

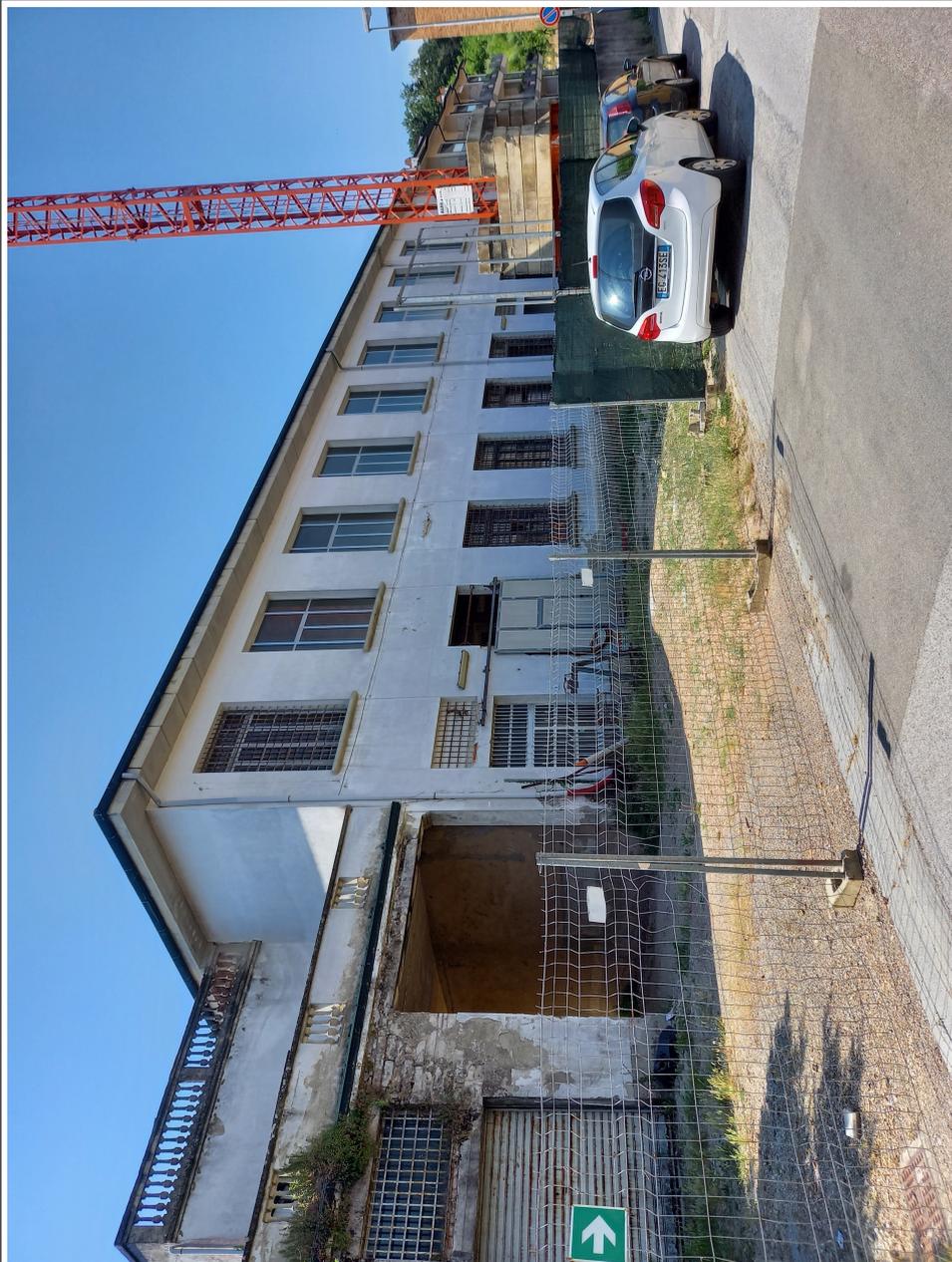


# COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Provincia di Pisa

## SETTORE III "TECNICO, AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE"

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO N. 3 POSTO IN FRAZIONE SAN ROMANO, IN VIA DEL MULINACCIO, NELLA U.T.O.E. N. 4 DI SAN ROMANO – VARIANTE CONTESTUALE AL R.U. - ARTT. 30, 107, 109, 111 E 119 DELLA L.R. N. 65/2014 - ART. 22 DELLA L.R. N. 10/2010



RELAZIONE TECNICA

**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
Settore III – Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente

## **INDICE GENERALE**

### **PARTE PRIMA**

#### **OGGETTIVI, GENERALITÀ E CONTENUTO**

1.1	<i>Obiettivi e generalità</i>	<i>pag.</i>	<i>5</i>
1.2	<i>Contenuto della variante</i>	<i>pag.</i>	<i>5</i>
1.3	<i>Contesto ambientale e morfologico</i>	<i>pag.</i>	<i>10</i>
1.4	<i>Natura dell'intervento urbanistico</i>	<i>pag.</i>	<i>10</i>
1.5	<i>Natura della variante al RU</i>	<i>pag.</i>	<i>12</i>
1.6	<i>Pertinenza del piano di recupero in ordine allo sviluppo sostenibile</i>	<i>pag.</i>	<i>14</i>
1.7	<i>Urbanizzazione</i>	<i>pag.</i>	<i>14</i>
1.8	<i>Piano comunale di classificazione acustica e vincoli sovraordinati</i>	<i>pag.</i>	<i>15</i>
1.9	<i>Fattibilità</i>	<i>pag.</i>	<i>15</i>

### **PARTE SECONDA**

#### **QUADRO DI RIFERIMENTO PAESAGGISTICO**

2.1	<i>Relazione col piano strutturale e ricognizione del contesto paesaggistico</i>	<i>pag.</i>	<i>17</i>
	▪ <i>PIT con valenza di Piano paesaggistico</i>	<i>pag.</i>	<i>17</i>

**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
Settore III – Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente

**PARTE PRIMA**

OBIETTIVI, GENERALITÀ E CONTENUTO

**1.1.- Obiettivi e generalità**

Nel regolamento urbanistico approvato con deliberazione consiliare n. 7 del 15 febbraio 2013, sono state enucleate aree di espansione tipo residenziale (zone C) ancora suscettibili di essere trasformate secondo i parametri di strumenti attuativi approvati in data anteriore al 15 febbraio 2013 e per i quali, quindi, continuano a valere le specifiche norme tecniche di attuazione (cfr. art. 35 N.T.A.). Significativamente, salvo rare eccezioni, i comparti siffatti furono individuati dagli strumenti urbanistici generali previgenti, in ambiti dove erano cessate precedenti attività produttive e/o terziarie in un tessuto urbano ormai divenuto prevalentemente residenziale, con la conseguente necessità di operare una verifica dello stato dell'urbanizzazione, spesso carente e da integrare, dove l'utilizzazione a scopo edificatorio sarebbe stato possibile con un adeguato progetto di recupero di volumetrie di notevole entità.

In questo quadro e nell'accezione più generale del piano strutturale vigente approvato con deliberazione consiliare n. 21/2009 di limitare nuovo consumo di suolo per scopi residenziali, con la normativa tecnica del RU e la più recente normativa regionale è ancora possibile dar seguito ad interventi realizzati in passato solo in parte, complice la congiuntura economica che ha colpito il Paese tra il primo e il secondo decennio di questo secolo insieme a capacità imprenditoriali non sempre all'altezza delle aspettative.

