



# COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Provincia di Pisa

## SETTORE III “Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente”

UTOE N. 4 “SAN ROMANO – RECUPERO COMPLESSO “TORRE GIULIA” E VALORIZZAZIONE AREE CIRCOSTANTI POSTE IN VIA TOSCO-ROMAGNOLA – VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. CON MODIFICA DELLO ZONING – ADOZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 30 E 32 DELLA L.R. N. 65/2014



RELAZIONE TECNICA

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>Obiettivi del documento e della variante</i> | <i>pag.</i> | <i>5</i> |
| 1.2 | <i>Quadro operativo generale</i>                | <i>pag.</i> | <i>5</i> |

### **PARTE SECONDA**

#### ***PRESUPPOSTI DELLA VARIANTE, CONTENUTO E QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO***

|     |  |             |           |
|-----|--|-------------|-----------|
| 2.1 | <i>Caratteristiche dell'area di studio</i>                   | <i>pag.</i> | <i>11</i> |
| 2.2 | <i>Natura dell'intervento urbanistico</i>                    | <i>pag.</i> | <i>12</i> |
| 2.3 | <i>Contenuto e rappresentazione della variante</i>           | <i>pag.</i> | <i>13</i> |
| 2.4 | <i>Ricognizione del contesto urbanistico e paesaggistico</i> | <i>pag.</i> | <i>16</i> |
| 2.5 | <i>Conclusioni</i>   | <i>pag.</i> | <i>21</i> |



## **PARTE PRIMA**

### OBIETTIVI E GENERALITÀ

#### **1.1 - Obiettivi del documento e della variante**

La variante, facendo tesoro di un quadro conoscitivo approfondito rispetto a quanto effettuato in occasione dello studio e redazione dello strumento urbanistico vigente, si pone l'obiettivo di introdurre modifiche allo zoning e alla classificazione del complesso denominato e conosciuto come "Torre Giulia" e al suo immediato intorno posto nella frazione di San Romano, nell'omonima unità territoriale organica elementare, per l'attuazione del suo migliore recupero urbanistico-edilizio, in sinergia con l'attuale sua utilizzazione anche per scopi associativi, sociali e culturali. Le analisi sull'attuale consistenza e valenza storico-testimoniale del complesso sarà effettuata anche in aderenza ai principi della disciplina del Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico delle Regione Toscana, brevemente PIT-PP.

Questa relazione riporterà e richiamerà ampi stralci del contenuto del documento di valutazione di assoggettabilità a VAS ex art. 22 della L.R. n.10/2010 e ss. mm. ed ii, già oggetto di analisi da parte della Giunta Municipale con propri provvedimenti nn. 48/2019 e 99/2019.

#### **1.2 - Quadro conoscitivo generale**

I presupposti di partenza sono quelli di una più consona analisi del patrimonio edilizio esistente nella zona in oggetto, all'unisono con quanto fatto in generale per l'avvio di una specifica variante generale alla stessa disciplina sottesa e, più estesamente, alle stesse N.T.A., già oggetto di adozione consiliare con delibera n. 26/2019.

Dunque, nel regolamento urbanistico approvato con deliberazione consiliare n. 7 del 15 febbraio 2013, gli edifici esterni od interni al perimetro del territorio urbanizzato, risultano numerati e, sulla base di specifiche indagini, schedati e classificati per tipologia edilizia, nella presa d'atto che gli edifici non trasformati rappresentano testimonianze significative della stratificazione storica, antropologica ed urbanistica del territorio e del paesaggio montopolese e costituiscono testimonianze culturali meritevoli di conservazione e tutela. La schedatura fatta propria dallo strumento urbanistico generale vigente risale, in realtà, agli anni in cui fu elaborata la variante al Piano di Fabbricazione approvata dal comune il 29 agosto 1989 e definitivamente approvata dal Consiglio regionale con deliberazione n. 293 del 23 giugno 1992 a seguito del recepimento delle osservazioni, stralci e prescrizioni della C.R.T.A.

Ripetendo come il contenuto e le prerogative generali della classificazione saranno oggetto di una normativa più consona alla sua gestione per meglio aderire alle necessità della conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio storico-testimoniale, da indagini più attente delle informazioni desumibili da fonti documentali, emergono incongruenze significative su singoli casi che, nell'ambito di proposte di recupero, necessitano opportune correzioni.

Il caso ora in oggetto è rappresentato dal complesso di "Torre Giulia", posto a San Romano in fregio alla via Tosco-Romagnola, caratterizzato da un rudere ben presente alla comunità per la sua foggia simil-gotica sulla quale si sono inserite, nel corso degli anni, superfetazioni incoerenti frutto di attività spontanee quando non illegittime, nonché dell'assetto delle aree circostanti.

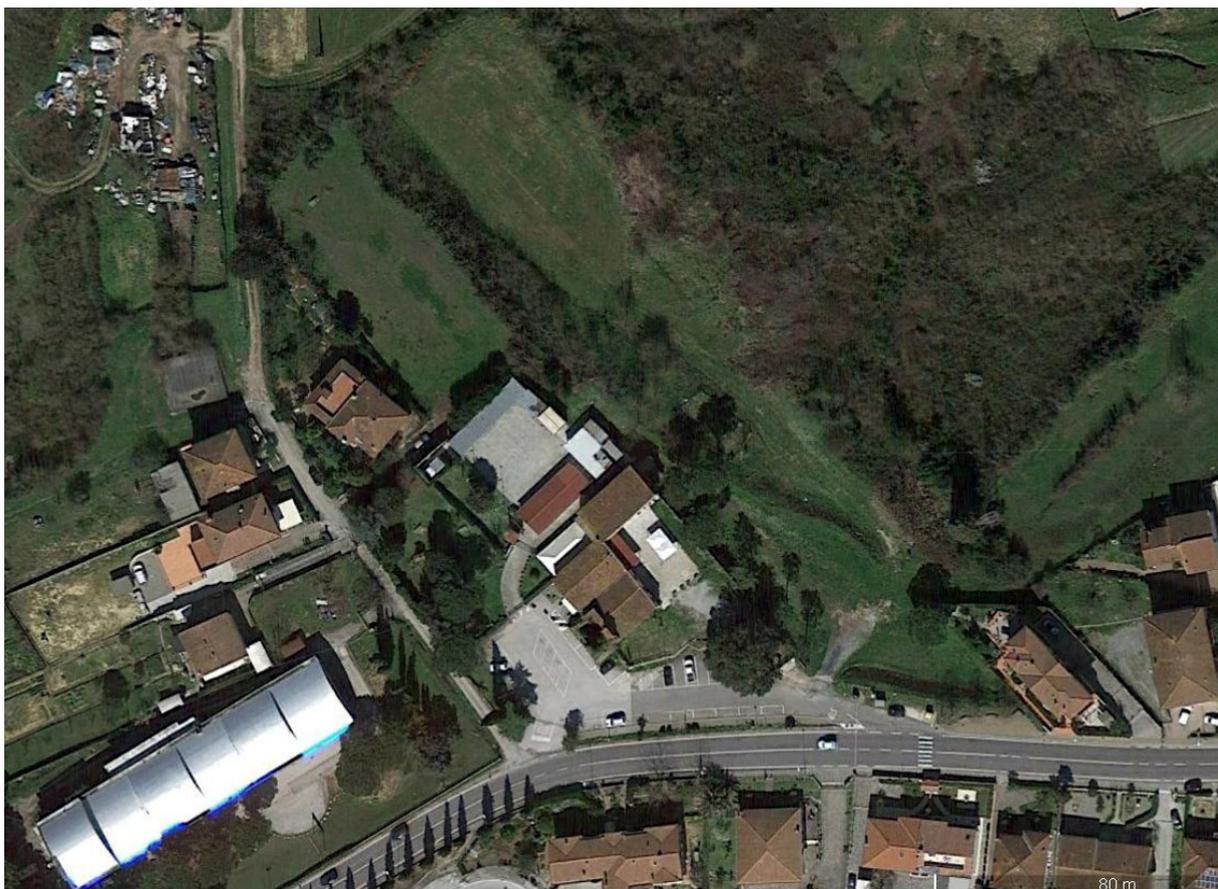


Fig. 1: Corografia aerea

Il complesso dei manufatti, oggi di proprietà della “Società Semplice Casa del Popolo Torregiulia” e di “Circolo ARCI Torregiulia”, si caratterizza per essere un parte il residuo di un corpo di fabbrica remoto sorto all'intorno di una torre militare di avvistamento risalente alla fine del XIV secolo, finita per essere inglobata in una grande villa signorile sorta sul finire del XIX secolo, poi anch'essa finita distrutta per cause belliche nel 1944. In ultimo, sui i ruderi rimasti era stato realizzato, senza alcuna remora, un circolo ricreativo la cui attività si è sviluppata negli anni fino ad oggi.

