica dello zoning, viene aggiunta un'area di saturazione residenziale di 2.495,00 m², lasciando però due aree destinate a verde privato laterali per un totale di 913,00 m².

2.6.5 – Modifica dello zoning all'intorno dell'area di Porta Pisana, San Bartolomeo e via Mazzana

Si tratta di correggere la zonizzazione della zona che vede non aver inserito il complesso degli edifici della "Villa Majnoni" tra le aree storiche e il relativo recede tra i giardini storici, la conseguente ripermimetrazione dell'area di verde privato circostante e propria anche della previsione del piano di recupero di San Bartolomeo (cfr. PR1 nelle N.T.A. vigenti), l'individuazione di un parcheggio pubblico di 476,00 m² in fregio alla via Mazzana e la ridefinizione dell'area di completamento residenziale sulla stessa strada con aumento di superficie territoriale per 743,00 m².

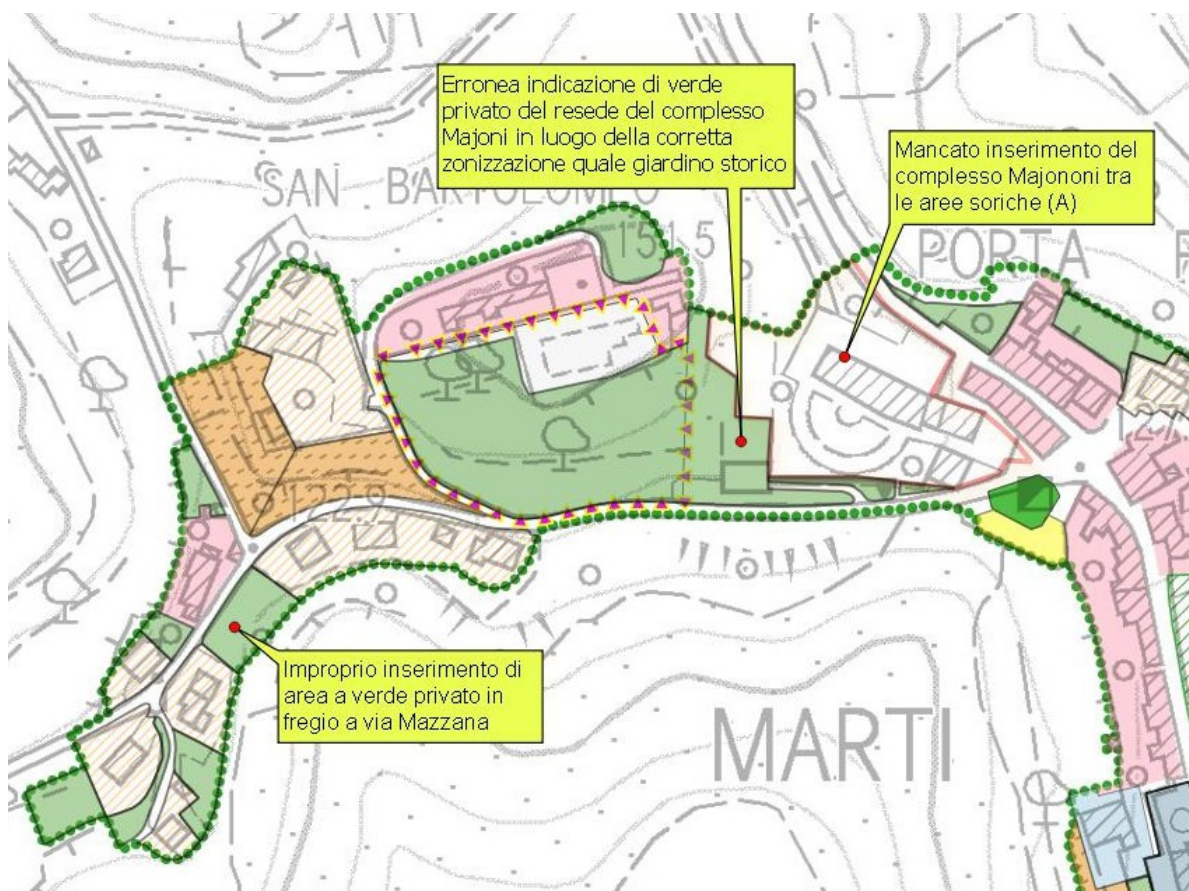


Fig. 68: Estratto RU attuale zona Porta Pisana e via Mazzana, con note esplicative (elaborazione grafica da SIT)

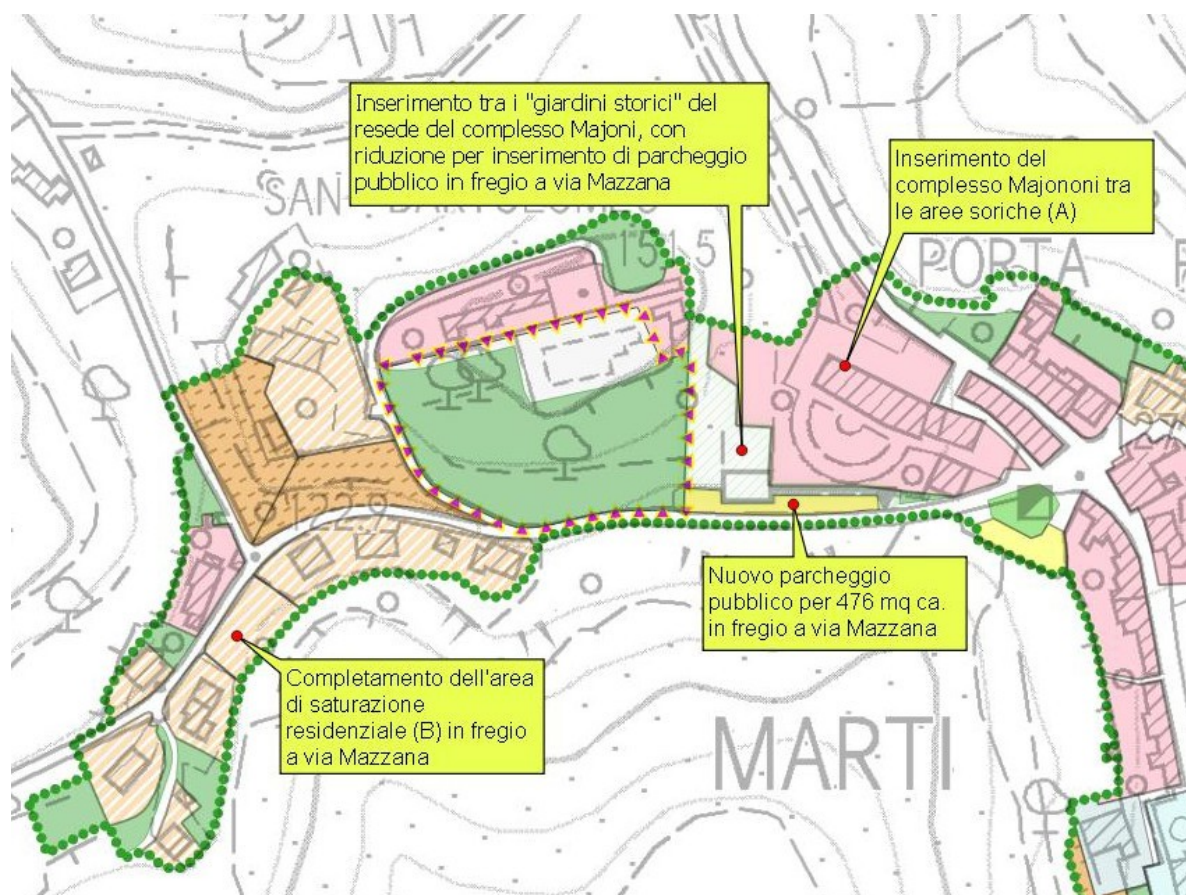


Fig. 69: Estratto RU modificato zona Porta Pisana e via Mazzana, con note esplicative (elaborazione grafica da SIT)

Tabella 40 – UTEO di Marti e Musciano - Zoning della zona Porta Pisana e via Mazzana, attuale e proposto

Zonizzazione	Attuale (m ²)	Modificato (m ²)	Note
Zona storica (A)	8.535	14.288	
Saturazione residenziale (B) - SF	8.176	8.919	
Espansione residenziale (C)	2.200	2.700	
Area agricola interna alla UTOE	3.095	3.095	
Strade e Parcheggi	409	4.371	1
Verde pubblico	356	356	
Verde privato	11.673	9.149	
Giardini storici	5.703	1.606	
Note:			
1. Di cui: 2030 mq di strade e 996 mq di parcheggio nel comparto de "Il Bastione"			

2.6.6 - Aumento del dimensionamento del comparto di espansione residenziale "Il Bastione".

Come si evince anche dalla tabella precedente, si tratta di aumentare la capacità edificatoria del comparto di lottizzazione approvato nel 2005 e già denominato n. 11 nel R.U. pre-vigente che, nel suo attuale stato di attuazione, ha visto solo la realizzazione di opere propedeutiche all'urbanizzazione dovute anche ad alcuni aggiornamenti dettati da tracce di possibili testimonianze archeologiche. Il comparto, infatti, è posto sul versante Nord-Ovest della sommità della frazione di Marti ed oggi è il risultato di una sua diversa perimetrazione approvata con deliberazione consiliare n. 68 del 27 settembre 2005 con contestuale variante anche del R.U., nella quale era stata prevista una superficie territoriale di 11.950 m² e una capacità edificatoria di 6.350,00 m³, elevata poi a 2.200 m² di SE con la redazione del R.U. vigente. Con il RU vigente, il comparto è indicato con un asterisco in cartografia e regolato ancora con i parametri e le NTA precipue già approvate in precedenza, con una previsione di superficie fondiaria paria a 5.740,00 m², con dotazione di standard nella misura minima di 724,50 m² distribuiti tra parcheggio e verde pubblico, dove quest'ultimo è però elevato a 3.543,00 m². La lottizzazione approvata fu poi oggetto di convenzione urbanistica del 5 settembre 2007, la quale, in relazione al combinato disposto dell'art. 30, comma 3-bis, del D.L. n. 69/2013, convertito, con modificazioni, con legge n. 98/2013, e dell'art. 10, comma 4-bis, del D.L. convertito con modificazioni, da legge n. 120/2020, deve ritenersi ancora in corso di validità, sebbene con necessità di opportuna integrazione per quanto in parola con la presente comunicazione. Le condizioni pattizie sui tempi massimi di realizzazione delle opere di urbanizzazione risultano del tutto disattese, visto che avrebbero dovuto terminare entro il 13 dicembre 2013, mentre il comune ha comunque acquisito anticipatamente parte delle aree di standard, il 28 aprile 2011.

Questo breve excursus per significare come l'assetto planimetrico descritto negli elaborati del piano di lottizzazione sia, oggi e sicuramente, suscettibile di miglioramento in relazione all'eccessiva dotazione di verde pubblico in luogo del più auspicabile standard a parcheggio di cui la frazione di Marti ha necessità, così come di una migliore configurazione della viabilità che non presenta sufficienti spazi di manovra delle auto e, ancora, per la necessità che l'accesso alla lottizzazione dal lato della "Porta Pisana" venga rivalutato in accordo con le prerogative di tutela archeologica, da concordare con le autorità preposte. Quindi di concerto al superamento delle attuali criticità geomorfologiche rese possibili da più accurate indagini *in situ*, il comparto si presta anche ad aumenti contenuti di capacità

edificatoria (+ 500 m²) per giungere ad riequilibrio del carico urbanistico venuto meno in altre UTOE e per rendere più sostenibili gli oneri di intervento a carico della proprietà privata anche in relazione agli interventi di indagine, monitoraggio e eventuale consolidamento dei terreni interessati.

