



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Provincia di Pisa

SETTORE III “Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente”

VARIANTE SEMPLIFICATA EX ART. 30 DELLA L.R. N. 65/2014 AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER ADEGUAMENTO LIMITE U.T.O.E. N. 5 “MONTOPOLI” IN FREGIO EX COMPARTO VIA FALCHI/VIA DONATI



RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

PER LA VARIANTE AL P.S. E AL R.U.

il Responsabile del Settore III
Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente
arch. Fausto CONDELLO

INDICE GENERALE

PARTE PRIMA

OBIETTIVI, PREMESSA E GENERALITÀ

1.1	<i>Quadro operativo generale</i>	<i>pag.</i>	5
-----	----------------------------------	-------------	---

PARTE SECONDA

QUADRO DI RIFERIMENTO E CONTESTO AMBIENTALE MORFOLOGICO

2.1	<i>U.T.O.E. n. 5 Montopoli secondo il P.S. vigente</i>	<i>pag.</i>	7
2.2	<i>Caratteristiche del comparto “Area di via Falchi-Cimitero Montopoli in Val d'Arno” – Attività pregressa</i>	<i>pag.</i>	8
2.3	<i>Caratteristiche del comparto “area di via Falchi-Cimitero Montopoli in Val d'Arno – Corografia e morfologia</i>	<i>pag.</i>	13
2.4	<i>Natura della variante</i>	<i>pag.</i>	14
2.5	<i>Ricognizione del contesto urbanistico e paesaggistico</i>	<i>pag.</i>	23
2.6	<i>Verifica della coerenza esterna ed interna</i>	<i>pag.</i>	27
2.7	<i>Conclusioni</i>		

PARTE PRIMA

OBIETTIVI, PREMESSA E GENERALITÀ

1.1 - Quadro conoscitivo generale

Con l'approvazione del piano strutturale, avvenuta con deliberazione consiliare n. 21 del 5 marzo 2009 venivano tra l'altro indicati come si era giunti all'individuazione dei limiti di ciascuna delle unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.) che caratterizzano la strategia dello sviluppo nei subsistemi della pianura e della collina (cfr "Relazione di progetto"). Le U.T.O.E. venivano, e sono, chiaramente identificate anche quale limite urbano - oggi meglio indicato come "limite del territorio urbanizzato" ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 65/2014 – e come siano atte a "(...) *determinare un più chiaro controllo delle trasformazioni, collegando un dato astratto di tipo dimensionale ad un determinato spazio fisico, sia pure stabilito con una certa genericità (...)*" e aggiungendo - in maniera forse sin troppo velleitaria - come questa impostazione potesse garantire "(...) *che gli interventi programmati non andranno in contrasto con elementi dello statuto del territorio.*"

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

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

che non sempre hanno trovato la corretta traduzione negli elaborati dello stesso piano strategico e nel successivo strumento operativo.

Oltre che non una corretta prospettiva sulle potenziali nuove progettazioni, è risultato insufficiente l'analisi dello stato di attuazione dello strumento urbanistico generale previgente, con particolare riguardo a quelle "di nuovo impianto" che, come asserito dallo stesso documento, "*rappresentano anche le trasformazioni di maggiore impatto territoriale e dunque di più specifico interesse per il livello strategico (...)*".

Se in via generale il compito di procedere ai necessari correttivi è lasciato al procedimento ex artt. 93 e 222 della L.R. n. 65/2014 che sarà attivato entro l'ottobre 2018, in questa sede l'attenzione è fissata sulla necessità di procedere con premura nella modifica di minima entità del perimetro dell'U.T.O.E. n. 5 del capoluogo, al fine di dare seguito, nello specifico, agli obiettivi sopra elencati per

il comparto edificatorio già oggetto di piano di lottizzazione approvato nel 2002 sul comparto indicato e denominato “Area di via Falchi-Parcheeggio cimitero Montopoli in Val d'Arno”.

Per una tale esigenza, in analogia a quelle varianti al P.S. definite e definibili “semplificate” dalla L.R. n. 65/2014, in quanto non comportano incremento al suo dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e non comportano diminuzione degli standard, costituiscono comunque modifiche minori agli atti della pianificazione territoriale e, come tali, regolati anche dal comma 3 dell'art. 5 della L.R. n. 10/2010, per il quale questa relazione è il documento preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che viene sottoposto all'Autorità competente del comune come individuata con deliberazione di G.M. n. 127/2016.

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 della variante e, in particolare, la verifica di assoggettabilità viene svolta preliminarmente alla sua adozione consiliare. Per l'economia del procedimento si propone di concludere gli adempimenti relativi entro il termine massimo di 60 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 nei come di seguito:

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO E CONTESTO AMBIENTALE E MORFOLOGICO

- U.T.O.E. n. 5 Montopoli secondo il P.S. vigente
- Quadro di riferimento e contesto ambientale e morfologico;
- Natura della variante;

2. LA COERENZA ESTERNA ED INTERNA

- Ricognizione del contesto urbanistico e paesaggistico del progetto rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio:
 - PIT con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT_PP)
 - Il PRGA Piano Rischio Grandi Alluvioni
 - Il piano comunale di classificazione acustica.
- Verifica della coerenza interna ed esterna,

3. LA VERIFICA PREVENTIVA DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

- Caratteristiche della variante preventiva degli effetti significativi sull'ambiente (cfr. Punto 1- Allegato 1 della L.R. 10/2010)
- Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate (cfr. Punto 1 - Allegato 1 della L.R. 10/2010)

4. LA SINTESI DI COMPATIBILITÀ E FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO

PARTE SECONDA

IL QUADRI DI RIFERIMENTO E CONTESTO AMBIENTALE E MORFOLOGICO

2.1 - U.T.O.E. n. 5 Montopoli secondo il P.S. vigente

Il P.S. indica come il capoluogo comunale sia caratterizzato dall'insediamento di crinale del borgo storico di Montopoli, con l'area urbana allungata in direzione Ovest Nord-Ovest verso la frazione di Capanne con aree urbanizzate di recente formazione, distinte da quelle di impianto remoto. La crescita si è organizzata prima lungo l'asse viario rettilineo di accesso al borgo con edifici isolati mono o plurifamiliari, che di fatto è meramente distinta da quella della frazione solo dal tracciato della S.G.C. Fi-Pi-Li.

In tale quadro, per questa unità territoriale, tra gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti veniva elencato anche *“(...) la ri-fondazione urbana tramite il disegno di un limite che contenga il contesto edificato recente, riaffermi l'identità urbana e preservi il rapporto con la campagna”* e *“la cura del disegno per gli interventi già programmati e da programmare, con la verifica e la realizzazione degli spazi pubblici e l'integrazione corretta fra aree verdi, parcheggi, residenze, attrezzature, parti storiche e quelle boscate e di pregio ambientale e paesaggistico (...)”*. Di seguito, questo obiettivo doveva essere tradotto dal regolamento urbanistico mediante la *“(...) classificazione del tessuto recente secondo i propri caratteri tipo-morfologici, e in rapporto alla saturazione dei lotti e alla loro permeabilità, (...), prevedere interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamenti funzionali per rispondere ad esigenze elementari delle famiglie. In questo quadro possono essere individuati gli eventuali lotti liberi residui per i quali è possibile indicare una edificabilità (...)”*, mentre per la dotazione di spazi pubblici, si poneva l'accento sul loro stato di attuazione per verificare che il quantitativo fosse coerente con i minimi fissati dal D.M. n. 1444/1968, adeguandone la dotazione anche con nuove previsioni per *“(...) raccordare con percorsi, spazi attrezzati a verde e di coordinare le diverse funzioni di un complesso di aree che partono da San Sebastiano e comprendono il complesso scolastico, le aree e le attrezzature sportive, (...) vari spazi a verde per il riposo e lo svago, riunendo in un unico disegno organico e funzionale i singoli elementi già presenti sul territorio”*.

Le indicazioni di progetto venivano trasposte nell'ambito normativo (cfr. art. 33 N.T.A.), esattamente con le stesse descrizioni e finalità, aggiungendo anche la necessità di *“(...) Verificare le previsioni già vigenti e confermate, relative alle aree di nuovo impianto, in corso di attuazione o in itinere, analizzando gli obiettivi, i caratteri insediativi e il disegno, le modalità attuative, gli spazi pubblici a verde, parcheggi e l'esito sul contesto edificato, proponendo eventuali aggiustamenti per il migliore inserimento (...)”*

Da una lettura sistematica della relazione di progetto come delle norme, risulta evidente come sia l'analisi che gli obiettivi generali e particolari per l'U.T.O.E. n. 5 siano viziati da un eccessivo riferimento ad aspetti edilizi e solo in minor misura a quelli più prettamente urbanistici. Come vedremo nel prosieguo, questa impostazione ha finito per sottovalutare o, addirittura, omettere una più approfondita indagine sullo stato di attuazione degli interventi in corso – liquidati appunto e frettolosamente “in corso di esecuzione” ovvero “in corso di validità” - significativamente per quale che concerne lo stato di attuazione di tutte le infrastrutture, servizi e sottoservizi, previsti e/o necessari per gli stessi scopi della qualità dell'abitare indicati dallo strumento strategico! Peraltro, la pur enfatizzata

visione edilizia e paesaggistica ha impedito di sottolineare come l'intero capoluogo così ben descritto nei documenti di piano fosse anche e più significativamente ricompreso nell'area sottoposta a vincolo paesaggistico con decreto del 19 maggio 1960 del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MIBACT) a vincolo paesaggistico ai sensi della legge n. 1497/1942 e oggi disciplinato dal D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali).

2.2 - Caratteristiche del comparto “Area di via Falchi-Parceggio cimitero Montopoli in Val d'Arno” - Attività progressa

La strumentazione urbanistica generale previgente (1998-1999), all'interno dell'area vincolata sopra descritta aveva individuato un comparto di espansione residenziale (tipo “C” ai sensi del D.M. n. 1444/1968), soggetto pertanto a piano di lottizzazione, poi denominato brevemente “Area di via Falchi-Parceggio cimitero Montopoli in Val d'Arno” per il quale le proprietarie dei terreni, dopo una domanda preventiva al comune in data 12 aprile 2000 (p.g. 6.387/2000) e poi idonea istanza in data 21 dicembre 2000 (p.g. 21.830), chiesero l'approvazione di un piano di lottizzazione. Nella domanda così come negli elaborati grafici e documentali che la corredevano i proponenti e i progettisti, non facevano riferimento alla sussistenza del vincolo paesaggistico e questa deficienza si è trascinata per tutto l'iter di adozione e approvazione e finanche nel rilascio dei titoli edilizi successivi fino al 2008, circostanza che ha determinato la necessità di attivare un procedimento ex-post di verifica di compatibilità che è stata risolta di concerto alla competente Soprintendenza con rilascio di Autorizzazione paesaggistica in sanatoria con determinazione dirigenziale n. 206/2018.