Sul finire del secolo scorso, probabilmente a seguito delle prime riflessioni sul valore testimoniale del sito indotte da un intervento volto a dotare la struttura ricreativa di nuovi servizi igienici in sostituzione di altri da demolire<sup>1</sup>, fu presa la decisione di effettuare appropriate indagini e, nel 2000, fu condotta una campagna di scavi sotto la direzione del dott. Stefano Bruni della Soprintendenza archeologica della Toscana che poterono confermare solo l'origine delle parti residuali della villa ottocentesca pesantemente rimaneggiate in anni più recenti, così come l'esistenza di testimonianze più antiche nelle parti esistenti sotto il livello del suolo.

Dai risultati dell'indagine non scaturirono particolari premure, con atteggiamento forse giustificato all'acclarata presenza delle attività del circolo completamente avulse da possibili iniziative tese alla conservazione e valorizzazione del sito, tanto che nel 2004 l'A.C. prendeva atto, senza manifestare eccezioni, di due comunicazioni a distanza di pochi giorni in cui veniva asseverata la demolizione di una porzione dell'immobile di 514,55 m<sup>3</sup> rilevato già in parte crollata.

Negli anni successivi e in coincidenza con gli studi per la redazione del nuovo strumento generale della pianificazione urbanistica, furono eseguite non meglio precisate considerazioni che

<sup>1</sup> P.E. n. 184/199 – C.E. n. 90/99 – Volumi da eliminare pari a 45,85 m<sup>3</sup>

portarono a definire il complesso come meritevole di classificazione come “edificio specialistico” in quanto presente nel Catasto Leopoldino, con conseguente schedatura (cfr. Scheda n. 0 e relativa disciplina d'intervento mediante “restauro con piano di recupero”, e indicandolo addirittura come bene di valore culturale. Per quest'ultimo aspetto, posta la possibilità che il comune possa indicare nella propria strumentazione strategica e operativa ben suscettibili di costituire testimonianza storico-culturale del territorio, l'accezione quale edificio di interesse storico-culturale sarebbe derivata a un decreto di vincolo architettonico-monumentale; vincolo che, come diremo di seguito, non esiste.

Il nuovo strumento urbanistico generale non forniva, peraltro, nessuna indicazione su quale potesse essere il percorso e la metodologia da seguire per il “restauro” di ruderi che, di fatto, tali neanche potevano essere per gli interventi impropri subiti. Non indicava alcun percorso “filologico”, non esistendo, di fatto, nessuna valida testimonianza o documento opponibile per una tale operazione. Ciò è confermato anche dal PIT-PP dal quale non emerge alcuna classificazione del complesso né come bene architettonico da tutelare, né come bene archeologico ex Parte II del D.Lgs. n. 42/2004, né come zona d'interesse archeologico da tutelare.

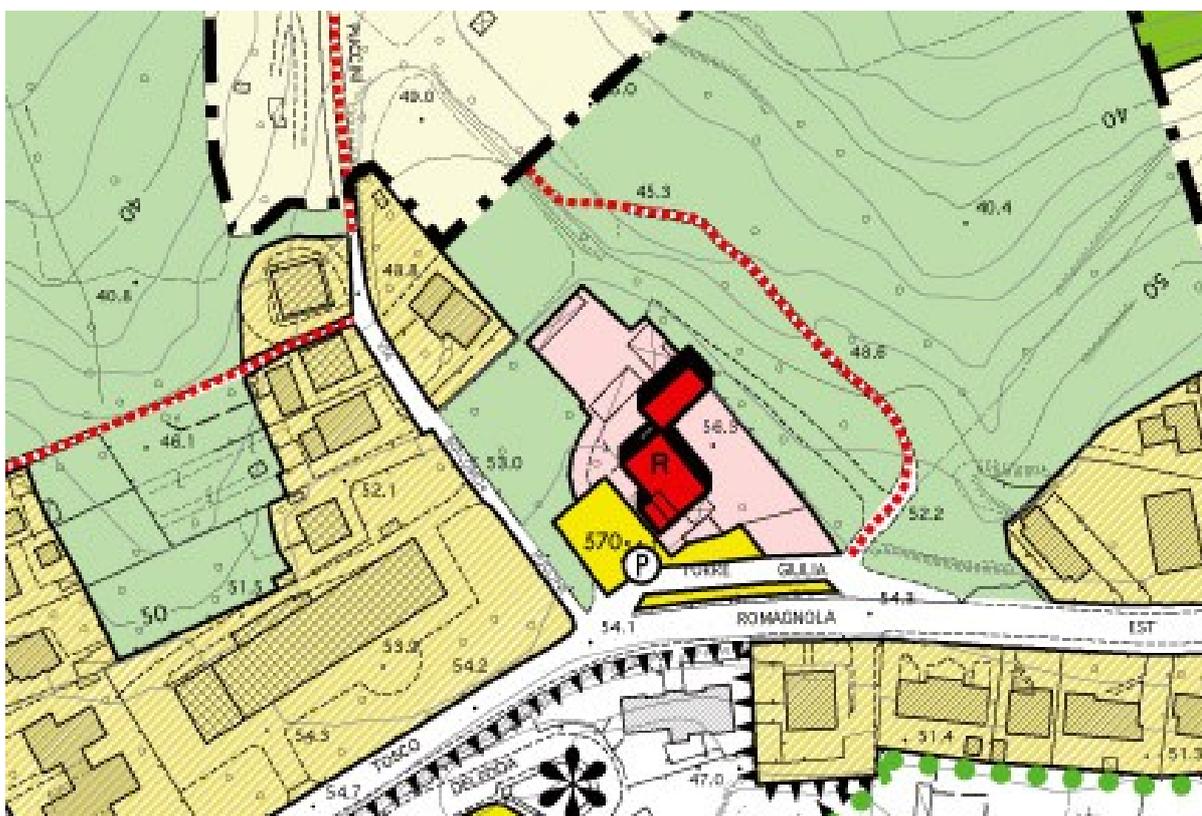


Fig. 2: Estratto RU

Con la schedatura effettuata, il complesso veniva individuato come appartenere ad area storica (cfr. art. 28 NTA del RU), all'unisono con un'area da adibire a parcheggio pubblico o privato di uso pubblico disciplinato dall'art. 25 delle NTA del RU, con una certa indeterminazione e imprecisione terminologica<sup>2</sup> che, inoltre, si rileva nell'indeterminazione della delimitazione del verde privato, parte del quale inopinatamente all'interno dell'area scolastica poco a Nord, di cui diremo più avanti.

<sup>2</sup> I parcheggi sono pubblici se riferibili al D.M. n. 1444/1968 quali standard urbanistici. Sono parcheggi privati quelli riferibili alla legge n. 122/1989 e pertinenza di immobili privati o anche quelli di relazione per le attività commerciali.

