# COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Provincia di Pisa

## SETTORE III "Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente"

**PIANO DI RECUPERO MAJNONI D'INTIGNANO DI POGGIO BALDOVINETTI STEFANO POSTO IN VIA CHIECINA, NEL TERRITORIO RURALE DEL "PAESAGGIO DELLA PIANURA ALLUVIONALE E LE AREE AGRICOLE" – VARIANTE CONTESTUALE AL R.U.**

**DOCUMENTO PRELIMINARE EX ART. 22 L.R. N. 10/2010**

**PER LA VARIANTE CONTESTUALE AL R.U.**

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 | *Obiettivi del documento preliminare* | *pag.* | *3* |
| 1.2 | *Quadro operativo generale* | *pag.* | *3* |


## PARTE SECONDA

*QUADRO DI RIFERIMENTO E CONTESTO AMBIENTALE MORFOLOGICO*


| | | | |
|---|---|---|---|
| *2.1* | *Caratteristiche del piano di recupero* | *pag.* | *5* |
| *2.2* | *Natura del'intervento urbanistico* | *pag.* | *7* |
| 2.3 | *Ricognizione del contesto urbanistico e paesaggistico* | *pag.* | *8* |
| | ○ *Vincoli sovraordinati* | *pag.* | *9* |
| | ○ *PIT-PP* | *pag.* | *10* |
| | ○ *Piano rischio grandi alluvioni (PRGA)* | *pag.* | *17* |
| | ○ *Piano strutturale* | *pag.* | *18* |
| | ○ *Regolamento urbanistico* | *pag.* | *20* |
| | ○ *Piano comunale di classificazione acustica* | *pag.* | *20* |
| 2.4 | *Verifica della coerenza esterna ed interna* | *pag.* | *20* |


## PARTE TERZA

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POSSIBILI


| | | | |
|---|---|---|---|
| *3.1* | *Durata, reversibilità, carattere cumulativo degli impatti* | *pag.* | *21* |
| 3.2 | *Carattere cumulativo degli impatti* | *pag.* | *21* |
| 3.3 | *Natura transfrontaliera degli impatti* | *pag.* | *21* |
| 3.4 | *Rischi per la salute umana e per l'ambiente* | *pag.* | *21* |
| 3.5 | *Valore e vulnerabilità dell'area* | *pag.* | *23* |
| 3.6 | *Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti* | *pag.* | *23* |


## PARTE QUARTA

SOGGETTI ISTITUZIONALMENTE COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO E CONCLUSIONI


| | | | |
|---|---|---|---|
| *4.1* | *Soggetti competenti coinvolti* | *pag.* | *25* |
| *4.2* | *Allegati* | *pag.* | *25* |
| *4.3* | *Programma dell'attività d'informazione e di partecipazione* | *pag.* | *25* |
| *4.4.* | *Conclusioni* | *pag.* | *26* |
| | *Allegato 1 - Parere ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. 42/2004 della SABAP* | *pag.* | *27* |
| | *Allegato 2 - Documentazione fotografica dell'area oggetto d'intervento* | *pag.* | *29* |
| | *Allegato 3 - Aggiornamento della schedatura degli edifici oggetto di piano* | *pag.* | *35* |

# PARTE PRIMA

OBIETTIVI, PREMESSA E GENERALITÀ

## 1.1 - Obiettivi del documento preliminare

La presente relazione costituisce il documento preliminare redatto ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.10/2010 e ss. mm. ed ii. nell'ambito del procedimento di "verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica VAS". Il documento è redatto dal Settore III "Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente" 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, facendo riferimento ai criteri dell'Allegato 2 della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e all'allegato 1 della L.R. n. 10/2010 e ss. mm. ed ii. nonché le analisi di coerenza interna ed esterna e le valutazioni degli effetti attesi.

Questa relazione è messa a disposizione dell'Autorità competente ai fini dell'espressione del provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, pronunciandosi in merito alla necessità o meno di sottoporre la variante al procedimento di valutazione ambientale strategica.

## 1- 2 - Quadro conoscitivo generale

Nel regolamento urbanistico approvato con deliberazione consiliare n. 7 del 15 febbraio 2013, gli edifici in territorio rurale, esterni al perimetro delle U.T.O.E., risultano numerati e, sulla base di specifiche indagini, schedati e classificati per tipologia edilizia. Gli edifici non trasformati rappresentano testimonianze significative della stratificazione storica, antropologica ed urbanistica del territorio e del paesaggio montopolese e, in particolare del territorio rurale,

Lo strumento urbanistico generale, infatti, se all'interno delle U.T.O.E. individua una serie di zone parzialmente o totalmente edificate suscettibili di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o recupero, per le quali sono state coniate norme apposite volte ad incentivare l'iniziativa privata e contenere le opere in ambiti tipologici ed urbanistici, non individua in territorio rurale aree di pari possibilità e gli edifici sono di norma inseriti in una unità di intervento corrispondente alla resede identificata cartograficamente alla TAV P1 del R.U. Oltre che a elencare gli edifici per tipologia d'uso certa o riconoscibile, il piano operativo vigente ne individua l'unità d'intervento corrispondente al resede, da considera quale riferimento unitario nelle ipotesi di trasformazione.

Ove provengano proposte di privati volte alla valorizzazione del predetto patrimonio, nel quadro della disciplina generale volta alla conservazione del patrimonio storico-testimoniale che rappresentano, esse sono riconducibili a piano di recupero con un progetto idoneo che ne consenta l'attuazione previa variante al regolamento urbanistico. Come sarà dettagliato nel prosieguo, l'immobile del presente lavoro, oggetto di proposta di intervento ricade all'interno del territorio rurale, nel sistema della collina così come normato dall'art. 16 del R.U. e risulta schedato come "Rustico" nella scheda n.96A, per il quale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione "R2". I contenuti del progetto, che sono quello di trasporre la volumetria dell'annesso ad una certa distanza dell'edificio principale ma ancora all'interno della resede indicata nella cartografia del R.U., connotano l'intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (R2) in un

intervento di sostituzione edilizia, così come normato dalle L.R. 65/2014 all'art.79 comma 2 lett. H e, pertanto, soggetto a piano di recupero con contestuale variante al R.U. stesso.

Per l'attuazione della variante dovrà essere individuata una unità minima di intervento e in questo quadro il legislatore regionale lascia adito a proposte provenienti da soggetti terzi per interventi di trasformazione e recupero nel quadro dell'art. 119 della L.R. n. 65/2014. Per le nuove proposte per piani attuativi non individuati dal R.U., quando determinano l'uso di piccole aree a livello locale, costituiscono modifiche minori agli atti della pianificazione territoriale e, come tali, regolati anche dal comma 3 dell'art. 5 della L.R. n. 10/2010, per il quale questa relazione è il documento preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che viene sottoposto all'Autorità competente del comune come individuata con deliberazione di G.M. n. 127/2016.

In ordine alla disciplina sottesa dai commi 4 e 5 dell'art. 8 della stessa L.R. n. 10/2010, onde evitare duplicazioni delle procedure di deposito, pubblicità e partecipazione queste sono coordinate con quelle del piano attuativo con relativa variante contestuale e, in particolare, la verifica di assoggettabilità viene svolta preliminarmente all'adozione del piano di recupero e relativa variante al R.U. (cfr. art. 22, comma 4 bis); per l'economia del procedimento si propone di concludere gli adempimenti relativi entro il termine massimo di 60 giorni, comprensivi del periodo per le consultazioni di cui al comma 3 dell'art. 22. Per gli scopi appena ricordati e precisando che il quadro conoscitivo sopra delineato è parte integrante della verifica di assoggettabilità, il presente documento si articola nei come di seguito:

**1. Il quadro di riferimento e contesto ambientale e morfologico**

- Caratteristiche del piano di recupero.
  - Quadro di riferimento e contesto ambientale e morfologico;
  - Natura dell'intervento urbanistico;

**2. La coerenza esterna ed interna**

- Ricognizione del contesto urbanistico e paesaggistico del progetto rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio:
  - PIT con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT_PP) – Regione Toscana Ambito 05 - Val di Nievole e val d'Arno inferiore, le IV Invarianti.
  - Il PRGA Piano Rischio Grandi Alluvioni
- Il piano strutturale 2013 approvato con D.C.C. n. 21 con delibera del 5 marzo 2009
- Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 7 con delibera del 15 febbraio 2013.
- Il piano comunale di classificazione acustica.
- Verifica della coerenza interna ed esterna,

**3. La verifica preventiva degli effetti significativi sull'ambiente**

- Caratteristiche della variante preventiva degli effetti significativi sull'ambiente (cfr. Punto 1- Allegato 1 della L.R. 10/2010)
- Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate (cfr. Punto 1 - Allegato 1 della L.R. 10/2010)