Detto dell'iter istruttorio carente per l'aspetto legato alla necessità della preventiva autorizzazione paesaggistica, il progetto venne comunque adottato con deliberazione consiliare n. 31 del 2 maggio 2002 e approvato con deliberazione consiliare n. 77 del 11 novembre 2002. Ne seguiva la firma della convenzione in data 23 maggio 2003, a rogito notaio De Crescenzo, e il rilascio del permesso di costruire n. 46/2003 del 22 settembre 2003 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Per gli scopi della presente relazione e le stesse finalità della variante, sono queste ultime sulle quali è ora fissata l'attenzione. Nella documentazione facente parte dell'istanza tesa all'ottenimento del titolo edilizio (cfr. P.E. 195/2003 – p.g. 7.294/2003) l'elaborato di progetto degli impianti della lottizzazione riportava chiaramente come gli stessi fossero previsti nelle sedi stradali delle vie Isidoro Falchi e Ignazio Donati e, per quanto concerne la fognatura nera, fossero previste all'interno della superficie territoriale, significativamente a margine dell'area fondiaria opposto alle strade. Infatti, come indicato nella relazione tecnica accompagnatoria, dando atto della presenza di idonea rete separata nella zona, la fognatura nera sarebbe stata collegata al collettore principale sulla via di Capanne (oggi via dell'Unità d'Italia) “(...) mediante una fognatura in pressione e stazione di sollevamento, poiché l'area da urbanizzare è posta a quota inferiore (...)” rispetto al predetto collettore.

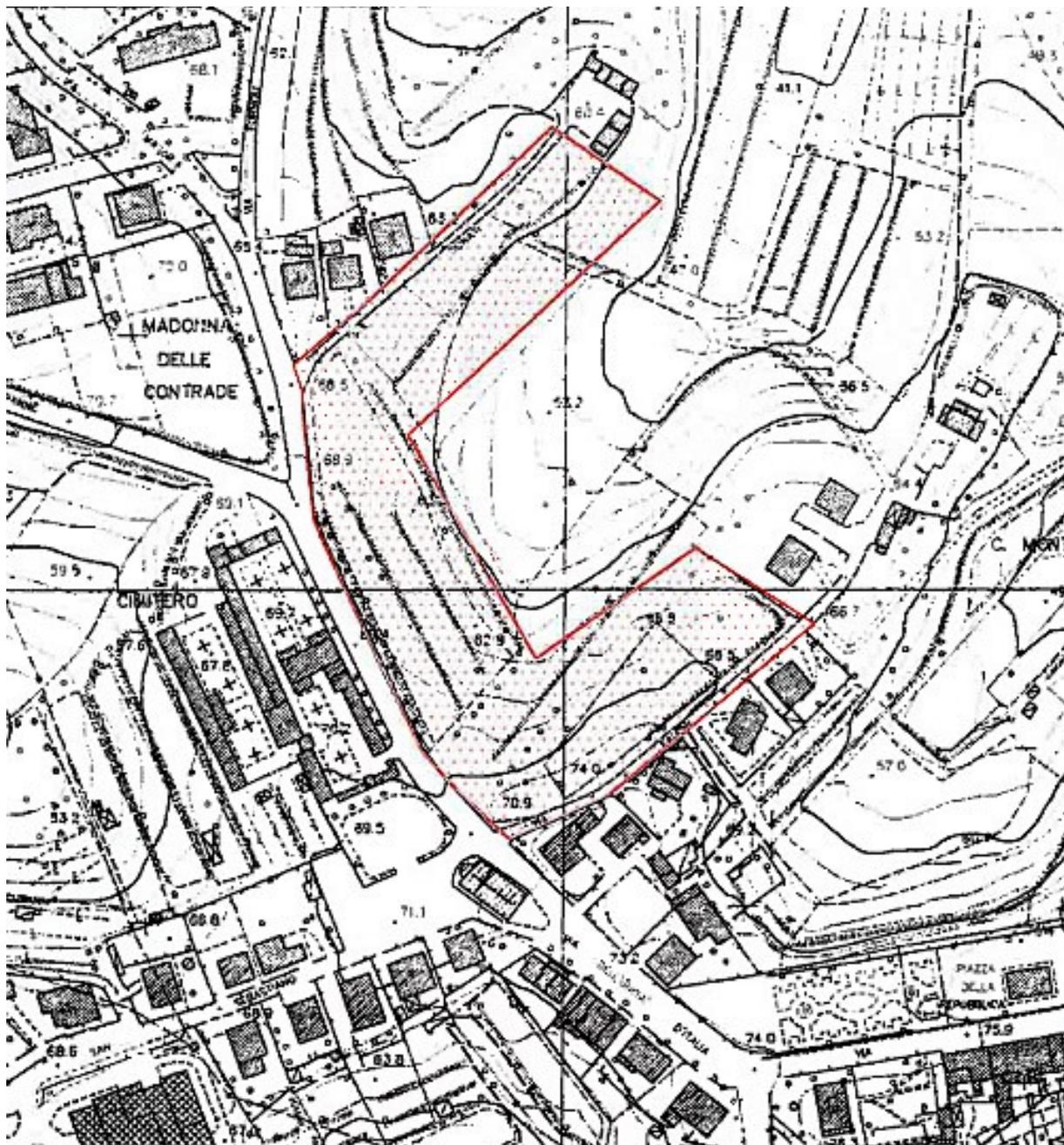


Figura 1 – Aerofotogrammetria CTR originale dell'area con indicazione del comparto

Tale previsione rifletteva, il parere rilasciato dal Gestore Acque S.p.a. con nota del 9 settembre 2003 dove era indicato chiaramente che “Lo schema fognario della lottizzazione prevede l'utilizzo di due stazioni di sollevamento, una a gestione pubblica ed una a gestione privata, con relative condotte in pressione per convogliare le acque nere in pubblica fognatura; per ciò che riguarda gli impianti che saranno acquisiti dall'Amministrazione Comunale e successivamente gestiti da Acque spa, le caratteristiche costruttive ed i materiali da utilizzare nei suddetti impianti dovranno essere concordati con il Responsabile Servizio Depurazione (...)”

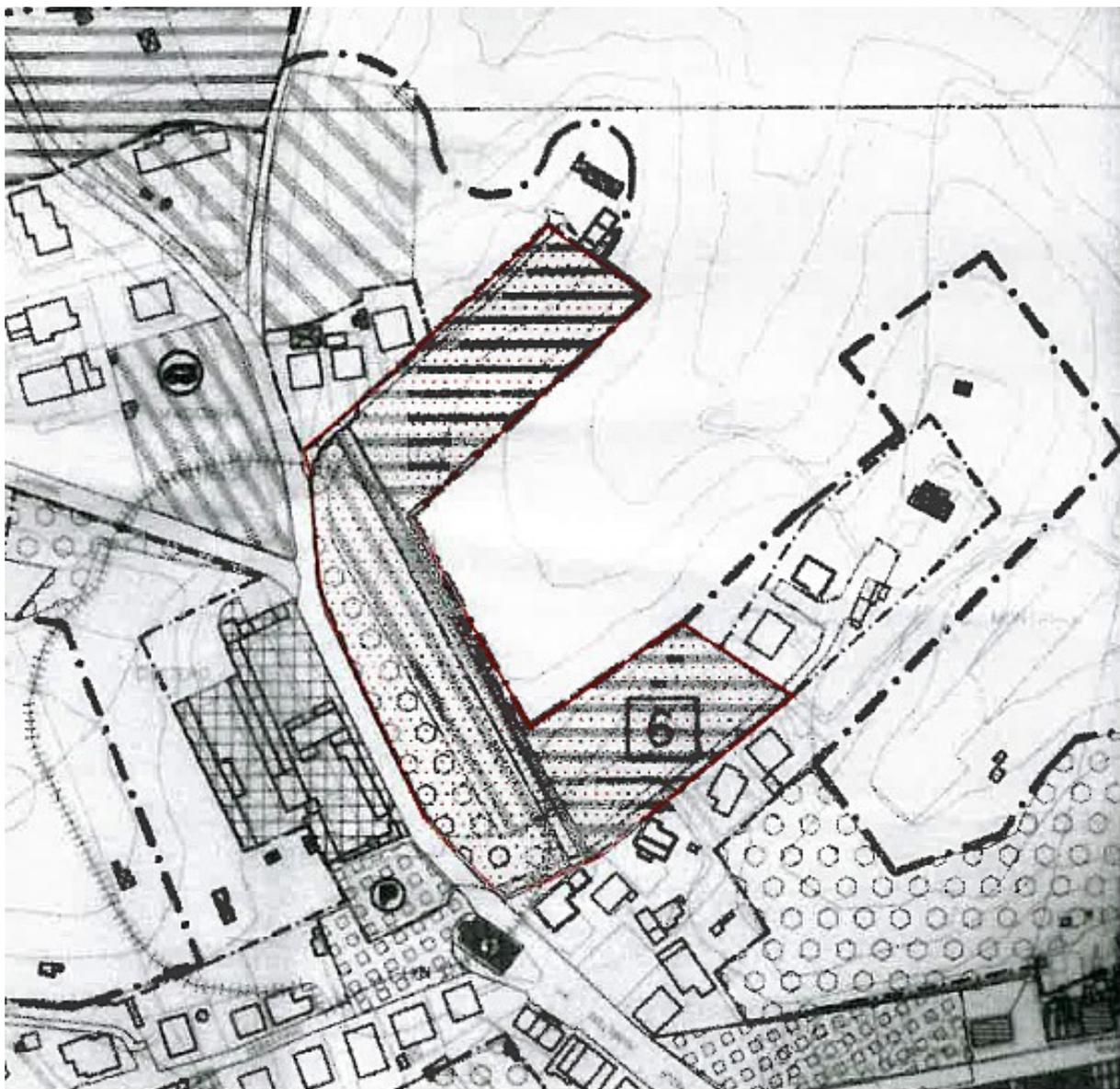


Figura 2 – Stralcio corografico del P.R.G. del PRG 1999

All'istanza seguì, come detto, il rilascio del Permesso di costruire n. 46/2003 e i lavori ebbero inizio il 29 settembre 2003 con comunicato dal direttore dei lavori geom. Leandro Lesti e con esecuzione a cura della ditta Zolfanelli S.n.c. di Capanne.

In data 12 maggio 2006 (p.g. 7.935/2006) il predetto D.L. trasmise un elaborato grafico “dello stato realizzato relativo agli impianti fognari acque piovane e nere” con allegata copia della richiesta di variante ad Acque S.p.a. e sua relativa dichiarazione di conformità. Tale comunicazione – per inciso non preceduta da nessuna richiesta di variante per opportuna valutazione anche da parte dei competenti uffici della A.C. - riportava una diversa e sensibile variazione della condotta di scarico della zona Ovest (in fregio alla via Ignazio Donati che, anziché insistere all'interno del perimetro della lottizzazione, venivano spostate al suo esterno e in area agricola (!) compreso anche gli impianti di sollevamento, peraltro con un percorso descritto sommariamente soprattutto per venire ad insistere in un'area che ancorché urbanisticamente non conforme, risultava di difficile accesso per la successiva manutenzione.