**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO - REGOLAMENTO URBANISTICO**  
 AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO NELLE UTOE

| U.T.O.E.   | scheda   | localizzazione      | Piano strutturale | identificazione   |
|------------|----------|---------------------|-------------------|---|
| SAN ROMANO | <b>0</b> | via Tosco Romagnola |                   | <input checked="" type="radio"/> catasto leopoldino<br><input type="radio"/> catasto d'impianto<br><input type="radio"/> C. T. R. / recente |

| classificazione tipologica | stato di conservazione / destinazione |
|----------------------------|---------------------------------------|
| edificio specialistico     | torre di avvistamento                 |



Intervento ammesso, indirizzi e prescrizioni

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Art. 28a Edificio specialistico civile. Restauro con piano di recupero. | scheda<br>bene culturale<br>CA 281 |
|---|------------------------------------|

La stessa indeterminatezza risulta palese per le aree circostanti che per le quali il R.U. vigente nella indica per superare l'attuale consistenza del sito, combattuta tra l'essere periferia di frangia e nello stesso tempo sito polare per attività culturali e ricreative. Indeterminatezza che rimane tale anche per le aree immediatamente a Nord dove è individuato un "Nuovo Polo Torre Giulia" di espansione residenziale ma con parziale destinazione a zona scolastica che però, per queste ultime finalità, non trova una sua corretta zonizzazione e quindi una chiara modalità per la sua attuazione, oltre che palesarsi in aperto contrasto con gli obiettivi di qualità fissati dal PIT-PIP per gli insediamenti di crinale quali quello della zona di Angelica della frazione di San Romano.

Nel novero della sommatoria degli interventi resi possibili dallo strumento urbanistico comunale vigente risulta obiettivamente eccessivo e non esattamente ponderato, non solo per gli aspetti paesaggistici ma anche per quelli geomorfologici, dal momento che nei pressi della zona d'esame è stato accertato un movimento franoso che necessita di opere di consolidamento per non aggravare le condizioni all'intorno già caratterizzato da complessi residenziali di relativa recente realizzazione. La statistica della sola previsione del "Nuovo Polo Torre Giulia" condurrebbe ad un consumo di suolo di oltre 20.000 m<sup>2</sup>, con una volumetria di oltre 18.000 m<sup>3</sup> e tutto con dotazioni territoriali assai circoscritte.



## PARTE SECONDA

### PRESUPPOSTI DELLA VARIANTE, CONTENUTO E QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

#### 2.1 - Caratteristiche dell'area di studio

I fabbricati e la loro area di pertinenza sono individuati al Catasto terreni del Comune di Montopoli V.A. al foglio n. 3 dalle particelle diverse, di cui la n. 70 è quella che interessa specificatamente il complesso “Torre Giulia”, mentre le nn. 28, 66, 67, 68, 190, 585, 1273, 1317 le aree circostanti. In vario modo e con l'obiettivo di razionalizzare l'assetto della zona e diminuire il carico urbanistico oggi potenziale, la zona è esaminata anche per quanto attiene la possibilità di una loro diversa utilizzazione futura quale dotazione urbanistica della zona, in quanto per gran parte dell'area viene proposta la sua destinazione ad attrezzature d'interesse comunale o generale, senza utilizzazione fondiaria. La proprietà dei manufatti del complesso Torre Giulia è interamente ascrivibile alla “Società Semplice Casa del Popolo Torregiulia”, rappresentata dal Presidente sig. Giuseppe Novino, con l'esclusione della torre crollata che risulta essere di proprietà del “Circolo Arci Torregiulia”. I terreni contermini interessati dal riassetto zonale sono di proprietà Collecchi Stefania e Collecchi Fabrizio e, ancora, della Imm.re '79 di Grazzini Savino & C. S.a.s.

Il contesto ambientale è quello di crinale dell'altura dove si sviluppa l'abitato di San Romano-Angelica, percorso anche dal tracciato della via Fiorentina, oggi S.S. n. 67 “Tosco-Romagnola. Posta l'origine remota come già fatto cenno nella prima parte della relazione, il comparto in parola si pone ad una quota media di 55,00 m s.l.m., in un contesto rimasto pressoché immutato dal dopoguerra, seppure con superfetazioni, costruzioni estemporanee e demolizioni.

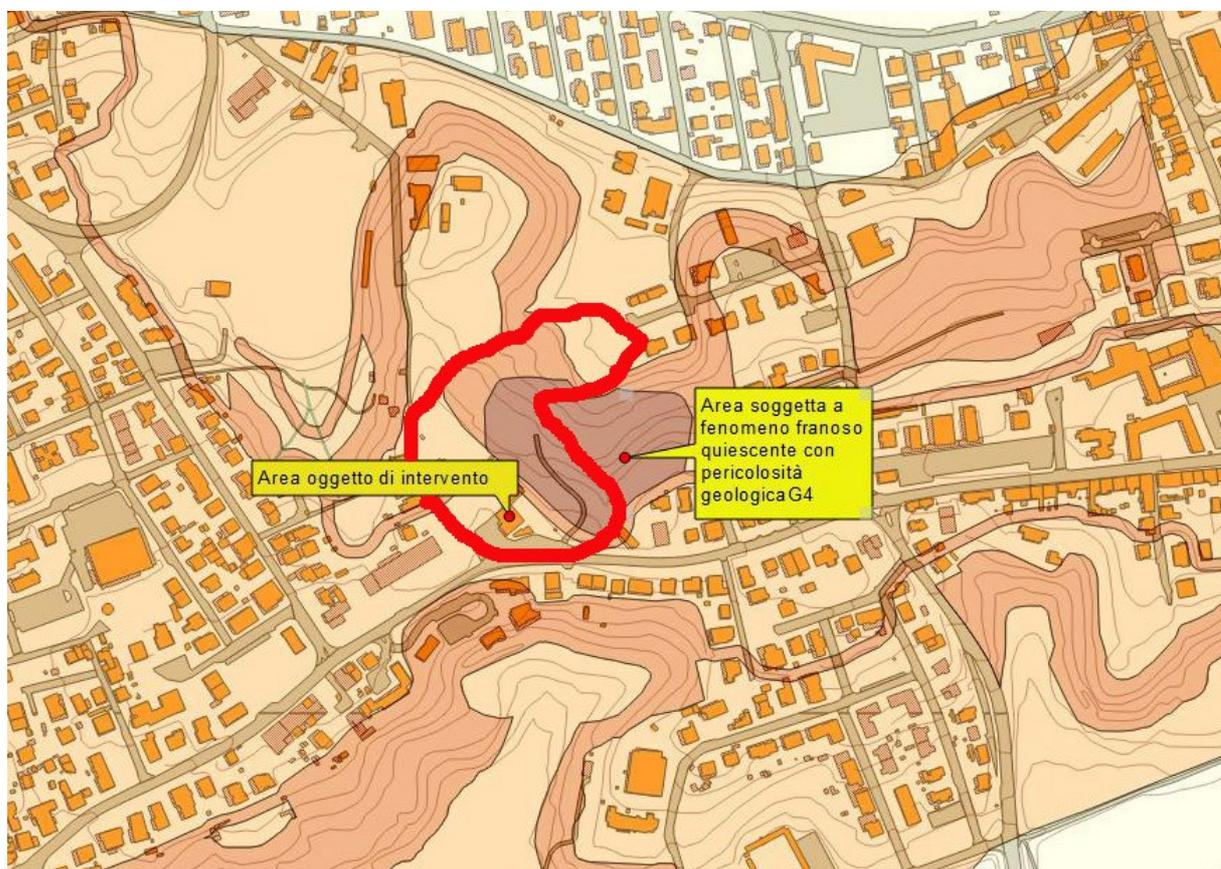


Fig. 3: Stralcio carta della pericolosità geomorfologica

Dal punto di vista geologico la zona è caratterizzata da una sovrapposizione, non sempre discreta, da conglomerati composti da ciotoli arrotondati, da conglomerati sabbiosi e da conglomerati limo-argillosi. Immediatamente ad est dell'area occupata dalla "torre Giulia", insiste un corpo di frana attivo che, ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011, è classificato come G.4 "pericolosità geologica molto elevata", ovvero - aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi, che secondo la perimetrazione delle aree con pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante del PAI del Fiume Arno (cfr D.P.C.M. 6 maggio 2005) è individuata come area di tipo PF3.

Sismicamente risulta collocata in classe S.3<sup>3</sup> a pericolosità sismica elevata ai sensi della normativa in tema (cfr DM. Infr. 14 gennaio 2008) che secondo l'indagine della pericolosità sismica locale del R.U. diviene anche "molto elevata" (S4) in un lembo dell'area interessata dal fenomeno franoso di cui al capoverso precedente., mentre per quanto riguarda la pericolosità idraulica, invece, l'area risulta ricadere in area a pericolosità idraulica bassa (I1)<sup>4</sup>.