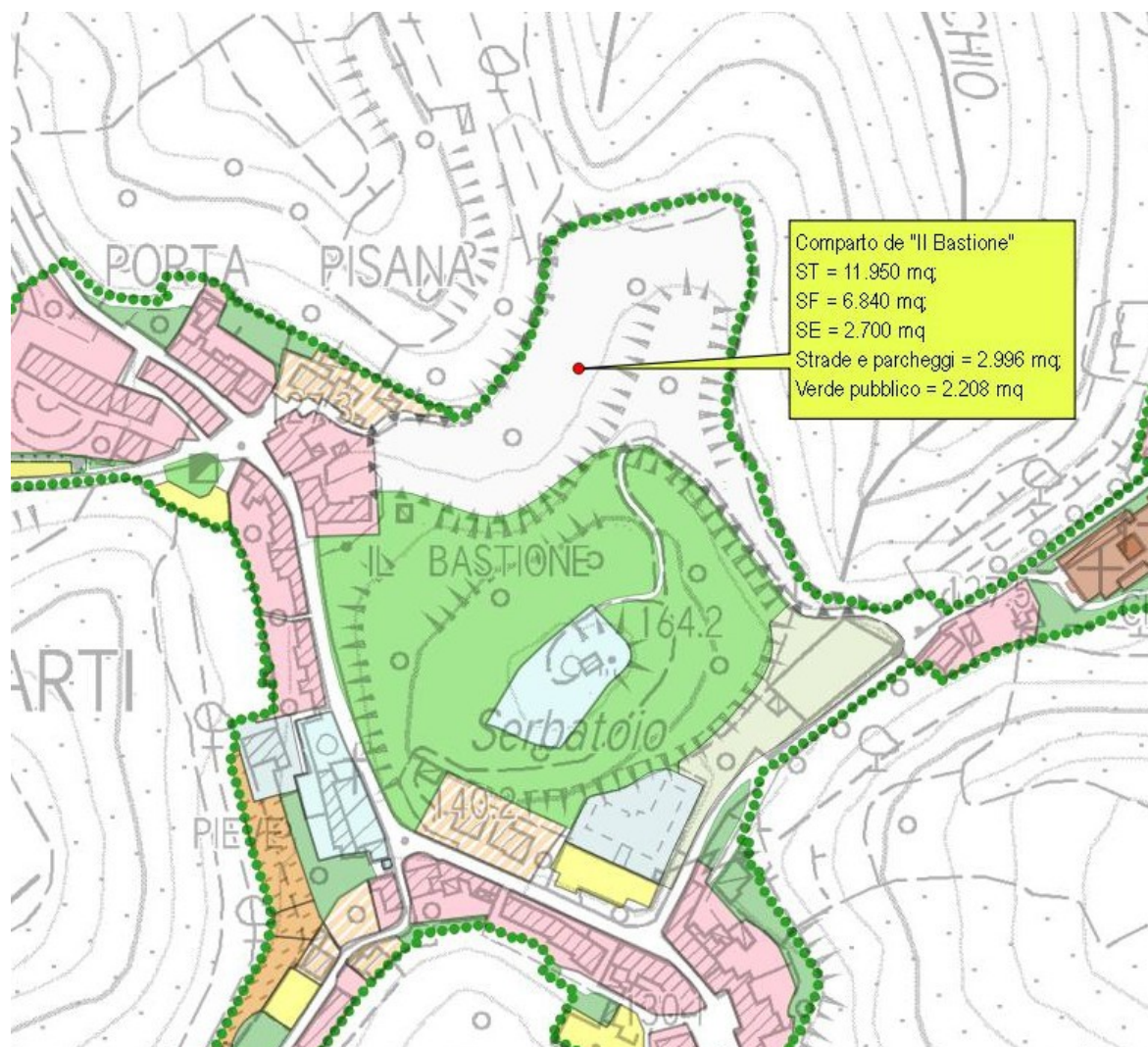


Fig. 70: Estratto RU modificato comparto Il Bastione, con note esplicative (elaborazione grafica da SIT)

In ultimo ma non meno importante delle considerazioni precedenti, in relazione allo scambio epistolare intervenuto tra la Soprintendenza di Pisa tra il 2004 e il 2005 in ordine alle apparenti evidenze archeologiche manifestate con un'istanza al sindaco pro-tempore dal Gruppo Archeologico Isodoro Falchi con nota del 30 agosto 2004 (p.g. 14.748/2004), l'auspicato progetto esecutivo che, a seguito della modifica in parola, veda finalmente possibile attuare le opere di trasformazione urbanistico-edilizia, dovrà comprendere le indagini previste dall'art. 28 del D.Lgs. n. 42/2004 e dell'art. 25 del D.Lgs. n. 50/2016, per la verifica preliminare dell'interesse archeologico, concordando con la stessa le procedure di indagine e conservazione eventualmente necessarie.

Tabella 41 – UTOE di Marti e Musciano - Nuovi parametri del comparto di espansione residenziale del "Il Bastione"

Riferimento	ST (m ²)	SF (m ²)	SE (m ²)	Verde (m ²)	Parch. + strade (m ²)	Abit.
C "Il Bastione"	11.950	6.840	2.700	2.208	2.996	101
TOTALE	11.950	6.840	2.700	2.208	2.996	101

2.6.7 – Aggiornamento per eliminazione del comparti di recupero e/o ristrutturazione urbanistica decaduto de “La Palazzina e Podere Cappello”

All'unisono di quanto descritto per altre UTOE, si tratta di eliminare la previsione di possibili trasformazioni urbanistiche-edilizie legati ad un piano di recupero già approvati, mai convenzionato e ormai decaduto⁸. In questo caso, si tratta di un esteso comparto in margine Sud del centro storico esteso prevalentemente sul margine Ovest della via Croce e parzialmente sulla collina opposta che fu presentato dalla “Fattoria La Palazzina e Podere Cappello” approvato con delibera consiliare n. 78 il 21 novembre 2008 preceduta da variante al R.U. vigente approvata con deliberazione consiliare n. 77 dello stesso 21 novembre 2008⁹. Il piano di recupero, previsto su due distinte aree (Area 1 e Area 2) in ragione della loro estensione ad Est e a Ovest della strada come sopra indicato, prevedeva il recupero di un fabbricato esistente nella “Area 1” su una superficie fondiaria di ben 8.829,01 m² un volume di 7.200 m³ e una superficie coperta di 1.846,80 m²; nella “Area 2” i parametri erano rispettivamente SF 6.188,19 m², Volume per 2.650,00 m³ e SC pari a 1.050,00 m².

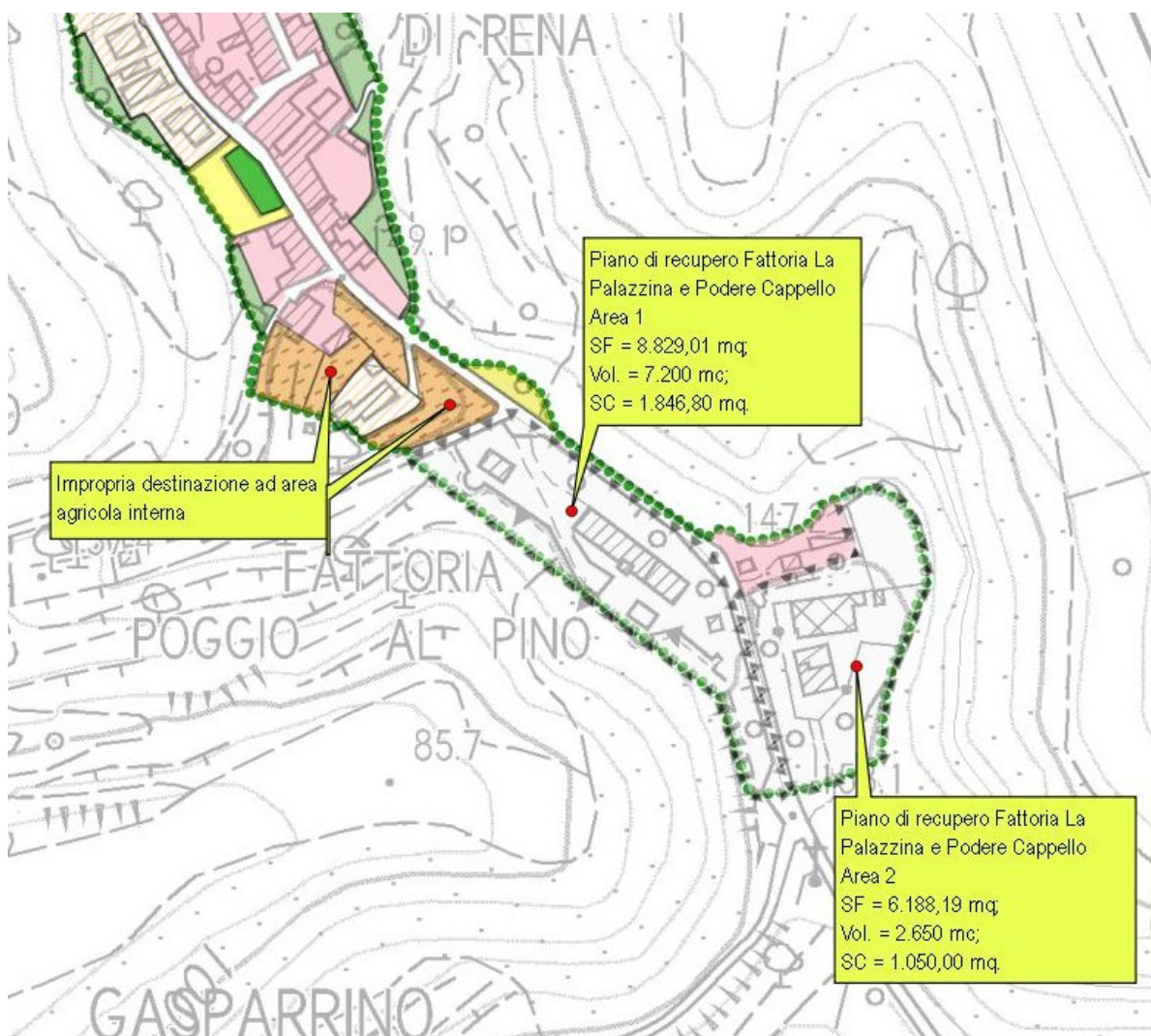


Fig. 71: Estratto RU attuale zona SUD di Marti, con note esplicative (elaborazione grafica da SIT)

⁸ L'assenza di convenzione per l'attuazione del piano di recupero, avrebbe dovuto già essere considerato elemento necessario e sufficiente ai sensi di legge per non riproporlo nel RU approvato nel 2013.

⁹ Del tutto inespugnabile e farraginoso la doppia e indipendente approvazione del piano di recupero che prevedeva la variante al R.U., in luoghi della contestualità dell'adozione e approvazione ai sensi di legge.

Si trattava, evidentemente, di un intervento assolutamente fuori scala rispetto al contesto dei luoghi e, peraltro, con previsione nella “Area 2” di uno “(...) sbancamento per circa ml. 1,00 del terreno con la realizzazione di tre nuovi edifici (mono-familiari e/o bi-familiari- con un massimo di 6 unità abitative-) (...)”¹⁰ senza valutazione approfondita in contraddittorio col il Comune e il Genio Civile in ordine all'alta pericolosità sismica dei luoghi e alla presenza del vincolo idrogeologico. Il carico urbanistico atteso sottraeva e sottrae tutt'oggi capacità insediativa utile per essere distribuita altrimenti e in maniera più consona, nel territorio.