**4. La sintesi di compatibilità e fattibilità dell'intervento**

## PARTE SECONDA

### QUADRO DI RIFERIMENTO E CONTESTO AMBIENTALE MORFOLOGICO

### 2.1 - Caratteristiche del piano di recupero

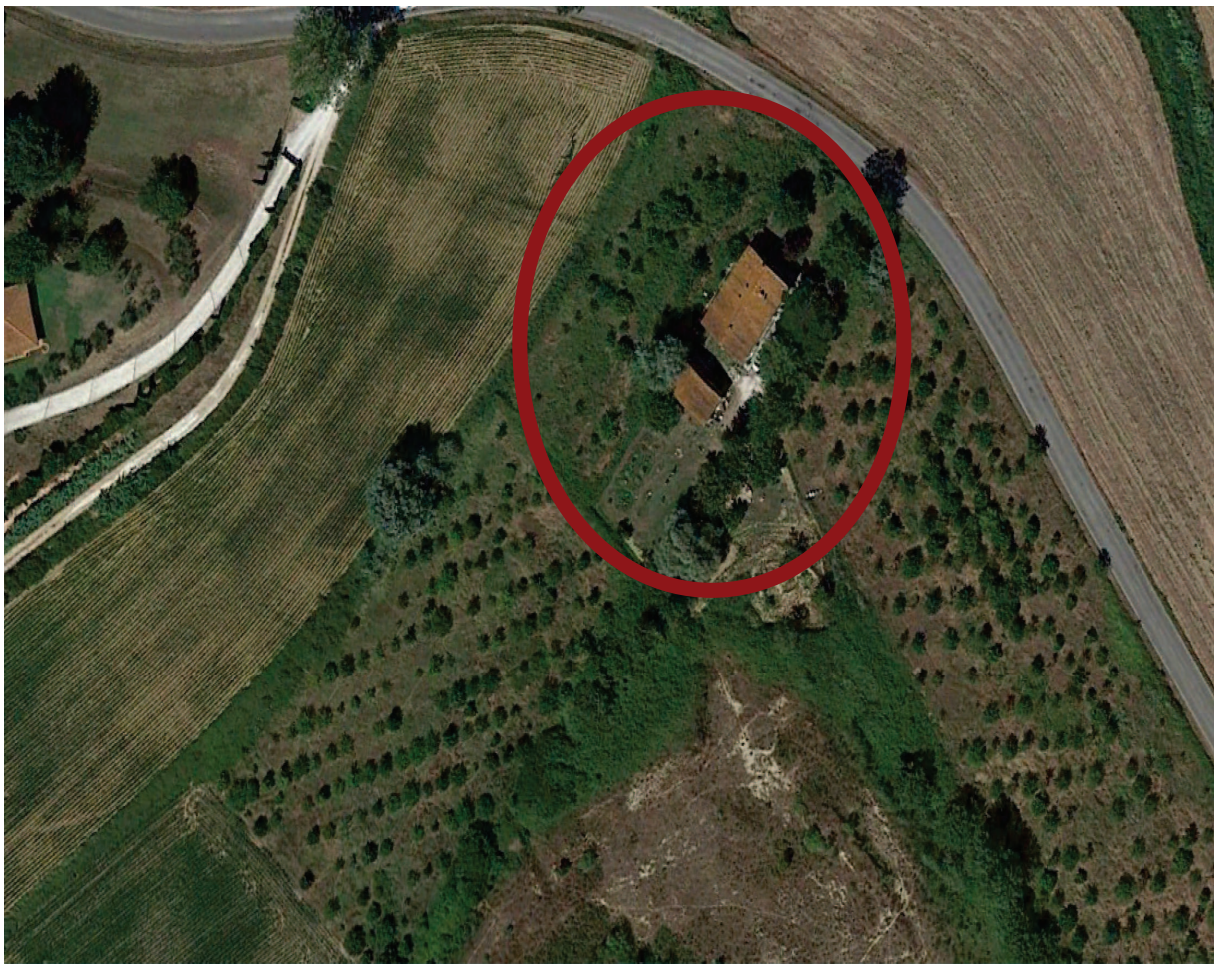


*Foto 1 – Foto aerofotogrammetrica dell'area oggetto di valutazione*

I fabbricati e la loro area di pertinenza sono individuati al Catasto fabbricati del Comune di Montopoli V.A. al foglio n. 24 dalla particella n. 101 e 108 con subb. 3, 4 e 5. L'intervento è ubicato più precisamente nella zona periferica a nord della frazione di Marti, lungo la via Chiecina presso la sua intersezione con la strada Provinciale Palajese. La proprietà è interamente ascrivibile al Sig. Majnoni d'Intignano di Poggio Baldovinetti Stefano, nato a Erba il 3 agosto 1923 e residente a Montopoli in Val d'Arno in via Mazzana n.1.

Il contesto ambientale si colloca ai piedi della collina, dove, lasciate alle spalle le aree boscate, si ritrovano ampi spazi coltivati a seminativi arborati, un contesto tipico delle aree di fondovalle, come quello del Torrente Chiecina punteggiato da insediamenti ex rurali.

Il complesso è storicamente appartenente alla famiglia Majnoni d'Intignano di Poggio Baldovinetti, che lo edificò alla fine degli anni '40 come residenza per i propri mezzadri. Come sola dimostrazione della legittimità urbanistica di questi immobili si riporta l'estratto fotogrammetrico del volo aereo del 1954 effettuato dall'Istituto geografico militare italiano (I.G.M.). L'intera consistenza

urbanistica, sostituita da due immobili entrambi di due piani fuori terra risultano antecedenti al 1967, data in cui la normativa vigente fa riferimento per la legittimità degli edifici posti fuori dai centri abitati

*Figura 2 – Stralcio corografico del R.U. vigente con indicazione del sito*

Il comparto in parola si pone ad una quota media di 29,00 m s.l.m. nell'area di fondovalle del Torrente Chiecina, tra i centri abitati di Montopoli e Marti, in un contesto rurale rimasto pressoché intatto e che non ha subito forti trasformazioni antropiche. Nell'area interessata non sono riscontrabili forme di dissesto o processi di disequilibrio in corso o potenziali ed è sostanzialmente contraddistinta da un'unica formazione geologica costituita da depositi di ambiente fluviale e lacustre.

La geologia di superficie è costituita da sedimenti alluvionali olocenici, di prevalente composizione silico-clastica, caratterizzata dall'alternanza di limi sabbiosi sciolti ed argille limose di media plasticità. Nel suo complesso la sua *geomorfologia* non è caratterizzata da pericolosità particolari e in ordine alla documentazione disponibile (P.S., P.T.C.), l'intervento è stato classificato in parte in classe G.2 e la restante parte è stato erroneamente classificata dal Piano Strutturale Comunale in area G4, inserendolo all'interno dell'area limitrofa interessata da attività estrattiva. Con la più recente cartografia del R.U. approvato con delibera C.C. n. 8 del 15 Febbraio 2013 è stato ridotto il perimetro il perimetro dell'area di cava alla sua effettiva e reale estensione ed è stato assegnato all'area in oggetto la giusta classificazione di pericolosità G.2.

Sismicamente risulta collocata in classe S.3 a pericolosità sismica elevata ai sensi della normativa in tema (cfr DM. Infr. 14 gennaio 2008), mentre per quanto riguarda la pericolosità idraulica, invece, l'area risulta ricadere in area a pericolosità idraulica elevata (I3).

In virtù delle potenzialità dell'area in oggetto, del rinnovato interesse da parte di nuovi nuclei familiari verso questo tipo di contesto rurale, la proprietà, attraverso il progettista arch. Paolo Giannoni e geom. Casalini Michele, in data 13 novembre 2015 (p.g. 17068/2015) ha presentato al Comune di Montopoli V.A. una prima proposta di progetto d'intervento nel comparto in oggetto, con caratteristiche proprie di un piano di recupero, che viene descritto di seguito.

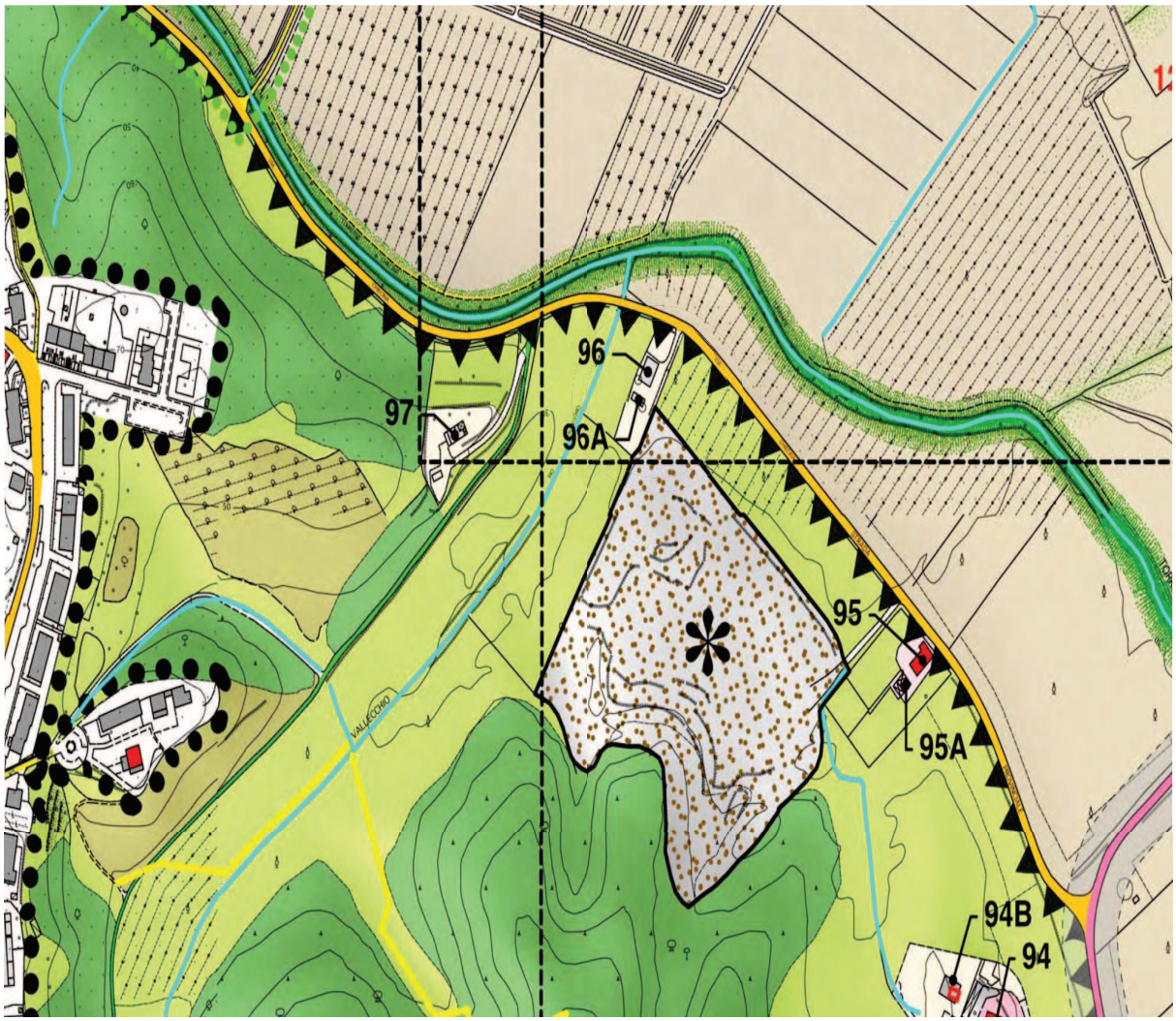



*Figura 3 – Stralcio corografico del R.U. vigente con indicazione del sito*

## 2.2 - Natura dell'intervento urbanistico

Il complesso edilizio mostra le caratteristiche tipiche costruttive delle campagne toscane, costruite con l'esigenza della conduzione dei fondi in mezzadria. Gli edifici si presentano a pianta semplice rettangolare, costituite da sole murature portanti perimetrali a sorreggere gli orizzontamenti e la copertura, le murature si presentano in mattoni pieni probabilmente provenienti da precedenti recuperi con inserimento locale di pietrame. Nell'arco storico temporale, a seguito della fine dei rapporti di mezzadria, l'abitazione colonica è stata adibita a normale residenza, mentre l'annesso è stato utilizzato come locale di sgombero per attività strutturalmente collegate alla residenza. Questo tipo di conduzione, dettata dalle mutazioni economico-sociali, ha permesso di mantenere integro nelle sue parti strutturali l'edificio, ma ne ha determinato un progressivo degrado, inoltre nelle aree limitrofe si presenta un progressivo abbandono dei terreni coltivati e la creazione di un'area di cava posta nelle

