



**Allegati**

Risposta al foglio  
Numero

**OGGETTO: Regolamento urbanistico del Comune di Montespertoli.  
Osservazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05**

Il Comune di Montespertoli ha adottato il Regolamento urbanistico con D.C.C. n. 49 del 31 luglio 2014, pubblicata sul BURT in data 3 settembre 2014.

Con riferimento al Piano di Indirizzo Territoriale vigente e alla sua Integrazione con valenza di Piano paesaggistico, adottata con DCR n. 58 del 2 luglio 2014, si osserva quanto segue al fine di perseguire la piena coerenza dell'Atto adottato dall'Amministrazione comunale con lo strumento di pianificazione territoriale della Regione.

## **1. Norme tecniche di attuazione e cartografia del RU**

In generale occorre evidenziare che ad un apparato normativo compiuto e coerente si contrappongono l'individuazione cartografica delle "aree di influenza urbana" e una localizzazione di gran parte degli interventi di trasformazione che risultano assolutamente non coerenti sia nei confronti degli obiettivi, indirizzi e prescrizioni di cui alle NTA del RU che dello strumento di pianificazione territoriale della Regione.

In merito alle NTA, art. 25 comma 4, si ritiene necessario verificare l'effettivo rispetto delle prescrizioni regionali in materia di aree agricole, qualora si ammetta la costruzione di annessi agricoli stabili "svincolati" dalla conduzione del fondo.

### **1.1 Aree di influenza urbana**

Il RU definisce i criteri per l'individuazione delle aree di influenza urbana differenziandole in aree con affinità urbana, ambiti periurbani e insediamenti isolati con analogia urbana e la disciplina. Ogni tipologia di area, cui corrispondono differenti possibilità di intervento, dovrebbe pertanto essere individuata in base a precisi caratteri distintivi: morfologici, di uso del suolo, di degrado, di prossimità al tessuto urbano piuttosto che a quello rurale.

Tuttavia e con riferimento a tutti i centri abitati (Martignana, Ortimino, Anselmo, Montespertoli, Montagnana, Fornacette, Lucardo, Baccaiano, San Quirico, Poppiano e Lucignano) l'individuazione cartografica delle "aree con affinità urbana" e degli "ambiti periurbani" non rispetta i criteri di individuazione enunciati nelle NTA.

Si verifica così che ambiti di territorio omogenei sono classificati solo in parte ai sensi del Capo VII delle NTA, oppure che aree aventi le medesime caratteristiche risultano talvolta come “aree con affinità urbana” e talvolta come “ambiti periurbani”, oppure che ambiti assolutamente rurali sono classificati come “aree con affinità urbana”.

Queste ultime sono peraltro interessate da previsioni edificatorie che ne disegnano i confini, ossia linee di demarcazione che non coincidono con alcun limite fisico o morfologico presente sul territorio, facendo evincere che, nella gran parte dei casi, si tratti più dell’individuazione di aree soggette a trasformazione che di una classificazione del territorio derivante dal Quadro conoscitivo dei luoghi.

L’individuazione di aree di influenza urbana, come previsto dalle stesse NTA del RU, dovrebbe essere principalmente rivolta a contribuire, mediante i nuovi interventi, a riqualificare e definire i margini urbani.

**Si osserva pertanto la necessità di verificare tutte le perimetrazioni delle “aree di influenza urbana” al fine di garantire la coerenza tra quanto disposto dagli artt. 57-59 della NTA del RU e quanto rappresentato nelle tavole.**

## **2. Schede degli interventi**

In generale si rileva la criticità in merito alla localizzazione in ambiti sensibili dal punto di vista ambientale-paesaggistico delle previsioni edificatorie derivanti anche da operazioni perequative, con particolare riferimento a quelle di seguito osservate.

### **2.1 Capoluogo C/RP n. 1/3 Poggio alla Sala**

È previsto un piano attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di una SUL di 2500mq con destinazione residenziale, di cui 1300 sono disponibili per la perequazione. Altezza massima ammessa due piani fuori terra.

L’area è condizionata dalla fattibilità geologica che ne preclude gli interventi edificatori ed infrastrutturali nella parte occidentale ed in quella orientale. Dovranno essere realizzati anche un bypass stradale, un parcheggio e un’area a verde pubblico munita di percorsi pedonali di collegamento, di cui è prevista la cessione all’A.C..