## 2.2 - Natura dell'intervento urbanistico

In ordine alla situazione storica e morfologica sopra brevemente delineata, prioritariamente la variante consente di intervenire per attuare un fattivo intervento di recupero e valorizzazione del complesso dei manufatti di Torre Giulia, tutto finalizzato all'adeguamento della struttura socio-culturale attuale mediante l'aggiunta di idonei spazi tali da ricavarne locali da destinare a ristorazione e annesse attrezzature tecniche di supporto, in una misura tale da non superare la consistenza volumetrica<sup>5</sup> antecedente al 1999; anno quando erano ancora in essere i volumi destinati a servizi igienici e i maggiori resti della costruzione ottocentesca, profondamente depauperata e compromessa a seguito degli eventi bellici dello scorso secolo che interessarono la zona nel 1944.

Più organicamente e attraverso strumenti attuativi diretti convenzionati, per la parte dell'area al suo intorno, che oggi vive di una sorta di precarietà d'uso e di valori ambientali, la variante intende ampliare le dotazioni territoriali funzionale dell'intera frazione, riducendo il carico urbanistico oggi reso possibile dall'attuale zonizzazione con la previsione di un comparto di espansione residenziale di ben 20.100 m<sup>2</sup>, peraltro insistente anche in area connaturata dalla presenza, nel declivio verso Nord, di una frana attiva in quiescenza, nonché da terreni che, nel loro complesso, non si prestano ad alcuna attività di trasformazione urbanistico-edilizia.

Con l'obiettivo di riqualificare sia i manufatti che l'area circostante, anche con particolare attenzione a restituire dignità e memoria al sito che è certamente una testimonianza del presidio militare fiorentino instaurato nella zona nel basso Medioevo (XIV sec.), seppure solo con ruderi contenenti cenni morfologici restituiti da interventi postumi assai più recenti (fine XIX sec.) che non possono elevarlo a sito archeologico, il completamento residuale del tessuto urbano circostante le potrà conferire un effettivo limite senza ulteriori ambiti d'espansione.

Con queste premesse, gli interventi proposti devono essere necessariamente ricondotti ad una novellata disciplina urbanistica che, sia in termini geometrici che regolamentari, ne renda possibile la migliore attuazione, senza venir meno, tuttavia, ad una riconfigurazione dello zoning della zona

<sup>3</sup> S3: sono le zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che, pertanto, potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici. Sono anche le zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili di liquefazione dinamica; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisiomeccaniche significativamente diverse.

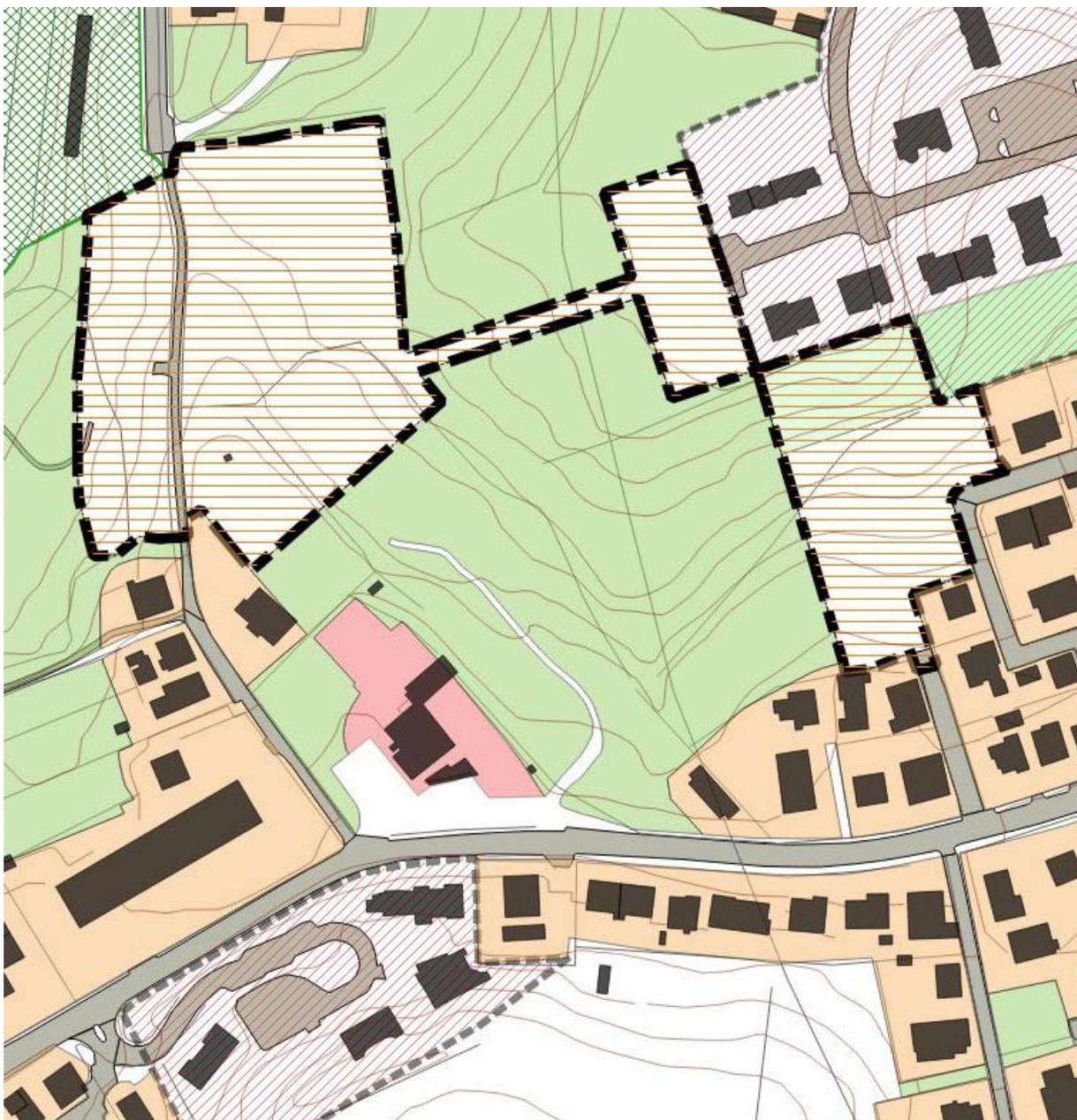
<sup>4</sup> Aree collinari o montane prossime a corsi d'acqua per le quali non vi sono notizie storiche di inondazioni

<sup>5</sup> Volumi ante 1999 pari a 560 m<sup>3</sup>, volumi previsti nel PR per 425,20 m<sup>3</sup>.

immediatamente adiacente.

### **2.3 – Contenuto e rappresentazione della variante**

Si tratta ora di intervenire per definire sia con più razionalità e logica le possibilità per una intervento coerente di recupero che possa restituire dignità compositiva al complesso e consentirne un reale recupero avulso da mere congetture accademiche e discipline ingessanti, sia e all'unisono una novellata zonizzazione ad essa circoscritta che possa aggiornare anche il perimetro del comparto indicato dal punto 3) della parte B) dell'art. 40 delle N.T.A. del R.U., recante l'area di nuovo impianto "Nuovo polo Torre Giulia" con l'impropria geometria che contiene la previsione di realizzarvi un area scolastica, in gran parte insistente su area con criticità di ordine geomorfologico come evidenziato nel paragrafo 2.1., che peraltro si verrebbe a connaturare in area di espansione residenziale incoerente con gli indirizzi per le politiche e gli obiettivi di qualità contenuti del PIT-PP per la zona d'interesse.