immediate vicinanze, ad oggi dismessa e in attesa di intervento di recupero ambientale.

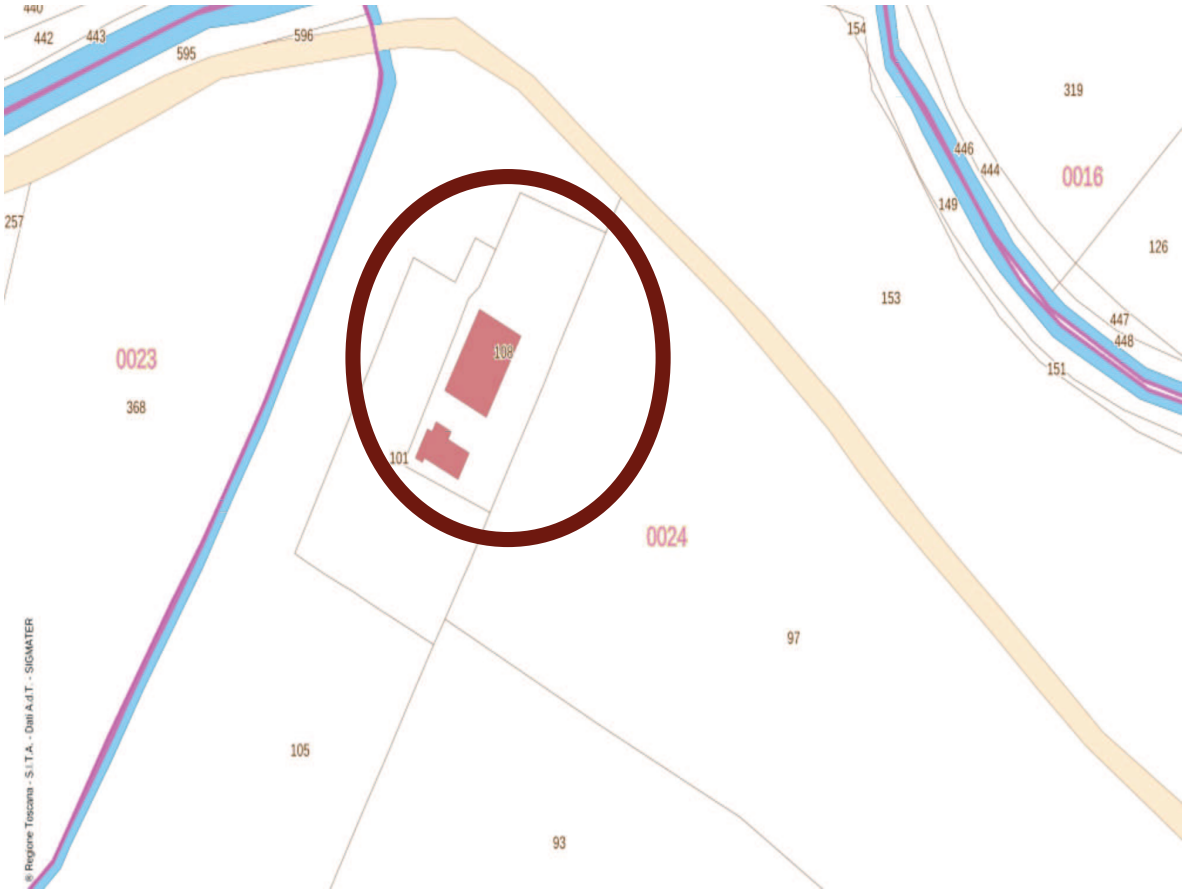



*Figura 4 – Stralcio della Cartografia per individuazione delle particelle catastali – (Fonte: Geoscopio Regione Toscana)*

Pur trattandosi di un contesto rurale senza particolari pregi, il piano di recupero si pone l'intento di bonificare, recuperare e migliorare l'aspetto architettonico e ambientale dell'area. L'intervento sarà possibile però regolamentando gli aspetti tipologico-formali con uno strumento attuativo che definisca gli interventi ammessi e con essi le caratteristiche architettonico e ambientali, necessarie per le esigenze di una nuova utilizzazione. Come già indicato, gli edifici si presentano schedati dal R.U. dove l'edificio principale è "residenziale di recente formazione" e l'annesso oggetto di intervento è "rustico", presentando però entrambi tecnologie costruttive moderne come solai in latero-cemento ed una copertura in travetti di cemento prefabbricati, soffitti in putrelle e laterizio intonacate, architravi in metallo. L'annesso, oggetto del piano con sostituzione edilizia, è caratterizzato oggi da una superficie utile lorda (SUL) di 139,43 $m^2$ e un volume di 446,42 $m^3$; con l'intervento di recupero e l'aggiunta della capacità edificatoria accordata dall'art. 16f della N.T.A. del R.U., si otterranno rispettivamente una SUL di 168,45 $m^2$ e un volume di 462,39 $m^3$.

## 2.3 - 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 rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio, così da comprendere le coerenze interne ed esterne degli obiettivi della variante, evidenziando gli elementi legati agli aspetti territoriali, ambientali e paesaggistici. L'analisi si è svolta

partendo dall'identificazione degli aspetti pianificatori a scala nazionale, regionale per poi concludere con quelli vigenti a scala comunale.

Vincoli Sovraordinati

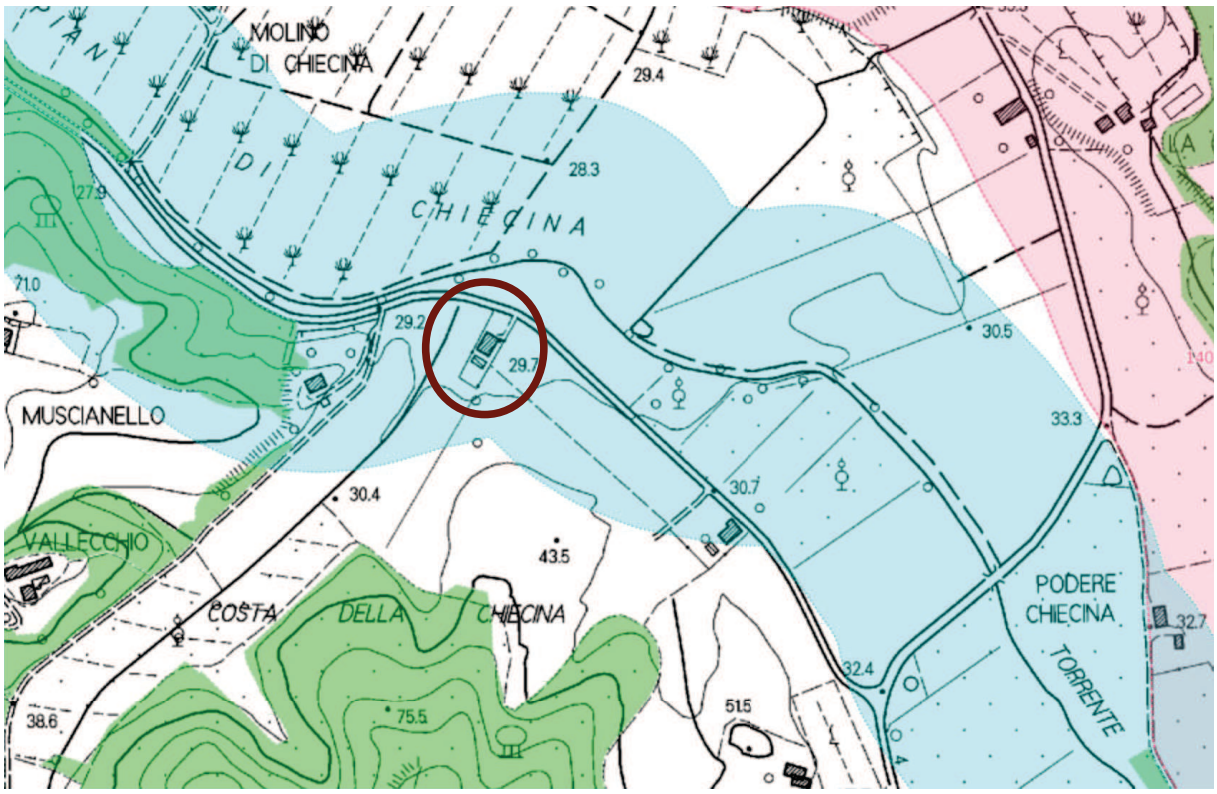



*Figura 5 – Aree sottoposte a vincolo paesaggistico – D.Lgs. n. 42/2004 – art. 146 lettera c) fiumi (Fonte :Geoscopio Regione Toscana).*

