

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL COMPARTO DI PROPRIETA' MAJNONI D'INTIGNANO DI POGGIO BALDOVINETTI, POSTI FREGIO ALLA VIA BARONCI A MARTI – APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 112 DELLA L.R. N. 65/2014.

RELAZIONE TECNICA

Quadro conoscitivo generale

Nei comparti soggetti a interventi di trasformazione urbanistico-edilizia con piano attuativo, il regolamento urbanistico vigente annovera aree soggette a piani particolareggiati già approvati dallo strumento di governo previgente e in corso di attuazione al momento della sua approvazione (del. C.C. n. 7 del 15 febbraio 2015), dettandone la disciplina con l'art. 32 delle N.T.A. e dove i parametri urbanistici sono ancora quelli del piano attuativo originale e della relativa convenzione, salvo modifiche possibili e suggerite dal nuovo quadro conoscitivo oggi desumibile.

Tra i comparti di cui al punto precedente si annovera anche quello denominato “Piano di recupero proprietà Majnoni” posto in fregio alla via Baronci ad Ovest della frazione di Marti, della superficie territoriale di 5.755,00 m², adottato e approvato rispettivamente con deliberazioni consiliari n. 61 del 10 novembre 2011 e n. 9 del 19 marzo 2012, ai sensi dell'art. 69 della L.R. n. 1/2005, avente per oggetto il recupero di immobili già rurali mediante sostituzione edilizia, rappresentati al catasto terreni del Comune di Montopoli V.A. in tutto o in parte dalle particelle nn. 90, 157, 320 e 335 del foglio n. 22, oggi ancora di proprietà della signora Majnoni D'Intignano di Poggio Baldovinetti Maria Pace, nata a Firenze il 21 agosto 1967 e residente a Montopoli in Val d'Arno in via Mazzana n. 1.

La proprietaria, in data 19 marzo 2019 (p.g. n. 4.612/2019) per il tramite dello studio Giannoni & Associati, ha presentato, in osservanza delle norme di legge e di regolamento, richiesta di variante al Piano di recupero, concernente la rimodulazione e collocazione del fabbricato da realizzare in conseguenza della ristrutturazione conservativa (già sostituzione edilizia) approvata nel 2012 e, in particolare, la riduzione del volume dei manufatti da demolire e recuperare che passa dal potenziale originale di 564,74 m³ a 512,49 m² e lo spostamento di circa 30 metri verso Nord-Ovest del fabbricato previsto, ancora all'interno del perimetro del comparto, ma in posizione più consona per la conservazione dell'uliveto e del fabbricato storico originale (fabb. A). A questo si aggiunge la possibilità di progettare l'intervento di recupero con la migliore tecnologia in tema di contenimento ed efficientamento energetico come previsto dalla disciplina approvata con delibera consiliare n. 74/2017.

Quadro di riferimento preliminare

Il comparto in oggetto fu individuato come tale dal R.U. pre-vigente, approvato con deliberazione consiliare n. 75 del 30 settembre 1999 secondo la disciplina del suo “Allegato C” inerente fabbricati posti in frazione Marti di proprietà della signora Maria Pace Majnoni d'Intignano di Poggio Baldovinetti con la previsione di un piano di recupero poi adottato e approvato come riportato nel paragrafo precedente. I fabbricati risultavano della proprietà indicata da epoca remota e da essa utilizzati attivamente fino alla fine degli anni sessanta del secolo scorso. Nel complesso, le costruzioni esistenti mostrano le caratteristiche tipiche costruttive delle campagne toscane, costruite con l'esigenza della conduzione dei fondi agricoli, di scarsa qualità strutturale e di estrema semplicità tipologica.

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

All'epoca i fabbricati presenti nell'area risultavano in uno stato di conservazione vario. Quello principale era già rimaneggiato e in parte utilizzato come civile abitazione; al suo fianco insisteva una piccola rimessa e più a Nord un fienile probabilmente dei primi decenni del Novecento, risultava in pessimo stato di conservazione. Tutto all'intorno, un uliveto in stato di abbandono.