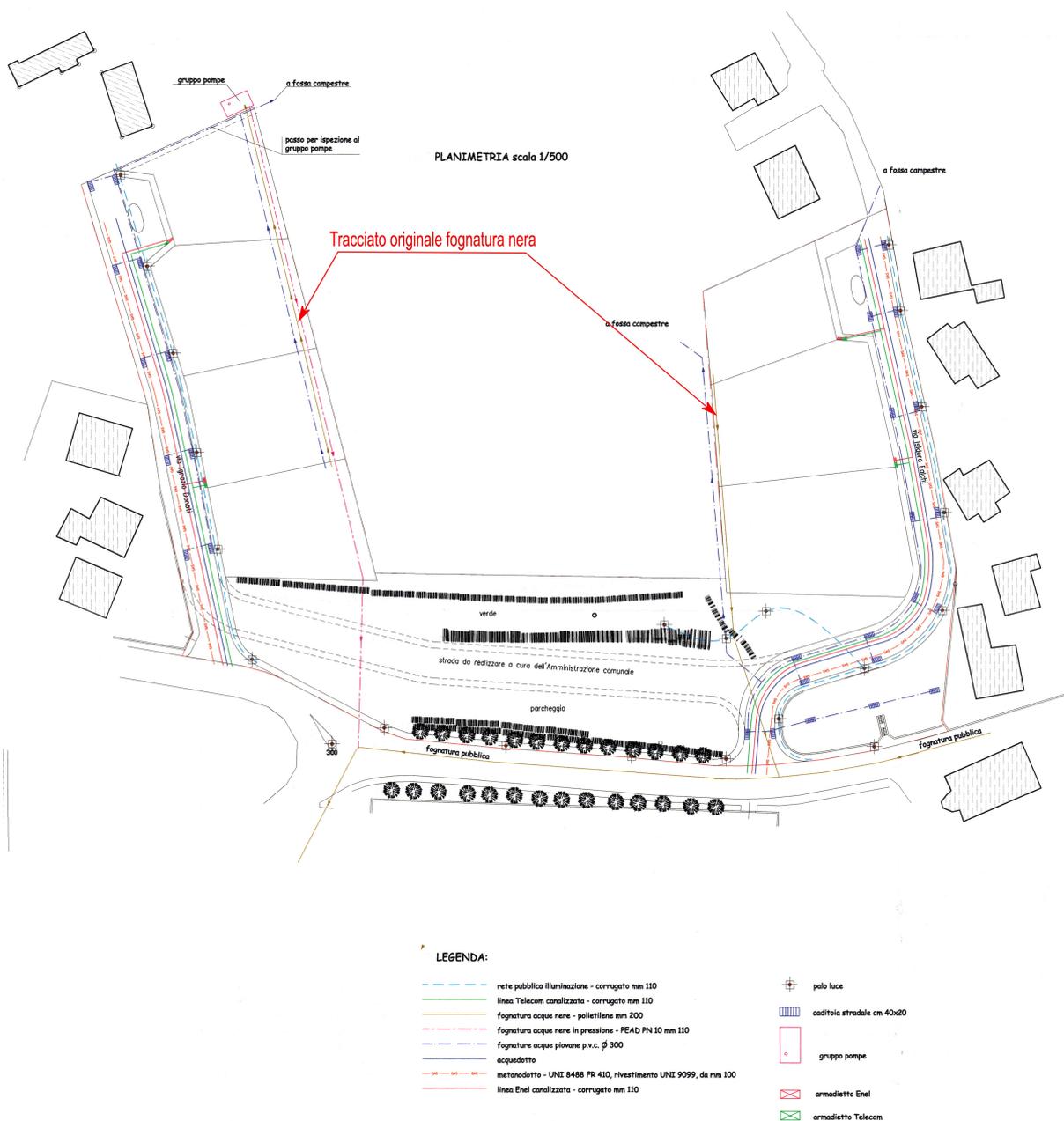


Figura 3 – Stralcio corografico della Tav. 7 del progetto di lottizzazione con indicazione tracciato originale fognatura

Sulla modifica, non vi furono riscontri di sorta da parte degli uffici comunali che dovettero però prendere atto della diversa configurazione quando, poco dopo la conclusione dei lavori di urbanizzazione (28 settembre 2007), la predetta fognatura e, in particolare, la stazione di sollevamento, ebbero a manifestare disfunzioni e criticità con sversamento di liquami nei terreni circostanti, con conseguenti problemi di carattere igienico-sanitario. Da rilevare che, in luogo dell'attivazione di una procedura di accertamento delle opere realizzate, provvedendo a far richiedere opportuna sanatoria e di concerto operare la corretta nuova delimitazione planimetrica della lottizzazione cogliendo l'occasione della coeva redazione del nuovo strumento urbanistico generale, l'A.C. coi Settori III e IV ritennero di avviare procedure di verifica e sanzionatorie sul solo impianto,

peraltro senza darne alcun seguito concreto.

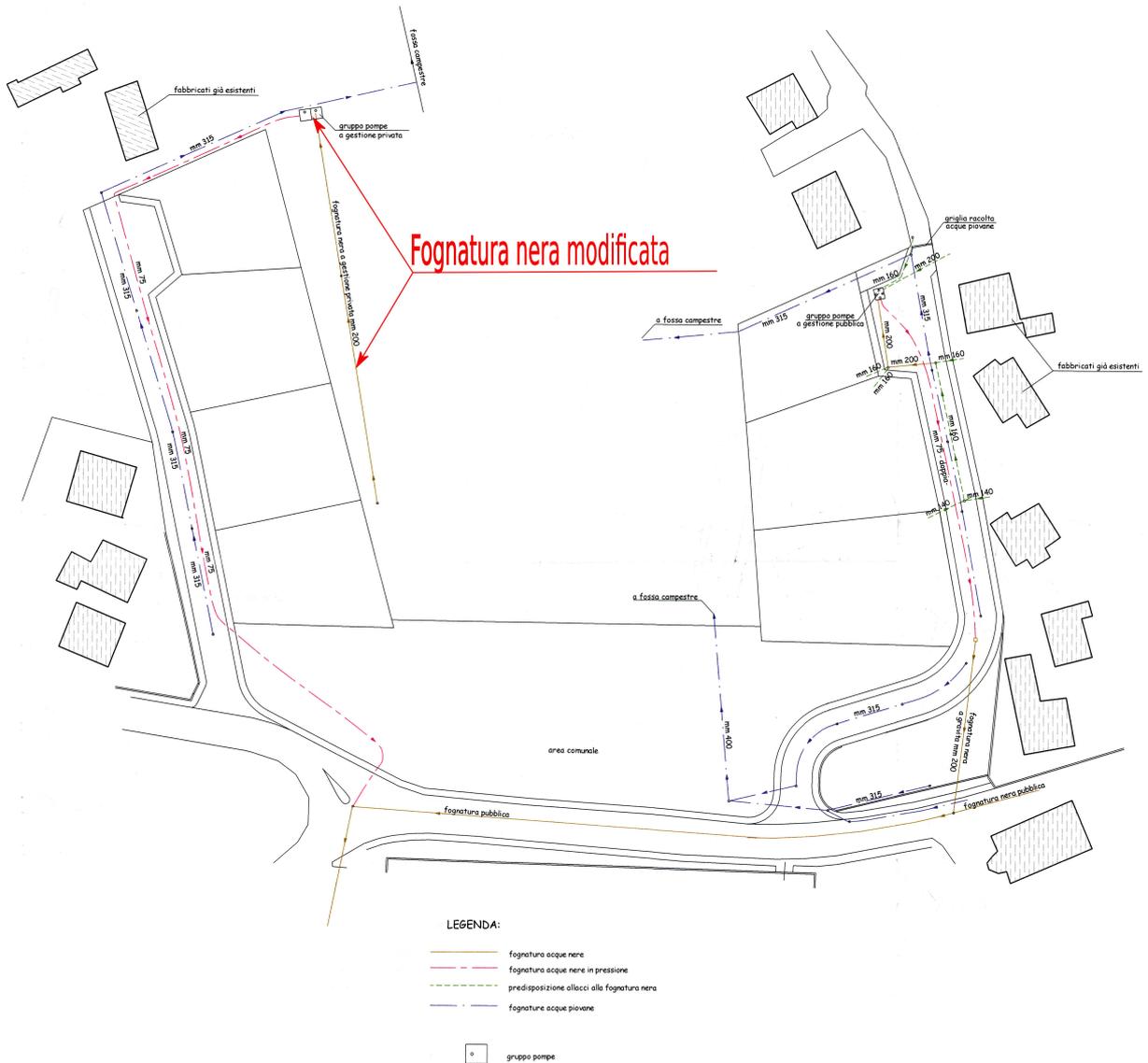


Figura 4 – Stralcio corografico indicante il nuovo tracciato della fognatura realizzato fuori comparto

Oltre alle mancate osservazioni sulle opere realizzate in difformità del titolo edilizio e in area non edificabile, va inoltre rilevato come gli uffici mancarono di rilevare come la stessa fognatura non fosse dotata di idoneo accesso per condurre, nel tempo, le necessarie attività di manutenzione, aspetto correttamente fatto rilevare dal gestore Acque S.p.a. al momento della richiesta dei necessari pareri per procedere col collaudo dei lavori e delle opere eseguite al fine della loro presa in carico da parte del comune.

Ad oggi (2018) il comparto risulta completato, la convenzione sottoscritta scaduta, con le opere non ancora collaudate e acquisite al patrimonio comunale in forza di legge. Di quest'ultima circostanza e del mancato adempimento dell'obbligo assunto con l'A.C., è stata avviata regolare procedura contro gli inadempienti.

L'area destinata a parcheggio pubblico, inserita nella più ampia area a verde pubblico posta

verso Sud-Ovest parte in fregio alla via d' Unità d'Italia, appare peraltro di difficile attuazione per la difficile orografia che imporrebbe opere strutturali di notevole impatto paesaggistico oltre che costose. Fermo restando la conservazione dell'ampia area di standard, l'area destinata a parcheggio potrebbe essere ridotta a favore dell'estensione di quella a verde pubblico.

2.3 - Caratteristiche del comparto “Area di via Falchi-Parccheggio cimitero Montopoli in Val d'Arno” - Corografia e morfologia

Per completezza della descrizione il comparto in parola si poneva e si pone ad una quota media di 69,50 m s.l.m. in sommità del crinale, un tempo indicato come “Madonna delle contrade”, che abbraccia, a ferro di cavallo, una vallecola orientata a Nord-Est occupata dal Rio della Fontana tributario verso la pianura del Torrente Vaghera e opposta al rilievo su cui giace, verso Sud-Ovest, il cimitero del capoluogo (vedi foto in copertina).