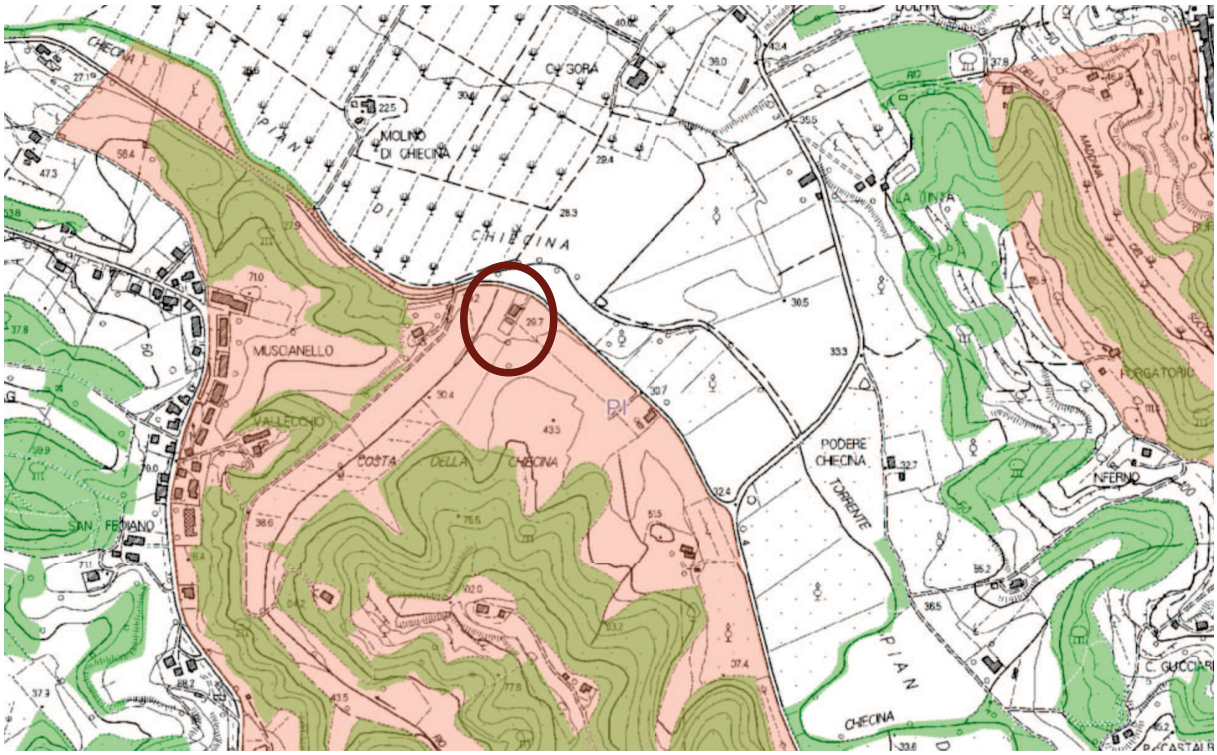


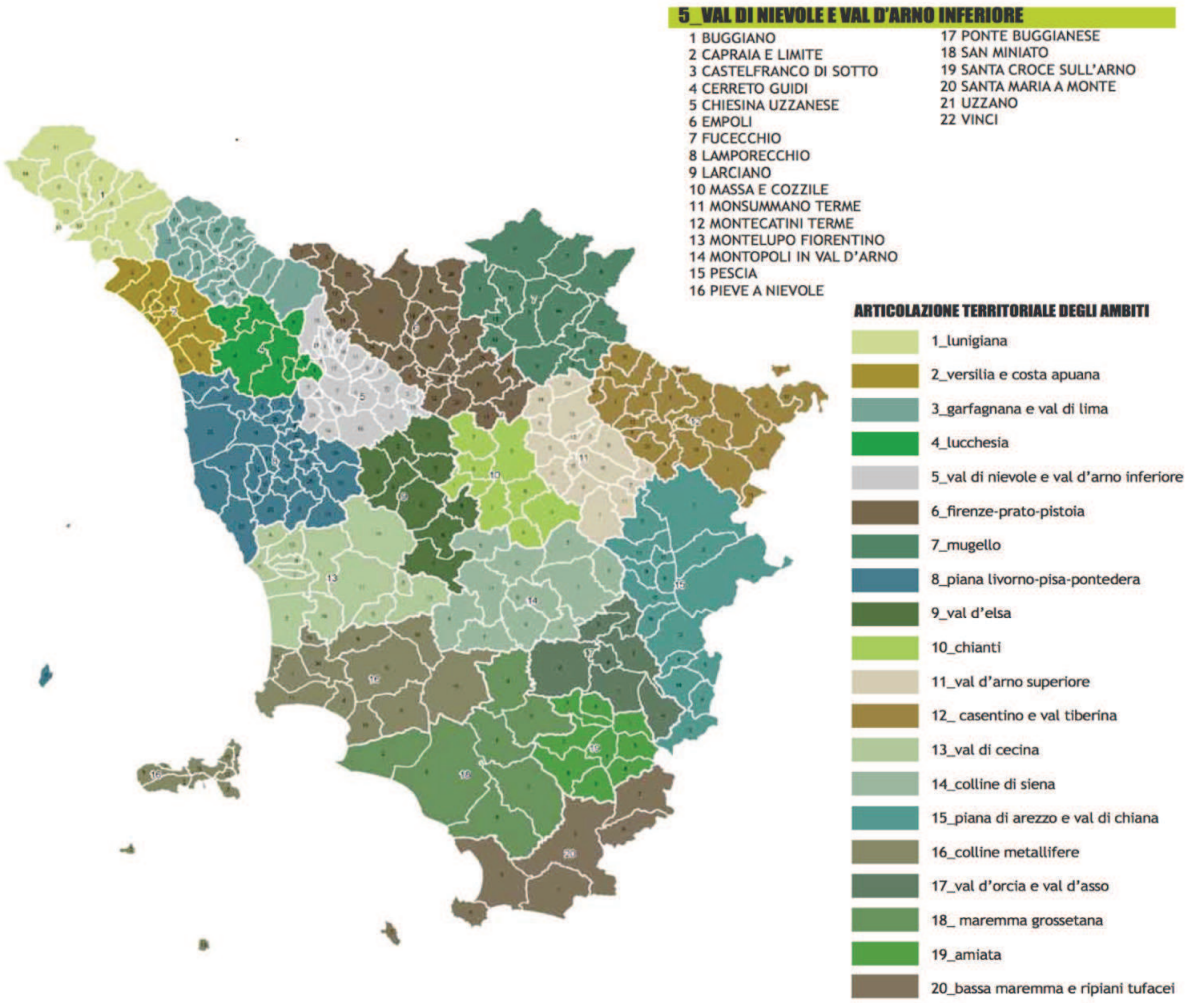

*Figura 6 – Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923 – (Fonte: Geoscopio Regione Toscana)*

L'area oggetto di intervento ricade in area sottoposta a Vincolo paesaggistico relativo alle aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del Decreto Legislativo n. 42/2004 "Codice dei Beni culturali e del Paesaggio", in quanto, come evidente in cartografia, l'area risulta ricadente all'interno dei 150 metri dal Torrente Chiecina (cfr. lettera c) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua).

L'area ricade altresì in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n.3267/1923 e quindi sottoposta a relazione di fattibilità geologica redatta da un tecnico professionista abilitato, alla luce dei criteri di definizione del grado di rischio geomorfologico, idraulico e sismico locale con i criteri definiti dal regolamento approvato con D.P.G.R. n. 53/R.

PIT con Valenza di Piano Paesaggistico

*Regione Toscana - Ambito 05 - Val di Nievole e Val d'Arno inferiore, le IV Invarianti.*




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 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.

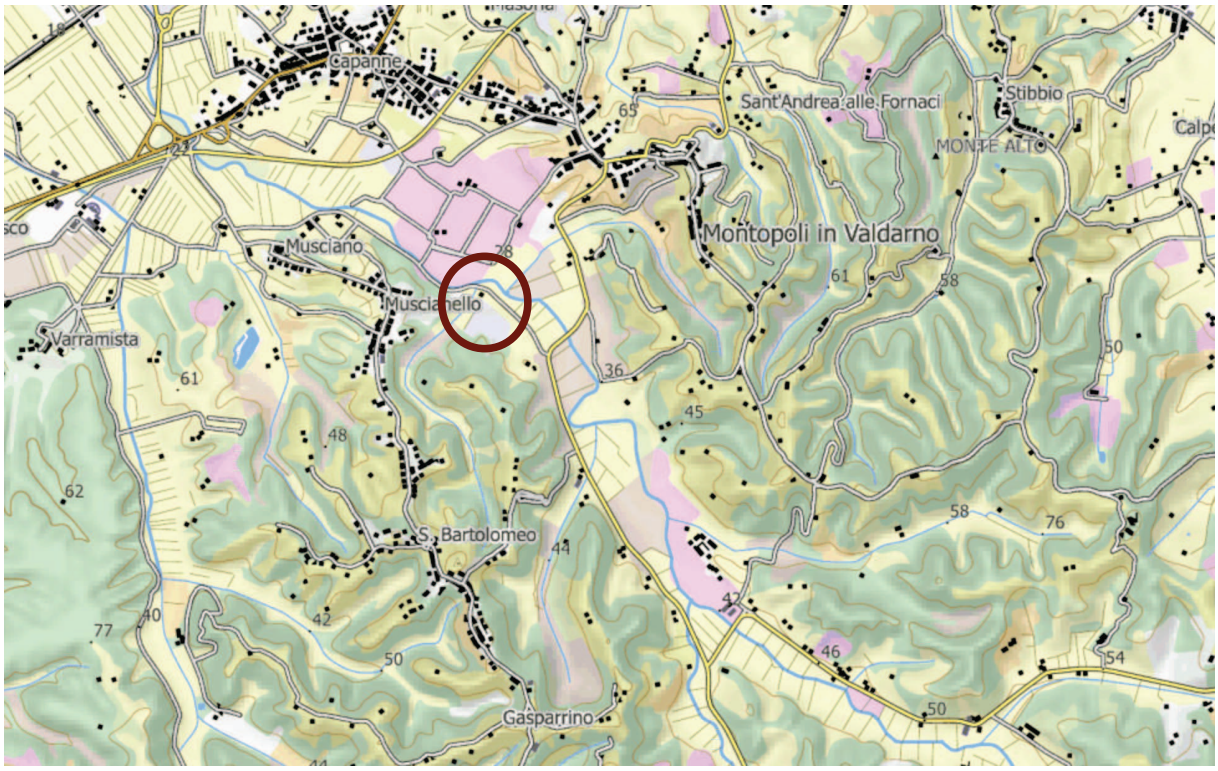



*Figura 7– Estratto della "Carta dei topografica - Tavole in scala 1:50.000 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana)*

