



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Provincia di Pisa

SETTORE III “Tecnico, ambiente e protezione civile”

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER MODIFICA DELLO ZONING IN FREGIO ALLE VIA MILANO E ALDO MORO NELLA FRAZIONE DI CAPANNE E UTONE OMONIMA-
ARTT. 30 E 32 DELLA L.R. N. 65/2014



RELAZIONE TECNICA

PER LA VARIANTE AL R.U.

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

INDICE GENERALE

PARTE PRIMA

OBIETTIVI, GENERALITÀ E CONTENUTO

1.1	<i>Obiettivi del documento e della variante</i>	<i>pag.</i>	<i>5</i>
1.2	<i>Quadro conoscitivo generale</i>	<i>pag.</i>	<i>5</i>
1.3	<i>Contenuto della variante</i>	<i>pag.</i>	<i>7</i>

PARTE SECONDA

PRESUPPOSTI DELLA VARIANTE E QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

2.1	<i>Ricognizione del contesto urbanistico e paesaggistico</i>	<i>pag.</i>	<i>9</i>
	▪ <i>Piano strutturale</i>	<i>pag.</i>	<i>9</i>
	▪ <i>Piano comunale di classificazione acustica</i>	<i>pag.</i>	<i>10</i>
	▪ <i>Vincoli sovraordinati</i>	<i>pag.</i>	<i>10</i>
	▪ <i>PIT con valenza di Piano paesaggistico</i>	<i>pag.</i>	<i>11</i>
	▪ <i>PRGA (Piano gestione rischio alluvioni)</i>	<i>pag.</i>	<i>14</i>

PARTE PRIMA

OBIETTIVI, GENERALITÀ E CONTENUTO

1.1 - Obiettivi della variante

La variante occorre per attuare una modifica di minima entità allo zoning all'interno del territorio urbanizzato della UTOE n. 2 di Capanne che consenta una più razionalizzare geometria della superficie fondiaria e delle dotazioni territoriali, senza aumento di consumo di suolo e senza riduzione degli standard.

Il documento è redatto dal Settore III "Tecnico, ambiente e protezione civile" quale proponente e comprende una descrizione della variante in oggetto, le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente indotti dall'attuazione della variante stessa.

Per gli scopi appena ricordati, il presente documento si articola come di seguito:

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

1.2 - Quadro conoscitivo generale

Il comune di Montopoli in Val d'Arno è dotato di piano strutturale, approvato con deliberazione consiliare n. 21 del 5 marzo 2009, e di regolamento urbanistico, approvato con deliberazione consiliare n. 7 del 15 febbraio 2013, ambedue redatti e approvati nel quadro delle norme previste dalla L.R. n. 1/2005. Il piano strutturale, vero e proprio organo di pianificazione strategica, è stato redatto secondo il dettato dell'art. 53 della L.R. n. 1/2005, mentre il regolamento urbanistico, componente operativa del piano regolatore, è stato approvato nel quadro dei contenuti dell'art. 55 della stessa legge regionale. Per l'analisi di quest'ultimo si rimanda al documento preliminare di avvio del procedimento allegato alla delibera di G.M. n. 138/2019.

A pochi anni dalla loro approvazione, si pone oggi l'esigenza di una loro valutazione in prospettiva di una modifica per consentire una migliore aderenza ad esigenze ambientali, sociali ed economiche assai dinamiche. Oltre ad aggiornamenti che risultano necessari per l'avvenuta approvazione del Piano d'indirizzo territoriale regionale con valenza di Piano paesaggistico approvato, in ultimo, con Deliberazione C.R. n. 37 del 27 marzo 2015.

Per quanto riguarda il regolamento urbanistico, si pone l'esigenza di eliminare di alcune incoerenze dello zoning, risultate palesi da una lettura attenta degli elaborati anche in confronto con vari portatori d'interesse della collettività, dopo che sono state riscritte, in maniera organica e più razionale, le norme tecniche di attuazione, sia nel quadro degli obblighi nascenti con l'art. 216 della L.R. n. 65/2014 e del D.P.G.R. n. 39/R/2018, sia per la loro inadeguatezza nella sintassi sia perché risultate inadeguate a costituire riferimento certo e inequivocabile per l'applicazione della corretta disciplina di piano (cfr. appr. Del C.C. n. 86/2019).