I caratteri di ruralità dell’area oggetto d’intervento e del contesto di riferimento, ancorché posta in prossimità del centro abitato di Montespertoli, la qualificano come parte integrante del “patrimonio collinare”, invariante del PIT vigente definita e disciplinata dagli artt. 20 e seguenti di cui alla disciplina generale.

In quanto tale, ai sensi dell’art. 21 commi 1 e 2 della disciplina del PIT, deve essere verificata la funzionalità strategica della previsione sotto il profilo paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale, valutandone l’efficacia di lungo periodo sia con riferimento agli effetti innovativi e conservativi che si intendono produrre, sia in relazione a quelli che si intendono evitare, disincentivando le aspettative di valorizzazione finanziaria del bene (patrimonio collinare) nel mercato immobiliare.

Ai sensi del comma 5 del medesimo art. 21, la Regione promuove l’adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio alle direttive sopra richiamate e sovrintende alla congruità delle conseguenti determinazioni nell’esercizio delle competenze proprie e di quelle degli enti interessati.

La porzione del comparto interessata dall'oliveta, ai sensi dell'art. 22 comma 2 lettere a) e b) della disciplina del PIT, assume anche un interesse unitario regionale come risorsa agro-ambientale del territorio rurale e in quanto tale è soggetta alle direttive di cui ai commi 3 e 4 del medesimo art. 22, che prevedono la tutela e valorizzazione dei territori rurali secondo la loro specifica caratterizzazione agraria e paesaggistica ed il sostegno alle colture agrarie e alle attività forestali quali elementi che contribuiscono al valore del paesaggio rurale.

Gli ambiti rurali a bassa densità insediativa sono considerati tessuto connettivo di grande rilevanza ambientale e paesaggistica, e come tale, non suscettibile di trasformazioni urbanistiche che ne sminuiscano la rilevanza e la funzionalità sistemica rispetto alle risorse essenziali del territorio.

La localizzazione del nuovo insediamento residenziale in territorio collinare soggetto a forte visibilità, determina inoltre la necessità di considerare gli obiettivi e le azioni per la tutela del paesaggio di cui all'ambito 31 "Val D'Elsa", contenuti nelle "Schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità", allegato documentale del PIT vigente, dei quali si evidenziano in particolare i seguenti:

- *"Tutela dei crinali e dei rilievi principali e secondari con la loro struttura insediativa, in quanto costituiscono elemento identitario di questo ambito;"*
- *"Tutela dei centri, nuclei e aggregati storici estesa all'intorno territoriale ad esso adiacente per la salvaguardia della loro integrità storico-culturale e delle visuali panoramiche da essi offerte;"*
- *"Consentire esclusivamente gli interventi che risultino in armonia con le regole e i caratteri insediativi locali e in relazione ai valori dei paesaggi;"*
- *"Incentivare e promuovere la progettazione organica e coerente delle nuove espansioni, degli edifici, opere e infrastrutture non ancora realizzate, al fine di attribuire qualità architettonica e paesaggistica ed evitare la disomogeneità e frammentazione tipica della maggior parte degli interventi isolati"*
- *"Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo".*

In ragione della disciplina del PIT sopra richiamata, si osserva la necessità di escludere la quota di SUL disponibile per la perequazione e contenere la restante, pari a 800 mq nell'area più prossima al tessuto edificato esistente, in modo da preservare il territorio rurale quale elemento di caratterizzazione ambientale e paesaggistica.

Si ritiene altresì necessario escludere la previsione della nuova viabilità, delle aree a parcheggio e a verde pubblico in quanto non opportune in un contesto prettamente rurale come è quello di riferimento.

## **2.2 Capoluogo C/RP n. 2a/3 Aria buona**

È previsto un unico piano attuativo di iniziativa privata che comprenda anche il comparto 2b/3 per la realizzazione di una SUL di 1300mq con destinazione residenziale, di cui 800 sono disponibili per la perequazione. Altezza massima ammessa due piani fuori terra.

Dovranno essere realizzati anche parcheggi pubblici e un'area a verde pubblico piantumata con specie arboree a foglia caduca e munita di percorsi pedonali di collegamento, di cui è prevista la cessione all'A.C..