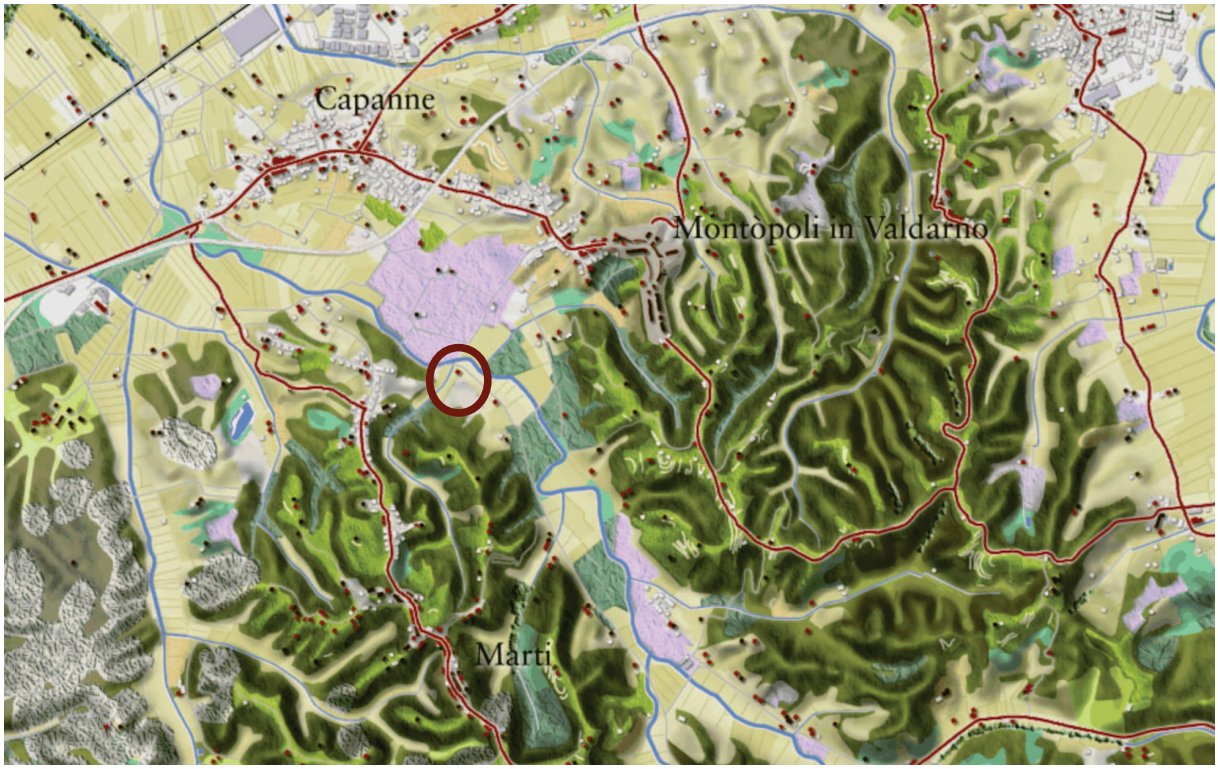



*Figura 8– Estratto della "Carta dei paesaggi" - Tavole in scala 1:50.000 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana)*

L'area d'intervento si colloca alle pendici delle colline a nord-est di Marti e a sud-ovest di Montopoli V.A., nella vallecola del Torrente Chiecina e come evidenziato nella cartografia topografica e dei caratteri del paesaggio, le coltivazioni interessate sono aree agricole eterogenee, inoltre la colorazione dell'immobile specifica che l'insediamento ricade in periodo post.-bellico, 1954 (Volo Gai).

Di seguito vengono riportate le cartografie e le analisi di dettaglio delle IV invarianti del PIT

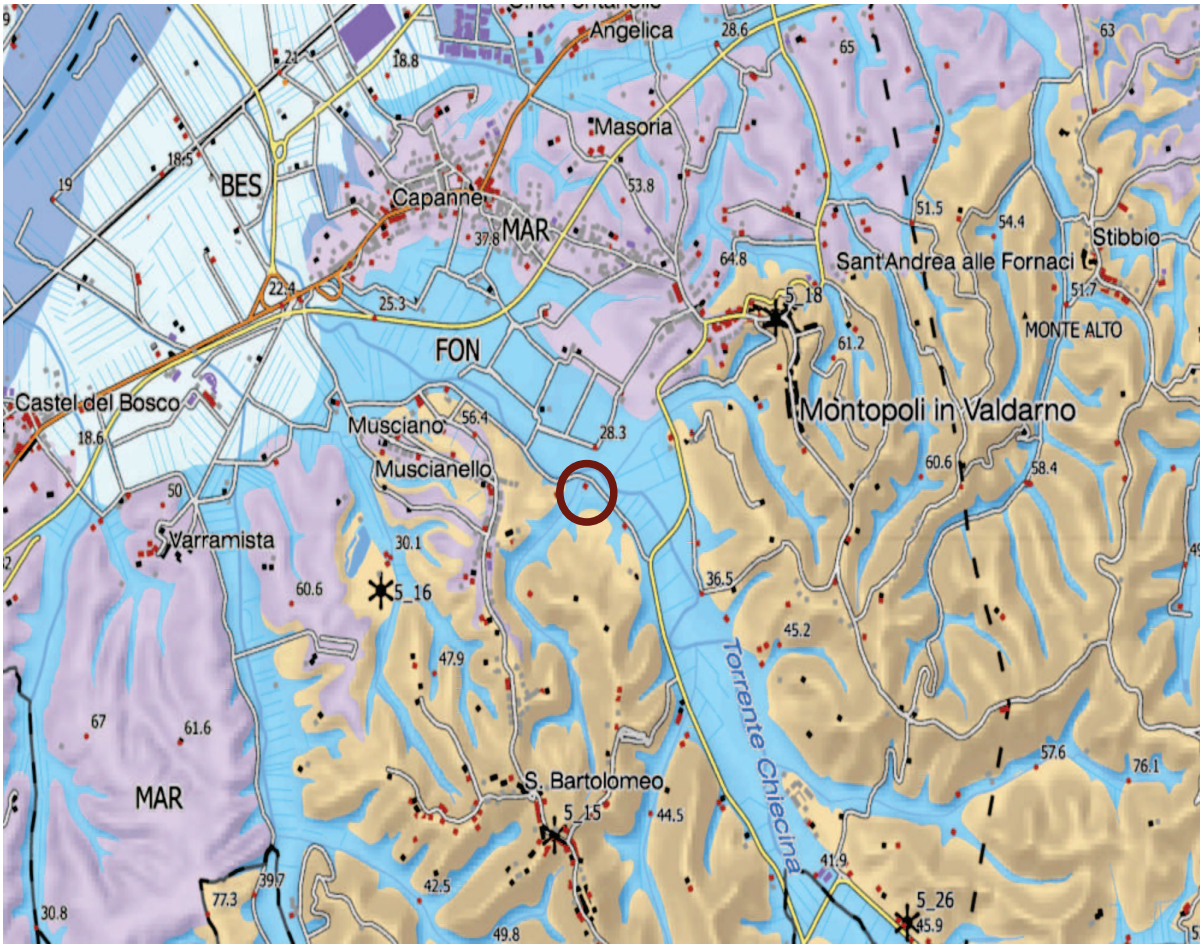



*Figura 9 – Estratto dei "Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici" - Tavole in scala 1:25,000*

<u>INVARIANTE I:</u> "*I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici*"; secondo anche la nomenclatura del relativo abaco, l'area in oggetto si colloca all'interno del <u>sistema morfogenetico del fondovalle</u> (FON) .Secondo quanto stabilito dall'invariante stessa, la formazione geologico tipica è quella costituita da Depositi alluvionali vari, Caratterizzata da suoli poco evoluti, generalemente calcarei, profondi e spesso con limitato drenaggio superficiale. Secondo gli studi dell'invariante stessa i rischi e le criticità in queste ambienti riguardano il consumo di suolo e rischio strutturale di esondazione; negli indirizzi per le politiche la progettazione dei sistemi insediativi deve tener conto della necessità di ridurre il rischio idraulico , recuperando i sistemi idraulici minori ed evitando nuova impermeabilizzazione di suoli. I fondovalle sono strutture primarie del paesaggio, e in particolare della territorializzazione, in ragione della loro funzione comunicativa e della disposizione storica degli insediamenti. Il sistema fornisce elevate potenzialità produttive, agricole, e risorse idriche importanti