Venendo al caso di specie, si desidera soffermare l'attenzione sulle zone di saturazioni di tipo residenziale di recente formazione (zone B), dove sono possibili interventi diretti di nuova edificazione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica ed edilizia con demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e cambi di destinazione d'uso, poste in fregio alle vie Milano e Aldo Moro nella frazione di Capanne dove l'accordata ca-

pacità edificatoria potrebbe essere meglio utilizzata con una diversa forma dei lotti fondiari, ottenendo nel contempo anche un sensibile beneficio nella individuazione e disponibilità delle superfici di standard pubblico all'intorno.

Pur trattandosi di un'operazione assai circoscritta, questa costituisce una variante allo strumento operativo vigente (R.U.) poiché viene comunque a determinare una modifica di una piccola area a livello locale, senza tuttavia determinare alcun aumento di capacità edificatoria né dell'UTOE né dello strumento urbanistico generale vigente nel suo complesso.

Oltre ai richiami di legge già elencati, concorrono a formare il quadro di riferimento normativo anche i regolamenti approvati con D.P.G.R. 5 luglio 2017, n. 32/R in tema di tutela e valorizzazione degli insediamenti

Come per altri piani e progetti di analogo tenore, la stesura del presente documento e di quelli che occorreranno per il procedimento sono frutto del lavoro esclusivo del Settore III "Tecnico, Ambiente e Protezione civile", con tutto il suo personale, che riveste il ruolo di proponente ai sensi della L.R. n. 10/2010. Per l'attuale struttura dell'Ente, il progettista arch. Fausto Condello è anche il responsabile del procedimento, mentre garante dell'informazione e della partecipazione è il sig. Sandro Bartaloni dello stesso Settore III.



Fig. 1: Corografia aerea

1.3 - Contenuto della variante.

Come premesso, la proposta attiene alla modifica dello zoning per consentire una migliore utilizzazione dell'area fondiaria a destinazione residenziale e della coeva realizzazione di un parcheggio pubblico con generale riassetto della zona limitrofa alla via Milano, tutto mediante intervento diretto convenzionato oggi riconducibile alla procedura di cui all'art. 121 della L.R. n. 65/2014. In relazione allo stato attuale del RU, con la modifica la superficie fondiaria necessaria passa da 600,00 m² a 700,00 m² a fronte però di un aumento dello standard di parcheggio, assai necessario nella zona che ne risulta deficitaria, che passa da 460,00 m² a 593,00 m² e con una forma geometrica assai più consona ad una sua utilizzazione.

La variante traduce più concretamente gli obiettivi di qualità della frazione già indicati nel piano strutturale vigente (cfr. par. 5.3 della Relazione di progetto) dove, tra altre criticità, si evidenzia come *“Le espansioni residenziali si sono caratterizzate a lungo per interventi a bassa densità con case isolate, villette e case a schiera che, negli episodi più recenti, si vanno intensificando per un maggiore sfruttamento degli indici urbanistici, inserendo tipi eterogenei, ai quali corrispondono soluzioni formali che non sempre si collocano con il carattere dei luoghi. Ne è derivato un agglomerato edilizio senza una definizione dei margini e dove i luoghi più qualificati della scena urbana si trovano quando gli edifici si dispongono a formare cortine edilizie, intorno a spazi pubblici”*.

Significando che questi “spazi pubblici sono quelli esistenti da tempo e non certo quelli che potevano essere frutto di un'oculata pianificazione, quantomeno successiva agli anni Ottanta del secolo scorso, che sono praticamente assenti in favore di una esaltazione dello sfruttamento della superficie fondiaria con indici e parametri eccessivi e inappropriati.