*Fig. 4: Stralcio RU - Stato attuale (elaborazione SIT con semplificazione dei colori)*

L'area scolastica, inoltre, non è indicata sulla zonizzazione come tale, bensì facente parte di un più vasto complesso di espansione residenziale che, oltremodo, per risultando compreso in area separata dalla prima, ne costituisce un continuo urbanizzato oltremodo incoerente con gli obiettivi di qualità della zona, per i quali non risulta neanche chiaro a chi debba essere attribuita l'iniziativa di una simile opera. Nella sua totalità l'intervento annovera una superficie territoriale di 20.100 m<sup>2</sup>, di cui 13.500 m<sup>2</sup> di fondiaria vengono indirizzati ad area scolastica, 900 m<sup>2</sup> a viabilità e ben 3.900 m<sup>2</sup> di superficie fondiaria a destinazione residenziale dove sarebbe possibile realizzare 3.000 m<sup>2</sup> di SUL oggi SE; oltre alla viabilità detta le dotazioni territoriali sono circoscritti a soli 700 m<sup>2</sup> di verde pubblico e 700 m<sup>2</sup> di parcheggio pubblico.

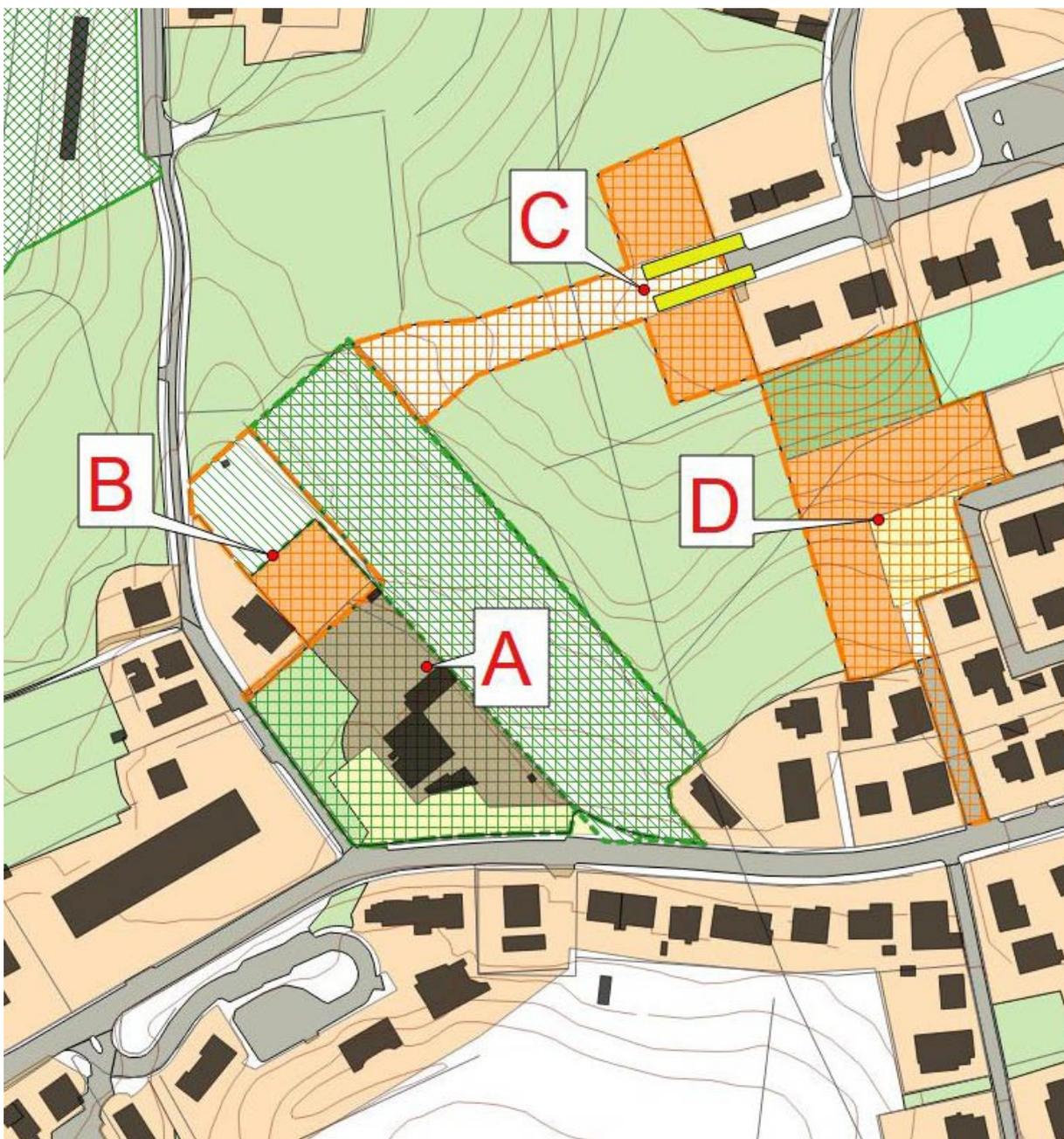


Fig. 5: Stralcio RU - Stato modificato proposto (elaborazione SIT con semplificazione dei colori e dei simboli)

La variante allo strumento operativo che qui viene proposta contiene, innanzi tutto, una

diversa disciplina del complesso Torre Giulia, come sopra già delineato, che si sostanzia nell'abbandono della zona storica a favore di un comparto soggetto ad intervento diretto convenzionato **(A)** privo di indice edificatorio ma a cui è attribuita una limitata superficie edificabile in ampliamento (250 m<sup>2</sup>) per consentire gli interventi di adeguamento funzionale per gli scopi collettivi e d'interesse generale che esso già assolve. Questa potenzialità potrà essere esercitata sulla parte Nord del complesso che non rappresenta alcun valore testimoniale, oltre ogni plausibile considerazione anche di carattere prettamente locale. All'unisono il comparto somma delle superfici che costituiscono la dotazione territoriale necessaria (standard) soggetto a cessione al comune, nella quantità di 1.195 m<sup>2</sup> di parcheggio pubblico, nonché in una grossa porzione di verde destinato ad attrezzature di interesse comune, ovvero pubbliche o di uso pubblico (cfr. art. 22 delle NTA del RU) che per almeno 1.520 m<sup>2</sup> dovranno essere cedute al comune; il comparto si completa poi di uno spazio destinato a verde privato (1.140 m<sup>2</sup>) ancora connaturato alle attività precipue svolte e previste nel complesso.

Nell'ottica di un complessivo miglior assetto zonale, vengono introdotti tre ulteriori comparti soggetti ad intervento diretto convenzionato. Il primo dei due **(B)** completa e definisce l'assetto urbano della sommità del crinale di Torre Giulia mediante una limitata superficie fondiaria (1.004 m<sup>2</sup>) a fronte di una porzione di circa 1.650 m<sup>2</sup> da cedere al comune in quanto ricompresa tra le aree destinate ad attrezzature ex art. 22 delle N.T.A. Nella sola superficie fondiaria potrà essere esercitata una potenzialità edificatoria pari all'indice previsto per le altre zone di saturazione (SE parti a If di 30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> un RC del 30%, Hmax = 7,50 m, Df = 5 m e con Superficie accessoria (SA) massima parti al 20%).

Il terzo **(C)** definisce e completa l'intervento di saturazione della zona sottostante, raggiungibile dalla via Maria Teresa di Calcutta, mediante PUC, consentendo anche in questo caso di acquisire una notevole superficie da destinarsi ad attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico (2.254 m<sup>2</sup>), a fronte di una contenuta superficie fondiaria (1.932 m<sup>2</sup>) sulla quale potrà essere esercitata un'attività edificatoria disciplinata dagli stessi indici indicati per il comparto B (SE parti a If di 30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> un RC del 30%, Hmax = 7,50 m, Df = 5 m e con Superficie accessoria (SA) massima parti al 20%).

Il quarto **(D)** rende attuabile in via diretta (PUC) l'intervento di trasformazione urbanistico edilizia già possibile con R.U. vigente, però all'unisono con l'intera espansione del "Polo Torre Giulia" e quindi di difficile attuazione per le implicazioni connaturate alla prevista "zona scolastica". La variante, infatti, prevede ora di eliminare questa previsione insediativa posta, come già detto in precedenza, in sommità ad un crinale la cui salvaguardia attiene agli indirizzi per le politiche e alle prescrizioni contenuti del PIT-PP.; l'individuazione di una più adatta area da destinare allo stesso scopo è demandata allo studio in corso per la revisione generale del piano strutturale e del regolamento urbanistico ai sensi degli artt. 31 e 22 della L.R. n. 65/2014 e degli artt. 20 e 21 della disciplina del PIT-PP.