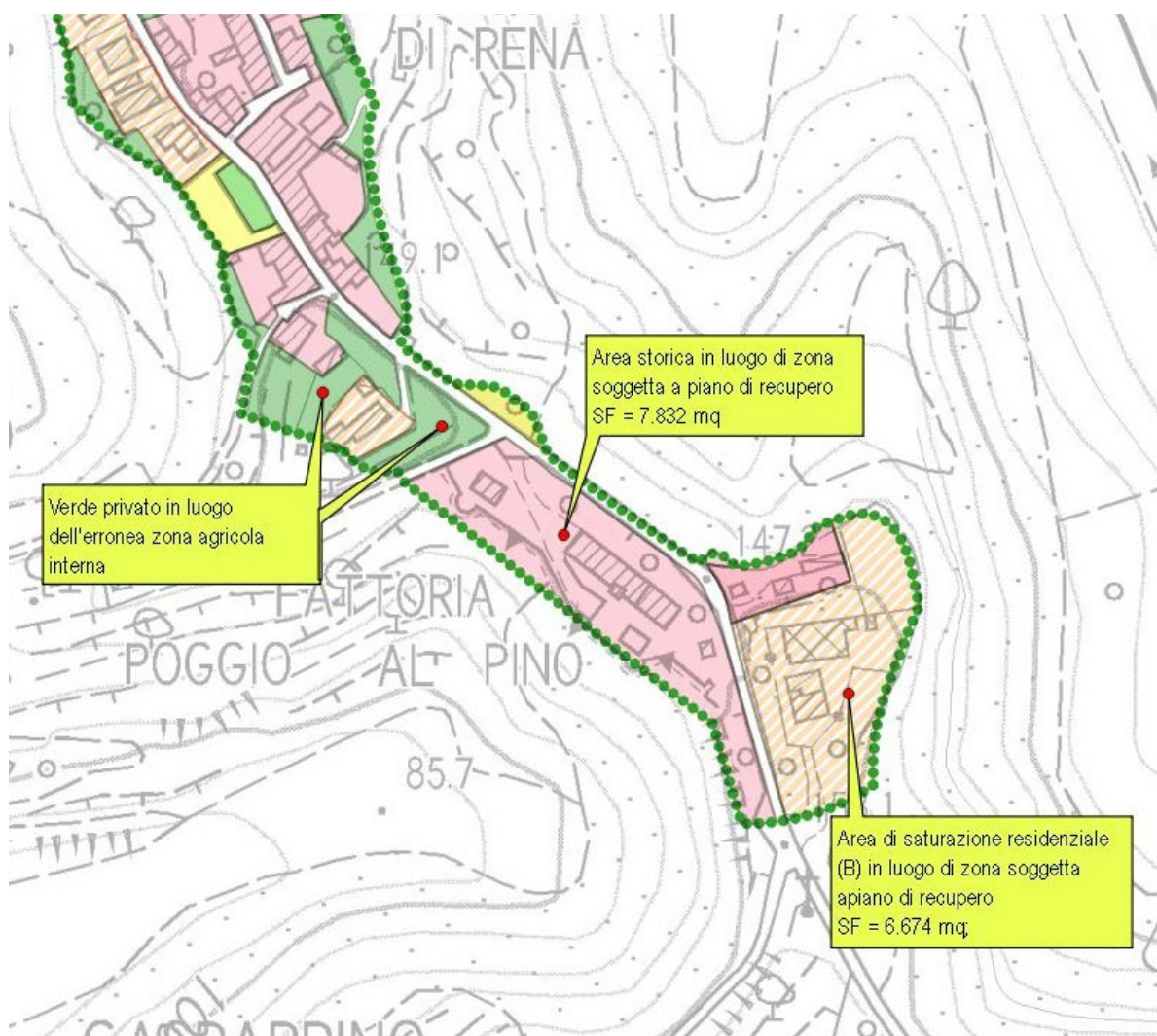


Fig. 72: Estratto RU modificato zona SUD di Marti, con note esplicative (elaborazione grafica da SIT)

L'area di risulta con la variante viene oggi inserita in area storica quanto al complesso di edifici e accessori ricadenti nella cosiddetta “Area 1” e in zona di saturazione residenziale la porzione già ricadente in “Area 2”, senza alterazione dello stato morfologico dei luoghi. Con l'occasione si corregge anche lo zoning all'intorno che vede errori nell'attribuzione di area agricola interna a parchi e giardini di abito privato, all'intorno di edifici residenziali.

¹⁰ Estratto dalla relazione illustrativa dell'assessore Sassetti e dell'arch. Gagliardi in sede di valutazione del progetto nella Commissione Territorio del 12 maggio 2008, approvata all'unanimità

Tabella 42 – UTOE di Marti e Musciano - Zoning della zona già tributaria del piano di recupero La Palazzina e Podere Cappello, attuale e proposto

Zonizzazione	Attuale (m ²)	Modificato (m ²)	Note
Zona storica (A)	0	9,164	
Saturazione residenziale (B) - SF	869	7.543	
Espansione residenziale (C)	15.017	0	
Area agricola interna alla UTOE	3.171	0	
Parcheggi	379	379	
Verde pubblico	356	356	
Verde privato	0	3.171	

2.6.8 - Considerazioni sul dimensionamento della UTOE e sull'attività edilizia svolta dal 2013

Al pari della UTOE di Casteldelbosco, escludendo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'attività edificatoria nella zona di Musciano, Muscianello e Marti è stata praticamente assente. Oltre a due piccoli ampliamenti volumetrici per un totale di 136,91 m² di SE, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato sono però stati realizzati interventi di recupero legati a piani d'iniziativa privata approvati contestualmente a varianti minori al RU, caratterizzati tra trasferimenti di volume in ambiti ristretti di alcuni nuclei urbani collocati all'interno della zona agricola (vedi Tabella 3).

Tabella 43 - UTOE di Marti e Musciano – Dimensionamento del PS vigente in m² di SE per la destinazione residenziale, dimensionamento utilizzato, quota parte residua e aggiornamento in relazione alla variante proposta

	UTOE Marti e Musciano	Completamento	Ristrutturazione urbanistica	Ampliamento		Totale
				Residuo	Nuova previsione	
A	Dimensionamento PS	0	3.000	8.000	0	11.000
B	Attribuzione RU vigente	350	3.000	4.700	0	8.050
C	Differenza tra A e B	+ 350	0	- 3.300	0	2.950
D	Dimensionamento utilizzato >2013	0	0	0	0	
E	Dimensionamento disponibile (A-D) – Tra parentesi dato B-D	0 (350)	3.000	8.000 (4.700)	0	11.000 (8.050)
F	Dimensionamento proposto	2.500	500	3.000		6.000

Tabella 44 - UTOE di Marti e Musciano – Dimensionamento del PS vigente in m² di SE per la destinazione non residenziale, dimensionamento utilizzato, quota parte residua e aggiornamento in relazione alla variante proposta

UTOE Marti e Musciano	Commerciale		Produttivo		Turistico ricettivo		Direzionale	Misto direzionale e ricettivo	Totali
	Vicinato	Media struttura	Residuo	Nuova previsione	Residuo	Nuova previsione			
A	Dimensionamento PS	500	0	0	0	0	0	0	500
B	Attribuzione RU vigente	0	0	0	0	0	0	0	0
C	Dimensionamento utilizzato > 2013	0	0	0	0	0	0	0	0
D	Dimensionamento disponibile (A-C)	500	0	0	0	0	0	0	500
E	Dimensionamento proposto	500	0	500		1.000		500	2.500

Tabella 45- UTOE di Marti e Musciano - Statistica essenziale dello zoning attuale e proposto

Zonizzazione	Attuale (m ²)	Modificato (m ²)	Note
Area storica (A) - SF	60.388	73.676	
Saturazione residenziale (B) - SF	83.435	104.210	
Saturazione residenziale già zona C	59.104	24.138	
Espansione residenziale (C)	21.460	21.458	
Aree agricola interna	35.265	19.265	
Verde pubblico	2.889	66.186	
Verde privato	65.418	28.376	

2.6.9 – Classificazione acustica della zona

Ancora una volta, siamo di fronte ad una morfogenesi dell'abitato tributaria dell'unica strada di crinale ai lati dei quali si è sviluppato l'edificato e, per questa ragione, annoverabile dal PCCA tra le aree di tipo IV.

Gli stralci cartografici riportati palesano, con la consueta simbologia, questa situazione che, a fronte della prevalente destinazione residenziale, consente però di ipotizzare una più consona risposta a iniziative estemporanee o strategiche per la rivitalizzazione del centro urbano all'unisono con nuove capacità di trasformazione urbanistico-edilizia che le varianti proposte verrebbero a consentire.

Le aree di prevista espansione residenziale nell'area del II Bastione, attualmente ricomprese in zona acustica di tipo III in quanto ancora annoverate tra le aree prossime a quelle di tipo IV (si ricorda che la disciplina della classificazione non consente "salti" di zona, ammettendo solo graduale passaggio tra le varie zonizzazioni), si verrebbero parimenti a trovare in zona di tipo IV, seppur prossime ad area scolastica ed area a destinazione sportiva nei pressi.



Fig. 73: Stralcio della tavola corografica di rappresentazione dell'attuale classificazione acustica ex D.M. 14-11-1997 - Muscianello Nord

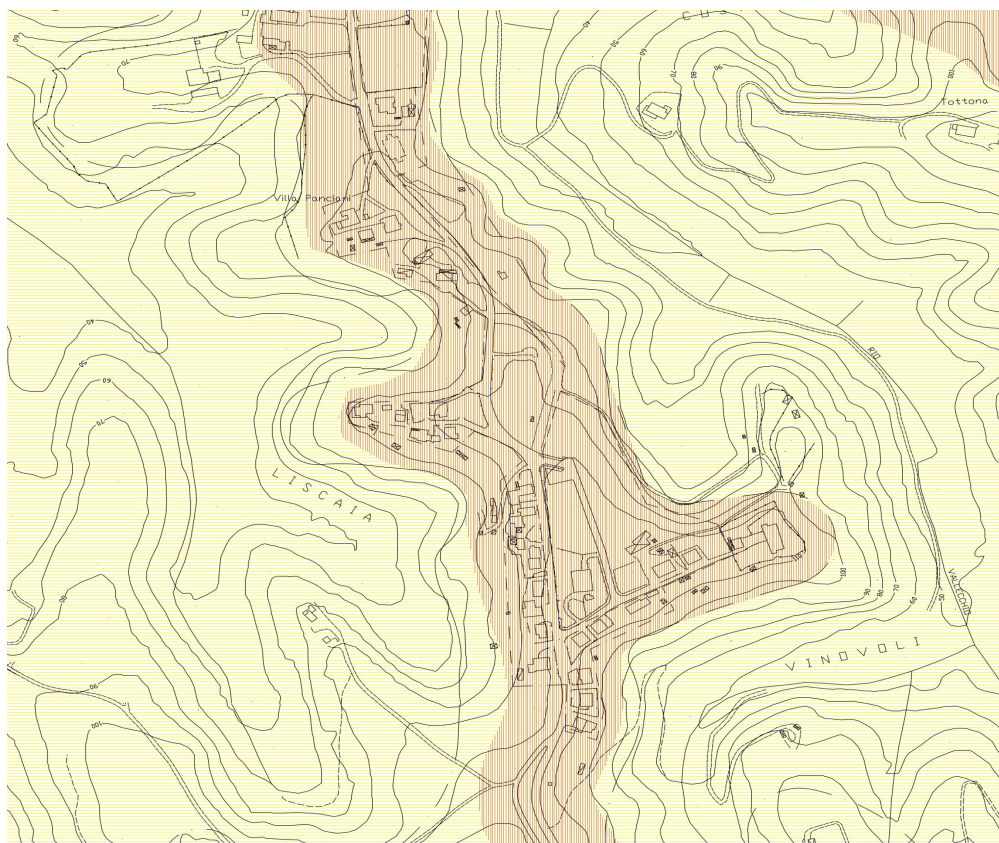


Fig. 74: Stralcio della tavola corografica di rappresentazione dell'attuale classificazione acustica ex D.M. 14-11-1997 - Muscianello Sud