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

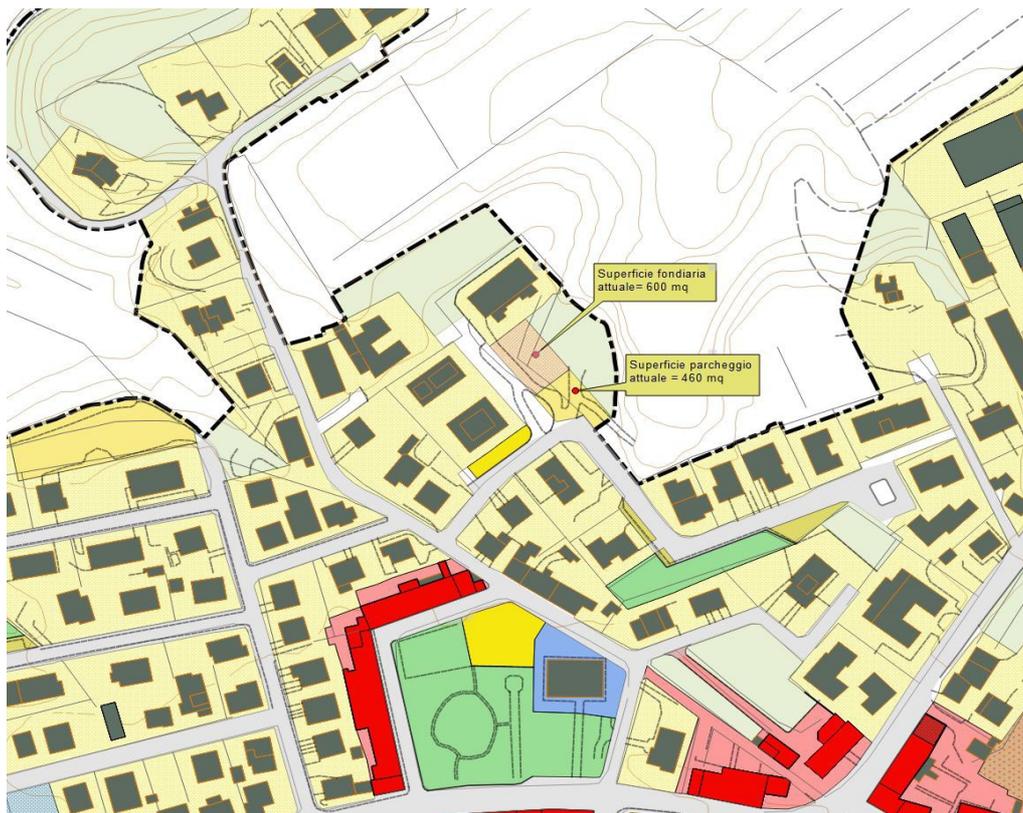


Fig. 2: Estratto del RU attuale - scala 1:2000 con indicazioni esplicative (rappresentazione grafica da SIT)