I caratteri di ruralità dell'area oggetto d'intervento e del contesto di riferimento, ancorché posta in prossimità del centro abitato di Montespertoli, la qualificano come parte integrante del "patrimonio collinare", invariante del PIT vigente definita e disciplinata dagli artt. 20 e seguenti di cui alla disciplina generale.

In quanto tale, ai sensi dell'art. 21 commi 1 e 2 della disciplina del PIT, deve essere verificata la funzionalità strategica della previsione sotto il profilo paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale, valutandone l'efficacia di lungo periodo sia con riferimento agli effetti innovativi e

conservativi che si intendono produrre, sia in relazione a quelli che si intendono evitare, disincentivando le aspettative di valorizzazione finanziaria del bene (patrimonio collinare) nel mercato immobiliare.

Ai sensi del comma 5 del medesimo art. 21, la Regione promuove l'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio alle direttive sopra richiamate e sovrintende alla congruità delle conseguenti determinazioni nell'esercizio delle competenze proprie e di quelle degli enti interessati.

L'area in oggetto, ai sensi dell'art. 22 comma 2 lettere a) e b) della disciplina del PIT, assume anche un interesse unitario regionale come risorsa agro-ambientale del territorio rurale e in quanto tale è soggetta alle direttive di cui ai commi 3 e 4 del medesimo art. 22, che prevedono la tutela e valorizzazione dei territori rurali secondo la loro specifica caratterizzazione agraria e paesaggistica ed il sostegno alle colture agrarie e alle attività forestali quali elementi che contribuiscono al valore del paesaggio rurale. Gli ambiti rurali a bassa densità insediativa sono considerati tessuto connettivo di grande rilevanza ambientale e paesaggistica, e come tale, non suscettibile di trasformazioni urbanistiche che ne sminuiscano la rilevanza e la funzionalità sistemica rispetto alle risorse essenziali del territorio.

La collocazione della previsione in territorio collinare soggetto a visibilità, determina inoltre la necessità di considerare gli obiettivi e le azioni per la tutela del paesaggio di cui all'ambito 31 "Val D'Elsa", contenuti nelle "Schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità", allegato documentale del PIT vigente, dei quali si evidenziano in particolare i seguenti:

- *"Tutela dei crinali e dei rilievi principali e secondari con la loro struttura insediativa, in quanto costituiscono elemento identitario di questo ambito;"*
- *"Consentire esclusivamente gli interventi che risultino in armonia con le regole e i caratteri insediativi locali e in relazione ai valori dei paesaggi;"*
- *"Incentivare e promuovere la progettazione organica e coerente delle nuove espansioni, degli edifici, opere e infrastrutture non ancora realizzate, al fine di attribuire qualità architettonica e paesaggistica ed evitare la disomogeneità e frammentazione tipica della maggior parte degli interventi isolati"*
- *"Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo"*
- *"Tutela dei tracciati viari e ferroviari esistenti che presentano elevati livelli di armonia e di equilibrio con i contesti circostanti, al fine di prevedere diversificate forme di riutilizzo in funzione della percezione visiva dei paesaggi e della conservazione degli elementi di arredo dei tracciati"*.

In ragione della disciplina del PIT sopra richiamata, si osserva la necessità di escludere la quota di SUL disponibile per la perequazione e trasferire la restante, pari a 500 mq nell'area posta ad est della previsione edificatoria di cui al comparto C/RP n. 2b/3, in modo da concentrare l'edificazione in posizione adiacente al tessuto edificato esistente, completandolo, e preservare il territorio rurale quale elemento di caratterizzazione ambientale e paesaggistica.

Si ritiene altresì non opportuna l'area a verde pubblico in un contesto prettamente rurale come è quello di riferimento.

### **2.3 Capoluogo C/RP n. 2b/3 Aria buona**

È previsto un unico piano attuativo di iniziativa privata che comprenda anche il comparto C/RP n. 2a/3 per la realizzazione di una SUL di 800mq con destinazione residenziale, di cui 540 sono disponibili per la perequazione. Altezza massima ammessa due piani fuori terra.



Dovranno essere realizzati anche una nuova viabilità sul sedime della strada campestre esistente, parcheggio pubblico e un'area a verde pubblico munita di percorsi pedonali di collegamento, di cui è prevista la cessione all'A.C..

Tenuto conto di quanto osservato in relazione al comparto C/RP n. 2a/3, si ritiene necessario ampliare il presente comparto al fine di poter localizzare gli ulteriori 500 mq di SUL.