Figura 5 – Stralcio Tav. 1P recante il “Quadro generale delle previsioni” del PS

Nell'area interessata non sono riscontrabili forme di dissesto o processi di disequilibrio in corso o potenziali ed è sostanzialmente contraddistinta da sedimenti soprastanti letti di sabbie e sabbie limose di prevalente composizione silico-clastica.



Figura 6 – Stralcio corografico dal R.U. vigente

Nel suo complesso la sua *geomorfologia* è caratterizzata da pericolosità media, significativamente la dove insistono i fabbricati per essere prossimi ad un pendio che ha imposto prima verifiche delle condizioni di equilibrio e dopo la realizzazione di un muro di contenimento di particolare impatto visivo verso valle. Sismicamente risulta collocata in classe S.3 (cfr DM. Infr. 14 gennaio 2008), mentre per quanto riguarda la pericolosità idraulica, invece, l'area risulta ricadere in area a pericolosità bassa.

2.4 - Natura della variante

Dal quadro descritto ai paragrafi precedenti risultano palesi le ragioni che inducono a redigere la piccola variante al piano strutturale e, di concerto, al regolamento urbanistico: al fine di consentire la miglior realizzazione degli interventi di adeguamento e manutenzione di parte delle opere di urbanizzazione funzionali al comparto in oggetto, occorre modificare il perimetro dell'U.T.O.E. n. 5,

14- Variante al PS e al RU per adeguamento limite UTOE n. 5 Montopoli in fregio comparto vie Falchi e Donati

precedenti che, pur rimanendo nascosta alla vista per essere al di sotto del piano di campagna – fatto salvo il volume tecnico ospitante le pompe di sollevamento – necessità di opere collaterali per adempiere alla necessaria manutenzione nel tempo.

2.5 - Ricognizione del contesto urbanistico e paesaggistico

In questa sezione si procede alla ricognizione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio, così da comprendere le coerenze interne ed esterne degli obiettivi della variante, evidenziando gli elementi legati agli aspetti territoriali, ambientali e paesaggistici. L'analisi si è svolta partendo dall'identificazione degli aspetti pianificatori a scala nazionale, regionale per poi concludere con quelli vigenti a scala comunale.

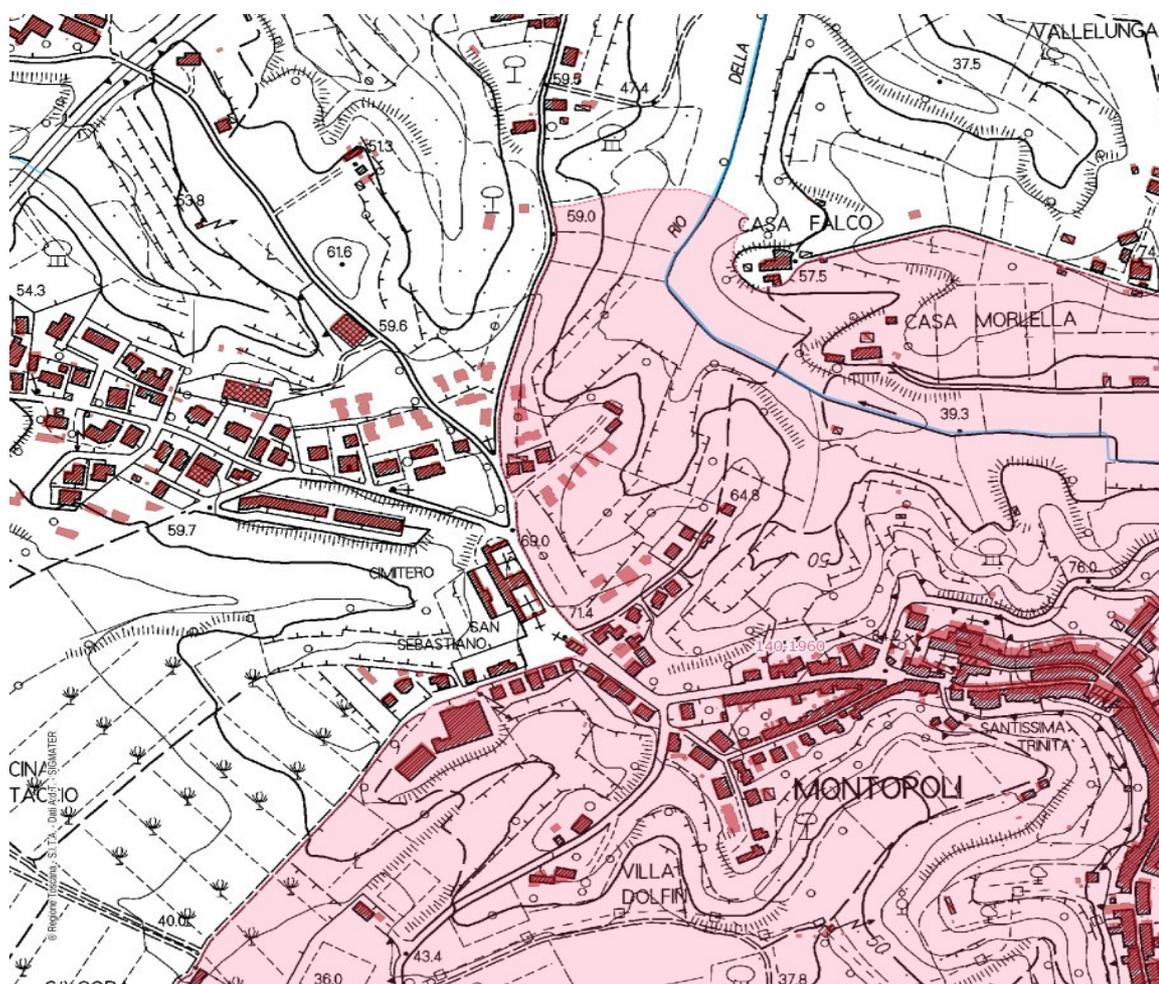


Figura 8 – Area sottoposte a vincolo paesaggistico – D.Lgs. n. 42/2004 – art. 136 – Area di notevole interesse pubblico.

Vincoli Sovraordinati

Per il comparto d'interesse, dell'esistenza dell'area sottoposte dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MIBACT) a vincolo paesaggistico ai sensi della legge n. 1497/1942 e oggi disciplinato dal D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali) si è già detto. Si precisa qui che l'area, istituita con D.M. 19 maggio 1960, fu adeguatamente perimetrata e comunicata all'A.C. per gli adempimenti conseguenti quali la trasposizione negli strumenti urbanistici generali successivi a quella

data, in ultimo nel piano strutturale approvato con delibera C.C. n. 75/1998 a seguito di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 5/1995, del regolamento urbanistico approvato con delibera C.C. 75/1999, nonché nel piano strutturale oggi vigente approvato con delibera C.A. n. 21/2009; manca invece una qualsivoglia individuazione nel regolamento urbanistico vigente approvato con deliberazione consiliare n. 7 del 15 febbraio 2013.

PIT con Valenza di Piano Paesaggistico

Nel PIT con valenza di Piano paesaggistico, approvato con Del. C.R. 27 Marzo 2015 n.37 - l'interno Comune di Montopoli in Val d'Arno si colloca all'interno dell'ambito paesaggistico n.5 Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore; l'Area si inserisce all'interno del contesto della Piana del Valdarno inferiore, caratterizzata da importanti sistemi lineari urbani che si snodano lungo corridoi multimodali di antica origine, costituiti dal fascio dell'Arno e dal pettine di vallecole che ne derivano dai suoi affluenti.