Resta fermo che si tratta di completare comparti che determinano l'uso di piccole aree a livello locale dove una migliore strumentazione tecnica e una più attenta istruttoria tecnica – possibile oggi negli uffici del settore tecnico rispetto al passato – consentono anche di correggere alcune incongruenze geometriche non prima rilevate. All'unisono sono 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, questa relazione è derivata dal documento preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che è stato sottoposto all'Autorità competente in materia del comune.

La presente relazione costituisce il quadro consociativo generale per delineare le caratteristiche e la portata dell'intervento del P.R e della variante ex art. 30 della L.R. n. 65/2014 al regolamento urbanistico. Il documento è redatto dal Settore III "Tecnico, ambiente e protezione civile" quale proponente e comprende una descrizione dell'intervento e della variante in oggetto, le informazioni e i dati necessari.

**1.2 – Contenuto della variante**

Il complesso manifatturiero (conceria) che determinò il suo inserimento tra le aree soggette a riqualificazione nel RU previgente (approvato con deliberazione consiliare n. 75 del 30 settembre 1999) era costituito, sostanzialmente, da due edifici della superficie coperta complessiva di 1.802,37 m<sup>2</sup> (1334,82 + 467,55) e un volume di 13.537,44 m<sup>3</sup> (9.391,58 + 4145,86), individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Montopoli V.A. dalle particelle nn. 270, 192, 1231 e 1404 del foglio 3 con la loro intera pertinenza areale della superficie territoriale di (6.130,97 m<sup>2</sup> (4.652,97 + 1.478,00) che nel

**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
Settore III – Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente

piano attuativo era elevata a 6.478,00 m<sup>2</sup> (5.000,00 + 1.478,00) per avervi ricomprese piccole porzioni di terreno ulteriori al resede detto.



*Fig. 1: Corografia aerea*

Per le potenzialità legate del comparto la cui riqualificazione prevedeva la futura destinazione residenziale, dopo iniziative di recupero del 2002 rimaste senza esito, per il solo complesso individuato al C.F. del Comune di Montopoli V.A. dalla particelle nn. 192 e 1231 del foglio 3, su proposta della originale proprietà dei signori Baronti Renza, Baronti Giuseppe, Bartalena Matteo e Bartalena Enrico, fu presentato un progetto di piano di recupero poi oggetto di approvazione con deliberazione consiliare n. 55 del 27 luglio 2006, a cui seguì deliberazione consiliare n. 66 del 29 settembre 2006 contenente “precisazioni” in ordine all'ammontare delle opere di urbanizzazione a scomputo dell'intervento edificatorio. Nel progetto come sopra approvato la rappresentazione dei luoghi e la capacità che prevedeva l'attuazione del recupero in due fasi individuate come “Lotto A” e “Lotto B”, di cui solo il primo ha visto l'attuazione tra il 2008 e il 2014 con la realizzazione di 18 alloggi. Dagli originari proponenti, la proprietà è passata alla ditta “DEA Costruzioni S.r.l., con sede a Empoli in via Lazzeri n. 11 (P.I. 02323710489), come legalmente rappresentata dal signor Elpidio DI GUIDA,

## COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

### Settore III – Tecnico, Ambiente e Protezione Civile

nato a Succivo (Ce) il 18 gennaio 1963 (DGD LPD 63A18 1993R)<sup>1</sup>. Per gli scopi della presente relazione e in ordine all'intervento proposto, il completamento del piano attuativo è quindi oggi riferibile al solo edificio più consistente di proprietà della sola DEA Costruzioni S.r.l., con i parametri meglio riepilogati nella tabella di pagina 11.

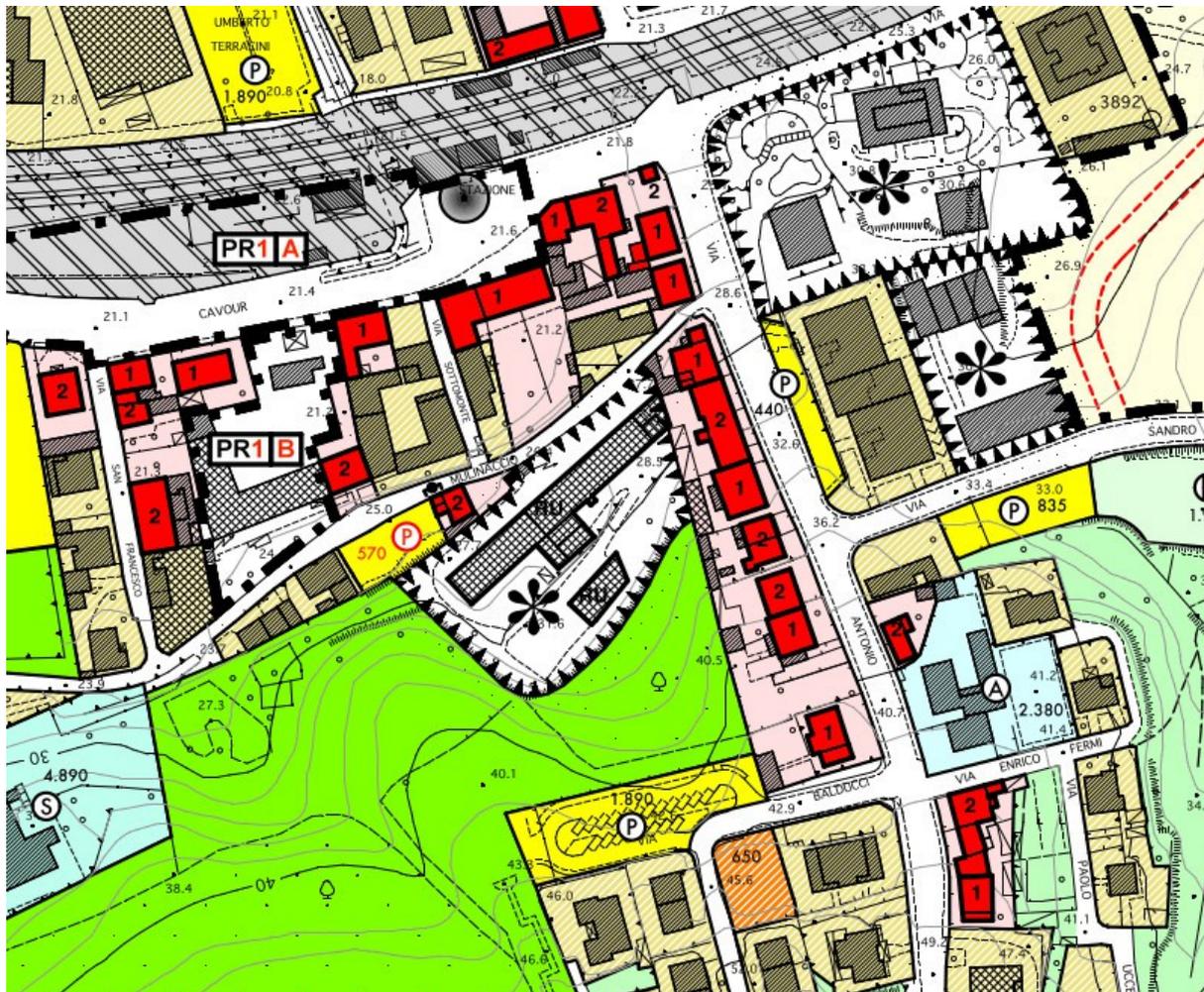


Fig. 2: Stralcio del R.U. vigente con indicazione del sito

Per le potenzialità legate del comparto la cui riqualificazione prevedeva la futura destinazione residenziale, dopo iniziative di recupero del 2002 rimaste senza esito, per il solo complesso individuato al C.F. del Comune di Montopoli V.A. dalla particelle nn. 192 e 1231 del foglio 3, su proposta della originale proprietà dei signori Baronti Renza, Baronti Giuseppe, Bartalena Matteo e Bartalena Enrico, fu presentato un progetto di piano di recupero poi oggetto di approvazione con deliberazione consiliare n. 55 del 27 luglio 2006, a cui seguì deliberazione consiliare n. 66 del 29 settembre 2006 contenente “precisazioni” in ordine all'ammontare delle opere di urbanizzazione a scomputo dell'intervento edificatorio. Nel progetto come sopra approvato la rappresentazione dei luoghi e la capacità che prevedeva l'attuazione del recupero in due fasi individuate come “Lotto A” e “Lotto B”, di cui solo il primo ha visto l'attuazione tra il 2008 e il 2014 con la realizzazione di 18 alloggi.