A fronte di una superficie territoriale complessivamente quasi analoga (22.450 m<sup>2</sup> attuali contro 20.244 m<sup>2</sup> del progetto) si ottengono i seguenti ulteriori risultati: SF che passa da 17.400 m<sup>2</sup> a 5.940 m<sup>2</sup>, standard di parcheggio e strade che passa da 700 m<sup>2</sup> a 3.220 m<sup>2</sup>, standard di verde pubblico che passa da 700 m<sup>2</sup> a 6.253 m<sup>2</sup>, comprensiva di una superficie da destinarsi a viabilità d'impianto e alle attrezzature indicate dall'art. 22 delle N.T.A.. Il consumo di suolo con destinazione residenziale ne risulta compreso in maniera considerevole, giacché passerebbe da 5.220 m<sup>2</sup> a 17874 m<sup>2</sup>, liberando anche da un eccessivo carico urbanistico un'area con criticità geomorfologiche che, per altro verso,

potrà essere adeguatamente consolidata, tramite opportuna regimazione delle acque di superficie e altre opere di consolidamento, grazie agli interventi di trasformazione urbanistico edilizia al suo intorno.

## 2.4 - 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, 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.

### Piano Strutturale

L'area d'intervento è, come già detto, all'interno dell'UTOE n. 4 di San Romano, in particolare nella parte del tessuto urbano che costituisce la cerniera tra il nucleo storico della frazione omonima e l'abitato de L'Angelica (o Angelica), tanto dall'essere oggi un continuum fatti salvi alcuni resedi privati e varchi ambientali (cfr stralcio cartografico di figura 5).

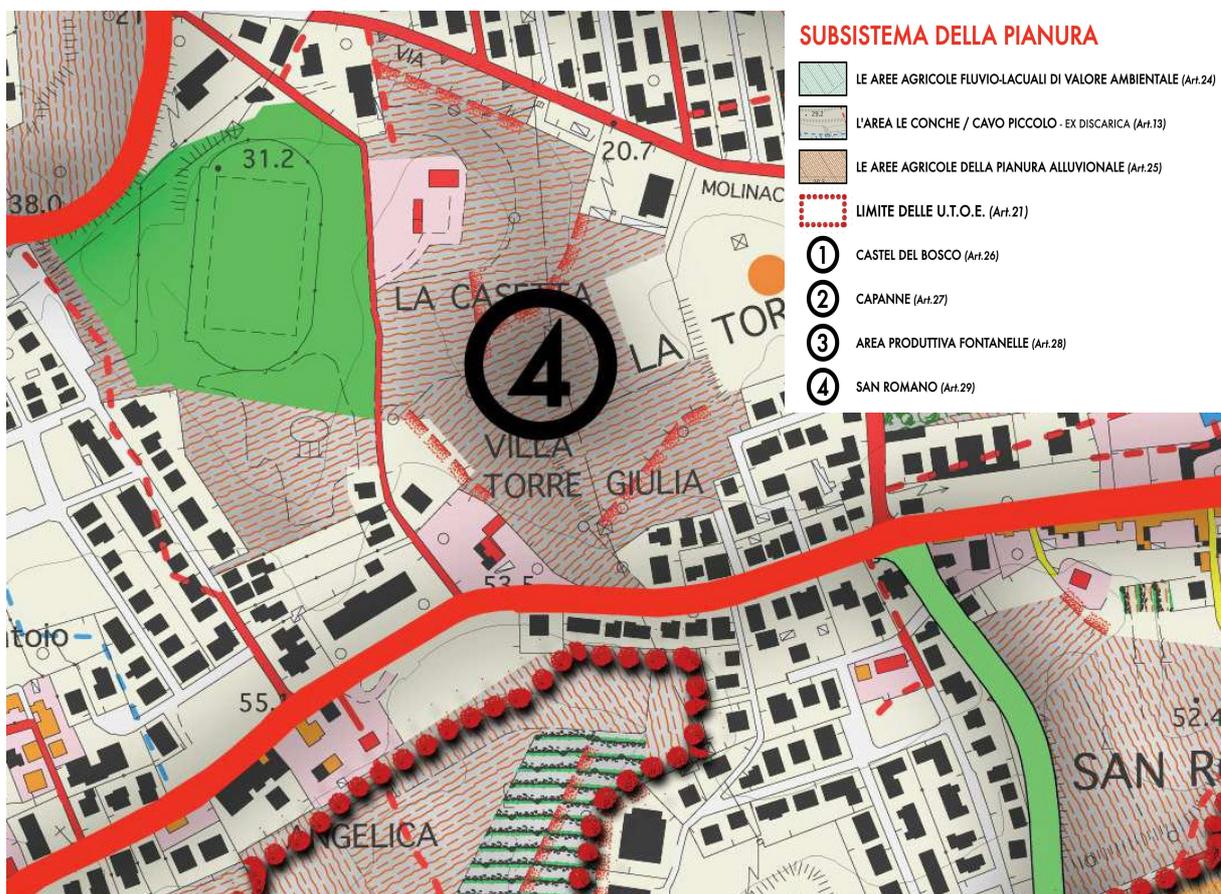


Fig. 6: Estratto cartografia PS

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.

#### Piano comunale di classificazione acustica

Per essere prossima alla viabilità rappresentata dalla via Tosco-Romagnola, l'area di studio si colloca prevalentemente in zona IV con la parte più interba in zona III, tutto ai sensi del PCCA vigente e con limiti emissione diurno/notturno rispettivamente di 65 e 55 dB(A) e 60 e 50 dB(A).