Si ritiene pertanto necessario escludere sia la nuova viabilità che l'area a verde pubblico posta a nord del comparto attuale, in quanto non opportuna in un contesto prettamente rurale come è quello di riferimento.

#### **2.4 Fornacette C/RP n. 2/5 via Virginiolo**

È previsto un piano attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di una SUL di 700mq con destinazione residenziale, di cui 240 sono disponibili per la perequazione. Altezza massima ammessa due piani fuori terra.

Dovranno essere realizzati un nuovo percorso viario di collegamento alberato tra Via Certaldese e Via Virginiolo, aree a parcheggio integrate nel contesto e aree a verde pubblico, di cui è prevista la cessione all'A.C..

Analogamente a quanto osservato per i comparti 2a/3 e 2b/3 "Aria buona" e per analoghe motivazioni, si osserva la necessità di contenere le previsioni insediative in posizione prossima al nucleo abitato esistente escludendo la realizzazione del nuovo percorso viario di collegamento tra Via Certaldese e Via Virginiolo.

#### **2.5 Lucignano CRU n. 1/5 Centro**

È previsto un piano attuativo di iniziativa pubblica per demolizione di tutti i manufatti incongrui presenti nell'area limitrofa al centro storico e la realizzazione di un fronte stradale definito e compiuto su Via Lucignano Alto, per una SUL di 800mq con destinazione residenziale. Altezza massima non maggiore a quella degli edifici limitrofi.

Dovranno essere realizzate opere per la ridefinizione del perimetro urbano, la creazione di spazi per il parcheggio alberati e integrati nel contesto, la riorganizzazione dell'area destinata a verde pubblico con valorizzazione delle grotte, di cui è prevista la cessione all'A.C..

Analogamente a quanto osservato per il comparto 1/3 "Poggio alla Sala", l'intervento, così come proposto dall'A.C., presenta potenziali criticità in quanto insiste su di un'area compresa tra un centro storico, ancorché minore e in gran parte ancora integro, e il territorio rurale.

Si chiede pertanto all'A.C. di rivalutare la previsione nel suo insieme, limitando l'area d'intervento a quella compresa tra la strada esistente e il tessuto edificato del nucleo storico, avendo cura di non comprometterne i caratteri tipologico-insediativi.

#### **2.6 Baccaiano C/RP n. 1/6 Centro**

È previsto un piano attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di una SUL di 1400mq con destinazione residenziale, di cui 400 sono disponibili per la perequazione. Altezza massima ammessa due piani fuori terra.

L'area si trova sotto il castello di Montegufoni e rappresenta per esso una criticità.

Dovrà essere formata una viabilità anulare che consenta la formazione di un isolato concluso e nuovi parcheggi idonei per la frazione e per l'accesso al parco fluviale, di cui è prevista la cessione all'A.C..

A completamento del verde di quartiere è prescritta la realizzazione di percorsi di accesso al corso d'acqua.

I caratteri di ruralità del contesto di riferimento qualificano l'area oggetto d'intervento, ancorché posta in prossimità del centro abitato di Baccaiano, come parte integrante del "patrimonio collinare", invariante del PIT vigente definita e disciplinata dagli artt. 20 e seguenti di cui alla disciplina generale. In quanto tale, ai sensi dell'art. 21 commi 1 e 2 della disciplina del PIT, deve essere verificata la funzionalità strategica della previsione sotto il profilo paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale, valutandone l'efficacia di lungo periodo sia con riferimento agli effetti innovativi e conservativi che si intendono produrre, sia in relazione a quelli che si intendono evitare, disincentivando le aspettative di valorizzazione finanziaria del bene (patrimonio collinare) nel mercato immobiliare.

Ai sensi del comma 5 del medesimo art. 21, la Regione promuove l'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio alle direttive sopra richiamate e sovrintende alla congruità delle conseguenti determinazioni nell'esercizio delle competenze proprie e di quelle degli enti interessati.