<sup>1</sup> E' invece della Nuova ARPI S.r.l., con sede a San Miniato in via Sicilia n. 1, frazione Ponte a Egola (P.I. e C.F. 01965370503) l'edificio più piccolo e all'interno, oggi oggetto di un intervento diretto di recupero (in ultimo P.E. n. 292/2017 e relativo PdC n. 39/2017) in forza di uno scorporo dall'originale comparto, approvato con deliberazione consiliare n. 8 del 15 marzo 2010, quindi di molto successivo alla deliberazione n. 55/2006!

**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
Settore III – Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente

Dagli originari proponenti, la proprietà è passata alla ditta “DEA Costruzioni S.r.l., con sede a Empoli in via Lazzeri n. 11 (P.I. 02323710489), come legalmente rappresentata dal signor Elpidio DI GUIDA, nato a Succivo (Ce) il 18 gennaio 1963 (DGD LPD 63A18 1993R)<sup>2</sup>. Per gli scopi della presente relazione e in ordine all'intervento proposto, il completamento del piano attuativo è quindi oggi riferibile al solo edificio più consistente di proprietà della sola DEA Costruzioni S.r.l., con i parametri meglio riepilogati nella tabella di pagina 11.

In virtù delle potenzialità edificatorie ancora possedute dal comparto, la Ditta proprietaria, attraverso il progettista architetto Enrico Baldini, in data 22 febbraio 2021 (p.g. 3.107/2021) ha presentato al Comune di Montopoli V.A. una prima proposta di progetto d'intervento, a cui sono seguite integrazioni spontanee, nonché a seguito di richiesta per istruttoria fatta dal Settore III i cui esiti sono stati comunicati con nota del 25 marzo 2021 (pp.gg. 5214/2021 e 5223/2021). Sia le correzioni spontanee che quelle richieste sono state utili a perfezionare il quadro tecnico in cui si delineava l'intervento, sinotticamente riconducibile alla realizzazione di tutti gli ulteriori 24 alloggi già previsti con l'approvazione del piano di recupero originale, per un volume di 5.646,21 m<sup>3</sup> pari ad una SE di 1.851,02 m<sup>2</sup>.



*Fig. 2 – Lato Nord dell'attuale complesso (immagine presa da Ovest)*

<sup>2</sup> E' invece della Nuova ARPI S.r.l., con sede a San Miniato in via Sicilia n. 1, frazione Ponte a Egola (P.I. e C.F. 01965370503) l'edificio più piccolo e all'interno, oggi oggetto di un intervento diretto di recupero (in ultimo P.E. n. 292/2017 e relativo PdC n. 39/2017) in forza di uno scorporo dall'originale comparto, approvato con deliberazione consiliare n. 8 del 15 marzo 2010, quindi di molto successivo alla deliberazione n. 55/2006!

## COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

### Settore III – Tecnico, Ambiente e Protezione Civile

Alla luce di quanto emerso dall'istruttoria circa la vicinanza del complesso alla linea ferroviaria Firenze-Pisa, oltreché a viabilità provinciale (S.P. "Di Giuncheto) seppure sviluppata in ambito urbano come via Cavour, unitamente alle integrazioni grafico-descrittive, con la richiesta del Settore III di effettuare anche l'esame preliminare del clima acustico atteso (con lo scopo di rendere consapevoli tutti gli operatori di tale situazione e, nel contempo, intervenire già in fase di progetto esecutivo del recupero con materiali e soluzioni idonei a diminuire e/o calmierare la pressione sonora indotta), così come di valutare preventivamente con un idonea indagine ambientale (cfr art. 242 del D.Lgs. n. 152/2006) le eventuali criticità connesse alla conduzione dei lavori urbanistico-edilizi e della coeva attività residenziale del complesso già realizzato e utilizzato, così come delle aree prossime, tutto anche in salvaguardia dell'ambiente naturale e antropico circostante, la dottoressa agronoma Irene Menichini in nome e per conto della ditta e quest'ultima hanno presentato sia la "Valutazione previsionale del clima acustico", sia la "Valutazione e analisi dell'impatto realizzativo", quest'ultima in particolare finalizzata al cantiere.

Maggiori e più dettagliate informazioni di natura ambientale sono contenute nello studio sulla caratterizzazione dei terreni della Relazione di fattibilità geologica, sismica e idraulico dello studio Subsoil.

Nel quadro conoscitivo delineato, il piano di recupero in parola ha potuto essere compiutamente e organicamente esaminato Settore III con esito favorevole, avviando quindi anche l'iter di adozione e approvazione, ai sensi della L.R. n. 65/2014 con la necessaria variante contestuale al RU in ordine alla diversa geometria del comparto già detta.



Fig. 3: Fig. 3 – Fronte nord dell'attuale complesso (Immagine presa da Est)

### **1.3 - Contesto ambientale e morfologico**

Il comparto in parola si pone all'interno del tessuto urbanizzato di San Romano, ad una quota media di 29,00 m s.l.m. sul crinale secondario di raccordo tra il rilievo collinare e la piana del Fiume Arno, tutto in un contesto di forte trasformazione antropica significativamente per attività produttive e annesse abitazioni nate in maniera pressoché spontanea nel secondo dopoguerra. Non sono riscontrabili forme di dissesto o processi di disequilibrio in corso o potenziali. L'area è sostanzialmente contraddistinta da un'unica formazione geologica costituita da depositi di ambiente fluviale e lacustre.

Nel suo complesso la sua *geomorfologia* non è caratterizzata da pericolosità particolari e in ordine alla documentazione disponibile (P.S., P.T.C.), essa è stabile<sup>3</sup>, classe G.2; sismicamente collocata in classe S.3 a pericolosità sismica locale elevata<sup>4</sup> ai sensi della normativa in tema (cfr DM. Infr. 17 gennaio 2018). Per quanto riguarda la pericolosità idraulica, invece, l'area risulta soggetta ad alluvioni rare o di estrema intensità (P1) e pertanto gli interventi non sono condizionati dalle prescrizioni della L.R. n. 41/2018 in considerazione della sua classificazione con  $Tr > 200$ .

### **1.4 - Natura dell'intervento urbanistico**

Lasciando la descrizione dettagliata agli elaborati di progetto e al dettato delle N.T.A. del piano appositamente redatte dal Settore III, l'intervento edificatorio si esplica, come già anticipato, nella realizzazione di 24 alloggi, mediante intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, del corpo di fabbrica di 5.646,21 m<sup>3</sup> esistente e rimasto inattuato dopo gli interventi effettuati tra il 2008 e il 2014. La nuova iniziativa della proprietà è stata dettata dalle novità legislative in maniera di agevolazione finanziarie e fiscali in tema di efficientamento energetico e statico degli edifici (cfr. legge 17 luglio 2020, n. 77 e relative disposizioni applicative – legge 30 dicembre 2020, n. 178).