#### Vincoli Sovraordinati

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

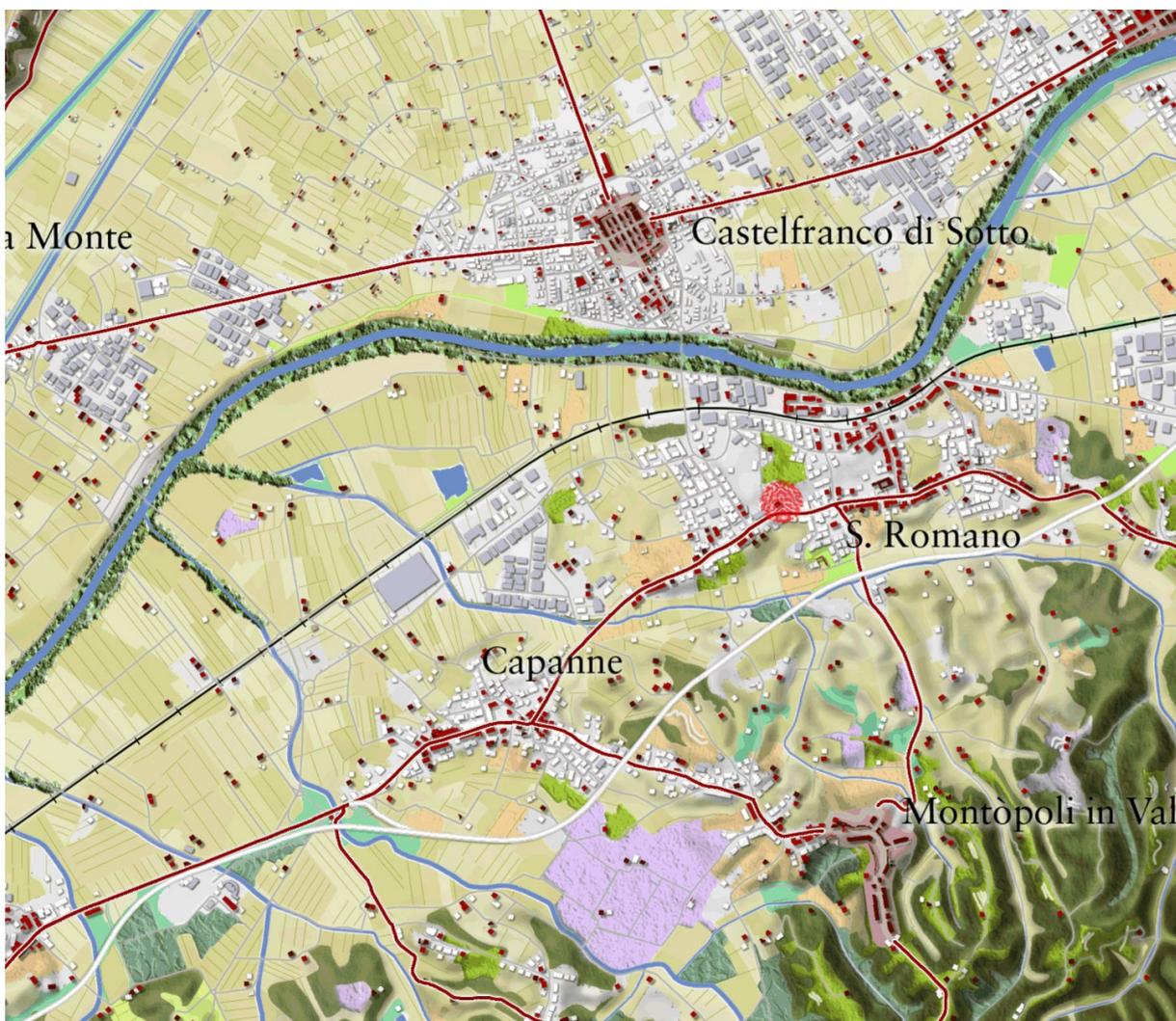


Fig. 7: Estratto della "Carta del paesaggio" (1:25.000) - Sito d'interesse evidenziato nel cerchietto rosso

#### 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. Senza poter escludere che il sito d'interesse sia frequentato fin dal Terzo secolo d.C in concomitanza con la generale crisi economica e sociale che colpisce la penisola italiana, spingendo le popolazioni ad abbandonare la pianura e preferire quelli collinari, è molto più probabile che il luogo assuma la veste di vero e proprio proto-insediamento nel periodo centrale del Medioevo, durante quel processo di moltiplicazione dei villaggi, intorno o prossimi a chiese che fungono da catalizzatori, che vedono anche l'espansione di aree coltivate con progressiva sottrazione da aree già boschive. Tuttavia è tra il XII e il XIII secolo che, in coincidenza con la riduzione dei centri abitati, che il sito posto sull'altura assume una destinazione più specialistica (avvistamento, militare) tale da garantire il controllo delle vie di comunicazione delle valli sottostanti – principalmente quella dell'Arno – nel disegno restauratore dell'autorità imperiale in Toscana voluta da Federico II.