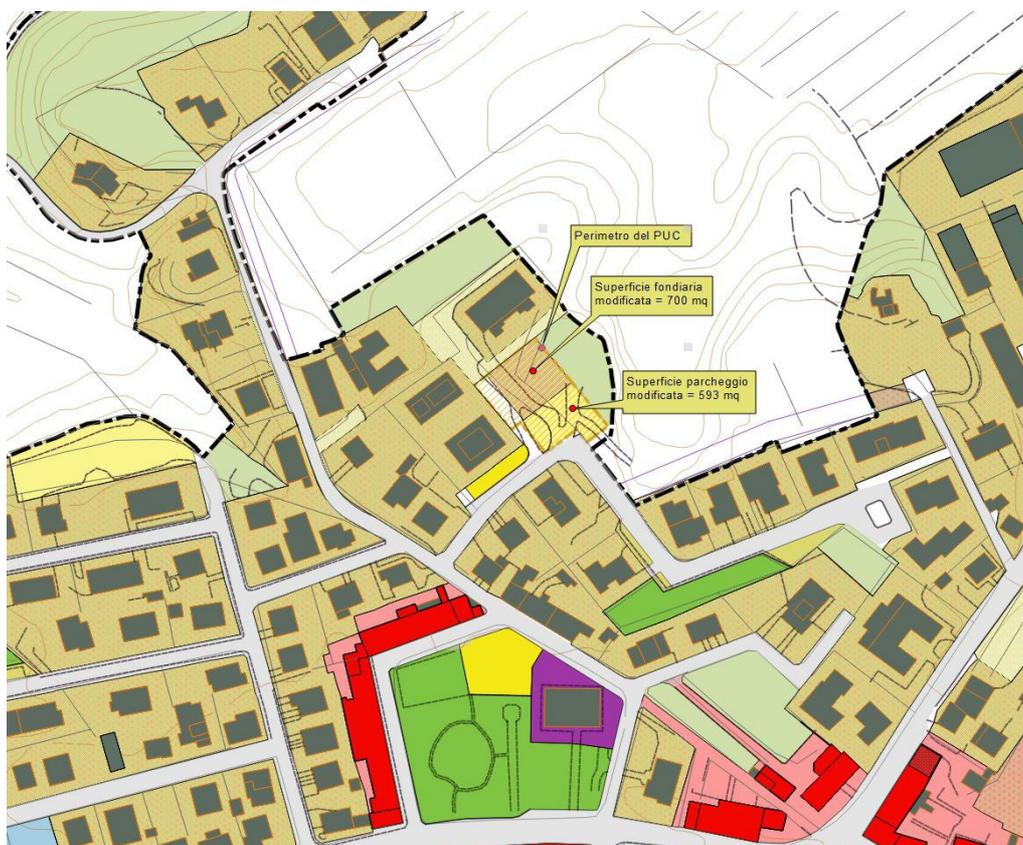


Fig. 3: Estratto del RU modificato - scala 1:2000 con indicazioni esplicative (rappresentazione grafica da SIT)

PARTE SECONDA

PRESUPPOSTI DELLA VARIANTE E QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

2.1 - Ricognizione del contesto urbanistico e 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.

Piano Strutturale

L'area d'intervento è, come già detto, all'interno dell'UTOE n. 2 di Capanne in particolare nella parte del tessuto urbano formatosi tra gli anni Settanta e Ottanta del secolo scorso, nella parte Nord-Est della frazione caratterizzato dalla mancanza di un disegno regolatore idoneo ad anticipare le facili previsioni di una notevole pressione insediativa della zona, così come di un successivo efficace controllo dell'attività edilizia diluitasi fino al decennio successivo (cfr stralcio cartografico di figura 5).



Fig. 4: Estratto da Tav. 1P del piano strutturale

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

All'interno del tessuto urbano consolidato ma confinante con area agricola a Nord, la zona dell'UTOE interessata dalla piccola variante è collocata in Zona III quanto alla maggior parte dell'area fondiaria e in Zona IV quanto all'area destinata a standard, con limiti emissione diurno/notturno rispettivamente di 60 e 50 dB(A) e 65 e 55 dB(A).



Fig. 5: Estratto cartografia PIT "Caratteri del paesaggio"

Vincoli Sovraordinati

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

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. Fino alla recente urbanizzazione del secolo scorso, l'area ha sempre visto la sua prevalente utilizzazione agricola: fino al 1978 l'edificazione era limitata ad edifici fronteggianti le strade d'impianto storico e la vicina piazza Vittorio Veneto.



Fig. 6: Estratto cartografia PIT "Caratteri morfogenetici"

Quanto ai caratteri morfologici (Invariante I), 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.

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.

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 sfrangiato di margine (TR7).