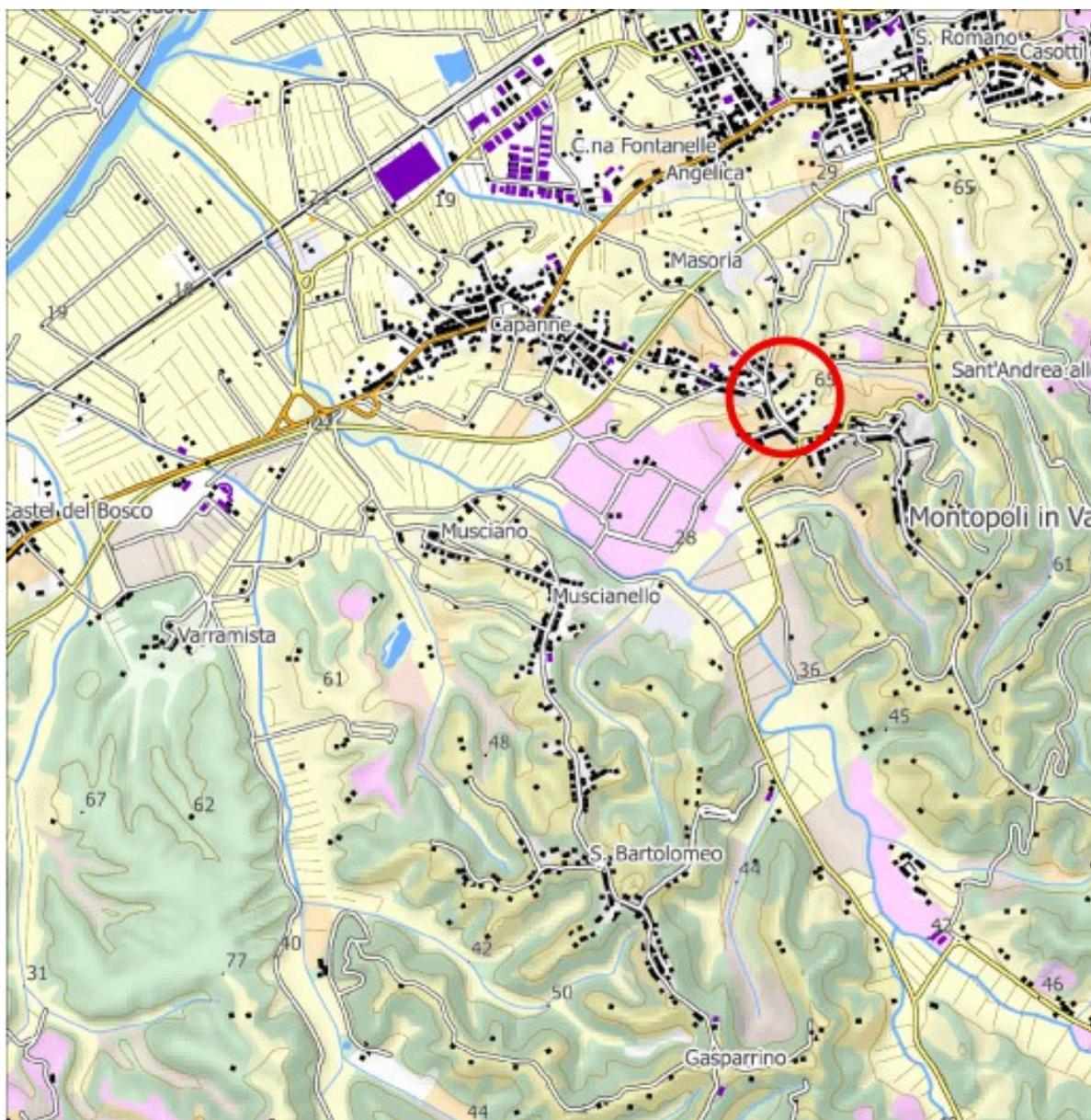


Figura 9– Estratto della “Carta dei topografica

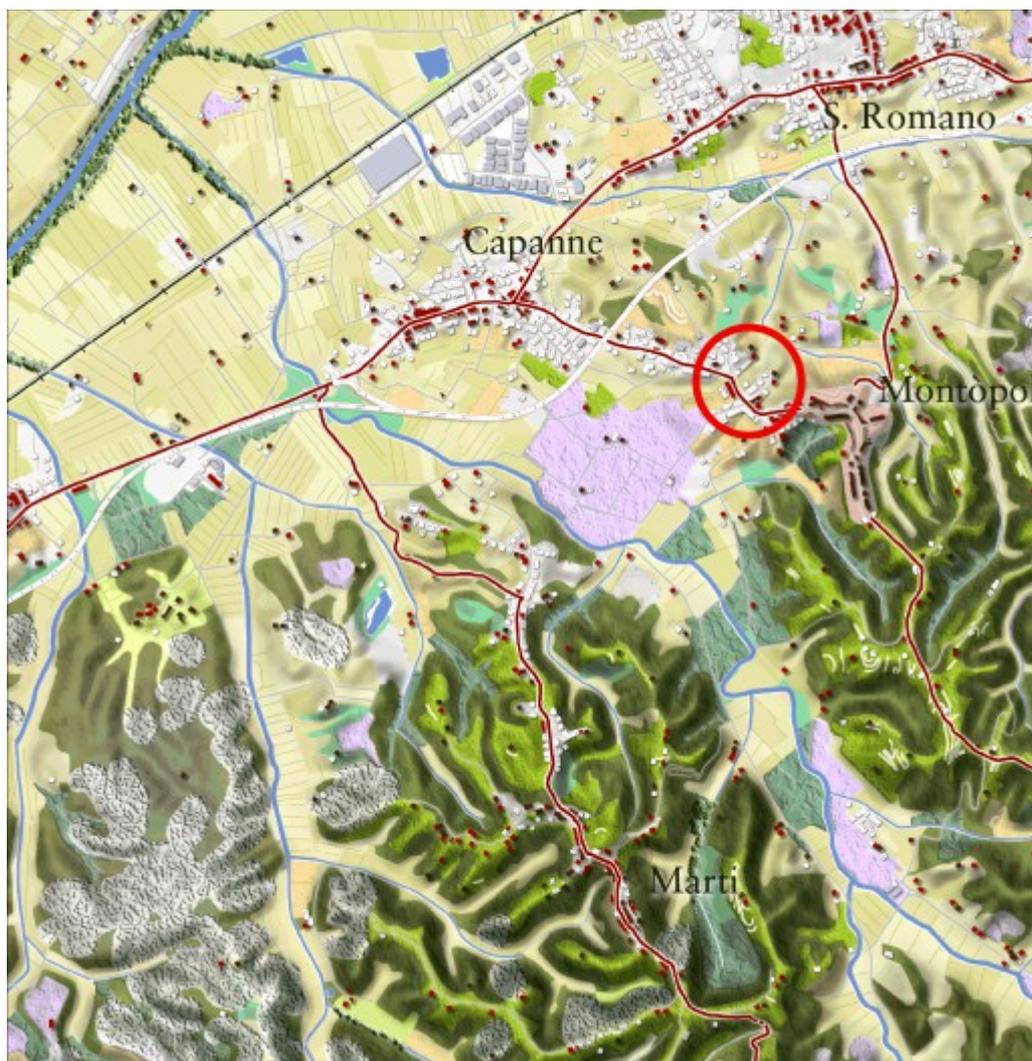
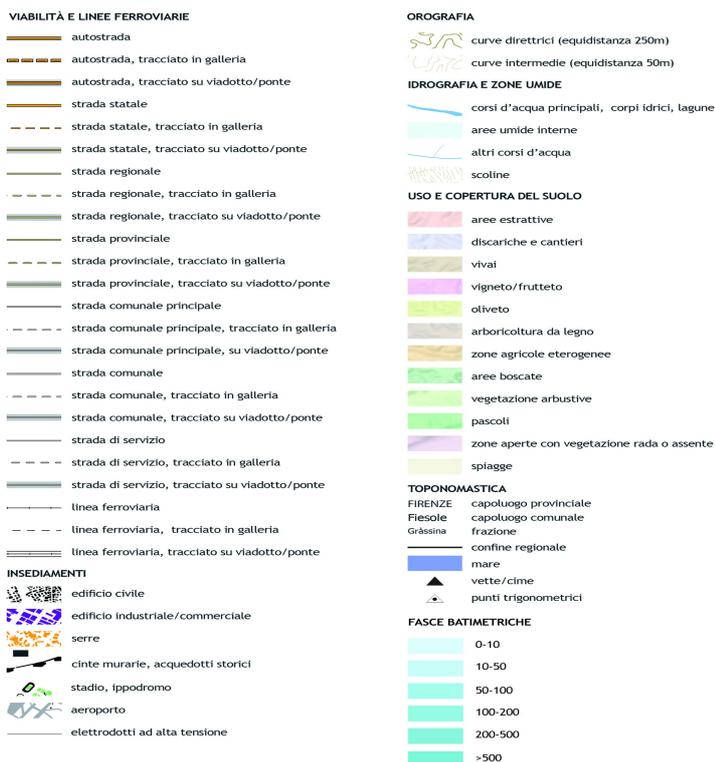


Figura 10– Estratto della “Carta dei paesaggi”



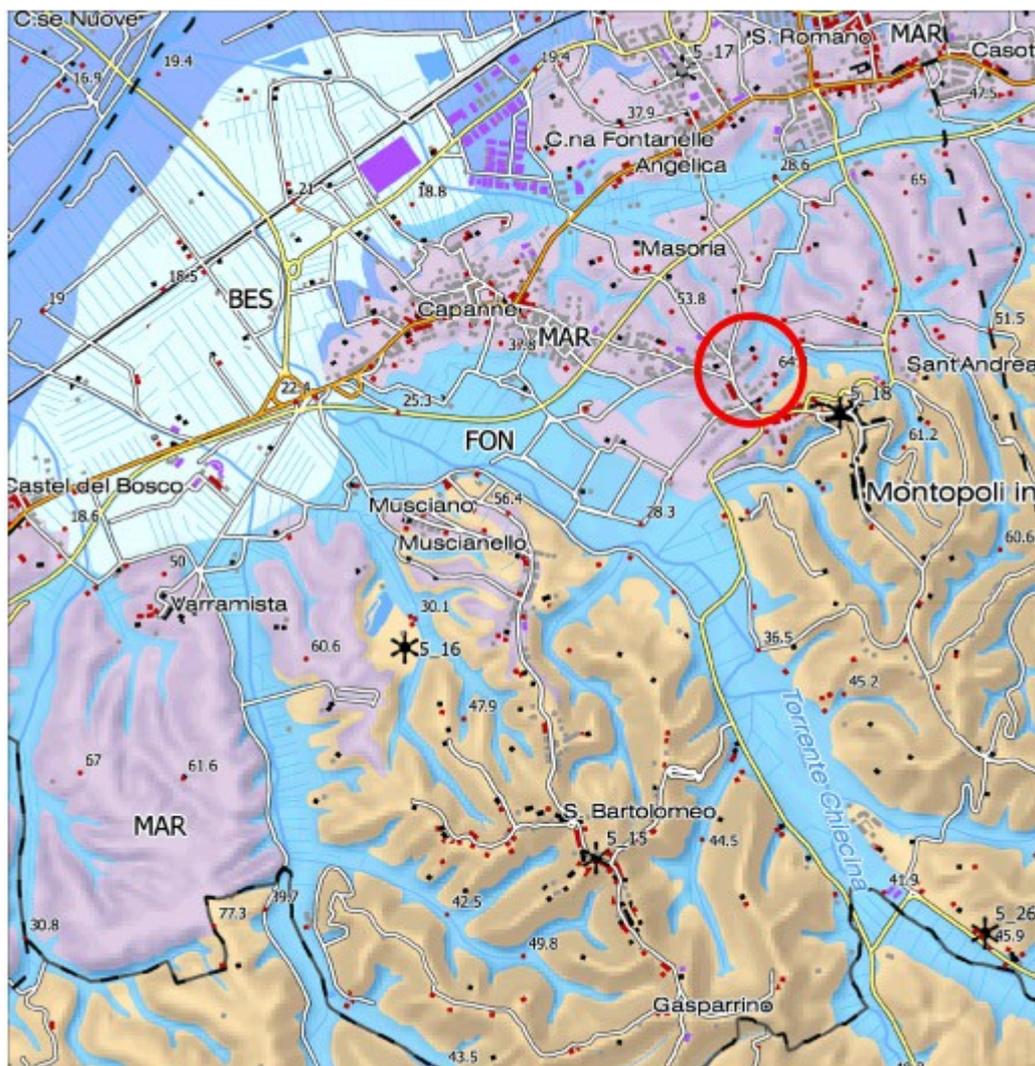
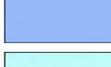


Figura 11 – Estratto dei “Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”

	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)

INVARIANTE I: “I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”; secondo anche la nomenclatura del relativo abaco, l’area in oggetto si colloca all’interno del sistema morfogenetico della collina dei bacinino-quadernari con sabbie dominanti (CBSa). I rilievi sono prodotti da modellamento erosivo a carico di depositi neo-quadernari in conseguenza del ritiro dei mari e di un lieve sollevamento quaternario, poi seguito da deformazioni, fratturazioni. I depositi marini sabbiosi sono prevalenti accompagnati con conglomerati e calcareniti, cui hanno ancora seguito depositi sabbiosi. I rilievi si presentano oggi come conseguenza di un modellamento erosivo, spesso con ripiani sommitali o crinali arrotondati come quello che caratterizza l’area in argomento: i versanti sono semplici, a media pendenza, sinuosi e

caratterizzati da un reticolo idrografico tendente al dendritico di media densità, mentre i suoli risultano

permeabili, un poco calcarei e notevolmente fertili, tanto da sostenere colture di pregio. Il sistema ospita e mantiene i sistemi insediativi sia rurali che più complessi, storicamente e paesaggisticamente di valore.

Ai fini del presente lavoro, l'invariante mette in evidenza come il sistema sia sostanzialmente stabile, fatte salve le attenzioni nei confronti dei suoli che, permeabili, rendono necessaria la protezione degli acquiferi dagli inquinamenti e, mediamente scoscesi, devono essere oggetto di premure per evitarne l'eccessiva erosione.