Con l'intervento saranno definitivamente completate ed adeguate le opere di urbanizzazione del comparto e all'intorno. Il piccolo parcheggio (750,00 m<sup>2</sup>) già realizzato e mai collaudato, costituirà anche la naturale imbocco per la rampa di accesso ad un altro complesso residenziale in corso di esecuzione a cura di un'altra ditta (Nuova AR.PI.).

L'unitarietà architettonica dell'intervento dovrà curare, oltre che con le preesistenze, l'inserimento con quanto già realizzato anche per quanto riguarda gli elementi di finitura e di arredo esterni. Dovrà essere posta, per le stesse peculiarità che giustificano la ripresa dell'intervento di recupero non già terminato in passato, particolare attenzione e controllo al rispetto della disciplina realizzativa volta al benessere e lo sostenibilità energetica e ambientale dell'intervento edificatorio nel suo complesso. Non saranno ovviamente vincolanti il taglio e le distribuzioni interne delle singole uu.ii. anche se riportate nelle tavole grafiche del progetto.

Sono ammesse destinazioni d'uso diverse dalla residenza, ma comunque compatibili, a carattere commerciale, artigianato di servizio e terziario, secondo quanto previsto dalle N.T.A. del R.U.

In tutto il comparto sarà vietata la costruzione di edifici accessori, di qualsiasi dimensione ed a qualsiasi uso destinati, così come l'installazione di prefabbricati di qualsiasi tipo e altri manufatti di natura precaria di qualunque materiale (cemento, legno, ferro, alluminio, etc.), che non siano

<sup>3</sup> Aree in cui i processi geomorfologica e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di fenomeni di massa.

<sup>4</sup> Classe condizionata alla realizzazione di una campagna geofisica e geotecnica atta a definire spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti.

**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
Settore III – Tecnico, Ambiente e Protezione Civile

strettamente necessari per la realizzazione dei lavori edilizi nello stretto tempo necessario alla loro conclusione.

L'intervento edificatorio è soggetto al pagamento di oneri di urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione, mentre il pagamento della quota di contributo di concessione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria non è dovuto in osservanza al disposto del quinto comma dell'articolo 191 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65, poiché il soggetto attuatore soddisfa il relativo onere con la realizzazione diretta delle relative opere, in arte già avvenuta nel passato. Preme ricordare in questa sede che all'approvazione originale dell'intervento (cfr. deliberazione consiliare n. 55 del 27 luglio 2006) seguì la deliberazione consiliare n. 66 del 29 settembre 2006 contenente "precisazioni" in ordine all'ammontare delle opere di urbanizzazione a scomputo dell'intervento edificatorio, che fu quindi accordato, inopinatamente, per l'intero ammontare del costo delle opere di urbanizzazione a valere sia sull'urbanizzazione primaria che su quella secondaria dovuta per l'intervento edificatorio. Col nuovo intervento tale intero scomputo totale non potrà essere più fatto valere in ordine alla natura dell'intervento risultando del tutto del tutto ingiustificato. Sarà confermato solo, in aderenza alla legge citata, lo scomputo a valere sugli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

**PARAMETRI URBANISTICI DI R.U. E DELL'INTERVENTO PROPOSTO NEL SUO COMPLESSO**

Comparto "DEA Costruzioni" a San Romano

<b>Parametro</b>	<b>Val.</b>	<b>N.T.A.</b>	<b>Intervento</b>	<b>Δ (diff.)</b>	<b>note</b>
Superficie territoriale	m <sup>2</sup>	Non indicata	5.000,00	--	
Superficie fondiaria	m <sup>2</sup>	Non indicata	5.000,00	--	
Standard di verde pubblico	m <sup>2</sup>	Non indicato	0,00	- 837,00	1 - 2
Standard di parcheggio pubblico	m <sup>2</sup>	Non indicato	835,00	+ 600,00	1 - 2
Volume originale	m <sup>3</sup>	9.391,58	9.381,33	- 10,25	
Volume già realizzato - lotto 1	m <sup>3</sup>	Non indicato	3.735,12	--	
Volume da realizzare - lotto 2	m <sup>3</sup>	Non indicato	5.646,21	--	
Superficie coperta originale	m <sup>2</sup>	1.334,82	--	+ 410,06	
Superficie coperta max	m <sup>2</sup>	2.360,60	1.744,88	--	
Altezza max degli edifici attuali	m	--	10,75	--	
Altezza max degli edifici di progetto	m	Non indicata	11,30	--	
Alloggi già realizzati	n.	Non indicati	18	--	
Alloggi previsti con il completamento	n.	Non indicati	24	--	
Abitanti complessivi previsti	n.	Non indicati	93	--	
Abitanti previsti con il completamento	n.	Non indicati	57	--	3
Note:					

**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
Settore III – Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente

1. Calcolati in applicazione del D.M. n. 1.444/1968 e adeguati alle caratteristiche morfologiche del sito;
2. La differenza tra lo standard dovuto e quello realizzato, sarà monetizzata. In considerazione della completa assenza di verde pubblico, l'ammontare da corrispondere al comune è pari a 21.330,00 Euro calcolato sulla scorta di questo parametro che, ai sensi del regolamento approvato con deliberazione consiliare n. \_\_\_ è pari a 90,00 Euro/m<sup>2</sup>;
3. Sulla scorta del parametro 1ab/100 m<sup>3</sup> volume.

Si precisa altresì che per l'intervenuta decadenza del periodo di validità della convenzione di legge (art. 28 della legge n. 1150/1942 e dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014), sottoscritta in data 26 ottobre 2006 a rogito Notaio Gustavo Cammuso di Empoli<sup>5</sup>, anche valutando il soccorso introdotto dall'art. 30, comma 3-bis, del D.L. n. 69/2013, convertito, con modificazioni, con legge n. 98/2013, è oggi necessaria la sottoscrizione di una nuova convenzione. Pur con l'aspettativa di un intervento che la proprietà metterà in esecuzione in tempi rapidi, con la nuova convenzione potranno essere accordati almeno ulteriori tre anni nei quali potranno essere richiesti i titoli edilizi. Esperito tale termine (tre anni), ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014, si suggerisce che il piano attuativo diventi inefficace con i titoli edilizi richiesti successivamente che saranno subordinati ancora alle prescrizioni del piano di recupero approvato ma con le procedure, le modalità e gli oneri concessori integrali propri delle zone di saturazione di tipo residenziale dello strumento urbanistico vigente. Tale accezione sarà introdotto nella variante al R.U. che di seguito si viene a descrivere.