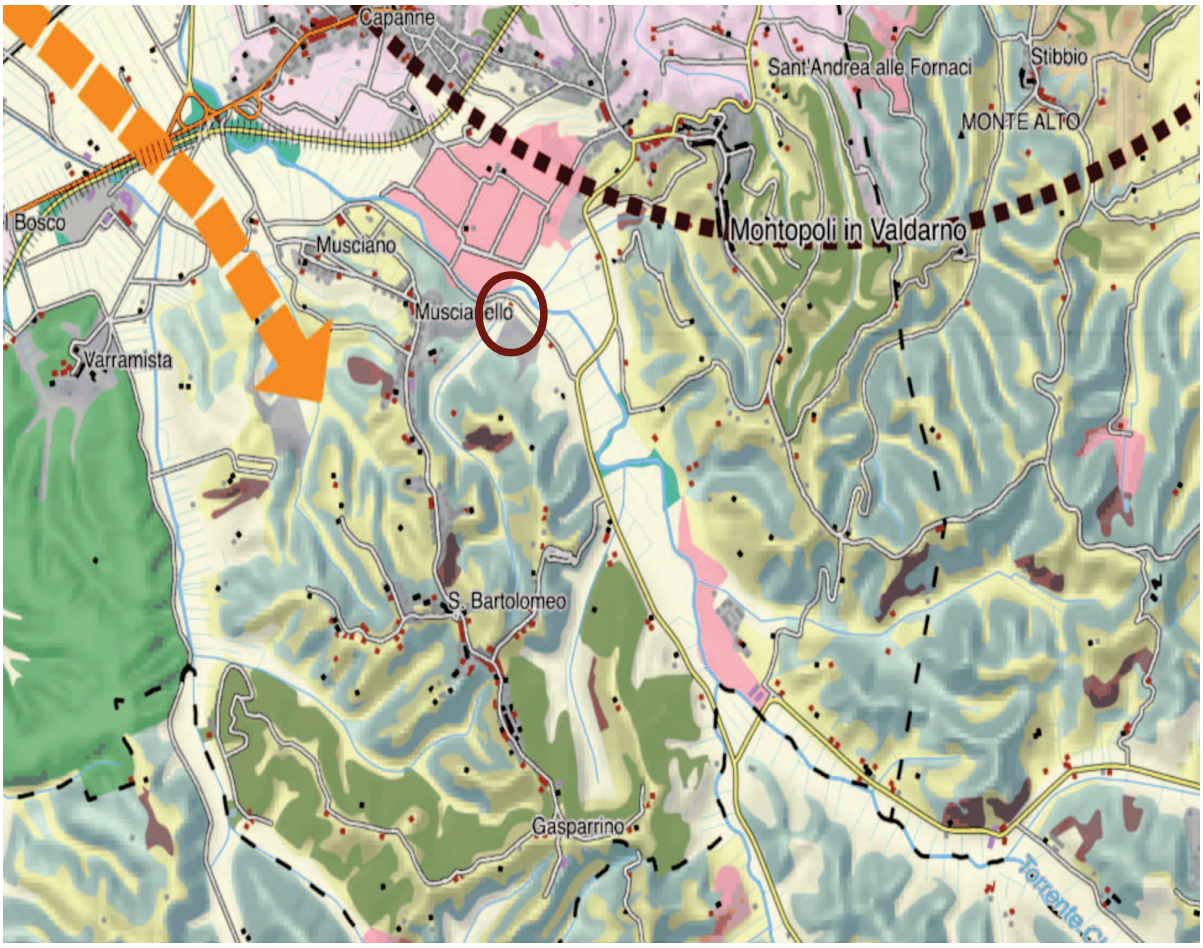



*Figura 10 – Estratto della "Carta dei caratteri ecosistemici del paesaggio" - Tavole in Scala 1:25.000*

**rete degli ecosistemi agropastorali**

- nodo degli agroecosistemi
- matrice agroecosistemica collinare
- matrice agroecosistemica di pianura
- agroecosistema frammentato attivo
- agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea\arbustiva
- matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
- agroecosistema intensivo

INVARIANTE II: "*I caratteri ecosistemici del paesaggio*"; l'area in oggetto si colloca all'interno del sistema morfogenetico della matrice agroecosistemica di pianura. Secondo quanto stabilito dall'invariante stessa, le pianure alluvionali in cui gli agroecosistemi costituiscono ancora una matrice continua e solo in parte soggetta a fenomeni di urbanizzazione, infrastrutturazione e di consumo di suolo agricolo. Presenza di matrici dominanti con prevalenza di seminativi e colture orticole e con elevata densità del reticolo idrografico minore e della rete di bonifica. Tale matrice agricola caratterizza fortemente le pianure alluvionali. Le azioni per detta invariante ricadono nella riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo, mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore, forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle aree agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali. Sono però da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da direttrici di connettività da ricostituire/riqualificare.

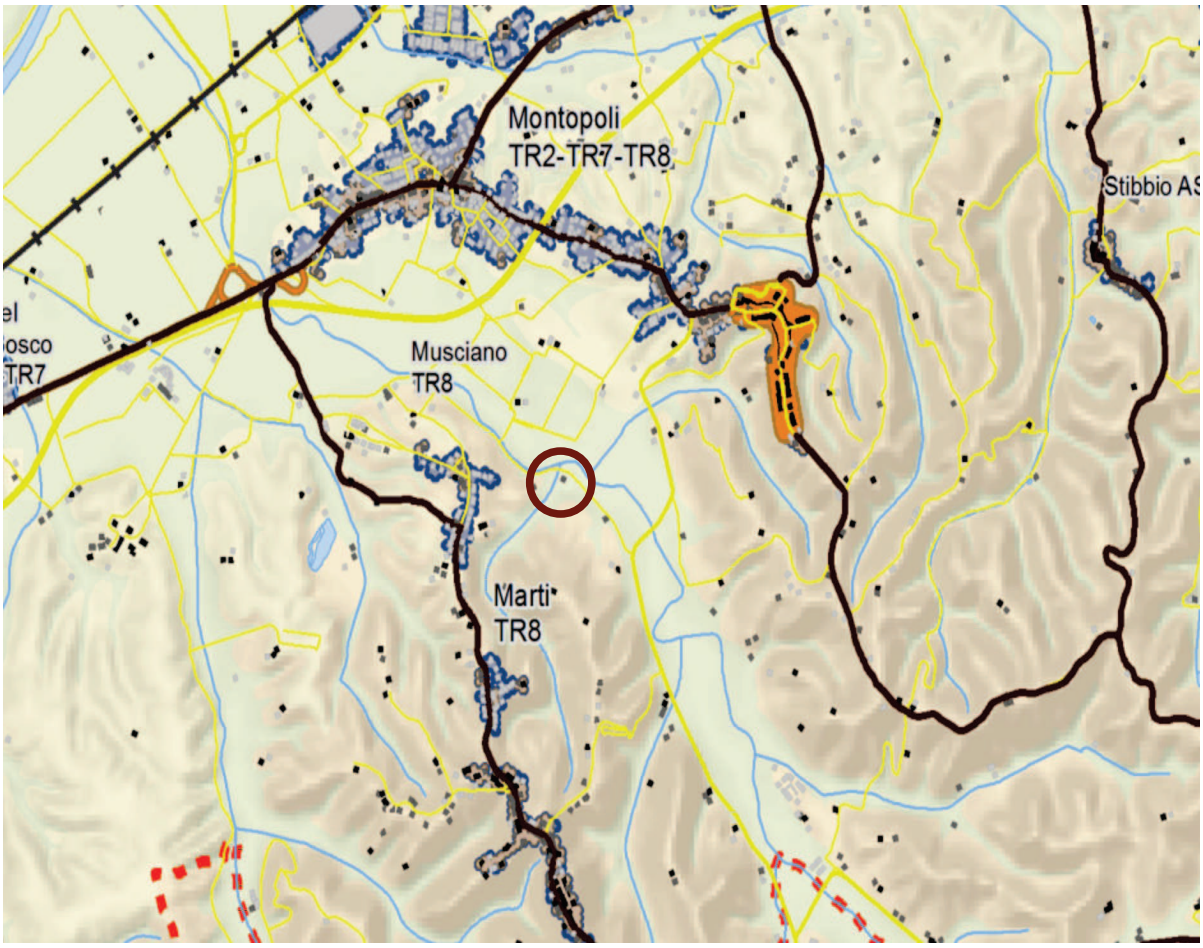



*Figura 11 – Estratto della "Carta del carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali" - Tavole in scala 1:25.000*

**Carta del Territorio Urbanizzato**

**edifici**
- edifici presenti al 1830
- edifici presenti al 1954
- edifici presenti al 2012

**confini dell'urbanizzato**
- aree ad edificato continuo al 1830
- aree ad edificato continuo al 1954
- aree ad edificato continuo al 2012

**infrastrutture viarie**
- viabilità al 1954 di prima classe (> 8 m)
- viabilità al 1954 di seconda classe (< 8 m, > 6 m)
- viabilità al 1954 di terza classe (< 6 m)
- tracciati viarii fondativi (sec. XIX)
- ferrovia
- ferrovia dismessa
- Autostrade - Strade a Grande Comunicazione
- viabilità principale al 2012

INVARIANTE III: "*Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*"; il comparto in oggetto si colloca all'interno delle aree rurali edificate risalenti al 1954 e gli edifici oggetti di piano di recupero sono proprio identificati come valori di pregio in quanto facenti parte delle numerose edilizie rurali che punteggiano il paesaggio agricolo toscano nelle aree agricole di fondovalle. Il tessuto urbano adiacente invece rispecchia le caratteristiche di un TR7 – TR8 ovvero un tessuto sfrangiato di margine e un tessuto lineare con prevalenti funzioni residenziali e miste.

Secondo quanto stabilito dall'invariante stessa, tali tipologie rientrano tra i valori storici e testimoniali da tutelare e recuperare in quanto testimonianza di una economia rurale ormai non più in uso. Gli indirizzi per le politiche d'ambito sono finalizzate prioritariamente ad evitare l'ulteriore consumo di suolo nelle aree di pianura e fondovalle; nonché favorendo il riuso del patrimonio abitativo esistente e sviluppandone le potenzialità.

Ancora secondo della nomenclatura fatta con gli abachi dell'invariante in oggetto, l'area di studio appare più propriamente inserita in quelli che il PIT-PP definisce territori extraurbani a prevalente funzione residenziale mista, definiti come "*Tessuti edificati a bassa densità che si integrano allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che li connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agrosilvopastorali.*", collocati nel tessuto aperto, dove esiste un "Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza (resedi) prevalentemente privati e in molti casi recintati, sistemati a verde o pavimentati" e dove ancora il "*Tipo edilizio prevalente" è la* casa uni-bifamiliare con tipologie edilizie della tradizione rurale con caratteri architettonici, elementi costruttivi e materiali differenziati in base alle tipicità locali.