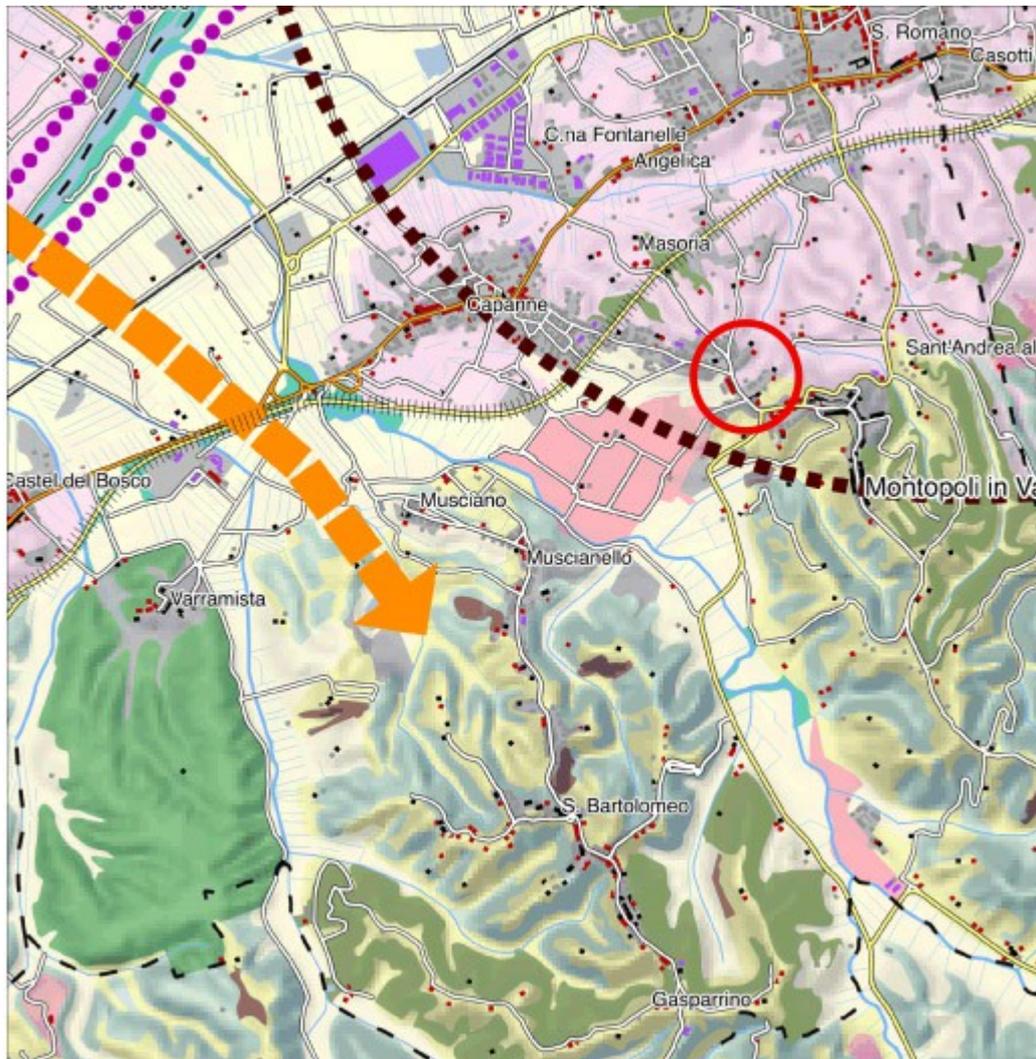


Figura 12 – Estratto della “Carta dei caratteri ecosistemici del paesaggio” -

rete degli ecosistemi agropastorali

-  nodo degli agroecosistemi
-  matrice agroecosistemica collinare
-  matrice agroecosistemica di pianura
-  agroecosistema frammentato attivo
-  agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea\arbustiva
-  matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
-  agroecosistema intensivo

INVARIANTE II: “I caratteri ecosistemici del paesaggio”;

l’area in oggetto sostanzialmente si colloca all’interno degli ecosistemi agropastorali per la matrice agroecosistemica collinare.

Per l’area in esame si è già sostanzialmente esaurita la principale criticità che vi si può annoverare (consumo di suolo per processi di urbanizzazione) e artificializzazione, posto - come ormai risulta - che le velleità agricole sono ormai scomparse da tempo, con la

sola eccezione del territorio esterno al centro abitato. Le azioni per detta invariante ricadono nella riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo, preservando le aree libere dall'urbanizzazione nella loro funzione di connessione tra nodi/matrici forestali.

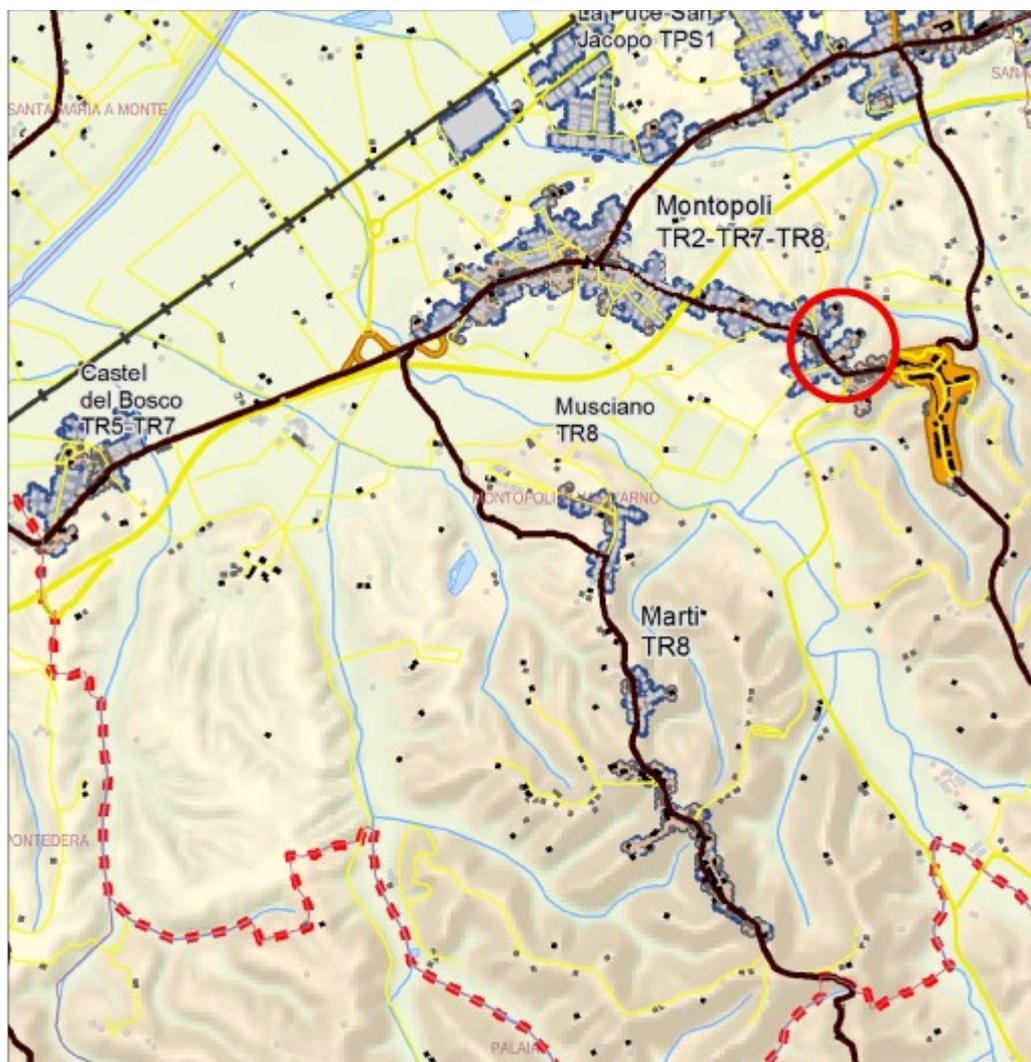


Figura 13 – Estratto della “Carta del carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”

Carta del Territorio Urbanizzato

edifici

- edifici presenti al 1830
- edifici presenti al 1954
- edifici presenti al 2012

confini dell'urbanizzato

- aree ad edificato continuo al 1830
- aree ad edificato continuo al 1954
- aree ad edificato continuo al 2012

infrastrutture viarie

- viabilità al 1954 di prima classe (> 8 m)
- viabilità al 1954 di seconda classe (< 8 m, > 6 m)
- viabilità al 1954 di terza classe (< 6 m)
- tracciati viarii fondativi (sec. XIX)
- ferrovia
- ferrovia dismessa
- Autostrade - Strade a Grande Comunicazione
- viabilità principale al 2012

INVARIANTE III: “Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”. L'area in oggetto si colloca all'interno delle aree edificate da epoca remota, con interventi di densificazione e completamento diluiti fino ad anni assai recenti, sempre secondo il morfotipo insediativo radiocentrico della pianura alluvionale unitamente a quello a pettine delle testate di valle.

Prossimo è il centro storico del capoluogo, contraddistinto dall'essere piccolo centro impianto di consolidato valore e di remota costituzione, sviluppato su un percorso di crinale collinare che ne costituisce anche la quinta scenica verso il fondovalle di pianura. La sostanziale

qualità e la felice posizione hanno tuttavia contrastato, almeno fin qui, la progressiva erosione e decontestualizzazione del sistema insediativo collinare a favore della pianura, sebbene non si possa disconoscere una perdita di spessore e autorevolezza del capoluogo nei confronti della maggiori frazioni più prossime alle infrastrutture lineari e ricche di servizi.

Con la variante in studio, seppure di minore entità, si possono già in questa sede attuare alcune delle azioni suggerite dal PIT, quali il contrasto con la ridefinizione del margine urbano perché possano assumere – da un lato – una nuova qualità di area periurbana dotate di connessioni visuali e fruttive tra insediamenti e territorio rurale e -dall'altro- salvaguardare i varchi inedificati in un'unità morfologico-percettiva, nonché funzionale, tale da garantire il prosieguo della loro caratterizzazione storica.

Il tessuto urbano rispecchia le caratteristiche di tipo TR2 -TR7– TR8 ovvero un tessuto sfrangiato di margine e un tessuto lineare con prevalenti funzioni residenziali e miste. Secondo quanto stabilito dall'invariante stessa, tali tipologie rientrano tra i valori storici e testimoniali da tutelare e recuperare in quanto testimonianza di una economia rurale ormai non più in uso.

INVARIANTE IV: “I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali” come descritto dall'invariante stessa, l'area è interamente interessata dalla terreni incolti o sporadicament eutilizzata da orti per autoconsumo; il morfotipo è tipico delle caratteristiche paesaggistiche delle vallecole a sud dell'Arno. L'area è di frangia – o periurbana – tra l'insediamento che contraddistingue il capoluogo e le aree agricole tributarie del torrente Vaghera, affluente del Fiume Arno, peraltro oggi depauperate dal tracciato della S.G.C. Fi-PI-Li.