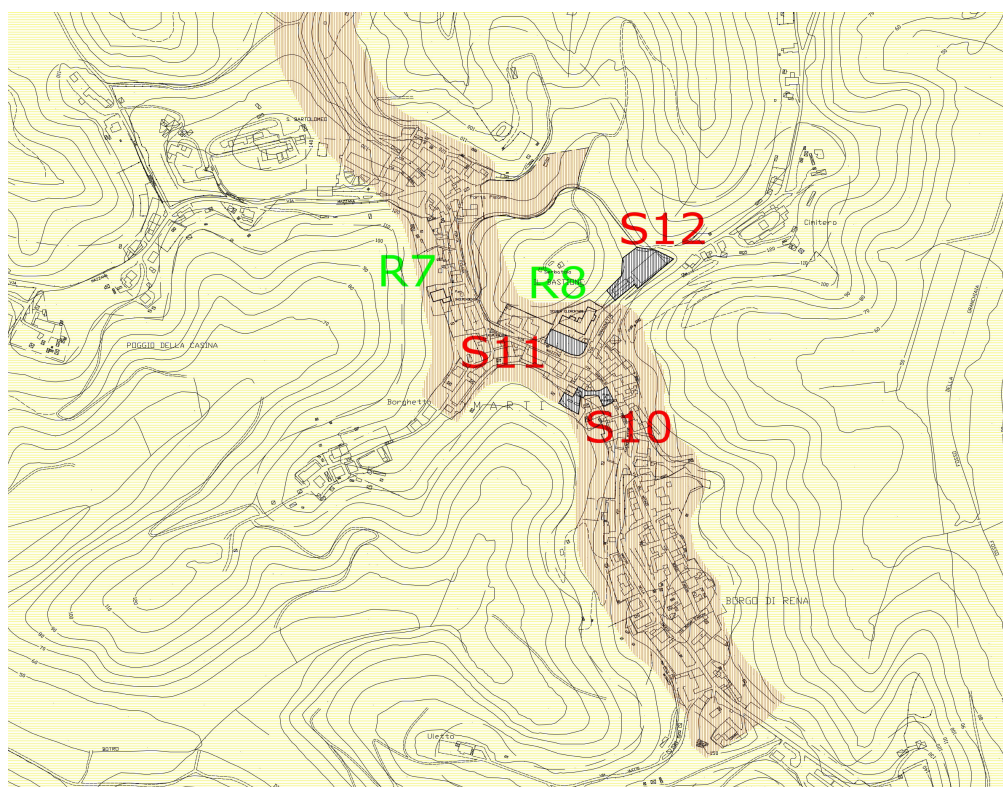


Fig. 75: Stralcio della tavola corografica di rappresentazione dell'attuale classificazione acustica ex D.M. 14-11-1997 Marti

2.6.10 – Fattibilità

Per quanto riguarda le varianti nella zona di Musciano e Muscianello (cfr. par. 2.6.1, 2.6.2 e 2.6.3), le modifiche proposte introducono, evidentemente, un diverso carico urbanistico per il quale dovranno essere effettuate indagini precipue per valutare le condizioni di fattibilità, significativamente dove attualmente il piano non prevede alcuna attività urbanistico-edilizia, sebbene suscettibili di essere trasformate in tale destinazione (c.d. “Aree agricole interne”).

Le varianti introdotte nella zona di Porta Pisana come in margine Sud dell'abitato di Marti non introducono nuovi carichi urbanistici, anzi si ha una consistente diminuzione in uno dei grossi comparti soggetti a recupero. Tuttavia in applicazione del principio di precauzione, possono ipotizzarsi le stesse condizioni di fattibilità attuali, che risulta condizionata per quanto concerne i fattori geologici e sismici e senza particolari limitazioni quanto agli aspetti idraulici.

Non incidono in alcun modo sulla fattibilità la semplice eliminazione di aree agricole interne a favore di zone destinate a verde privato .

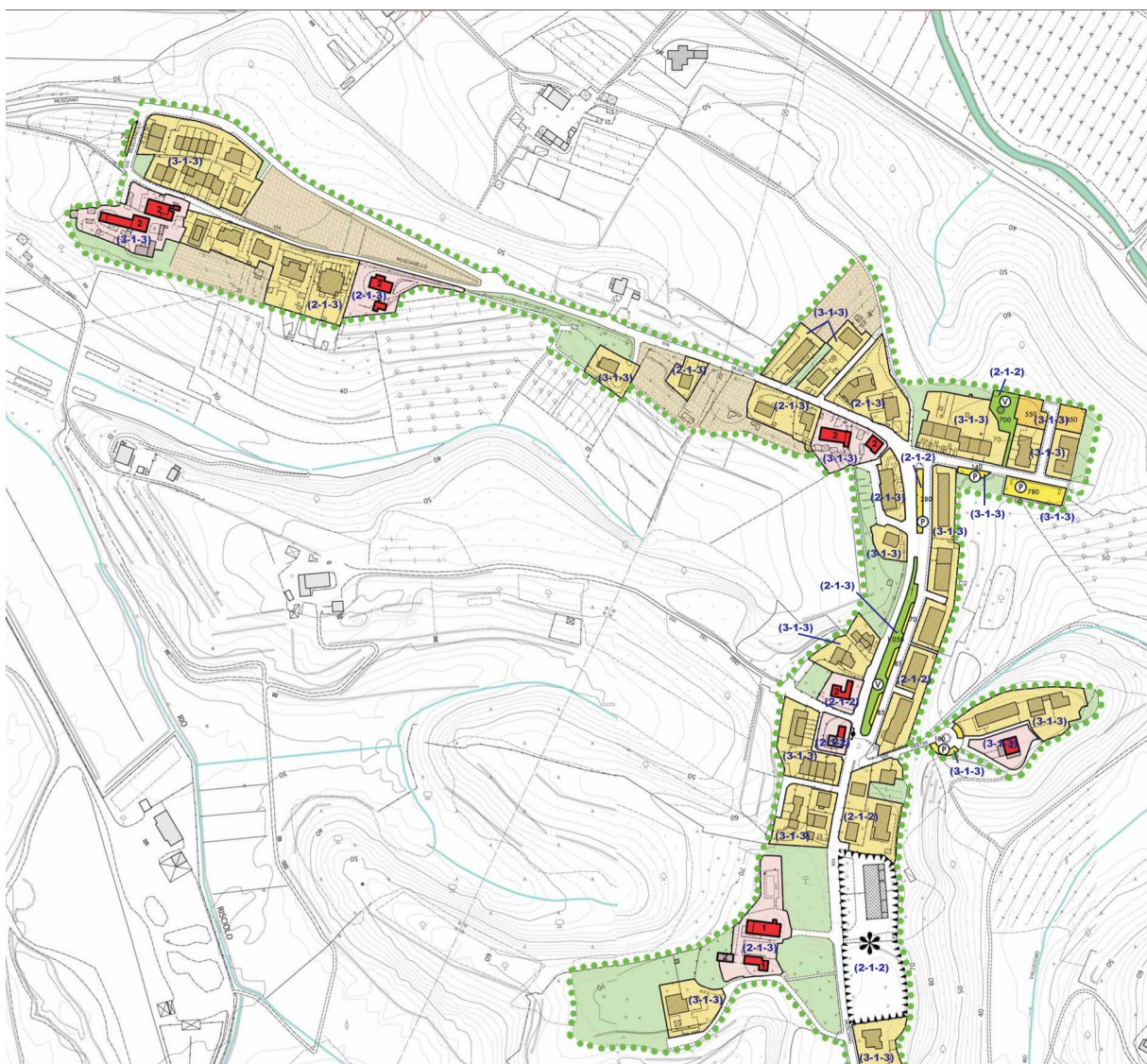


Fig. 76: Stralcio della tavola corografica di rappresentazione delle attuali condizioni di fattibilità ex D.P.G.R. n. 53/11/2011 di Musciano

Per le sue peculiarità, tuttavia, è opportuno ricordare come il comparto soggetto a lottizzazione

de “Il Bastione” e descritto al paragrafo 2.6.6. e visibile nella fig. 81 della corografia sulla fattibilità, risulti oggetto di verifiche recenti per valutare le condizioni di stabilità dell’area a fronte di limitazioni introdotti in sede di redazione del vigente RU il quale, con le N.T.A. (cfr. art. 35, comma 3), ha previsto che “l’attuazione degli interventi edilizi è subordinata sia ad un’ulteriore e adeguata indagine geologica e geotecnica, sia a preventivi interventi di consolidamento, bonifica e protezione del sistema franoso (...)”.



Fig. 77: Stralcio della tavola corografica di rappresentazione delle attuali condizioni di fattibilità ex D.P.G.R. n. 53/11/2011 di Muscianello

In ordine a questa prescrizione, l’attuale proprietà del comparto, d’iniziativa, nel 2021 ha fatto svolgere uno specifico studio geologico dallo “Studio associato Geoprogetti” dal quale è risultato come, *in primis*, sia nel PAI del Bacino del Fume Arno (approvato nel 2005 e mai modificato per la zona in esame) e in quello del Bacino Distrutturale dell’Appennino Settentrionale, adottato nel gennaio 2020,

l'area non risulta interessata da dissesti e la pericolosità, rispetto al PS, risulta sostanzialmente diversa.

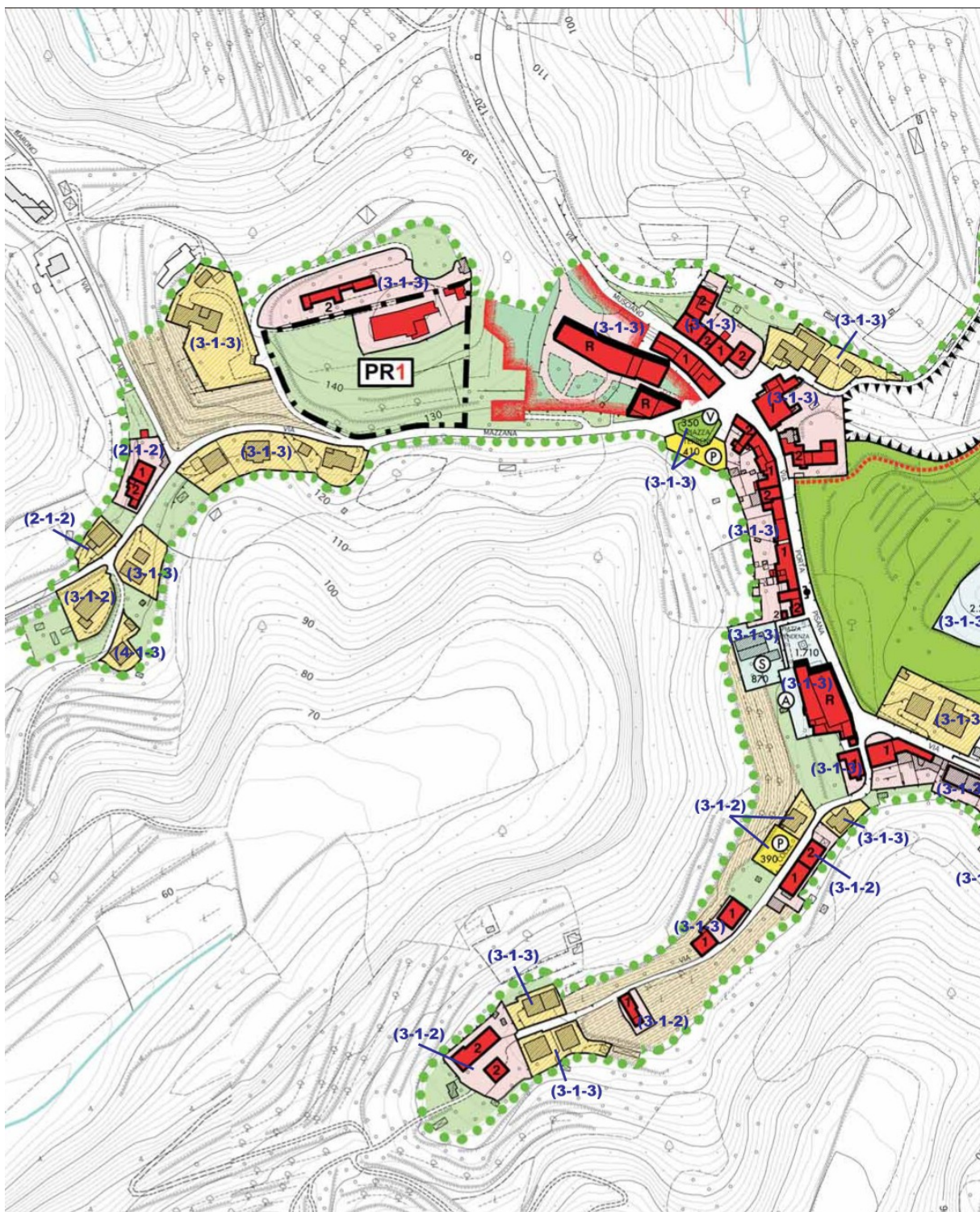


Fig. 78: Stralcio della tavola corografica di rappresentazione delle attuali condizioni di fattibilità ex D.P.G.R. n. 53/11/2011 parte Nord di Marti

Nei limiti di questo documento preliminare, è opportuno però riportare come il predetto studio (trasmesso all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e anche al comune – cfr. p.g. 1035/2021) sia stato condotto sulla base dei dati del quadro conoscitivo disponibile e dei risultati di

ua nuova campagna di indagine, nella quale sono stati raccolte ulteriori indagini sul sottosuolo.