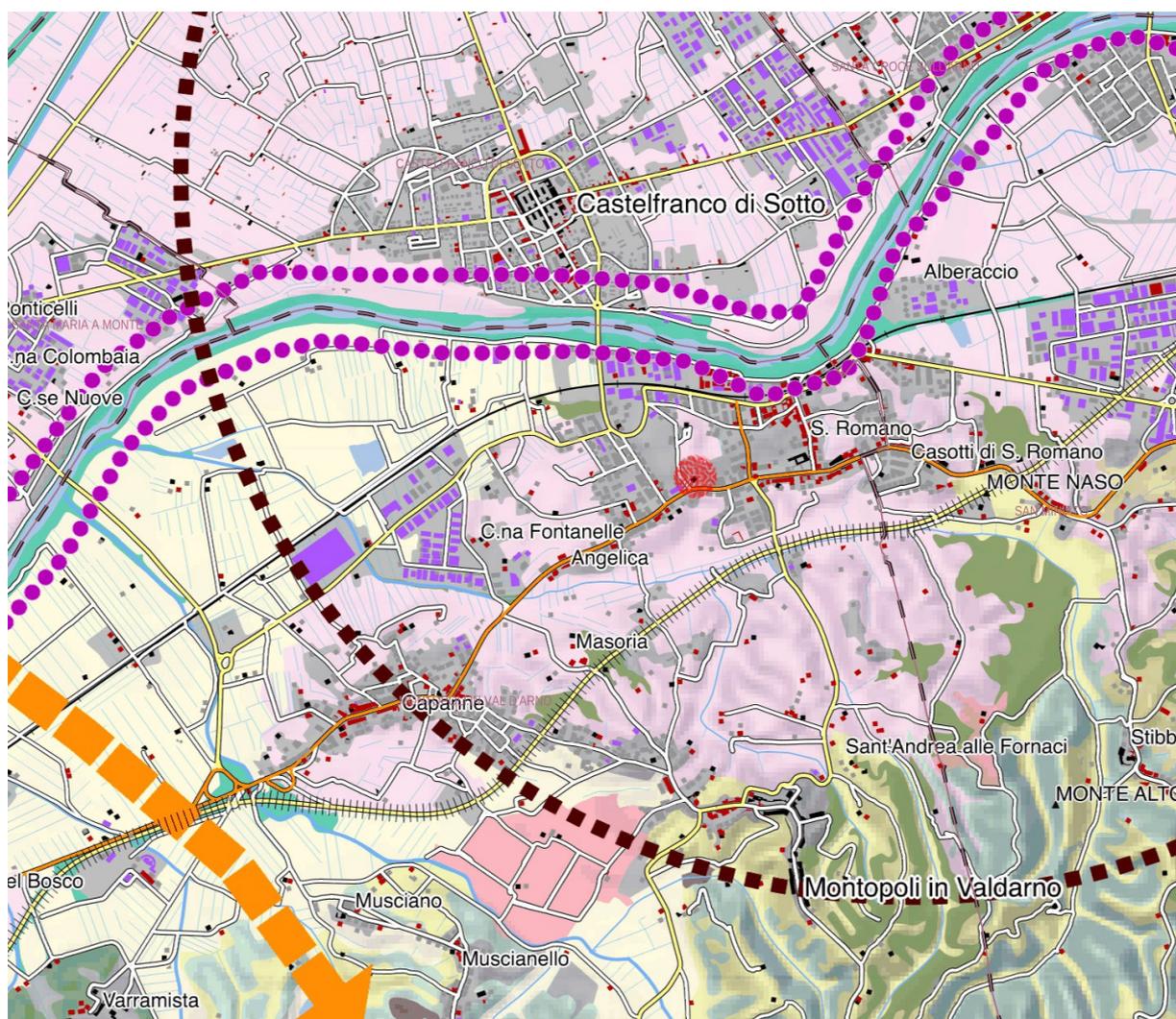


Fig. 7: Estratto della “Carta della rete ecologica” (1:25.000) - Sito d'interesse evidenziato nel cerchietto rosso

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 visoni 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.