Tra le possibili criticità, il PIT-PP vi coglie la tendenza alla dispersione insediativa per il turismo rurale ed il fenomeno delle "seconde case", con il rischio di progressivo abbandono delle pratiche agricole e perdita dei caratteri rurali della campagna abitata a causa del turismo rurale e degli insediamenti di seconde case, con separazione, attraverso la deruralizzazione, dell'edilizia rurale dal fondo agricolo, tanto che la qualità urbana e architettonica, potrebbe risentire della "Graduale perdita dei caratteri rurali della campagna abitata che si banalizzano in seguito alla trasformazione delle residenze rurali in insediamenti di seconde case che ne snaturano le tipologie edilizie.".

Per raccogliere l'obiettivo di "Promuovere un progetto agro-urbano di qualità finalizzato a valorizzare la "campagna abitata" come valore identitario e contesto di vita, mantenendo il carattere rurale e diffuso del tessuto edilizio e architettonico, è necessario dare seguito alla progetti agro ambientali e multifunzionali per conservare il legame tra attività agricole e insediamento diffuso della campagna abitata e istituire strategie integrate tra pianificazione urbana e territoriale e programmi di sviluppo rurale, anche di carattere non strettamente imprenditoriale.

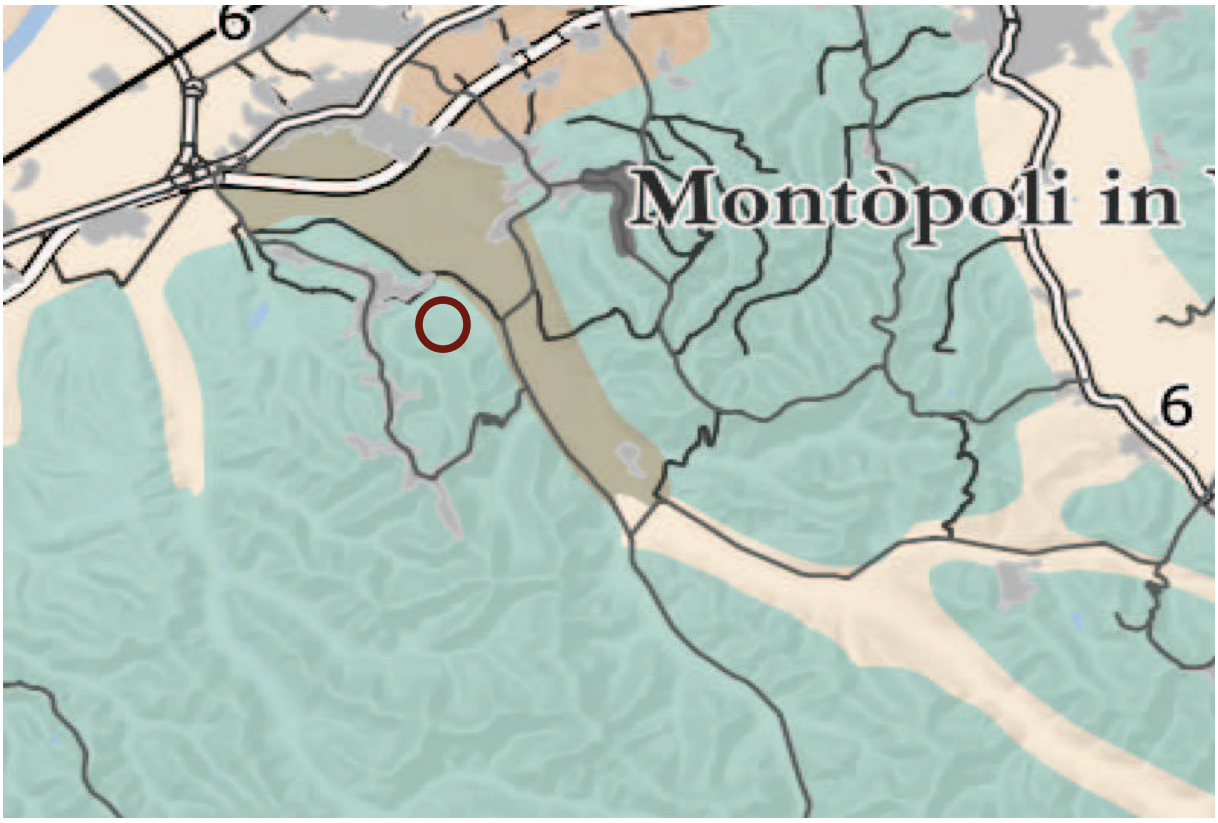



*Figura 12 – Estratto della "Carta dei paesaggi" - Tavole in scala 1:50.000*

INVARIANTE IV: "*I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali*" come descritto dall'invariante stessa, l'area è interamente interessata dalla presenza di seminativi misti a monoculture arboree, data la vicinanza al fiume quest'area è articolata con associazioni culturali di seminativi mista ad arboricoltura a pioppeta, il morfotipo è tipico delle caratteristiche paesaggistiche delle vallecole a sud dell'Arno. L'area è attigua alle pendici boscate provenienti dalle colline prospicienti Marti. Anche in questa invarianti gli indirizzi per le politiche per le aree di fondovalle sono quelle di evitare l'ulteriore consumo di suolo, promuovendo la valorizzazione dell'edilizia esistente, rispettando le giaciture storiche che consentano un efficace smaltimento delle acque e tutelando la rete di infrastrutturazione storica, salvaguardando gli elementi vegetazionali non culturali presenti e piantando siepi e filari arborati a corredo di confine dei campi.

**morfotipi complessi delle associazioni colturali**

- 13.morfotipo dell'associazione tra seminativi e monocolture arboree
- 14.morfotipo dei seminativi arborati
- 15.morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto
- 16.morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina
- 17.morfotipo complesso del seminativo, oliveto e vigneto specializzato di pianura e delle prime pendici collinari
- 18.morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti

**PRGA** (Piano rischio grandi alluvioni)

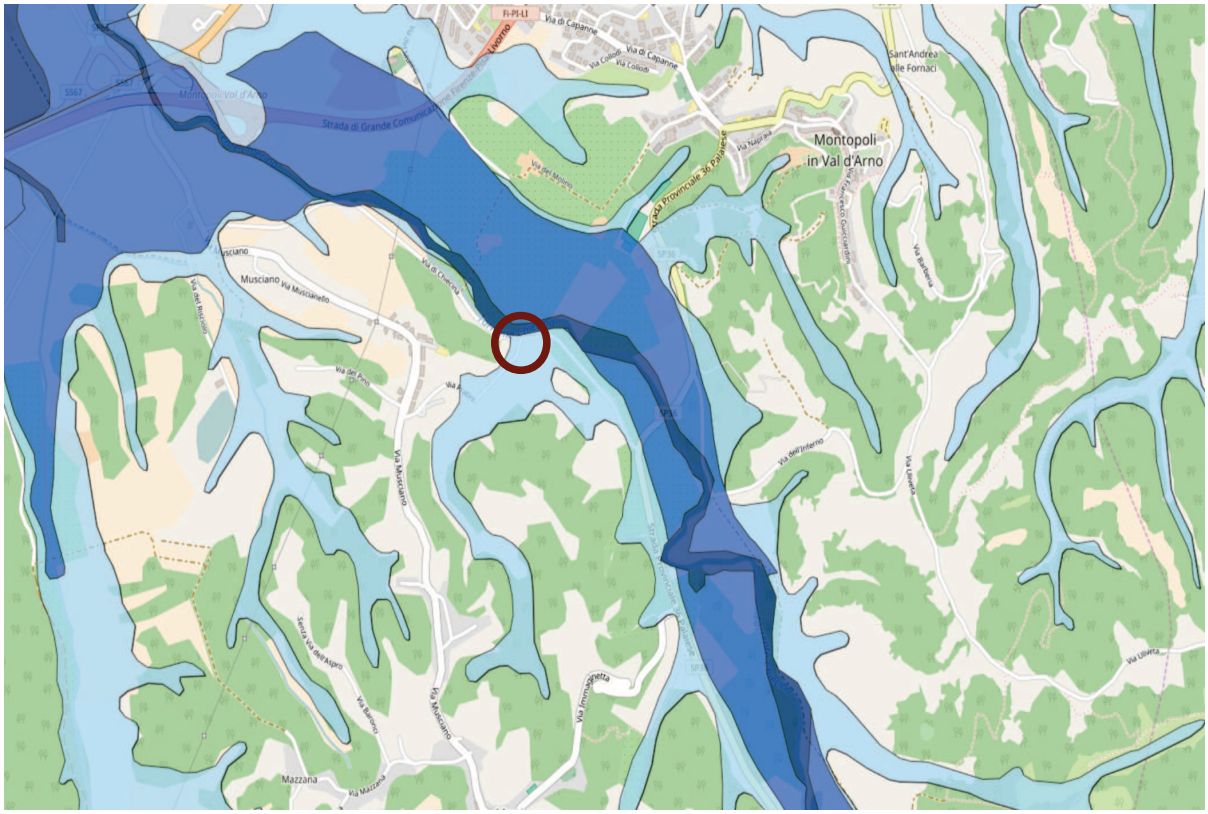



*Figura 13 – Estratto della cartografia "Pericolosità idraulica "- Scala 1:25.000 PRGA*

pericolosita_alluvioni_costiere
- P1 - pericolosita bassa
- P2 - pericolosita media
- P3 - pericolosita elevata

pericolosita_alluvioni_fluviali
- P1 - pericolosita bassa
- P2 - pericolosita media
- P3 - pericolosita elevata

Reticolo_principale
- Blue Line

Aree_Omogenee
- Single symbol

Pericolosità Idraulica: l'area oggetto d'intervento ricade all'interno della zonizzazione con pericolosità idraulica P1 - pericolosità bassa.