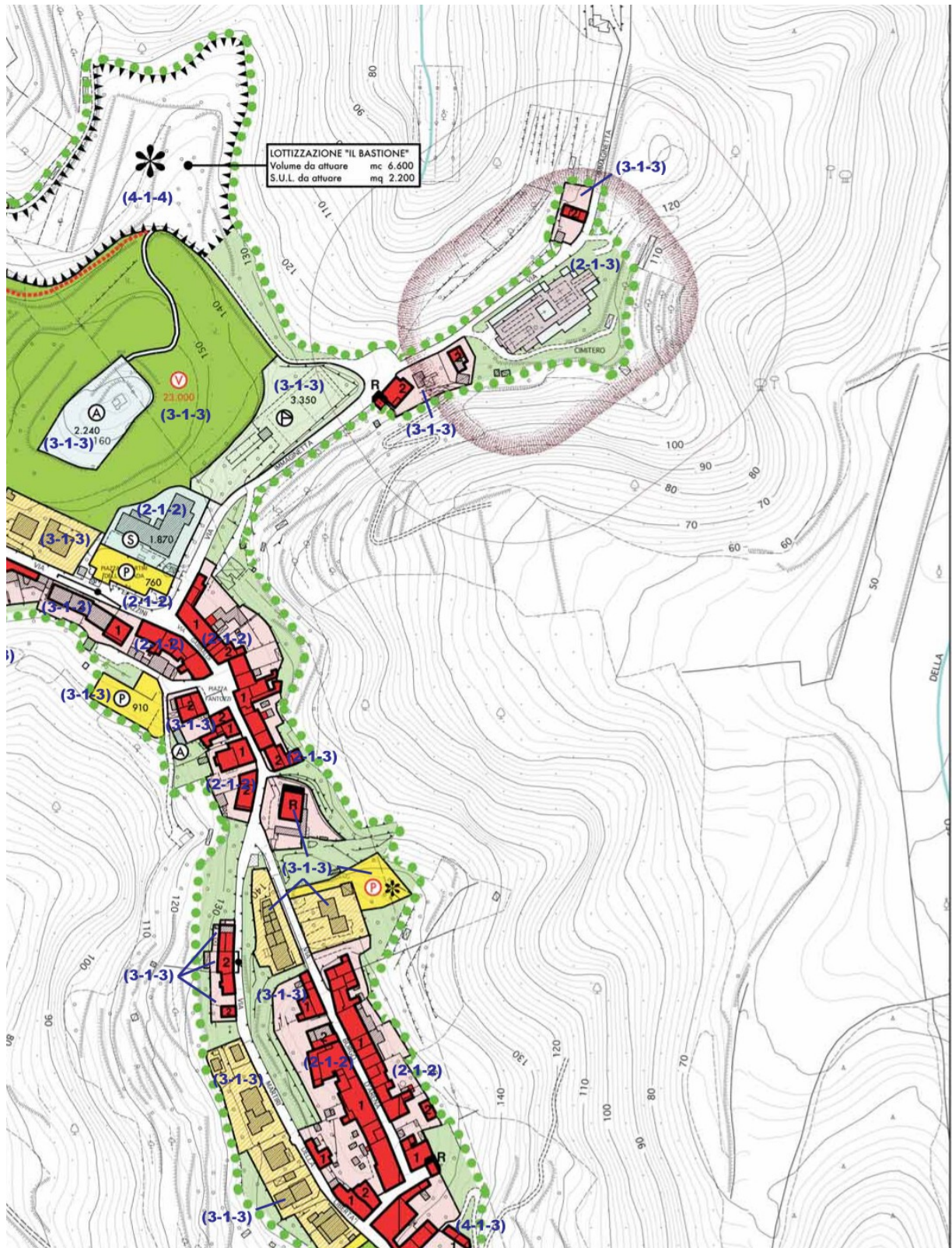


Fig. 79: Stralcio della tavola corografica di rappresentazione delle attuali condizioni di fattibilità ex D.P.G.R. n. 53/11/2011 parte centrale di Marti

Le ricognizioni di campagna non hanno fatto emergere indizi di dissesti attivi o recenti, assenti anche nella documentazione di foto aeree della Regione Toscana (periodo 1954-2019); analogamente

forme di suolo associabili a dissesti sono state ricercate anche nel modello digitale del terreno (DTM) definito a partire dai dati del rilievo LIDAR disponibile per l'area (volo 2008), senza rilevare alcun indizio di movimenti di massa.

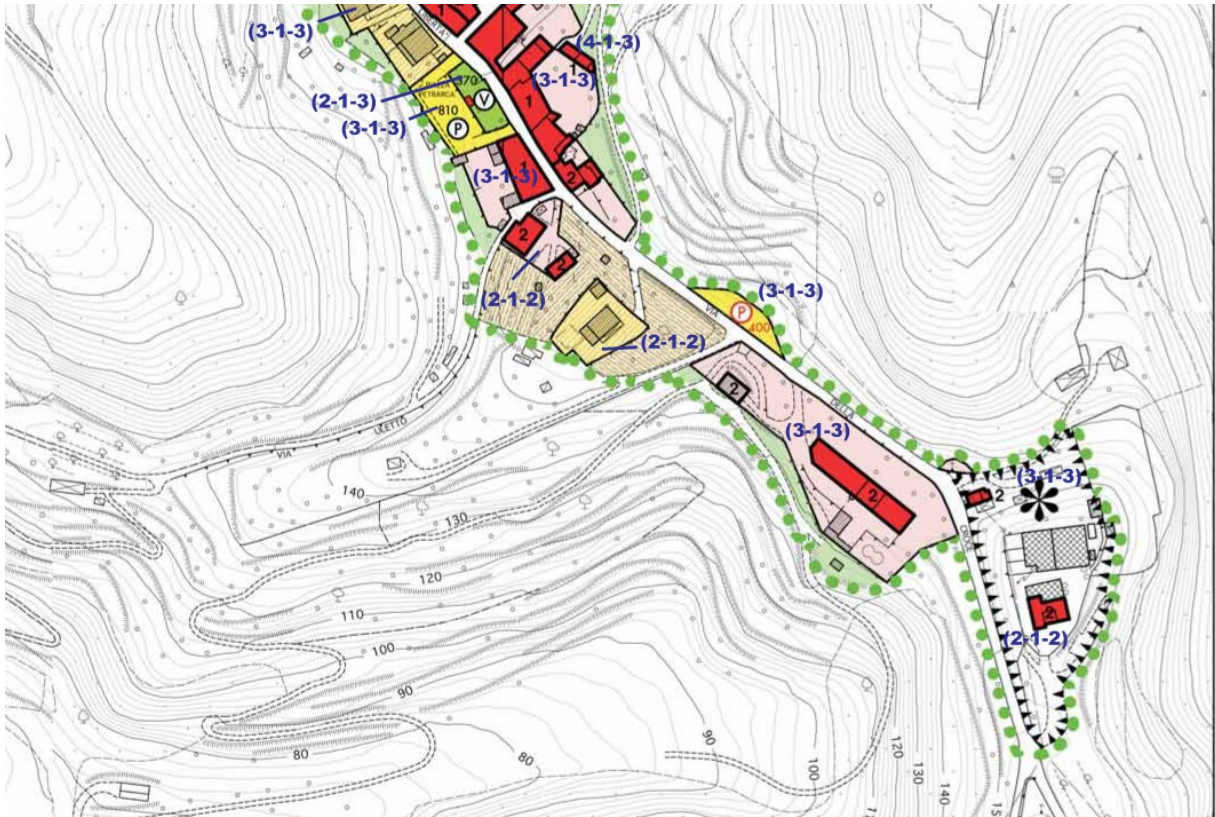


Fig. 80: Stralcio della tavola corografica di rappresentazione delle attuali condizioni di fattibilità ex D.P.G.R. n. 53/11/2011 parte Sud di Marti

Il modello geologico e geotecnico, definito con parametri geomeccanici sufficientemente cautelativi, è stato utilizzato per le verifiche di stabilità del versante, condotte ai sensi del punto 6.3 del D.M. 17 gennaio 2018 ("pendio naturale"), valutate sia per le condizioni drenate che quelle non drenate, considerando anche l'azione sismica. Tali verifiche hanno fornito "fattori di sicurezza" maggiori del valore minimo (1.1.) che concordano con quanto osservato direttamente sul terreno.

In chiosa di queste valutazioni, appare oltremodo importante riportare le note istruttorie sullo studio fatto, eseguite dalla stessa Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (cfr. p.g. 6.379 del 15 aprile 2021): "(...)/Fatto salva l'opportunità di acquisire eventuali ulteriori approfondimenti conoscitivi tramite sopralluogo, sulla scorta dell'analisi appena richiamata (...), le parti più acclivi dei versanti dell'area in questione sono assimilabili in prima approssimazione alla tipologia "Franosità diffusa" inattiva potenzialmente instabile, riconducibili ad una pericolosità elevata P3/PF3. Tale valutazione è basata sulla presenza di indizi superficiali di processi passati di dissesti corticali tipo erosione incalanata o piccoli colamenti localizzati a carico dei depositi di versante, processi che attualmente appaiono obliterati. Contestualmente non si rileva la presenza di depositi di accumulo che possano indicare la presenza di un corpo franoso o di scarpate assimilabili ad una corona di frana./ (...) Il quadro delle indagini e i risultati delle verifiche sono localizzati nella parte alta del versante esternamente all'area PF3 vigente. Dall'analisi dei dati e dei risultati delle verifiche di stabilità appare

sostanzialmente confermato quanto indicato sopra, ovvero la presenza di aree a franosità diffusa inattiva potenzialmente instabile (classe di pericolosità P3/PF3) limitatamente all'area acclive in cui è presente il deposito di versante; appare invece non riferibile a forme attive o inattive potenzialmente instabili la parte acclive in cui affiorano sabbie. (...)"

2.6.11 – Peculiarità dal PIT

Per la genesi dei centri abitati di Musciano, Muscianello e Marti possiamo fare le stesse considerazioni svolte per la UTOE di Montopoli, precisando che Marti riveste un'importanza storica singolare per essere un insediamento di crinale sorto all'intorno del sistema villa-fattoria Majnoni, con il novero di antichi manufatti agricoli che delimitano un territorio agricolo con aree boscate che tracciano i confini.