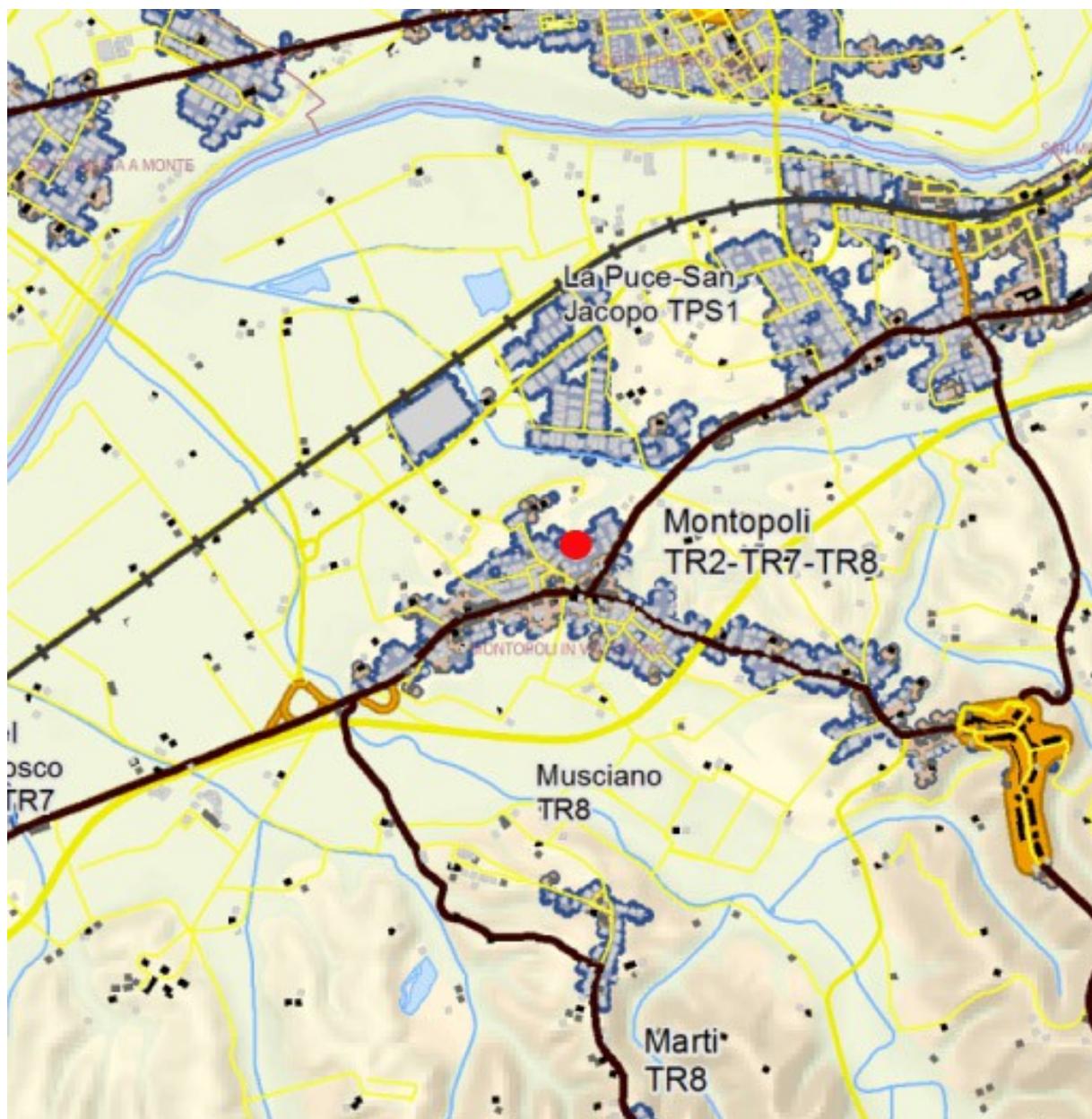


Fig. 8: Estratto della "Carta della carta del territorio urbanizzato" (1:25.000) - Sito d'interesse evidenziato nel cerchietto rosso

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.