PRGA (Piano rischio grandi alluvioni)



Figura 14 – Estratto della cartografia “Pericolosità idraulica” - Scala 1:5000 - PGRA

Pericolosità Idraulica: l'area oggetto d'intervento ricade per una piccola parte nella parte nord della

zonizzazione con pericolosità idraulica P1 - pericolosità bassa.

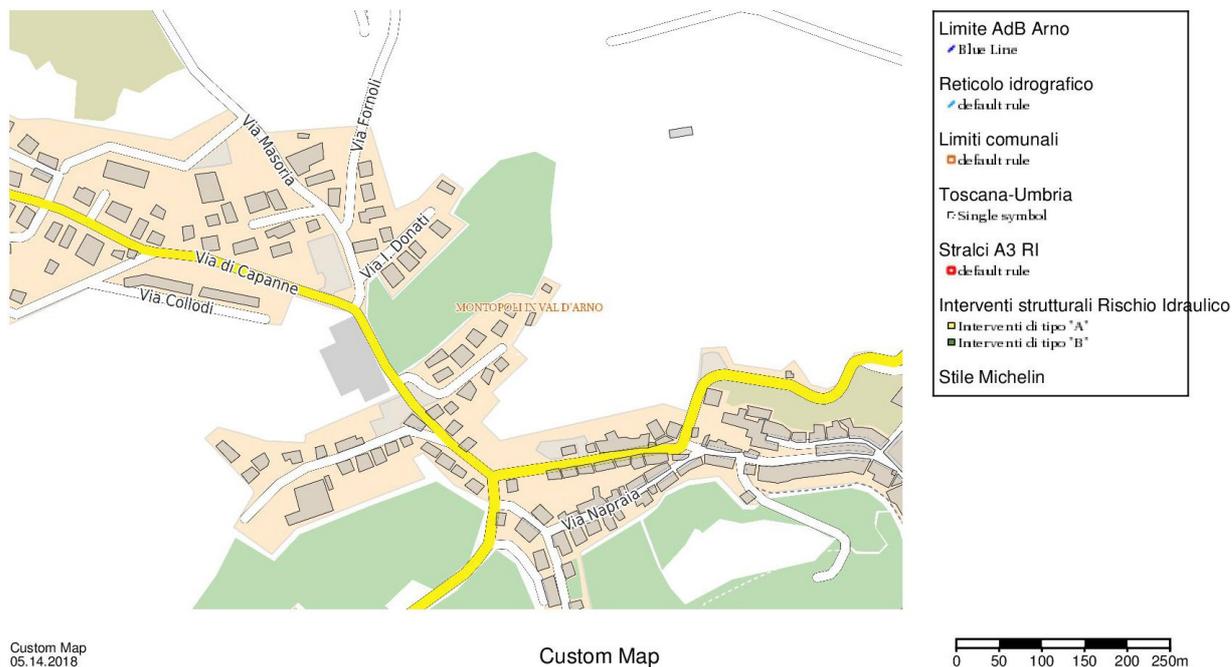


Figura 15 – Estratto della cartografia del Rischio idraulico - Scala 1:5.000 PRGA

Rischio_polig

- R1
- R2
- R3
- R4

Lim_adb2001_10K_GB

- Blue Line

Rischio idraulico: l'area oggetto d'intervento non ricade in area soggetta a rischio idraulico.

Piano comunale di classificazione acustica

Per essere prossima inserito nel tessuto urbano del capoluogo, ai sensi del PCCA vigente l'area di studio si colloca prevalentemente in zona IV, con una porzione minore verso nord in zona III (con limiti emissione diurno/notturno rispettivamente di 65 e 55 dB(A) e di 60 e 50 dB(A)).

2.6 - Verifica della coerenza esterna ed interna

Coerenza esterna - L'analisi con gli obiettivi del PIT-PP e nelle specifico con le quattro invarianti non rilevano situazioni di contrasto. La variante si forma in coerenza con le norme di Piano e sposando in pieno il principio del contrasto al consumo di suolo, determinando solo un razionalizzazione dei confini dell'U.T.O.E. interessata (evidenziata ai paragrafi precedenti) per consentire il perfetto adempimento alla conclusione di tutte le opere di urbanizzazione pertinenti al comparto attuato tra il 2003 e il 2010.

Coerenza interna - La verifica prende a riferimento gli obiettivi di dettaglio della previsione urbanistica con riferimento agli obiettivi specifici individuati in relazione all'area interessata e alle strategie generali del piano sul sistema territoriale. Una volta modificato il perimetro dell'U.T.O.E. come

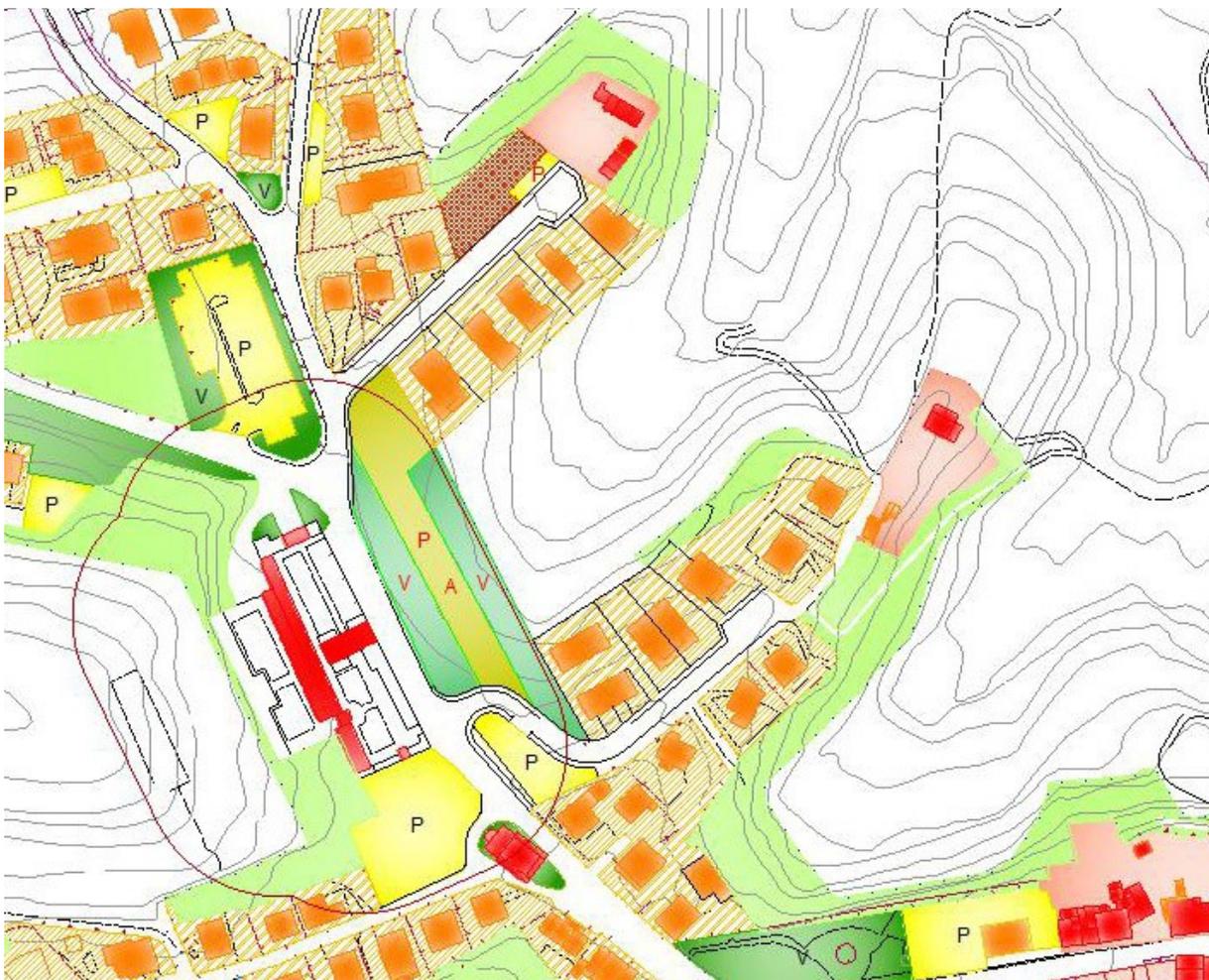


Figura 16 – Stralcio della cartografia di PS e RU come oggi vigenti

sopra evidenziato, in maniera contestuale l'area inglobata sarà inserita nel R.U. tra quelle destinate a *verde privato* (rif. art. 32 N.T.A. del R.U.) in modo da consentire la migliore attuazione sia della necessaria integrazione alle opere di urbanizzazione non completate (fognatura) sia il miglior inserimento paesaggistico e ambientale del comparto nel suo complesso. La destinazione a “verde privato” potrà, eventualmente, essere perfezionata anche con parziale destinazione a *verde pubblico* (rif. art. 23 N.T.A. del R.U.) sulla scorta di eventuali necessità funzionali alla manutenzione degli impianti della fognatura, laddove il gestore ritenga più opportuno la proprietà pubblica di quanto occorra. La destinazione a verde pubblico non fa venir meno, in ogni caso, l'obiettivo del miglior inserimento paesaggistico e ambientale comunque a carico del soggetto attuatore degli interventi di completamento del comparto. Si riportano, di seguito, gli stralci delle N.T.A. del R.U. per gli articoli sopra indicati:

- **Articolo 23 - Verde attrezzato e per il tempo libero - Definizione.** Sono le aree pubbliche attrezzate a verde per il gioco e tempo libero, per attrezzature sportive e per il tempo libero che non comportino superfici coperte. Sono le aree indicate con la lettera c) del D.M. 1444/1968 e il verde di corredo a carattere comunale e sono opere di urbanizzazione primaria. **Interventi ammessi.** Nei giardini pubblici è consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni e la costruzione di chioschi e servizi igienici, secondo progetti unitari di sistemazione, nei quali si stabiliscono anche le attività ammesse nei chioschi.

- **Articolo 31 - Il verde privato e gli orti - Definizione.** Sono le aree con giardini o a parchi privati, da conservare o quelle, collegate ad abitazioni, nelle quali si coltivano orti o si svolgono piccole attività per lo svago e l'autoconsumo. **Interventi ammessi.** In tali aree non è consentita la costruzione di nuovi edifici. Nei giardini e parchi privati è ammessa la realizzazione di rampe, accessi e vialetti di servizio agli edifici esistenti, fontane, piscine, pergolati, gazebi e attrezzature per giardini e la manutenzione e la sostituzione, se necessaria, del verde e degli alberi esistenti, secondo le modalità previste nel Regolamento edilizio con il catalogo di modelli allegato.