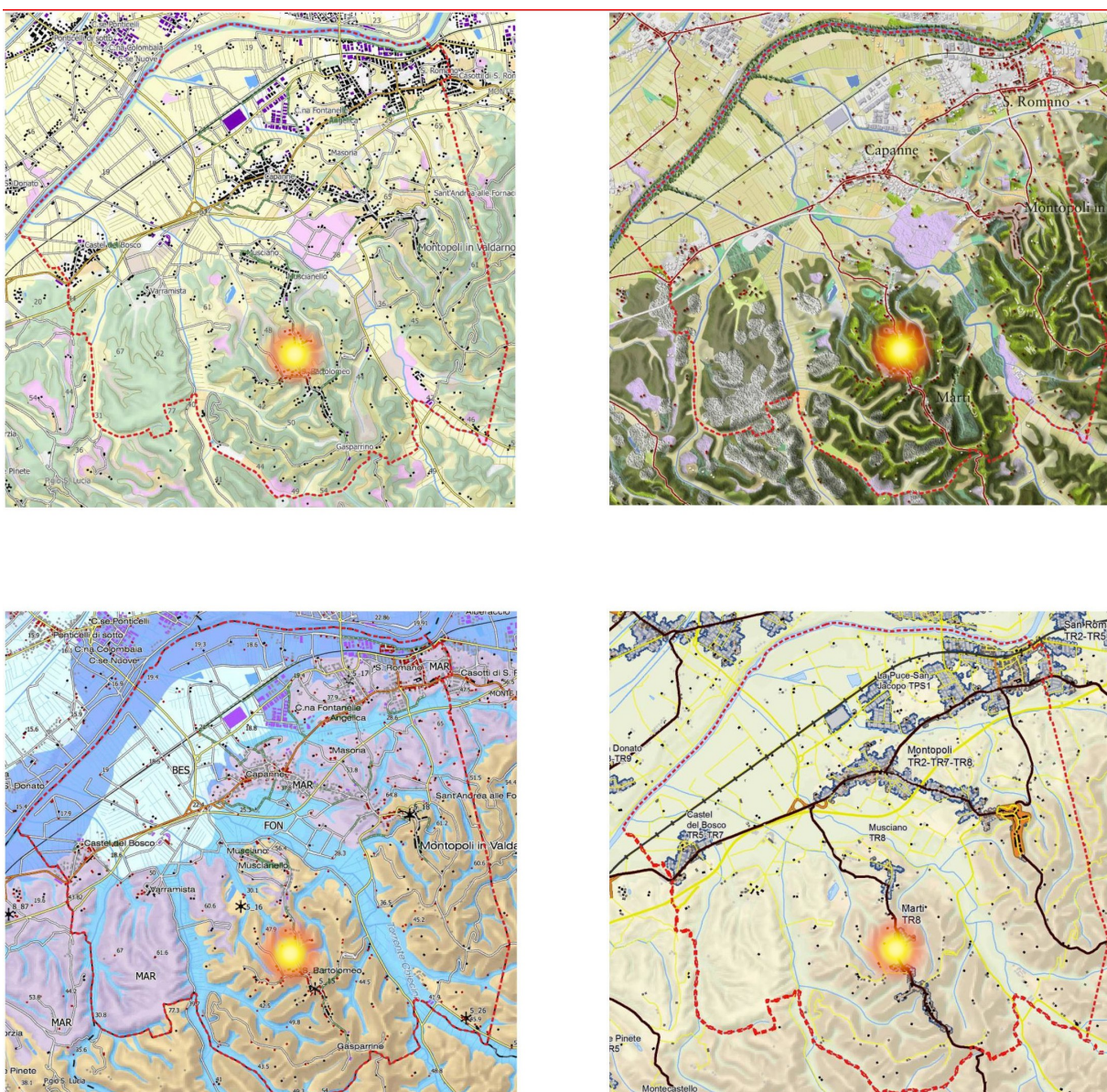


Fig. 81: Individuazione della UTOE sulla cartografia PIT

Al pari di Montopoli, anche Marti quindi è un insediamento di crinale collinare che vede la sua storia intimamente connessa col suo ambito rurale circostante. L'insediamento, già appartenuto all'area

d'influenza pisana e, per questo, rimasto nel comune di Palaia fino agli anni Trenta del secolo scorso, si estende lungo la viabilità matrice che salendo per Musciano e Muscianello ne costituisce l'accesso verso la pianura dell'Arno.

Con l'esclusione del nucleo più antico del centro storico, l'edificato si presenta con una cortina di edifici sul fronte strada di varie forme e altezze, probabilmente frutto di un'edilizia spontanea di scarsa originalità e sorta senza una precisa identità e consapevolezza dei luoghi. Il peculiare valore paesaggistico, se non ha prodotto disposizioni normative vincolanti, ne ha però determinato la riscoperta in epoche recenti con la decisione di prevedervi, dopo gli anni Ottanta del secolo scorso, diffusi insediamenti residenziali, mediante sia interventi diretti che mutuati da piani particolareggiati d'iniziativa pubblica o privata, dove però è continuata a mancare identità e cultura del paesaggio e anzi gli interventi hanno finito per estendere il consumo di suolo sulla sommità dei rilievi con ulteriore pregiudizio dei valori scenici e il rapporto con il territorio rurale all'intorno. L'individuazione di comparti soggetti a piano attuativo fatta con gli strumenti della pianificazione generale previgenti, era dettata anche dalla necessità di reperire le necessarie dotazioni territoriali, significativamente areali per parcheggi e attrezzature, di cui la l'edificato è sempre stato deficiente, anche se in termini numerici superiore ai minimi di legge.

Forse nella consapevolezza di dover recuperare mere vocazioni scenografiche a beneficio di un turismo non strutturato, oltre che per contenere un'eccessiva espansione prevista egli strumenti urbanistici generali previgenti (la maggior parte dei quali rimasti inattuati), risente oggi per converso, una potenzialità edificatoria assai ridotta che necessita oggi di alcune riflessioni, non ultimo necessarie a conferire agli aggregati di Musciano, Muscianello un'identità e una definizione almeno analoghe a quella delle altre frazioni del territorio.

PARTE TERZA

QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO GENERALE

3.1 - Brevi cenni sulla morfologia e le dinamiche antropiche dell'intero territorio

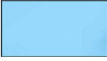

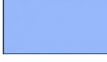




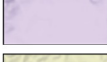
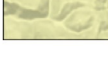
L'aspetto morfologico attuale del territorio montopolese, è stato determinato fin da epoca più remota da una costante relazione tra gli aspetti naturali e quelli indotti dall'attività dell'uomo con la creazione di insediamenti che ancora oggi ne connaturano l'aspetto complessivo. Il territorio è stato teatro del confine storico tra le due principali realtà storico-economiche del Valdarno Inferiore, Pisa e Firenze, della cui diversa influenza amministrativa è testimone il corso del Torrente Chiecina che ha rappresentato per molto tempo e fino ad anni assai recenti (cfr. R.D. 29 dicembre 1927), il confine tra la provincia di Pisa e quella di Firenze. La cartografia d'epoca illuminista – ma redatta a cura delle compagnie amministrative più organizzate del tempo quali quelle religiose come i Vicariati e le Diocesi - comincia a rappresentare analiticamente aspetti conosciuti e acquisiti quali il Fiume Arno, i suoi affluenti, ma anche i principali toponimi degli insediamenti (oltre a Montopoli, Marti, Castel del Bosco, San Romano, Villa Capponi di Varramista, Villa della Crimea, *Mosciano*) anche se solo riferiti ai principali edifici religiosi (Pieve di Santo Stefano e San Giovanni a Montopoli Santa Maria Novella a Marti, San Brunone a Castel del Bosco), San Romano).

A fronte di un territorio prevalentemente non coltivato e acquitrinoso in pianura, è con Pietro Leopoldo che il territorio comincia ad assumere l'aspetto che è rimasto a lungo icona della sua rappresentazione. Con un'operazione che oggi sarebbe da taluni tacciata come scandalosa e incoerente, il paesaggio e l'ambiente vengono radicalmente modificato nel volgere di pochi anni: si costruiscono nuove strade, si bonifica la pianura, si impiantano olivi in luogo dei boschi e la vite nelle valli e nelle pianure, si costruiscono case e poderi, tanto che da circa un quarto a metà del XVII sec., nel 1830 il territorio è quasi tutto coltivato. Il Chiecina da confine di comunità amministrative diverse diventa una sorta di asse centrale della definitiva consistenza territoriale.

Nell'ottica di avviare processi di salvaguardia dei valori identitari del paesaggio, anche nell'ambito della variante in oggetto che tratta solo di riequilibrio del dimensionamento del PS, è utile anche menzionare come la località sia stata storiograficamente citata dal Boccaccio come castello teatro di scontri di confine tra Pisa e Firenze (con prova di ciò nelle vicissitudini di Castruccio Castracani degli Antelminelli che sembra vi fu ferito), il cui apice si raggiunge con l'evento del 12 luglio 1432 che vede partecipare anche Siena in un'alleanza con Pisa che vedrà entrambe sconfitte in esito alla battaglia che si svolse nei pressi di San Romano, come poi celebrata da Paolo Uccello in tre famose diverse tavole.

Sull'organizzazione amministrativa ereditata dall'Ottocento e istituzionalizzata nel 1927, si insedia il sensibile mutamento del dopoguerra determinato dallo sviluppo delle iniziative produttive manifatturiere che fino ad allora avevano visto solo sporadici insediamenti presso la linea ferroviaria Pisa-Firenze, questa aperta all'esercizio per tappe dal 1844 al 1848 e che raggiunse San Romano nel 1845, permettendone già il collegamento con Livorno da quella data. In anni ormai assai prossimi ai nostri, la realizzazione della Strada di grande Comunicazione Firenze-Pisa-Livorno (S.G.C. Fi-Pi-Li) e la "bretella del cuoio" (S.P. n. 66 "Nuova Francesca") in direzione anche della Valdinievole, hanno reso ancora più "appetibile" il territorio per le trasformazioni urbanistiche per l'insediamento di attività

individuazione e schedatura e sottoposte a vincolo oggi regolato dagli artt. 136, 143 e 157 del D.Lgs. n. 42/2004, di cui una si svolge in un ambito prettamente periurbano e rurale, l'altra interessa anche il perimetro del territorio urbanizzato del capoluogo.

	Fondovalle (FON)
	Bacini di Esondazione (BES)
	Pianura pensile (PPE)
	Alta pianura (ALP)
	Depressioni umide (DEU)
	Pianura bonificata per diversione e colmate (PBC)
	Margine Inferiore (MARI)
	Margine (MAR)
	Collina dei bacini neo-quadernari, litologie alternate (CBAt)
	Collina dei bacini neo-quadernari, argille dominanti (CBAg)

La prima area, di 126,06 Ha, è denominata “Zona del Parco Varramista” come individuata con decreto ministeriale del 21 gennaio 1953, pubblicato sulla G.U. n. 51 del 2 marzo 1953, ed è sottoposta a tutela in quanto, nel suo complesso, costituisce un quadro di particolare bellezze paesistica. La decisione scaturiva da un verbale della “Commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali della provincia di Pisa” del 24 novembre 1947 che, a seguito di sopralluoghi, stabiliva il suo particolare valore paesistico “per la rarità nella nostra regione degli abeti esistenti in gran copia ed in stupendi esemplari, per l'insieme imponente e suggestivo delle zone di piante ad alto fusto (pini selvatici e domestici, olmi, querce, platani, lecci, cotogni, salici, ecc.) di ampi prati, di acque, di bellissimi giardini all'italiana” elevandola al “più importante

insieme di parco e bosco delle nostra provincia, e non solo di questa (...)”. L'evidente enfasi della descrizione e la sostanziale conservazione fino ad oggi delle caratteristiche del parco, ne fanno un'area sulle quali la salvaguardia dei valori identitari, paesaggistici e storico-testmoniali auspicati dagli obiettivi di qualità del PIT, si potrà esplicare in una valorizzazione turistica, anche di respiro regionale sovraocmunale con possibili risvolti anche didattici per studi di settore nell'ambito dei sistemi ecofaunistici. La disciplina stabilita dal PIT-PP valuta peraltro la permanenza di valori della struttura idrogeomorfologica, ecosistemica-ambientale, antropica a favore degli elementi della percezione, con i soli fattori di rischio legati all'intenza utilizzazione forestale e per la presenza di alcuni soprassuoli artificiali da ri-naturalizzare. Fattori per i quali si comprendono le ragioni di prescrizioni cogenti in tema di divieto di abbattimento o danneggiamento di alberi costituenti il complessivo disegno del parco, la conservazione delle specie anche in caso di ri-piantumazione e l'esclusione di qualsiasi intervento che possa compromettere l'integrità vegetazionale.

La seconda area, di 249,75 Ha, è denominata “Abitato di Montopoli in Val d'Arno e terreni circostanti” come individuata con decreto ministeriale del 19 maggio 1960, pubblicato sulla G.U. n. 140 del 8 giugno 1960, ed è sottoposta a tutela in quanto, nel suo complesso, costituisce un quadro naturale di non comune bellezza avente anche valore estetico e tradizionale, ed offre altresì dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere un magnifico panorama.

Anche in questo caso la decisione scaturiva da un verbale della “Commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali della provincia di Pisa” del 8 ottobre 1958 che riteneva che la zona predetta ha 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, (...)”. Da menzionare che alla proposta di vincolo della commissione il Comune di Montopoli aveva presentato opposizione che il Ministero aveva respinto, osservando che “il vincolo

suddetto non significa divieto assoluto di costruibilità ma impone soltanto l'obbligo di presentare alla competente soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualsiasi progetto di costruzione che si intenda erigere nella zona”.