*Fig. 4: Vista da Ovest comprensiva della porzione di fabbricato già recuperato in primo piano*

<sup>5</sup> Peraltro contenenti precise condizioni pattizie risultate poi del tutto disattese, quali la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nel termine massimo di 4 anni dall'inizio dei relativi lavori, ovvero entro il 24 febbraio 2012

**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
Settore III – Tecnico, Ambiente e Protezione Civile

**1.5 - Natura della variante al R.U.**

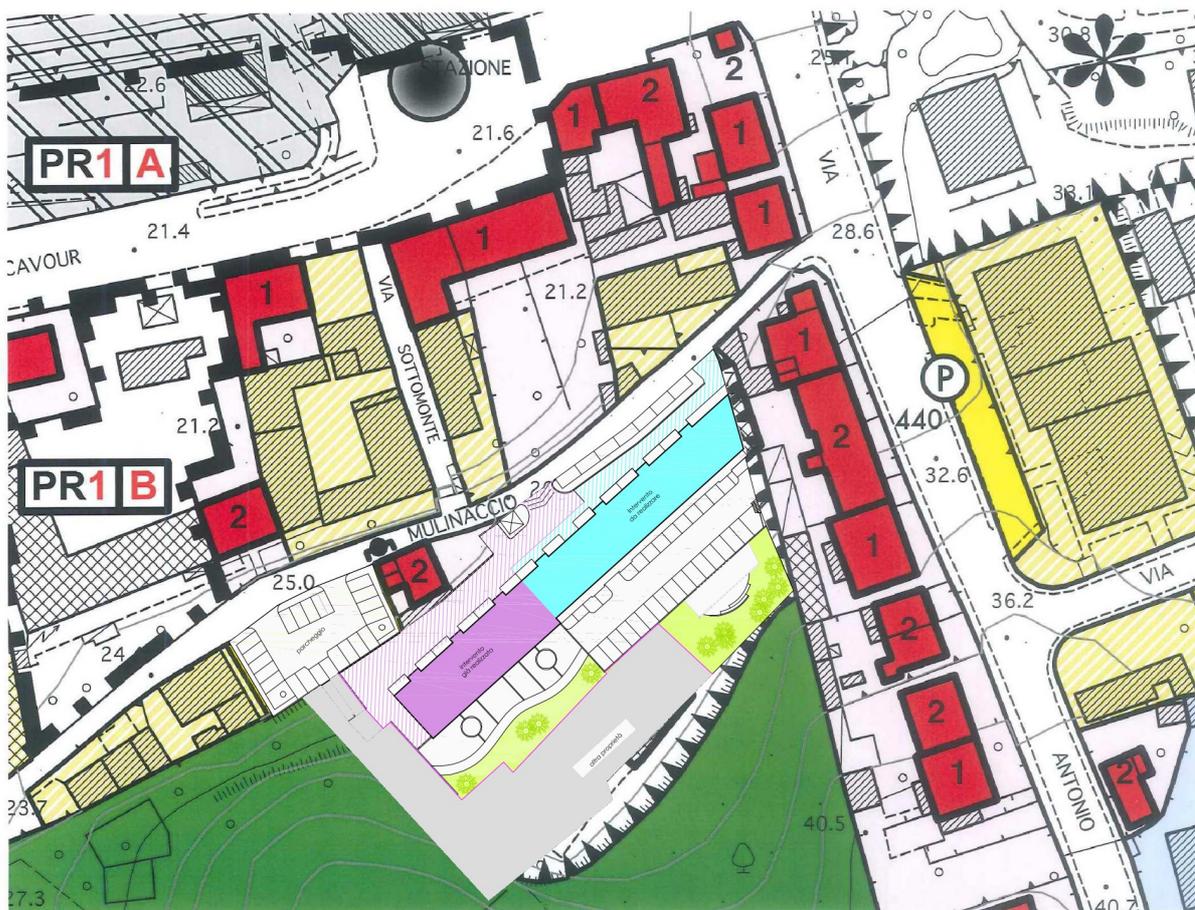
Trattandosi di piano d'intervento conforme alle indicazioni del R.U., non emergono profili di incoerenza o di incompatibilità. Tuttavia la sua attuazione è subordinata a preventiva o contestuale variante allo strumento di governo del territorio ai sensi di legge. In relazione allo snellimento delle procedure perseguite dalle leggi di riferimento (cfr. LL.RR. n. 10/2010 e 65/2014) la variante contestuale si esplica nella mera ri-perimetrazione del comparto per l'imprecisa rappresentazione che emerge nella cartografia di piano (vedi fig. 2), alla luce dello scorporo accordato con delibera consiliare n. 8/2010, non poi rappresentato nella cartografia del RU vigente, attribuendogli oggi la zonizzazione di zona B di saturazione. Nella sovrapposizione estemporanea rappresentata nella figura 5 è evidente come dal comparto debba essere espunto la porzione in grigio, riconducendolo ai limiti sostanzialmente coincidenti con quelli delle particelle catastali n. 192 e 1231 del foglio 3.

Il comparto, come già detto, si trova all'interno dell'U.T.O.E. 4 "San Romano", residenziale dove sono previste le seguenti capacità, in termini di abitanti ed alloggi:

Alloggi previsti	non indicati
Abitanti previsti	5177

Riferendosi ai soli interventi in zona di espansione o a questa assimilabili come quello in oggetto, l'attuale indice di saturazione dell'U.T.O.E., in relazione a progetti approvati e in corso, ovvero già conclusi, è determinato solo dalla previsione della grossa lottizzazione del comparto "Porta di mezzogiorno", ancora in attesa delle integrazioni che devono essere prodotte dalle proprietà interessate.

**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
**Settore III – Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente**



*Fig. 5: Sovrapposizione estemporanea del PR sul comparto individuato dal RU*

L'area d'intervento è, come già detto, all'interno dell'UTOE n. 4 di San Romano, in particolare nella parte del tessuto urbano formatosi nel dopoguerra a ridosso dei primi insediamenti dell'inizio del secolo scorso. E' una parte della UTOE e della frazione omonima, i cui insediamenti civili e produttivi sono sorti senza un disegno regolatore idoneo ad anticipare le facili previsioni di una notevole pressione insediativa della zona che, in relativo breve tempo, ha visto emergere notevoli incoerenze significativamente per la presenza di poli produttivi all'interno del tessuto residenziale, ragione delle successive iniziative di recupero e riqualificazione.

Si sottolinea come le norme tecniche di attuazione del piano strutturale riportino (cfr. art. 20) come il dimensionamento del piano sia articolato per le funzioni residenziali considerate come da attuarsi nel tessuto edilizio recente e nuove edificazioni in addizioni, nonché per la funzione industriale e artigianale come per quella commerciale, direzionale e turistico-ricettiva. Le previsioni si attuano per migliorare la qualità degli insediamenti, per equilibrare la dotazione di spazi pubblici e attrezzature e per rinnovare il disegno urbano, all'interno delle U.T.O.E. A tal proposito si evidenzia come, una serie di interventi e modifiche al piano regolatore e al comporta diluitesi tra il 2002 e il 2010, non coerenti tra loro ne strategici nel complesso, abbiano finito per sottostimare la dotazione di standard del comparto: a fronte della complessiva necessità di 1.552,503 m<sup>2</sup> di standard (di cui 337,5 di parcheggio e 1.215,0 di verde pubblico), il comparto ne offre solo circa la metà (835,00 m<sup>2</sup>) interamente – e fortunatamente per la zona – a parcheggio, mentre è completamente assente la dotazione di verde pubblico, anche sotto forma di sua compensazione monetaria. A a tale proposito appare oltremodo o incomprensibile e ingiustificato l'integrale scomputo degli oneri concessori dovuti per l'intervento originale (141.152,83

Euro al 2006).

### **1.6 - Pertinenza del piano di recupero in ordine allo sviluppo sostenibile.**

Fermo restando la sua coerenza con i contenuti e gli obiettivi del piano strategico del comune, sopra evidenziati, il piano attuativo per il quale viene proposta la variante al R.U. si distingue anche per una particolare attenzione all'aspetto compositivo-qualitativo del prodotto edilizio finale - che, oltre al comfort e al rendimento energetico finale, pone le basi per una minore pressione dell'insediamento sulle risorse esauribili – e all'eliminazione di situazioni di incompatibilità delle attività industriali e artigianali residuali frutto di una mancanza di programmazione e pianificazione di corretto uso e assetto del territorio, anche recente. Quest'ultimo aspetto, oltre che nel merito dell'intervento già descritto ai paragrafi precedenti, si traduce anche nell'indagine conoscitiva e preliminare effettuata, ai sensi di legge, per la verifica di compatibilità dell'uso residenziale di aree fino già utilizzate da complessi produttivi, ma rimaste sostanzialmente inattuata o attuate solo in parte per un concorso di cause.