La localizzazione del nuovo insediamento residenziale in territorio soggetto a forte visibilità, determina inoltre la necessità di considerare gli obiettivi e le azioni per la tutela del paesaggio di cui all'ambito 31 "Val D'Elsa", contenuti nelle "Schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità", allegato documentale del PIT vigente, dei quali si evidenziano in particolare i seguenti:

- *"Consentire esclusivamente gli interventi che risultino in armonia con le regole e i caratteri insediativi locali e in relazione ai valori dei paesaggi;"*
- *"Incentivare e promuovere la progettazione organica e coerente delle nuove espansioni, degli edifici, opere e infrastrutture non ancora realizzate, al fine di attribuire qualità architettonica e paesaggistica ed evitare la disomogeneità e frammentazione tipica della maggior parte degli interventi isolati".*

In ragione della disciplina del PIT sopra richiamata, si ritiene ammissibile solo la formazione della viabilità anulare che consente la definizione di un isolato concluso, mentre si osserva la necessità di escludere la previsione edificatoria, il parcheggio e il verde pubblico localizzati esternamente alla suddetta viabilità.

## **2.7 Martignana PS/RC n. 1/I La Leccia**

È previsto un piano attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di una SUL di 5000mq con destinazione residenziale, di cui la metà derivante da recupero dell'esistente per avvenuta demolizione. Altezza massima ammessa due piani fuori terra.

Dovranno essere realizzati anche una struttura educativa per l'infanzia, un parco pubblico, parcheggi pubblici e percorsi secondari, di cui è prevista la cessione all'A.C..

Tenuto conto del contesto rurale posto in adiacenza all'area di intervento e considerato che l'obiettivo è quello di assegnare un margine definito al centro abitato di Martignana, si ritiene necessario valutare l'opportunità di prevedere un'estesa area a verde pubblico in un contesto prettamente rurale come è quello contermino.

## **3. Stato di attuazione dei Piani attuativi**

Si osserva la necessità di dare evidenza nelle NTA del RU alle previsioni oggetto di Piano attuativo, solo approvato o anche convenzionato, al fine di verificare la cogenza degli stessi alla luce delle Norme di salvaguardia di cui al titolo X delle NTA.

Esaminati gli elaborati del RU, si ritiene necessario quanto sopra con particolare riferimento ai seguenti P.A.:

- Lucignano - DCC 139 del 26/10/2004;
- Ortimino - DCC 11 del 09/02/2004;
- Montespertoli - DCC 110 del 27/09/2004;

e, nel caso in cui siano decaduti, si osserva la necessità di ripianificare gli ambiti territoriali interessati tenendo conto del Piano strutturale ed in coerenza con lo strumento di pianificazione della Regione Toscana.

#### **4. Aree di notevole interesse pubblico**

In relazione alla Zona Colle di Lucardo, dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 02/02/1972 G.U. n. 81/1972 b, si ricorda che sono entrate in vigore le Salvaguardie di cui all'art. 38 dell'Integrazione con valenza di Piano paesaggistico del PIT, adottata con DCR n. 58 del 2 luglio 2014, che hanno reso immediatamente efficaci le prescrizioni di cui alla Sezione 4 delle schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

Qualsiasi intervento o trasformazione all'interno dell'ambito vincolato è subordinato pertanto al rispetto delle prescrizioni di cui sopra.

#### **5. Piano paesaggistico regionale**

Si segnala che con DCR n. 58 del 2 luglio 2014 sono state adottate le modifiche al PIT vigente che assume valenza di Piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, con particolare riferimento all'applicazione delle salvaguardie di cui all'art. 38 della disciplina di piano.

#### **6. Osservazioni e contributi tecnici ulteriori**

Si allegano, quale parte integrante della presente, le osservazioni ed i contributi tecnici dei seguenti Settori, Aree di coordinamento e Direzioni generali della Regione:

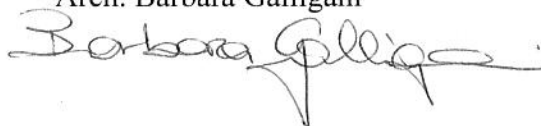
- Infrastrutture di trasporto strategiche e cave nel governo del territorio;
- Disciplina, politiche e incentivi del commercio e attività terziarie;
- Settore produzioni agricole vegetali
- Settore energia, tutela della qualità dell'aria e dall'inquinamento elettromagnetico e acustico.

\*\*\*

Restiamo a disposizione per gli approfondimenti che il Comune riterrà necessari, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla Legge regionale sul Governo del territorio.

Il Responsabile di P.O.

Arch. Barbara Galligani



Il Funzionario per il territorio

Arch. Luca Radicati