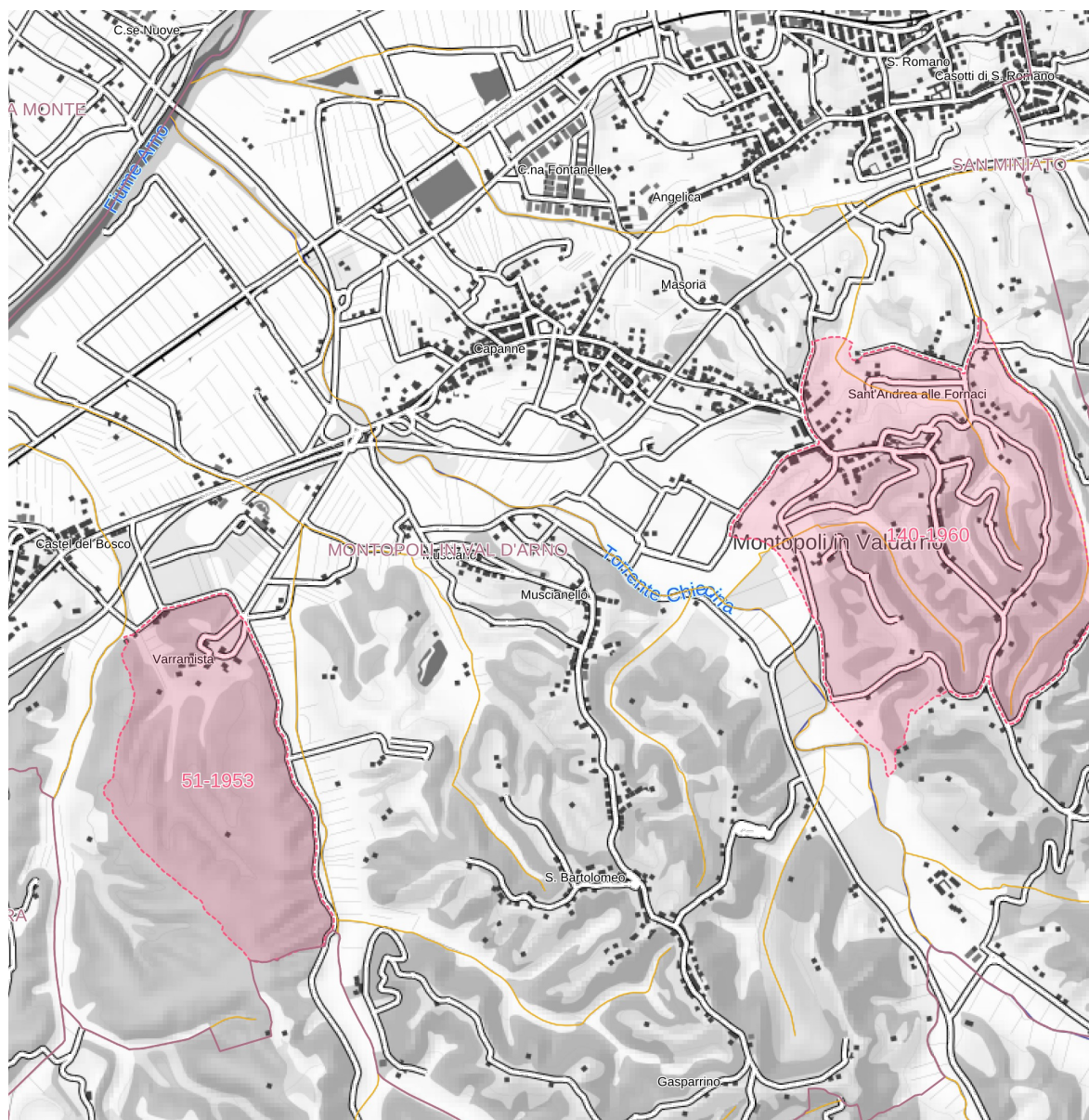


Fig. 83: Corografia delle due aree tutelate per decreto ex legge n. 1497/1939 presenti nel territorio

Questa seconda area è quella che, interessando anche il tessuto urbano del capoluogo, impone di contenere le trasformazioni nel quadro di un riordino che non modifichi la struttura insediativa, ma ne valorizzi le peculiarità ma senza scendere in romantiche concezioni museali – e per questo statiche - del tessuto urbanistico unitamente al suo substrato sociale ed economico.

3.2 - Rapporto con altri piani e programmi

Siamo ora giunti alla necessità di esplicitare alcune riflessioni sulle relazioni orizzontali e verticali della variante proposta, come scaturita dagli esiti del monitoraggio effettuato negli anni di validità del RU, con i piani di assetto del territorio sovraordinati, quali il Piano di indirizzo territoriale della Regione

Toscana, e il piano regolatore generale del Comune di Montopoli in val d'Arno, con la sola componente strategica (piano strutturale), comunque anche questa in corso di aggiornamento/adequamento come già detto nella prima parte del documento.

3.2.1 - Piano di indirizzo territoriale – Breve compendio

Per il combinato disposto del D.Lgs. n. 42/2004 e della L.R. n. 65/2014, anche il novero delle varianti in oggetto concorre in maniera rilevante alla tutela del paesaggio ai sensi dell'art. 145, 4 c., del Codice (cfr art. 58 della L.R. n. 65/2014).

Il P.I.T. Con valenza di Piano paesaggistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015, 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. La sua lettura, in generale ma anche in riferimento all'argomento, in concreto deve essere fatto combinando il contenuto degli articoli 135, 143 e 145 del Codice, dove il primo prevede, tra l'altro, come le regioni con il Piano paesaggistico sottopongono a specifica normativa d'uso il territorio secondo gli aspetti e i caratteri peculiari delineate negli ambiti, attribuiscono adeguati obiettivi di qualità, definiscono 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.

Le previsioni del piano paesaggistico (cfr. art. 145 del Codice) non sono quindi derogabili da altri piani, programmi e progetti di sorta, sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabiliscono norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adequamento degli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali. Le disposizioni del piano paesaggistico sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti di pianificazione ad incidenza territoriale previsti dalle normative di settore, con la conseguenza che gli enti territoriali - e non solo – conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni del piano paesaggistico, secondo le procedure previste dalla legge regionale.

E con riferimento a quest'ultima, 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 ribadiscono e si dettagliano i predetti concetti, significando come questo persegua la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, 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 in coerenza e in attuazione della Convenzione Europea sul

Paesaggio (Firenze, 20 ottobre 2000), del già menzionato D.Lgs. n. 42/2004 e delle norme di governo del territorio, con riferimento 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 disciplina l'intero territorio regionale e contempla tutti i paesaggi della Toscana e contiene: a) l'interpretazione della struttura del territorio della quale vengono riconosciuti i valori e le criticità degli elementi fisici, idrogeologici, ecologici, culturali, insediativi, infrastrutturali che connotano il paesaggio regionale; b) la definizione di regole di conservazione, di tutela e di trasformazione, sostenibile e compatibile con i valori paesaggistici riconosciuti, della suddetta struttura territoriale; c) la definizione di regole per la conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici; d) la definizione degli indirizzi strategici per lo sviluppo socio-economico del territorio, orientandolo alla diversificazione della base produttiva regionale e alla piena occupazione; e) le disposizioni relative al territorio rurale in coerenza con i contenuti e con la disciplina contenuta nella L.R. n. 65/2014 e con l'art. 149 del Codice. 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 rapporto 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 territorio¹¹ 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 allegati¹², 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. Vedremo nel prosieguo del rapporto, in relazione al PS, come si esplicita lo Statuto del territorio a livello locale.

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

¹¹Lo 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).

¹²La 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.

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 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 di cui all'articolo 10 della L.R.65/2014, 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.

Con riferimento corografico alle figure 84, 85, 86 e 88 – già proposte nella seconda parte in formato ridotto parlando delle peculiarità delle singole UTOE - il territorio del comune di Montopoli in Val d'Arno è ricompreso nell'Ambito n. 5 denominato “Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore” e articolato in tre diverse strutture paesistiche: 1) le pianure della Valdinievole e del Valdarno fortemente urbanizzate ma dove ancora sono riconoscibili alcune eccellenze ambientali quali aree lacustri e il sistema portante dell'Arno e dei suoi affluenti; 2) il sistema delle colline che delimitano l'ambito a est e a sud con vallecole e dorsali secondarie tributari del Montalbano dove si trovano interessanti estensioni boschive frammiste a fasce dedicate ad agricoltura tradizionale (oliveti terrazzati), estensioni forestali e forestali nel nucleo centrale delle Cerbaie e mosaici agricoli-boschivi (San Miniato e Montopoli V.A.); 3) il sistema montano della cosiddetta “svizzera Pesciatina” caratterizzato da

predominante copertura forestale e boschiva con frammentazione di nuclei minori attorno ai quali si sviluppano coltivazioni tradizionali. Dell'ambito il territorio di Montopoli V.A. presenta elementi che ne riferiscono l'appartenenza sia alla prima che alla seconda struttura.

La pianura contraddistinta dall'articolato sistema di paesaggi d'acqua riveste sia un significativo valore storico-testimoniale sia un'importante funzione di presidio idrogeologico. Il paesaggio rurale che ne fa da compendio comprende elementi di valore naturalistico, ben più evidenti che in territori di comuni limitrofi di pianura, con la presenza di colture prevalentemente estensive (seminativi, prati da sfalcio e pascoli), fortunatamente esenti da espansioni edilizie degne di nota - fatta eccezione per la zona industriale di Fontanelle – ma dove la densità abitativa è significativa e determinata prima dalle stesse attività agricole e poi da residenza diffusa di recupero delle precedenti destinazioni. Senza dubbio l'identità paesistica della pianura è stata ed è dettata dal fiume Arno che ha determinato l'articolato sistema di spazi naturali e antropici (urbani, periurbani, borghi, nuclei sparsi, opifici)