### **1.7 - Urbanizzazione**

Pur senza indicazioni delle N.T.A. del R.U., l'intervento prevede opere di urbanizzazione, circoscritte alla realizzazione di una piccola serie di posti auto in fregio alla via del Mulinaccio per un totale di almeno 135,00 m<sup>2</sup>, opere accessorie di illuminazione e sottoservizi, nonché l'esecuzione di lavori di sistemazione della scala che collega via del Mulinaccio con via di Sottomonte per una stima di spesa di 47.378,63 Euro, ridotta dall'ufficio a 43.785,36 Euro.

Come già accennato nei paragrafi precedenti, in relazione al parere del gestore della rete idrica Acque S.p.a. del 27 maggio 2021 (rif. Acque prot. 0033446/2021) registrato al p.g. del comune 9.225/2021, risulta favorevole sia per l'acqua potabile che per la fognatura nera, entrambi con condizioni che a riguardo della prima escludono la possibilità la risorsa potabile sia allacciata per uso antincendio, mentre per la fognatura nera di operare la corretta separazione tra le acque meteoriche e quelle reflue.

Per quanto sopra appare utile suggerire – prescrivere agli attori dell'intervento – che le acque meteoriche siano convenientemente raccolte in contenitori sotterranei per essere utilizzate per scopi di antincendio e irrigui, nell'ottica di una perfetta sintesi tra efficientamento energetico e basso impatto ambientale del recupero edilizio in parola

Una volta realizzate a regola d'arte, le opere di urbanizzazione e le relative aree saranno cedute dalla Ditta proprietaria, o dai suoi aventi causa, al Comune in maniera automatica, senza l'intervento di atti deliberativi di sorta, fermo restando il completamento, con esito positivo, del collaudo finale di tutte le opere.

Per la realizzazione degli interventi di urbanizzazione previsti dagli allegati progettuali del piano di recupero verrà prestata garanzia finanziaria a favore del Comune di Montopoli in Val d'Arno per la somma complessiva stimata sopra ricordata (Euro 43.785,36), mentre dovrà essere richiamata e rinnovata la garanzia finanziaria delle opere già realizzate in predico del collaudo da effettuare sulle medesime.

### **1.8 - Piano comunale di classificazione acustica e vincoli sovraordinati**

**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
Settore III – Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente

All'interno del tessuto urbano consolidato ma confinante importanti assi viari storici, l'area è colloca in Zona IV, con limiti emissione diurno/notturno di 65 e 55 dB(A).

L'area oggetto di intervento non ricade in alcuno dei vincoli sovraordinati come disciplinati dalle normative e dalla pianificazione di settori vigenti.

**1.9 - Fattibilità**

Fermo restando il rispetto dei contenuti progettuali e dei pareri espressi dai soggetti terzi, eventualmente da aggiornare in sede esecutiva e di rilascio dei titoli edilizi, le condizioni di fattibilità sono state già espresse nei paragrafi che precedono. Il progetto risulta fattibile, non rilevando nessun elemento ostativo in relazione alla previsione edificatoria propria del R.U. la strategia di attuazione del P.S. che, sinteticamente, è volto a valorizzare prioritariamente il recupero e la riqualificazione in luogo della trasformazione espansiva del territorio.

L'attuazione del comparto induce a considerarne anche l'aspettativa di urbanizzazione a favore dell'amministrazione a maggiore servizio dell'utenza e dei residenti della zona.

In rapporto all'aspettativa in termini di oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione dovuti e le opere da scomputare, si riporta la seguente statistica di massima sulla scorta dei dati di massima edificabilità potenziale e l'ammontare degli oneri vigenti ad oggi (2021):

<b>Tipologia</b>	<b>Volume (m<sup>3</sup>) /sul (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Parametro</b>	<b>Ammontare (€)</b>	<b>Note</b>
Urbanizzazione I	5.646,21 m <sup>3</sup>	Assolta con opere	nulla	1
Urbanizzazione II		43,12 €/m <sup>3</sup>	243.464,57	
Contributo Costo Costr.	1.851,02 m <sup>2</sup>	301,30 €/m <sup>2</sup> * 7%	39.089,86	2
		<b>Totale</b>	<b>282.554,43</b>	

Note.

1. Il costo delle opere di urbanizzazione descritte e da realizzare e/o cedute a cura della Ditta esecutrice ammonta complessivamente a **43.785,36 Euro**.
2. Valutato sul parametro medio del 7%. Il contributo sul costo di costruzione non può essere mai oggetto di scomputo.

**PARTE SECONDA**

QUADRO DI RIFERIMENTO PAESAGGISTICO

**2.1 – Relazione con il piano strutturale e ricognizione del contesto paesaggistico**

In parte della relazione si procede alla ricognizione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, non già trattati in precedenza per gli aspetti precipui del progetto (RU) così da comprendere le coerenze interne ed esterne degli obiettivi della variante, evidenziando gli elementi legati agli aspetti territoriali, ambientali e paesaggistici.

**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
Settore III – Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente



*Fig. 6: Stralcio del PS con area d'interesse evidenziata con luce gialla*

Il P.S., ricordiamo approvato con Del. C.C. n. 21/2009, indica per la zona obiettivi di qualità tra i quali “Il miglioramento della qualità abitativa delle aree storiche, 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”. E, per questo e per l'area di Torre Giulia, i cuori verdi e gli spazi liberi “possono essere utilizzati per accrescerne l'uso, per aumentare la dotazione di spazi pubblici e sportivi, per favorire le connessioni tra l'edificato recente e i complessi storici, migliorare la qualità ecologica del contesto abitato”. Il piano strategico, tuttavia, non dava alcun indirizzo circa la collocazione dell'area scolastica poi riportata nel R.U.

PIT con Valenza di Piano Paesaggistico

Nel PIT con valenza di Piano paesaggistico, approvato con Del. C.R. 27 Marzo 2015 n.37 - l'interno Comune di Montopoli in Val d'Arno si colloca all'interno dell'ambito paesaggistico n.5 Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore. L'area d'interesse si inserisce all'interno del contesto della Piana del Valdarno inferiore, caratterizzata da importanti sistemi lineari urbani che si snodano lungo corridoi multimodali di antica origine, costituiti dal fascio dell'Arno e dal pettine di vallecole che ne derivano dai suoi affluenti. L'area d'interesse è stata connotata da insediamenti conseguenti all'apertura all'esercizio della linea ferroviaria Firenze-Pisa Livorno (1846-1848), ma più incisivamente nell'immediato secondo dopoguerra.