La proposta d'intervento mossa dalla proprietà nel 2011 prevedeva l'eliminazione dei due manufatti minori e non più utilizzati, utilizzandone la consistenza volumetrica per realizzare un nuovo edificio da collocare in posizione distante e distinta da quello principale, tutto con una generale sistemazione ambientale dell'area.

In relazione alla predetta proposta, avanzarono proposta e del piano di recupero poi approvato come già ricordato, dimenticando tuttavia di indicarne i termini di validità ai sensi di legge e non prevedendo alcuna convenzione per statuire i rapporti tra attori dell'intervento e P.A.. Il piano è rimasto completamente disatteso per una serie di concause, in parte legate al venir meno di interessi privati, in parte per la congiuntura del periodo.

Contesto ambientale e morfologico

Il contesto ambientale si colloca al limitare di un crinale che si dirama dal centro abitato di Marti e giunge ai piedi della collina lungo il tracciato di via Baronci, circondato da aree boscate e aree agricole miste fra uliveti, vigneti e in parte a seminativo, in un contesto tipico delle aree collinari e punteggiato da insediamenti ex rurali. Per la loro realizzazione remota e per l'istruttoria già esperita dal settore III nel corso del 2011, in questa sede si prescinde da considerazioni sulla legittimità dei manufatti che, peraltro, risulterebbe evidente per l'epoca della loro realizzazione nella zona agricola, antecedente al 1° settembre 1967.

Il comparto in parola si pone ad una quota media di 110,00 m s.l.m. nell'area di crinale, tra il centro abitato di Marti e il fondovalle, in un contesto rurale rimasto pressoché intatto e che non ha subito forti trasformazioni antropiche. L'area interessa un terreno sub-pianeggiante situato su un tratto di cresta collinare disposta con orientamento Nord-Ovest \ Sud-Est. Dove non sono riscontrabili forme di fenomeni geomorfologici attivi o quiescenti .

La geologia di superficie si colloca su un affioramento di argille sabbiose o sabbie argillose, indicando un ambiente caratterizzato da depositi marini di tipo neritico. Poco più a valle invece affiorano sabbie fini ed interstrati di limi argillosi, con livelli arenacei più cementati che indicano un ambiente di sedimentazione di mare basso e spiaggia.

Nel suo complesso la sua *geomorfologia* è caratterizzata da un grado di permeabilità medio-alta; e l'assetto morfologico fa comunque escludere la presenza di falde propriamente dette. In ordine alla perimetrazione della pericolosità geologica (D.P.G.R. 53/R-11) e della documentazione disponibile (P.S., P.T.C.), l'area di intervento è stata classificata in classe G.2 recante pericolosità geologica media. Sismicamente risulta collocata in classe S.2 a pericolosità sismica media ai sensi della normativa in tema (cfr DM. Infr. 17 gennaio 2018), mentre per quanto riguarda la pericolosità idraulica, l'area risulta ricadere in area a pericolosità idraulica bassa (I1).

Il contesto rurale in cui si trova l'edificio è di particolare pregio rappresentando uno scorcio tipico della campagna toscana e pertanto il piano di recupero originale e la sua variante oggetto di questo lavoro si pongono l'obiettivo di recuperare al meglio sia l'utilizzazione abitativa dei luoghi sia l'aspetto

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

architettonico e ambientale dell'area complessivi. Con la variante, in particolare e come già detto nel primo paragrafo, si prevedono la riduzione del volume dei manufatti da demolire e recuperare, la traslazione verso Nord-Ovest del nuovo fabbricato previsto e la possibilità di progettare l'intervento di recupero con la migliore tecnologia oggi disponibile e attuabile in tema di contenimento ed efficientamento energetico.

Cogliendo l'occasione della variante, si prevede oggi anche la convenzione ex articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 109 della L.R. n. 65/2014 per regolare i rapporti tra parte attrice e A.C., nonché l'indicazione del tempo massimo di validità del piano di recupero come oggetto di variante, fissato negli stessi tre anni del titolo edilizio, questo a sua volta da presentare o richiedere entro un anno dalla stipula della stessa convenzione.

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