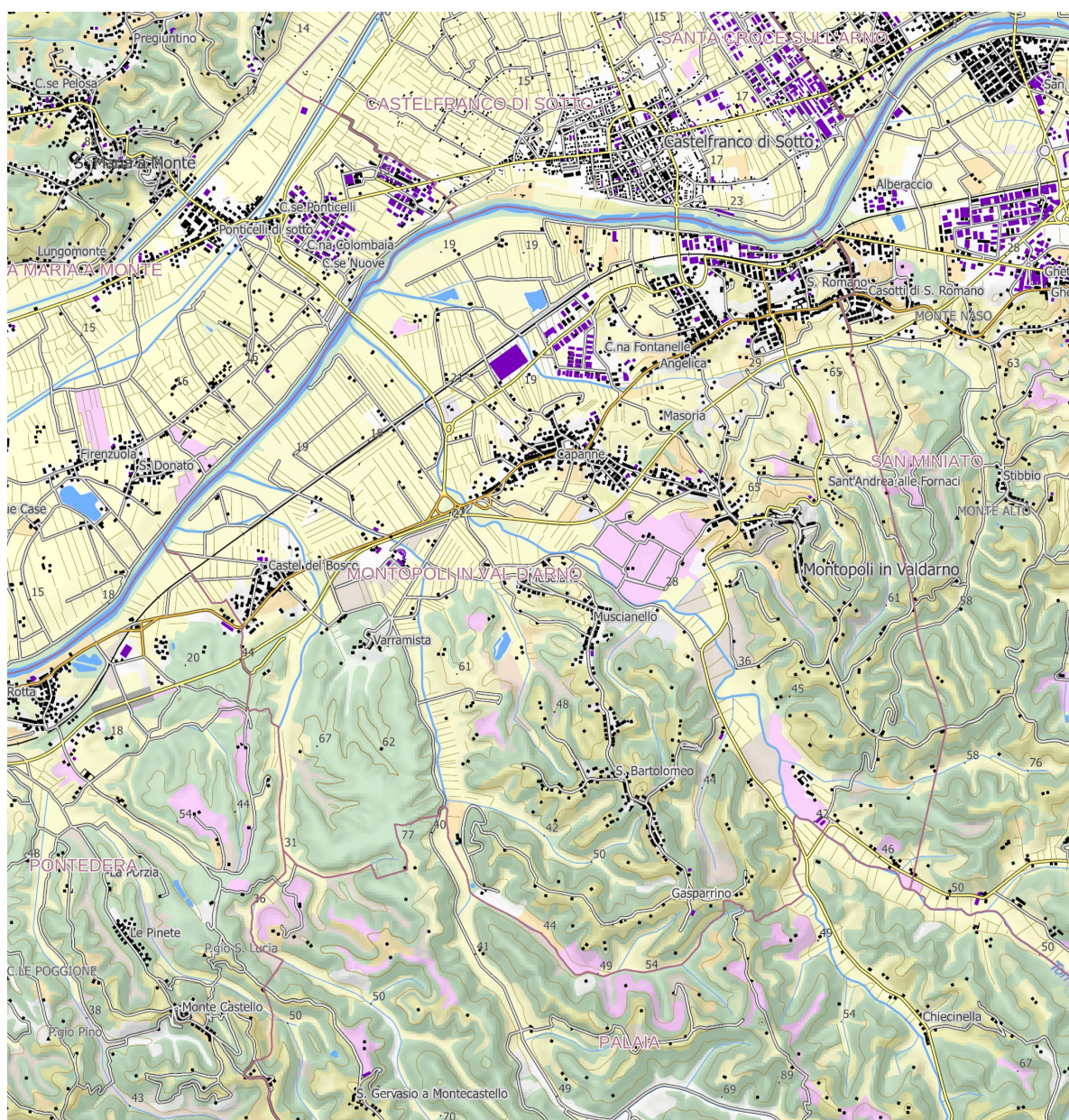


Fig. 84: Corografia del territorio

Il territorio collinare, qui riferibile alla compagine tributaria del Torrente Egola e del Torrente Chiecina, risulta ancora oggi strutturato dall'organizzazione d'impresa rappresentata dalla mezzadria, con un sistema insediativo articolato e ramificato in relazione alla maglia agraria, fatto salvo per quello storico realizzato sui crinali, principali e secondari, sia che si tratti di centri maggiori che di borghi, tutti riconducibili alla scelta di posizioni strategicamente rilevanti per il controllo del territorio circostante e per migliore sicurezza e salubrità complessiva. Il tessuto del paesaggio agrario si connota per la presenza di seminativo frammisto a vigneto e oliveto, con l'intramezzo di boschi dai contorni variabili anche in dipendenza della dinamica dello sfruttamento agricolo.



Fig. 85: Estratto della "Carta dei paesaggi"

Il territorio come sopra descritto nelle sue caratteristiche essenziali presenta criticità¹³ che, pur con pesi e modalità differenti, interessano sia il paesaggio di pianura che la collina. Risulta palese

¹³Le criticità descrivono gli effetti di pressione che rischiano di alterare le qualità e le relazioni del patrimonio territoriale pregiudicandone la riproducibilità.

come i fenomeni più rilevanti siano al conseguenza della pressione antropica, male o per niente regolata nell'arco di un trentennio che va dagli anni Settanta agli anni Novanta del secolo scorso, che causa una compromissione delle aree di fondovalle e delle relazioni agro-urbane rimaste tipiche fino ad un recente passato. Proprio nel Valdarno Inferiore, un'intensa urbanizzazione ha comportato un sensibile consumo di suolo e della superficie impermeabilizzata, con conseguenze sul regolare deflusso delle acque e aumento del rischio idraulico sia in senso assoluto (aumento della quantità di acqua) che di pericolosità per la maggiore esposizione al rischio della popolazione, ma anche con rilievi sulla compromissione della natura degli spazi di pertinenza fluviale, con minaccia degli ecosistemi relativi. Di concerto le aree indicate hanno subito e subiscono un'elevata vulnerabilità dovuto agli inquinamenti del suolo e dell'aria per l'alta concentrazione di attività produttive che solo nell'ultimo ventennio ha visto, finalmente, una più attenta regolamentazione e controllo.

Il paesaggio rurale ha assistito sia all'abbandono che alla semplificazione del tessuto delle aree coltivate, rimozione della rete scolante, alterazione – anche grave -della viabilità minore e dove sono sono alieni anche i pregiudizi determinati dalle grandi reti aree di trasporto di energia elettrica che tagliano letteralmente il paesaggio nella sua qualità percettiva.

Nel quadro delineato, il PIT detta indirizzi e discipline che sono di seguito riportati come riferibili al territorio di Montopoli V.A., significando come in relazione alle varianti al RU prima elencate, queste si possano esplicitare proprio nel più adeguato distribuzione del dimensionamento all'unisono con la stesura di nuove N.T.A. come approvate nel 2019:

1. la salvaguardia dei valori identitari del paesaggio, con forme di sostegno per garantire la continuazione di attività agricole compresa la funziona abitativa di casolari e nuclei sparsi, mediante l'aumento dell'accessibilità delle zone rurale anche con l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole;
2. la valorizzazione del sistema insediativo storico collinare con i suoi caratteri identitari, con la tutela dell'integrità morfologica dei centri, nuclei e aggregati, degli intorni agricoli e delle visuali da e verso tali insediamenti, contenendo l'alterazione antropica diffusa lungo i crinali;
3. la tutela dei valori naturalistici delle aree di fondovalle e pianura evitando urbanizzazioni e infrastrutturizzazioni lungo le aree fluviali, garantendo la persistenza dei varchi e le visuali da e verso il fiume Arno.

Nell'accezione dichiarata non conservativa e museale del PIT, in tema di disciplina delle invariants strutturali (Capo II), tra gli obiettivi dei caratteri ecosistemici¹⁴ del paesaggio elencati dall'art. 8, si vuol richiamare “il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali. Parimenti in tema di obiettivi per salvaguardare il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali pare importante riportare “il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici” che si traduce in una valorizzazione degli ambiti di frangia degli attuali perimetri del territorio urbanizzato, senza cercare soluzioni espansive fine a se stesse o, peggio, frutto di mire speculative. Passando per le disposizioni che riguardano i nuclei storici (art. 10) gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni provvedono, tra l'altro e oltre alla loro identificazione corografica, a tutelare l'intorno territoriale ai fini della salvaguardia del bene percettivo, a progettare gli assetti urbani coerenti

¹⁴I caratteri ecosistemici del paesaggio costituiscono la struttura biotica dei paesaggi toscani.

con le regole insediative storiche, alla tutela e valorizzazione delle reti dei percorsi e delle infrastrutture storiche (compreso l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali), alla tutela delle visuali panoramiche, non alterando della godibilità della percezione visiva degli insiemi di valore storico testimoniale e il loro intorno anche in riferimento alle eventuali installazioni tecnologiche. Obiettivi che si devono poter conciliare con il ritorno ad una, seppur contenuta, aspettativa insediativa nel centro storici mediante il riuso e la riqualificazione dell'esistente, con pochi irati interventi di ricucitura, ma tutto con l'accezione della possibilità di utilizzo non esclusivamente a fini abitativi.

3.2.2 - Piano strutturale – Breve compendio

Passando al livello comunale, il processo valutativo preventivo del PS del Comune di Montopoli in val d'Arno contiene elementi conoscitivi e di analisi che risultano estremamente attuali in un quadro morfologico, ambientale, storico, sociale ed economico sostanzialmente immutato nel volgere dei pochi anni che lo separano da oggi (2009) che, tuttavia e come evidenziato nella prima parte del documento, non sono stati tradotti al meglio nello strumento operativo per due sostanziali ragioni: il coraggio nel dover abbandonare un progresso ricco di aspettative edificatorie in aree che risultavano, comunque e da tempo, assai problematiche in termini di rischio; per contro, il desiderio di mettere un freno ad un'attività compulsiva di trasformazione urbanistico-edilizia non adeguatamente "regolata" nei 15-20 anni precedenti.

Col il quadro descrittivo riepilogato, si comprende come la disciplina del vincolo, oltre a naturali e oggettive prescrizioni in ordine alla coerenza dell'assetto morfologico dell'impianto urbano del centro, come la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici anche in termini di cromia e finiture, salvaguardia dei parchi e giardini, per preservare lo skyline storico dell'insediamento, assume particolare rilevanza scelte minimali di completamento meramente residenziale, o coerente con questa destinazione, tali da non interferire con le visuali panoramiche che oggi fanno del centri urbani, di remota costituzione o meno, un motivo di attrazione anche solo per l'aspettativa della qualità dell'abitare che essi infondono in un rinnovato quadro identitario.

Come ribadito in analoghi procedimenti di valutazione di piani e programmi, sul termine "identità" vanno comunque fatte alcune riflessioni giacché esso può essere declinato con sfaccettature diverse, spesso strumentali ad obiettivi precostituiti di assetto del territorio. In via generale l'identità di un luogo è definita dalla sua struttura fisica, percepita o meno, spesso riferita ad elementi di spicco e "simbolo". Queste sono permanenze che fanno assurgere all'identità il ruolo di "invariante" - termine tanto caro ad una certa letteratura paesaggistico-urbanista – che diviene "strutturale" perché vi si attribuisce un valore "fisico" e quasi una "metrica" in relazione alla valutazione storico-filologica di edifici, contesti urbani, borghi e tradizioni culturali; valutazione che però spesso omette o trascura il riferimento epocale per saggiarne il suo effettivo valore storico: pur nei limiti del presente documento di avvio, è utile ricordare come la dinamica dell'evoluzione storica del territorio ha visto un avvicinarsi di interventi dell'uomo per i quali può risultare oggi difficile eleggerne qualcuno sopra altri. Riconoscere, consapevolmente, regole che hanno definito un determinato assetto è compito arduo e, sinceramente indeterminato dal lungo divenire delle epoche storiche, nonostante asserzioni di pseudo esperti in materia (che tali spesso non sono). Si comprendere come possa risultare difficile attribuire quindi alle "invarianti strutturali" il controllo del corretto assetto del territorio inteso nella sua accezione più ampia.

PARTE QUARTA

SOGGETTI ISTITUZIONALI COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO E CONCLUSIONI

4.1. -Soggetti competenti coinvolti

Il documento viene trasmesso all'Autorità competente e ai Soggetti competenti in materia ambientale, agli enti territoriali interessati come individuati in relazione alle caratteristiche evidenziate nel documento. Di seguito vengono anche ricapitolati, a maggior beneficio della lettura, i soggetti interessati nel procedimento:

Proponente: Settore III "Urbanistica e SUAP";

Autorità competente: Giunta Comunale;

Autorità procedente: Consiglio Comunale.

In relazione al tema e ai contenuti, si propone di individuare i seguenti Enti/Uffici competenti in materia ambientale con il compito di esprimere pareri e fornire contributi proposti ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.10/2010:

- Regione Toscana, Settore valutazione impatto ambientale e Pianificazione del territorio della Direzione ambientale ed energia (regionetoscana@postacert.it);
- Provincia di Pisa, Settore Ambiente, Pianificazione strategica e Partecipazioni (protocollo@provpisa.peccertificata.it);
- Azienda Regionale per la protezione Ambientale della Toscana (ARPAT) arpata.protocollo@postacert.toscana.it);
- Azienda U.S.L. Toscana Centro – Dipartimento per la prevenzione (prevenzioneasl11@postacert.toscana.it);
- Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di Pisa e Livorno (mbac-sbapsae-pi@mailcert.beniculturali.it);
- Ufficio Regionale del Genio Civile (regionetoscana@postacert.toscana.it).

4.2 - Programma delle attività d'informazione e di partecipazione

Per gli scopi e i contenuti del documento in oggetto, l'attività d'informazione deve essere svolta in forme articolate e coerenti a tutti gli ambiti territoriali interessati, fermo restando l'esposizione alla Commissione consiliare affari del territorio. E' pertanto previsto:

1. Esposizione della proposta di variante alla Commissione consiliare affari del territorio alla prima seduta utile successiva all'approvazione dell'avvio del procedimento da parte della Giunta Municipale;
2. Esposizione della proposta di variante alle consulte del territorio, in data da individuare a cura della Giunta Municipale, nel rispetto dei tempi massimi fissati nel procedimento (60 giorni dall'inoltro del presente documento alla Giunta Municipale).

Pur lasciando all'Autorità competente ogni valutazione di merito, gli elementi esaminati e relazionati non sono tali da concludere il procedimento per assoggettabilità a VAS, anche in relazione alla ridotta estensione dall'area di variante e, per quanto riguarda gli aspetti più prettamente

paesaggistici, in considerazione che il progetto è redatto e sarà disciplinato secondo in coerenza ai contenuti del PIT-PP.

Il Settore scrivente rimane a disposizione per le procedure di consultazione per le quali e l'argomento in oggetto.

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