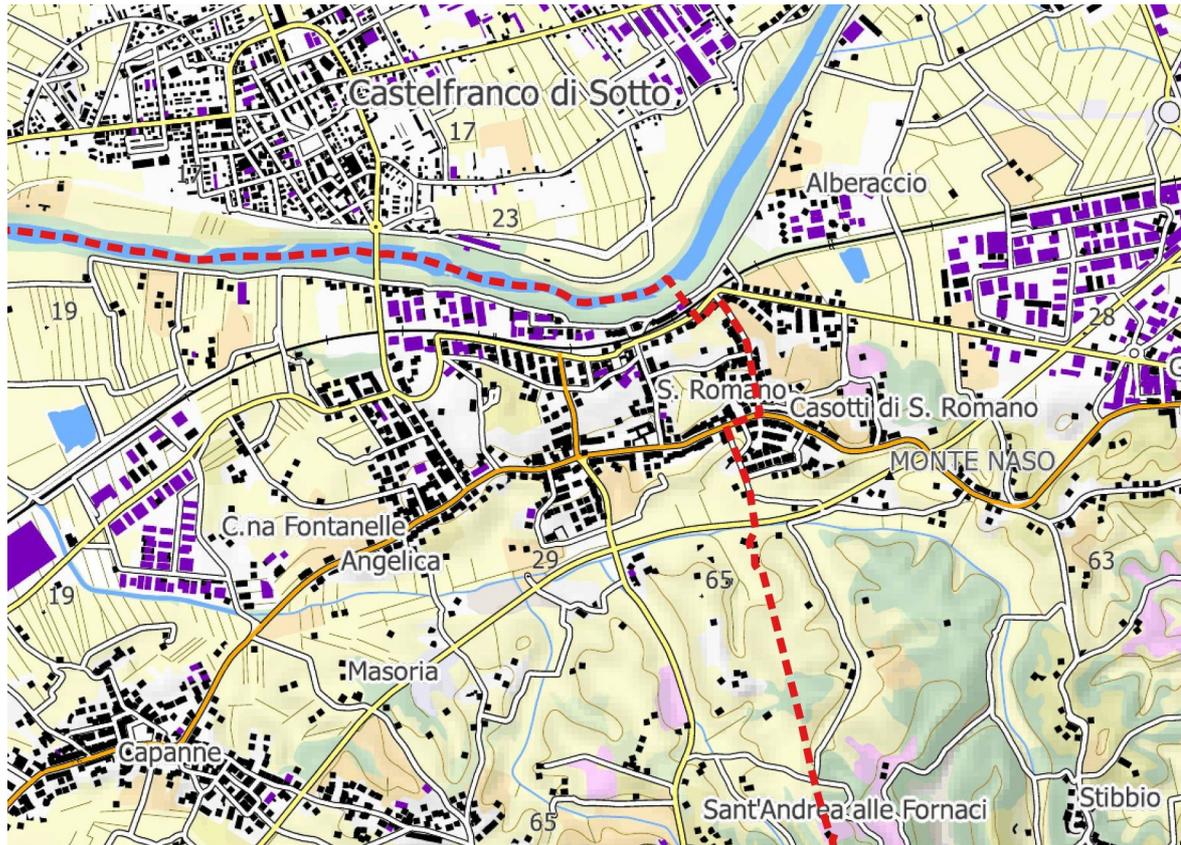


Fig. 7: Estratto cartografia PIT "Carta topografica"

Quanto ai caratteri morfologici, alla stregua di molte similari della zona, l'area di studio è all'interno 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.

Nell'ambito dell'intervento la quasi completa cessazione, da quasi un trentennio, delle attività manifatturiere più impattanti e tipiche del comprensorio, lo rende alieno da pressioni ambientali e paesaggistiche degne di nota, fermo restando la necessità di cogliere le trasformazioni urbanistico-edilizie possibili quali occasioni per integrare le dotazioni funzionali, spesso caranti.

**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
Settore III – Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente

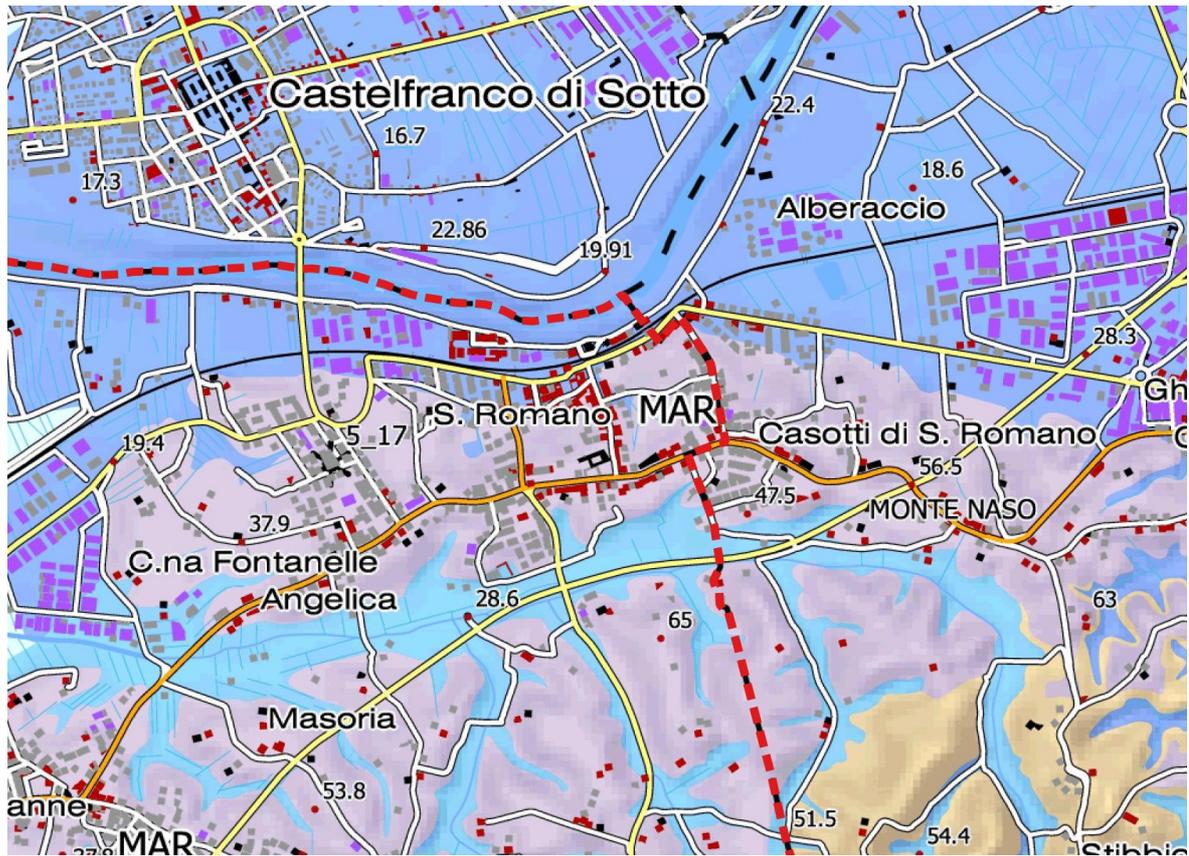


Fig. 8: Estratto cartografia PIT "Caratteri morfogenetici"



Fig. 9: Estratto cartografia PIT "Caratteri del paesaggio"

Per altro verso, l'area e il suo intorno sono ormai decisamente inserite nel perimetro del territorio urbanizzato, alieno dagli elementi di quella funzionalità ecologica che ancora interessa parti

## COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

### Settore III – Tecnico, Ambiente e Protezione Civile

del territorio ad Ovest e, significativamente corrispondente alla valle del Torrente Chiecina in direzione Sud-Est Nord-Ovest.

In un sistema definito come “*policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*”; fermo restando il complesso e le sue strette vicende storiche sinotticamente descritte, il comparto in oggetto si colloca all'interno delle aree edificate dal 1954 in avanti secondo la tipologia del tessuto sfrangiato di margine (TR7).