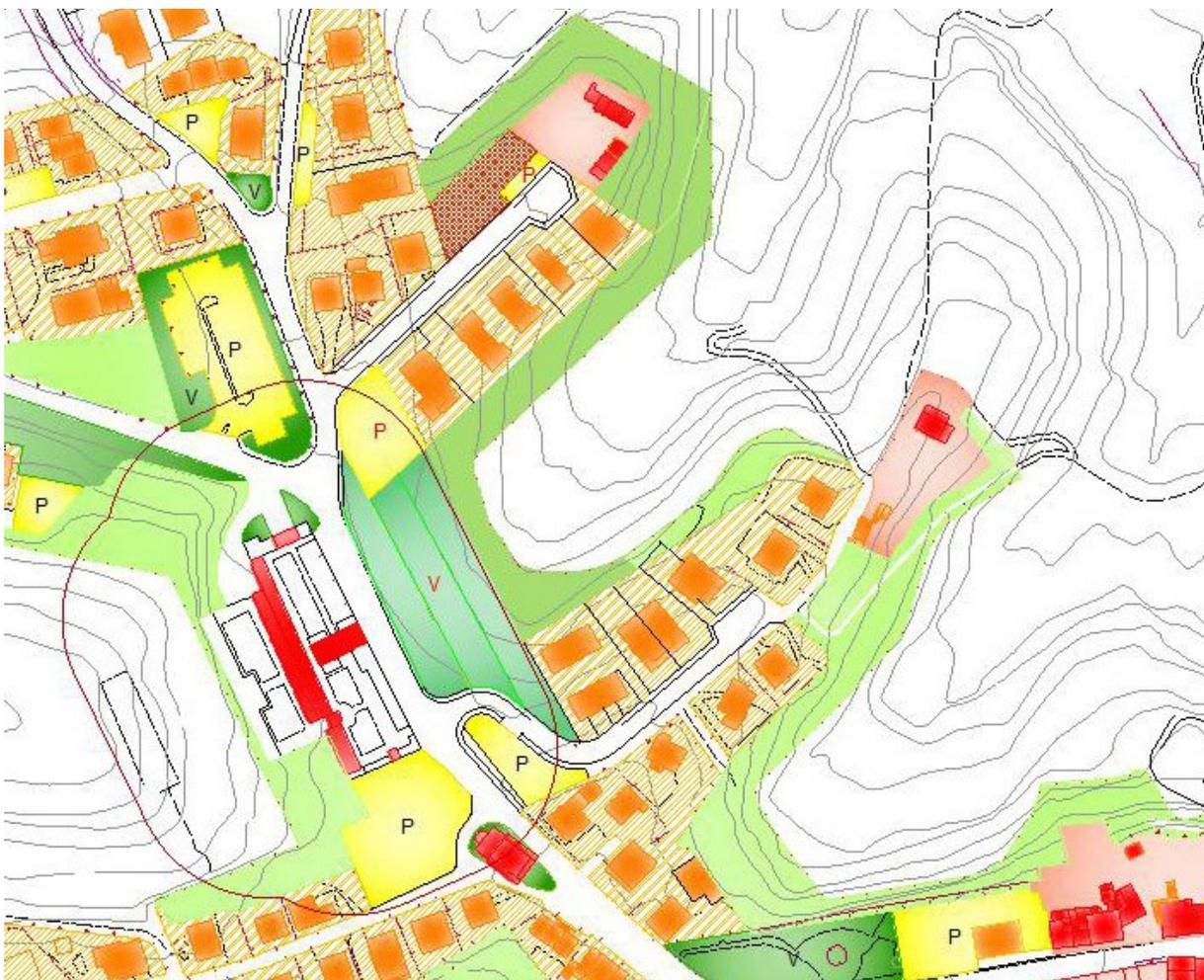


Figura 17 – Stralcio della cartografia di PS e RU come proposto in variante

A seguito dei risultati dell'indagine geologica di corredo alla variante, la natura dei terreni e la morfologia dei luoghi non consentono, tuttavia, di espletare alcune della potenzialità previste dalle norme sopra ricordate. Per le condizioni di pericolosità, nell'area destinata a verde pubblico gli interventi sono subordinati alle verifiche puntuali di fattibilità geologica idraulica e sismica. Per l'area destinata a verde privato, fermo restando le verifiche puntuali di fattibilità come per il punto precedente, per le condizioni di pericolosità geologica di tipo 4 e per quelle di natura sismica, non potranno essere comunque consentite realizzazioni di rampe di accesso con modifica morfologica, né fontane, né piscine, così come pergolati, gazebi e manufatti precari di superficie maggiore a 9 m².

La variante, come visibile, consentirà di razionalizzare secondo un disegno più organico e consono alla sua possibilità di attuazione l'ampia superficie destinata a standard pubblico posto in fregio alla via Unità d'Italia (Sud-Ovest del comparto indicato al par. 2.2.). Qui, la maggior estensione dell'area destinata a verde pubblico (che passa da circa 2.345 m² a circa 3.507 m²) in luogo di quella a

parcheggio (che passa da circa 2.046 m² a circa 884 m²), consente una migliore articolazione per future iniziative ricolte a servizio della collettività, vista la dotazione dello standard a parcheggio della zona.

Per la destinazione d'uso attuale e futura e le prerogative delle modalità d'intervento di possibile integrazione delle opere di urbanizzazione, non si ravvisano contrasti col PCCA.

Rappresentazione grafica - Come visibile nelle figure 16, 17 e 18, per una migliore rappresentazione della variante si è scelto la raffigurazione congiunta sia del piano strutturale che del regolamento urbanistico, sia nella loro situazione attuale (fig. 16) che di quella variante (fig. 17) e in sovrapposizione (fig. 18). Sotto questo aspetto va inoltre segnalato come la grafica originale che contraddistingue i due strumenti della pianificazione generale non sia più proponibile per il concorso di un'infelice scelta progettuale sia per la mancata consegna degli elaborati in formato digitale da parte dei progettisti.

Alla lettura diretta degli stralci corografici riportati nelle figure 16 e 17, si è ritenuto opportuno aggiungere la rappresentazione della figura 18 con le poche note esplicative necessarie e sufficienti per il miglior inquadramento dell'oggetto della variante. Si sottolinea come non si prevedano diverse o maggiori superficie edificatorie e non si prevedano diverse destinazioni d'uso per le aree interessate, fatta eccezione per una razionalizzazione degli standard pubblici con aumento dell'area a verde pubblico in luogo di quella di parcheggio; quest'ultimo viene ricondotto ad una superficie più consona alla sua realizzazione, senza decremento o depauperamento delle risorse e la morfologia del luogo.

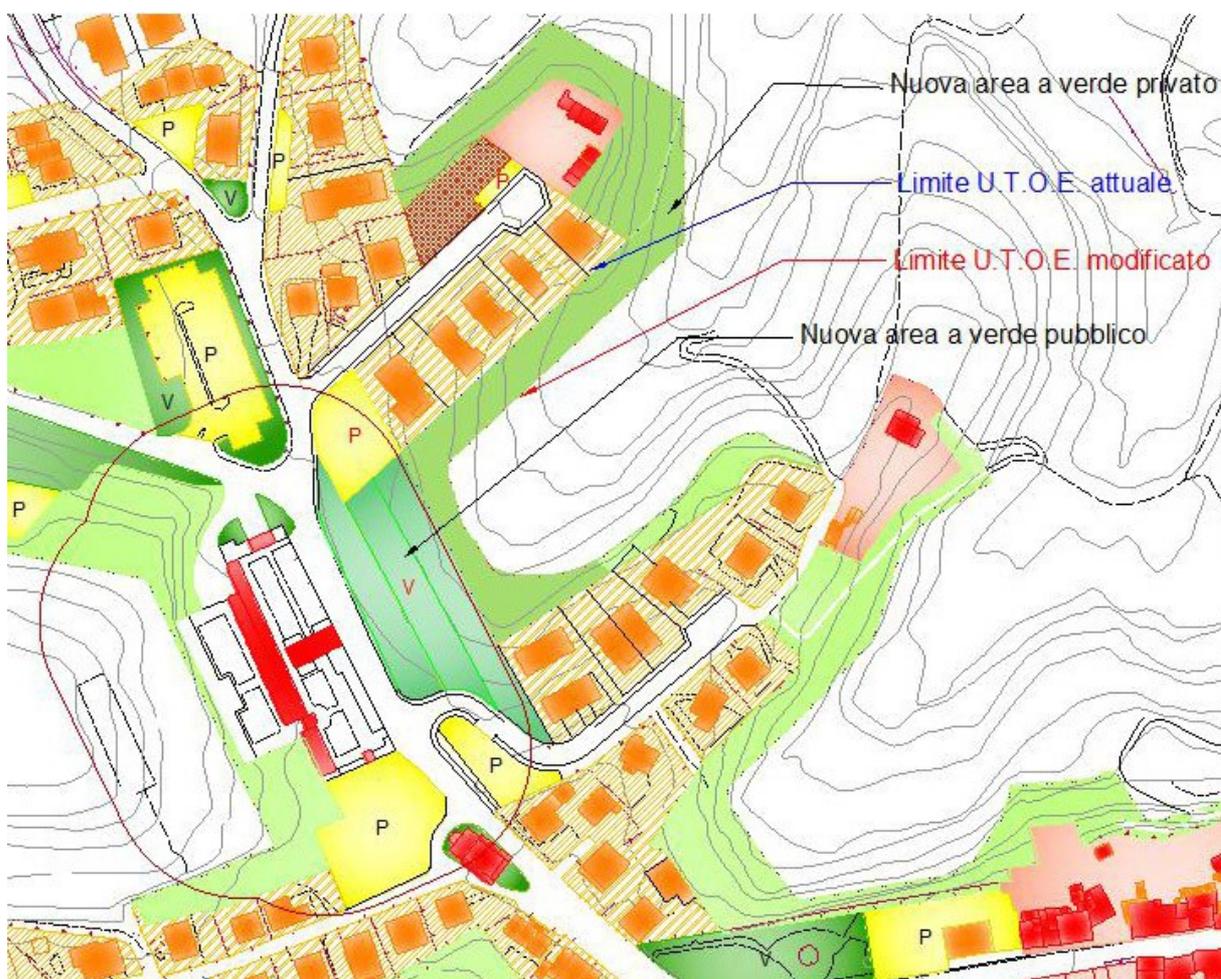


Figura 18 – Stralci della cartografia di PS e RU con note basilari esplicative

Si precisa che , nella presente relazione, la rappresentazione iconografia degli stralci della cartografia di piano è redatta con colori e retinature diverse da quelle delle tavole corografiche della variante.

2.7. - Conclusioni

Secondo quanto evidenziato nel presente documento, la variante al piano strutturale e al regolamento urbanistico, viene resa possibile la realizzazione degli interventi di adeguamento funzionale di alcune delle opere di urbanizzazione (fognatura) non completate o non realizzate a regola d'arte, con il necessario rispetto delle prerogative della miglior salvaguardia ambientale in coerenza e con la normativa urbanistico-edilizia.

il Responsabile del Settore III
Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente
arch. Fausto CONDELLO