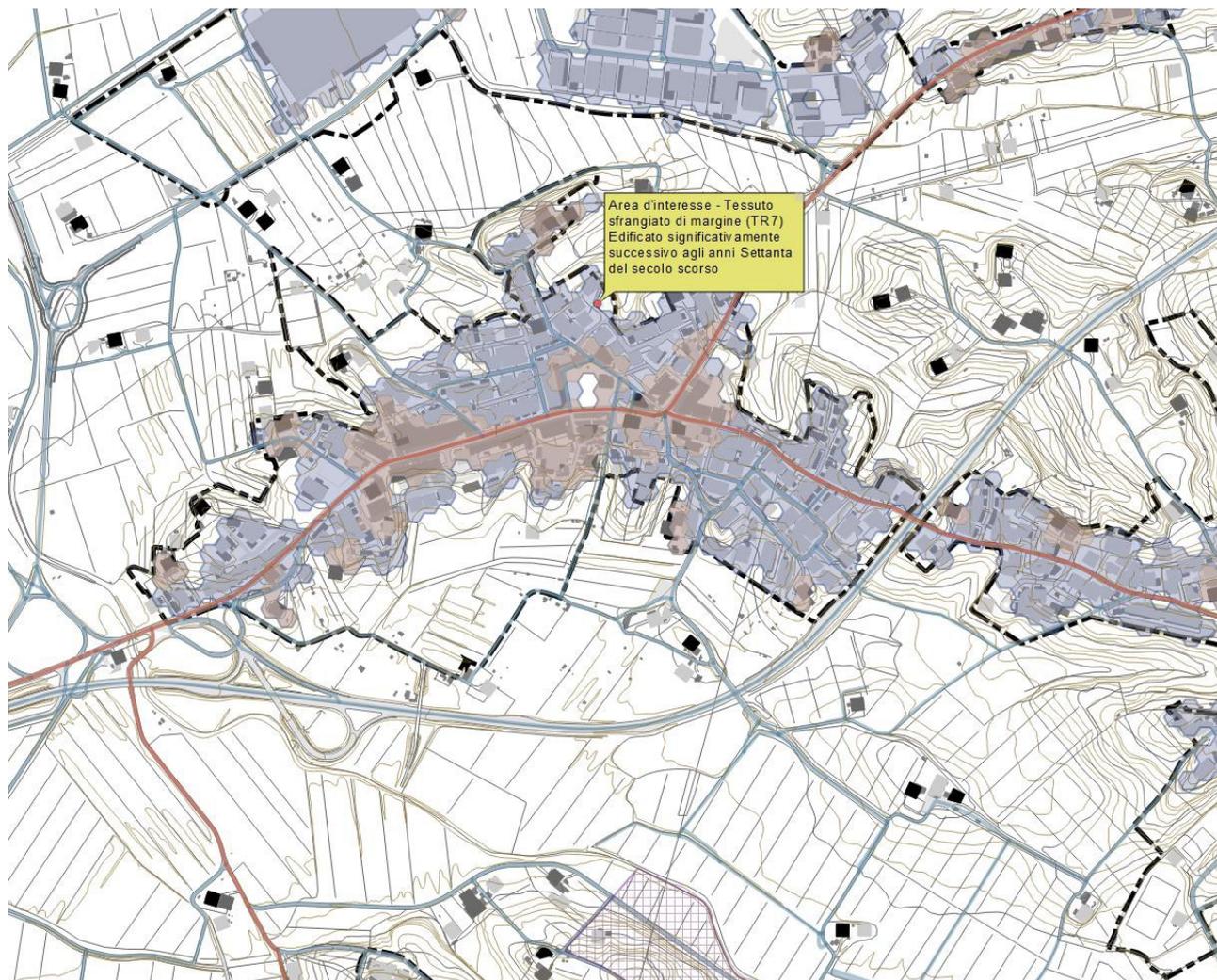


Fig. 9: Elaborazione e dettaglio della carta del territorio urbanizzato con indicazione area d'interesse

PGRA (Piano gestione 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.

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