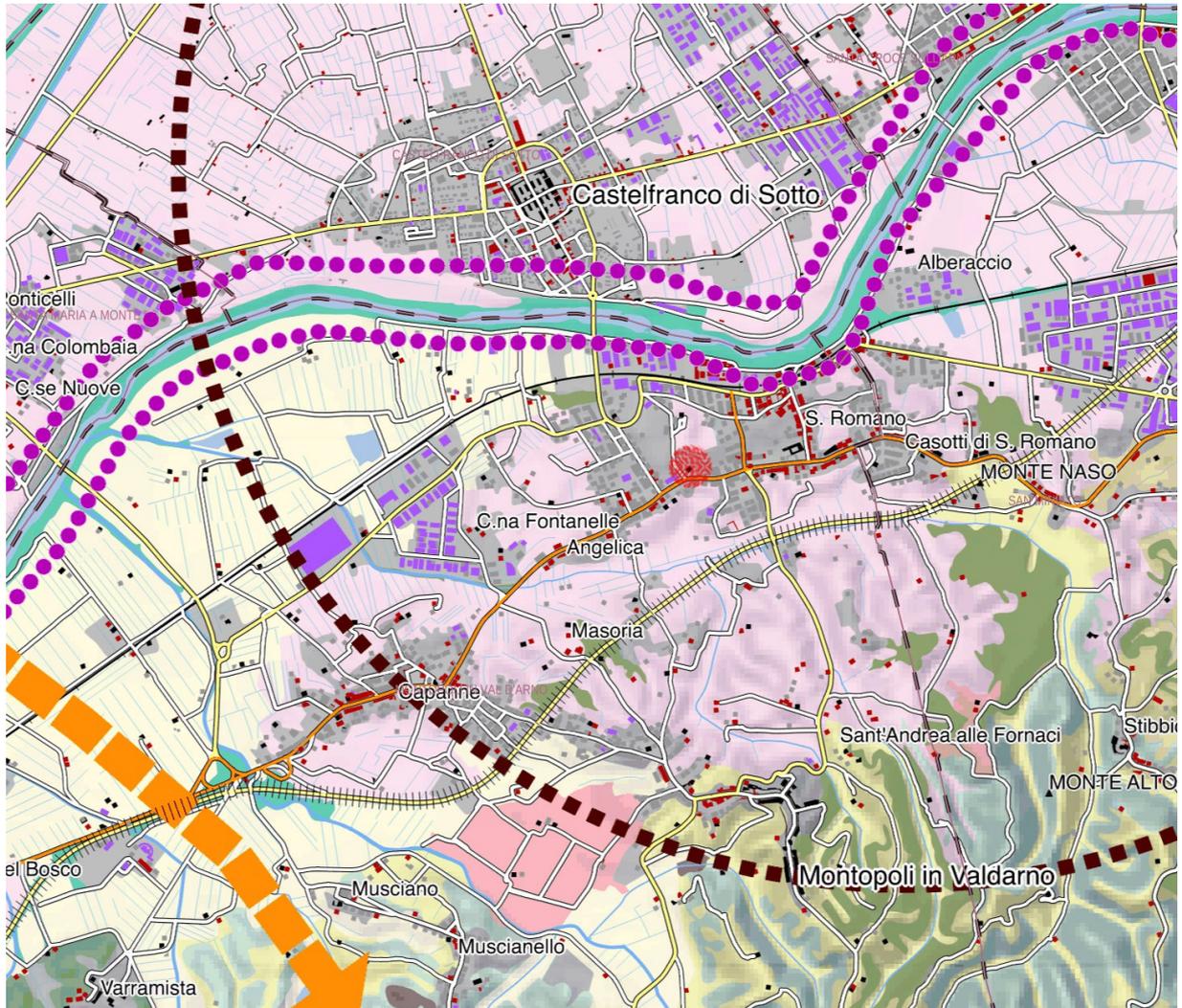


Fig. 10: Estratto della “Carta della rete ecologica” (1:25.000) - Sito d'interesse evidenziato nel cerchietto rosso

Gli indirizzi per le politiche d'ambito sono finalizzate prioritariamente ad evitare l'ulteriore consumo di suolo nonché nel favorire il riuso del patrimonio abitativo esistente e svilupparne le potenzialità. La salvaguardia della morfologia e valori scenici dell'area anche in rapporto col vicino, ma non limitrofo, territorio rurale, passa anche mediante 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.

**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
Settore III – Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente

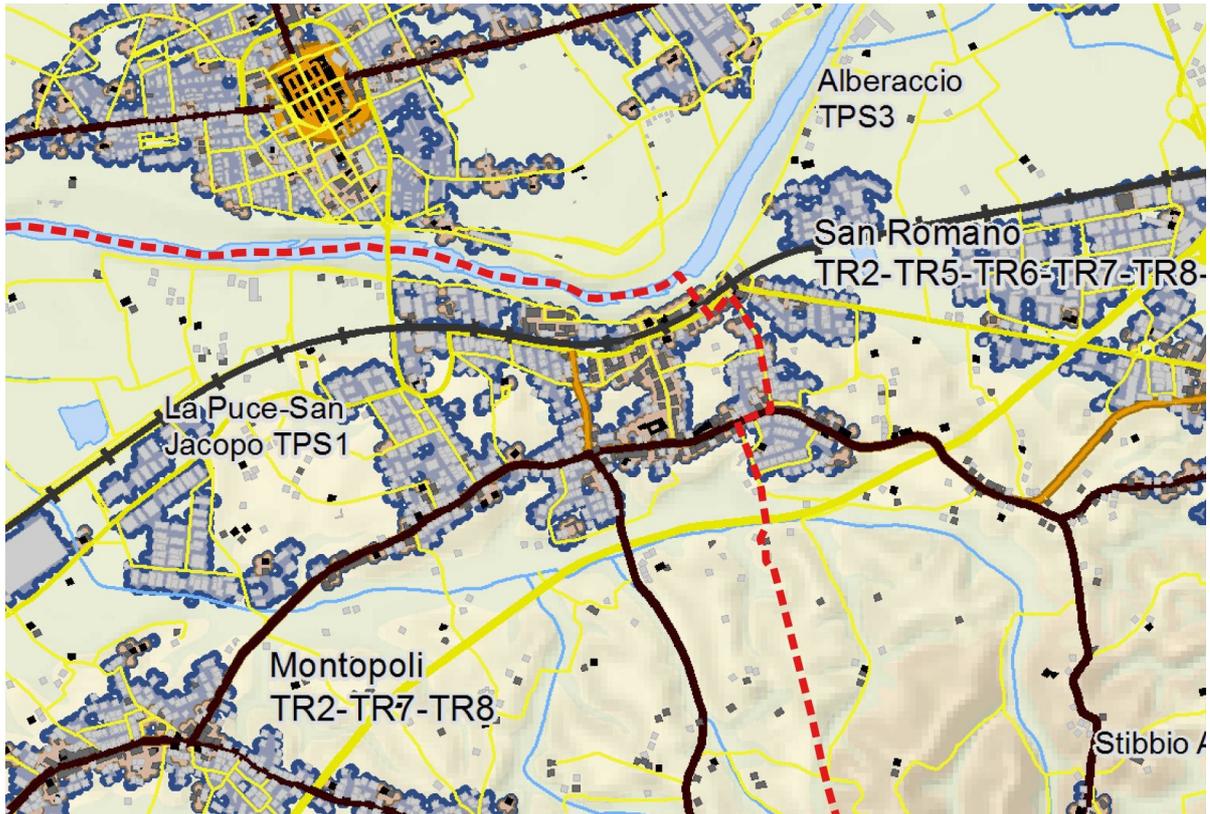


Fig. 11: Estratto cartografia PIT "Territorio urbanizzato"

il Responsabile del Settore III  
Tecnico, ambiente e protezione civile  
arch. Fausto CONDELLO