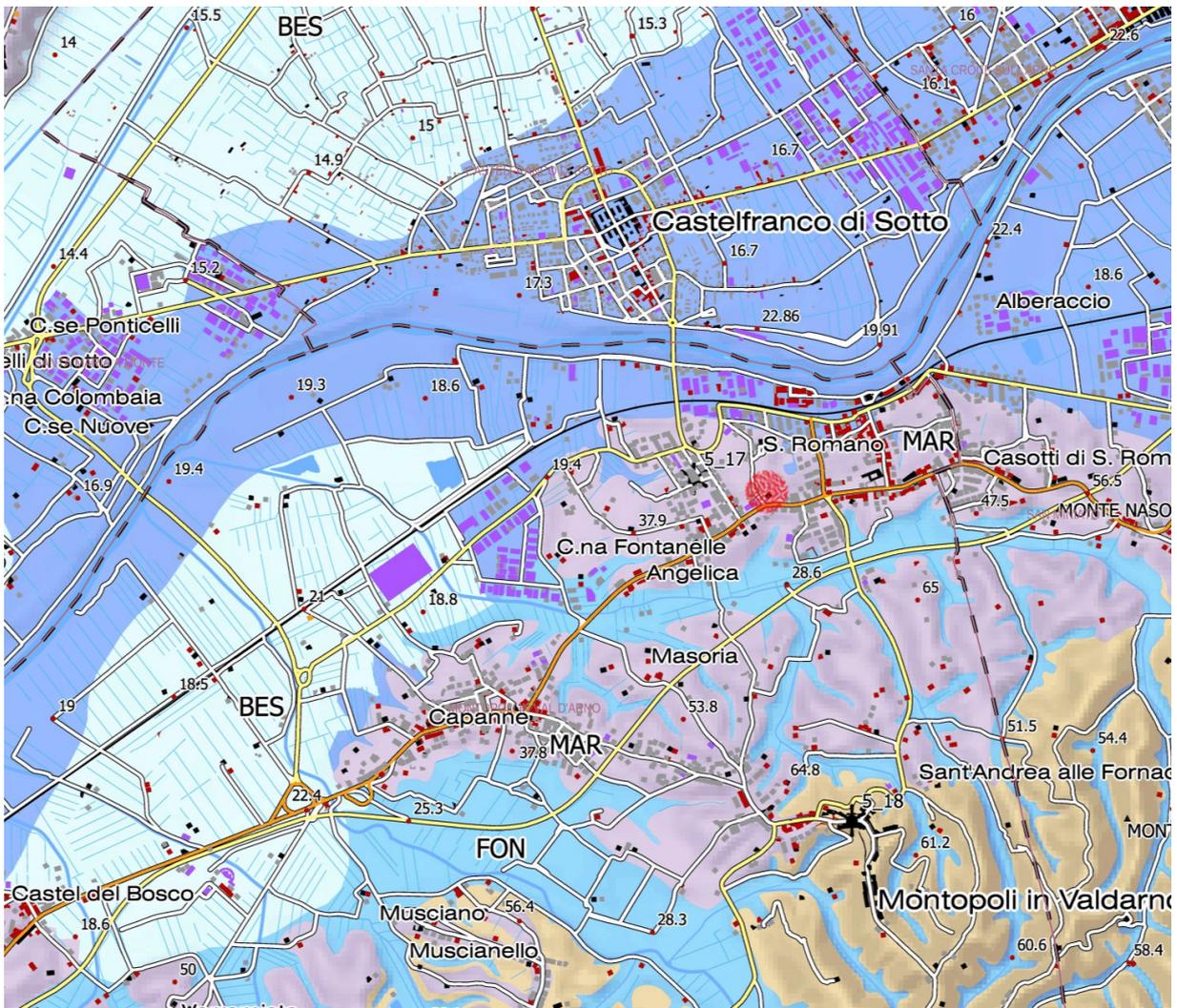


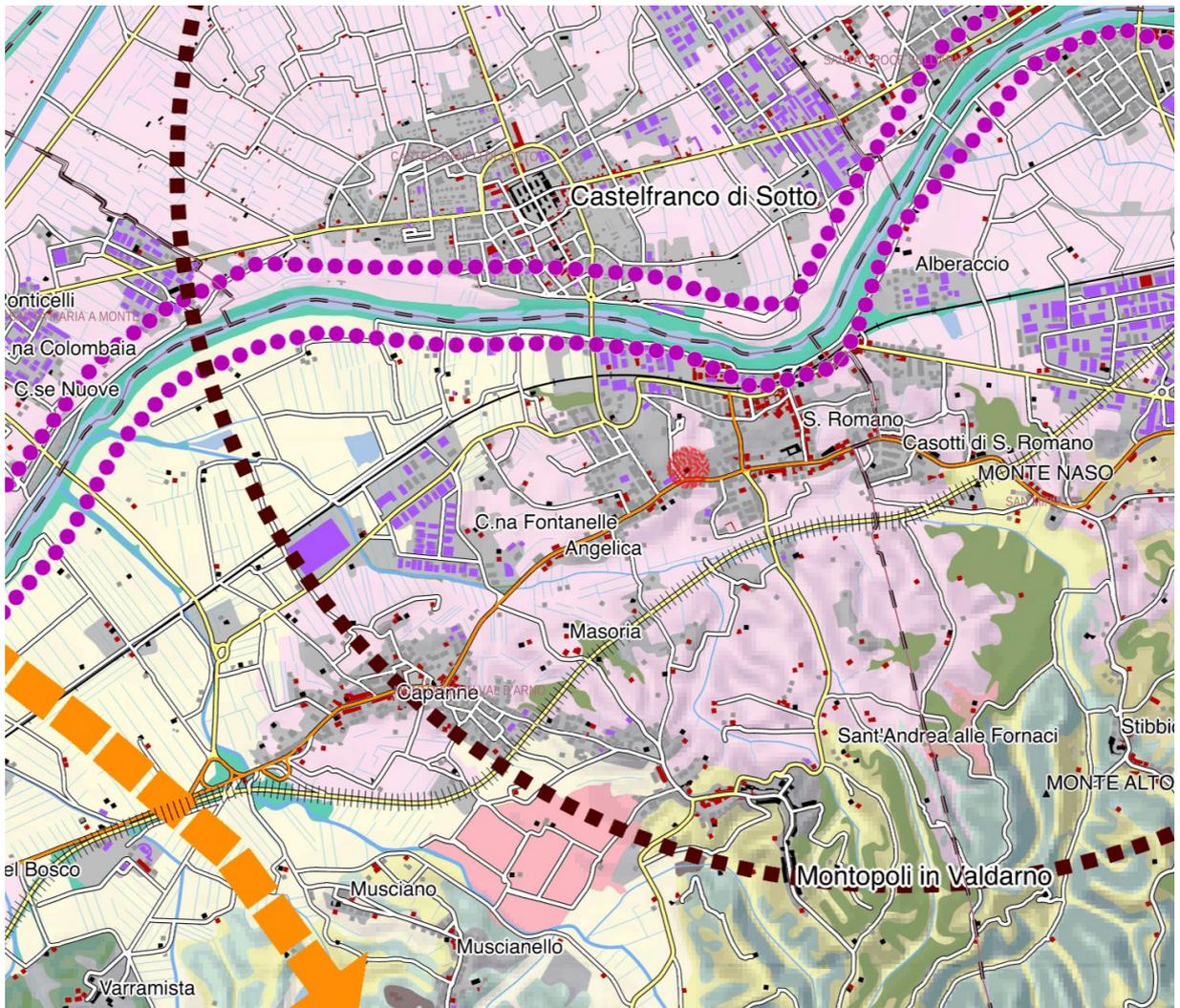
Fig. 8: Estratto della "Carta dei sistemi morfogenetici" (1:25.000) - Sito d'interesse evidenziato nel cerchietto rosso

Rimasto sostanzialmente nell'anonimato storico per tutto il periodo di dominio dello stato fiorentino, in epoca ormai prossima alla nostra (XIX sc.), al pari di altre contermini, sul sito si

incentrano le attenzioni signorili per la sua posizione dominante con i ruderi antichi che si prestano a offrire un spunto di ricercata monumentalità alla nuova residenza.

Quanto ai caratteri morfologici (Invariante I), 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 50-60 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 peggior pressione sull'ambiente e il suo equilibrio.

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 (invariante II) che ancora interessa parti del territorio ad Ovest e, significativamente corrispondente alla valle del Torrente Chiecina in direzione Sud-Est Nord-Ovest.



*Fig. 9: Estratto della "Carta della rete ecologica" (1:25.000) - Sito d'interesse evidenziato nel cerchietto rosso*

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 (invariante II) che ancora interessa parti del territorio ad Ovest e, significativamente corrispondente alla valle del Torrente Chiecina in direzione Sud-Est Nord-Ovest.

In un sistema definito (Invariante III) 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 a pettine o ramificato (TR8).

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 sviluppandone 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.

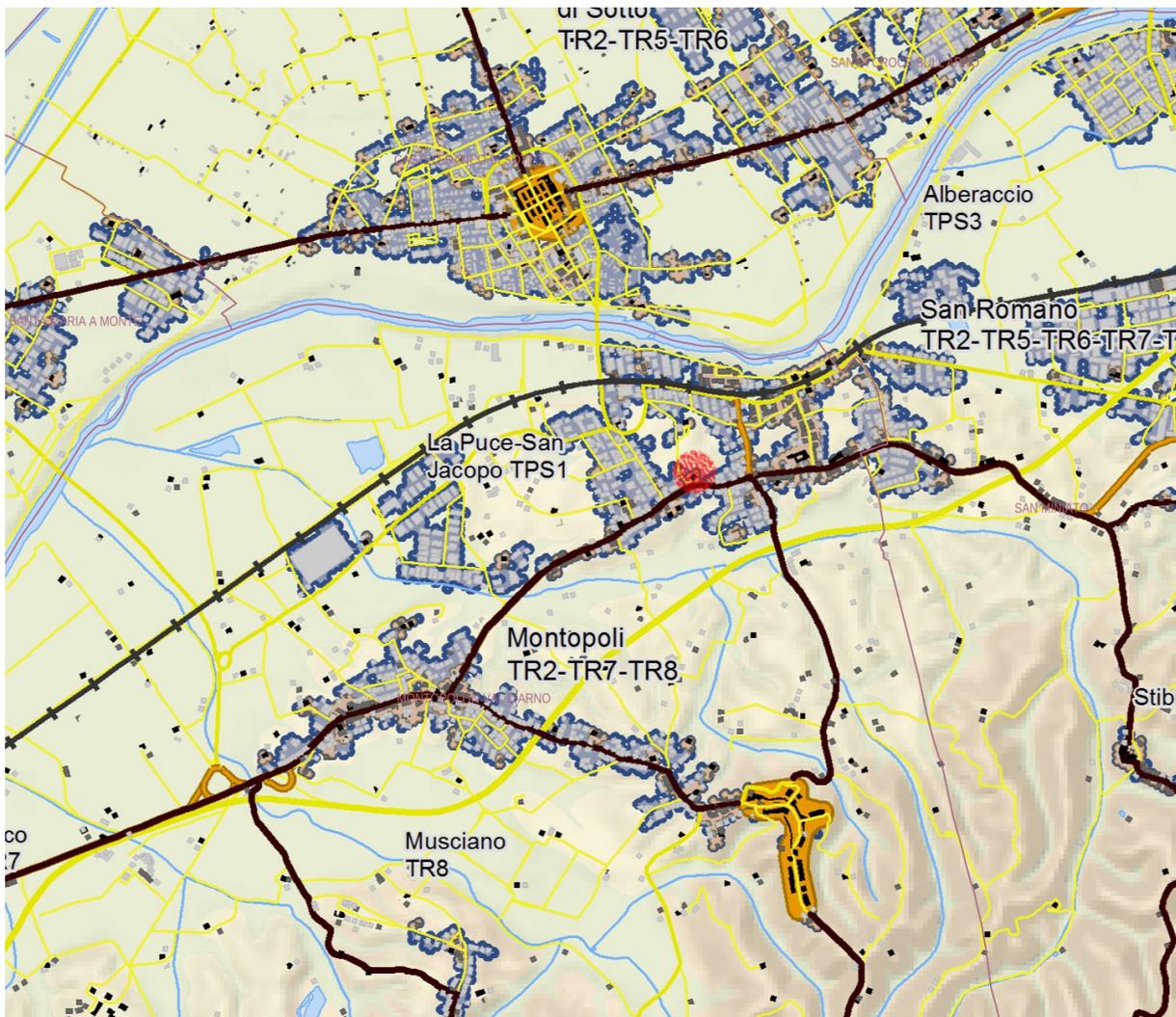


Fig. 10: Estratto della “Carta della carta del territorio urbanizzato” (1:25.000) - Sito d'interesse evidenziato nel cerchietto rosso

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.

### PRGA (Piano rischio grandi alluvioni)

Pericolosità Idraulica: l'area oggetto d'intervento non ricade all'interno della zonizzazione con qualsivoglia pericolosità o rischio idraulici come individuati dal piano.



*Fig. 11: Stralcio cartografico della pericolosità idraulica PRGA Elaborazione SIT -(1:5.000) - Sito d'interesse nel cerchietto rosso*

## **2.5. - Conclusioni**

Secondo quanto evidenziato nel presente documento, la variante al Regolamento Urbanistico vigente, con la quale vengono resi possibili le sole e reali possibili interventi di valorizzazione dell'area in oggetto, attuando anche una riduzione del consumo di suolo, altrimenti possibile solo in astratto con la previsione contenuta nello strumento urbanistico generale vigente, non comporta effetti significativi sulle componenti ambientali e non rileva elementi di incoerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati.

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