Inoltre è importante specificare che in relazione alle misure di salvaguardia adottate dalla Regione Toscana in materia di rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua L.R. 21 Maggio 2012 n.21, si rileva che l'area edificabile è esterna alle fasce della larghezza di 10 metri dai cigli di sponda o dal piede esterno degli argini dei corsi d'acqua censiti nel comune di Montopoli, per cui non è soggetta al vincolo di inedificabilità di cui all'art. 1

Per le prescrizioni delle aree a pericolosità da alluvione elevata P3 si rimanda agli artt. 7 e 8 delle NTA del PGRA del piano di bacino del Fiume Arno, significando che in aree siffatte "sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero, evitando nuove edificazioni e dove gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinate al rispetto delle condizione di gestione del rischio idraulico.

*Figura 14 – Estratto della cartografia del Rischio idraulico - Scala 1:25.000 PRGA*

Rischio_polig
- R1
- R2
- R3
- R4

Lim_adb2001_10K_GB
- Blue Line

Rischio idraulico: l'area oggetto d'intervento ricade all'interno della zonizzazione con rischio idraulico idraulica R3 – rischio idraulico elevato, da intendersi come rischio di inondazione da parte di acque provenienti da corsi d'acqua naturali o artificiali. Ricordiamo che il rischio, anche secondo la definizione dettata anche dalla normativa nazionale e regionale, il prodotto di due fattori: la pericolosità (ovvero la probabilità di accadimento di un evento calamitoso di una certa entità) e il danno atteso (inteso come perdita di vite umane o di beni economici pubblici e privati). La pericolosità è un fattore legato sia alle caratteristiche fisiche del corso d'acqua e del suo bacino idrografico, sia alle caratteristiche idrologiche, ovvero intensità, durata, frequenza e tipologia delle precipitazioni, nel bacino imbrifero dal quale si alimenta ogni corso d'acqua.

Piano Strutturale

L'area d'intervento risulta erroneamente compresa entro l'area di cava adiacente (cfr stralci cartografici P.S. Comunale di figura 15 approvato con Del. C.C. n. 21/2009 - Tav 1P e la carta geomorfologica TAV 5.5). In conseguenza i due edifici esistenti e oggetto di piano di recupero, sono stati ricompresi entro la classe di pericolosità geologica G4 come l'area limitrofa interessata da attività estrattiva.

*Figura 15 – Estratto della cartografia di Piano Strutturale - Tav 1P - Scala 1:10.000*

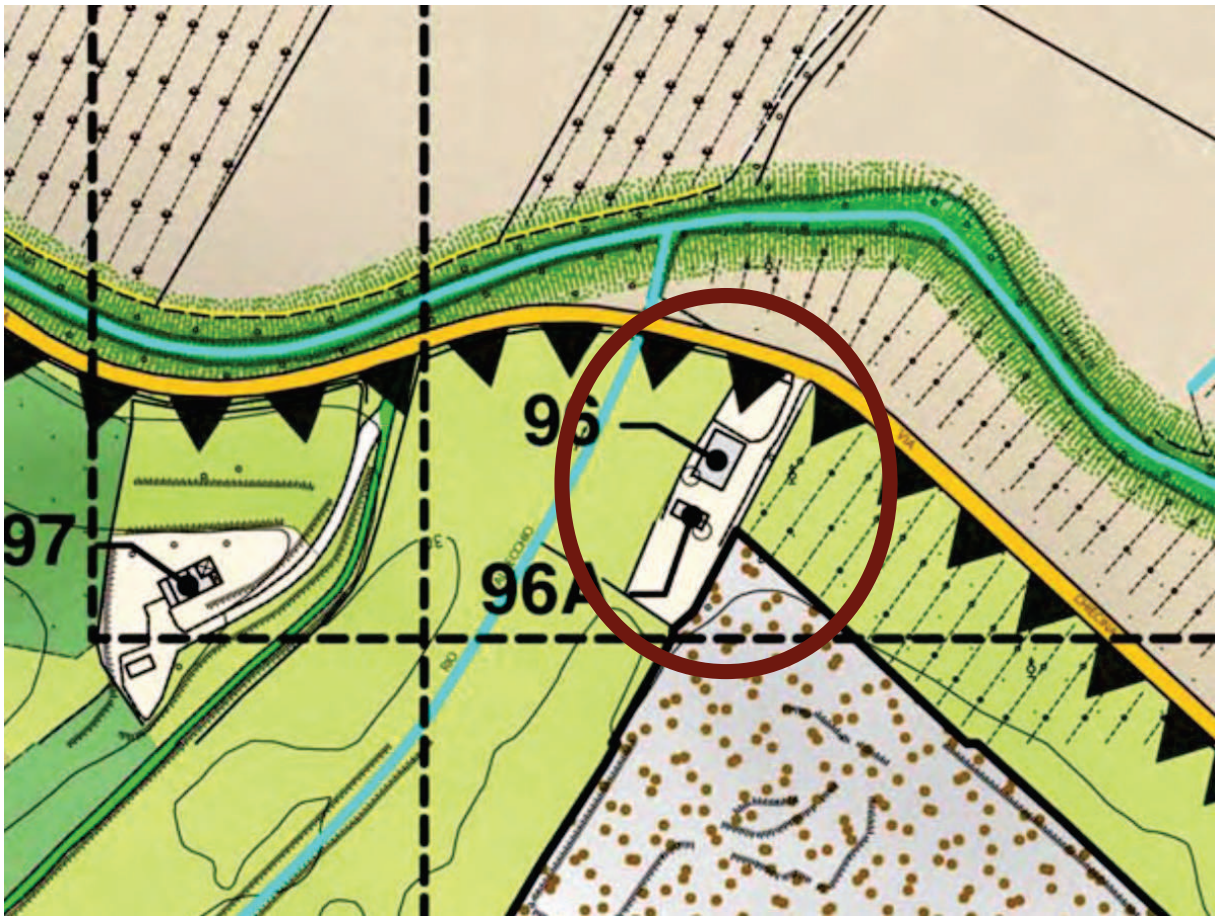



*Figura 16 – Estratto della cartografia di Regolamento Urbanistico Comunale -Tav 1P - Scala 1:10.000*

Regolamento Urbanistico

Con la più recente cartografia di R.U. vigente (cfr. stralcio cartografico di figura 16), attraverso una più attenta analisi dei luoghi è stato ridotto il periplo dell'area di cava alla sua effettiva estensione, sono comunque da correggere la classificazione di pericolosità idrogrologica ricollocandola nella categoria di pericolosità G2 come le aree limitrofe (delucidazioni e dettagli in merito si ritrovano all'interno della presente relazione di fattibilità geologica allegata alla proposta di piano di recupero).

Come già riportato in precedenza, i due edifici presenti nell'area di studio risultano schedati all'interno del R.U. alle schede n. 96 e 96a del territorio della collina, come appartenenti alla "Edilizia sparsa di recente formazione" e gli interventi ammessi sono art. 16f per l'edificio classificato col numero 96 e art. 16e-R2 per l'edificio ad uso di deposito e propriamente quello interessato dal recupero di cui al piano di recupero con la variante del R.U.

Piano comunale di classificazione acustica

Per essere prossima alla viabilità rappresentata dalla via di Chiecina, l'area di studio si colloca in zona IV ai sensi del PCCA vigente (limiti emissione diurno/notturno rispettivamente di 65 e 55 dB(A). La vicina ex cava è posta in classe V (cfr limiti 70/60).

## 2.4 - Verifica della coerenza esterna ed interna

Coerenza esterna. L'analisi con gli obiettivi del PIT-PP e nelle specifico con le quattro invarianti non rilevano situazioni di contrasto. La variante si forma in coerenza con le norme di Piano e sposando in pieno il principio del contrasto al consumo di suolo con la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Coerenza interna. La verifica prende a riferimento gli obiettivi di dettaglio della previsione urbanistica con riferimento agli obiettivi specifici individuati in relazione all'area interessata e alle strategie generali del piano sul sistema territoriale. Per quanto concerne gli esiti dell'analisi di coerenza con il piano strutturale, il progetto appare in contrasto con glia spetti legati alla pericolosità geologica in ordine all'errore occorso nella stesura della cartografia che colloca impropriamente l'area di studio e i relativi fabbricati dentro l'area di cava posta nelle vicinanze. Fermo restando che il mero errore cartografico è stato poi corretto nella cartografia del regolamento urbanistico, la quale ricolloca in modo appropriato l'area all'esterno della cava e ricollocandola nella categoria di pericolosità G2 come le aree limitrofe, l'occasione della variante in oggetto sarà anche quelle di riportare nelle tavole del PS l'esatta perimetrazione, onde ricondurre la piena coerenza con gli interventi ammessi dal piano di recupero in analisi.

Per la destinazione d'uso attuale e futura e le prerogative delle modlaità d'intervento di possibile trasformazione edilizia, non si ravvisano contrasti col PCCA.

# PARTE TERZA

## CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POSSIBILI

### 3.1 - Durata, reversibilità, carattere cumulativo degli impatti

L'attuazione della previsione urbanistica comporta la trasposizione in resede delle cubature già preesistenti con l'aumento possibile per il contenuto dell'art. 16f delle N.T.A. del RU., il cui carattere risulta irreversibile. L'impatto sulle risorse insediative, tra cui patrimonio culturale e paesaggistico e l'occupazione di suolo a bilancio zero tra la situazione attuale e quella descritta nel progetto. L'occupazione del suolo è infatti circoscritta alla sola esigenza volta al recupero dell'immobile ormai dismesso. La probabilità di attuazione della previsione è legata all'iniziativa della proprietà una volta che il piano attuativo sia stato approvato dal consiglio comunale e sia divenuto efficace ai sensi di legge.

### 3.2 - Carattere cumulativo degli impatti

La variante al Regolamento Urbanistico è limitata alla sola modifica della categoria d'intervento concessa sull'immobile schedato dal R.U. alla scheda 96A (come da allegato alla seguente documentazione), passando da un intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (R2) a un intervento di sostituzione edilizia, così come normato dalle L.R. n. 65/2014 all'art.79 comma 2 lett. h. Non si ravvisano caratteri cumulativi degli impatti con altre previsioni urbanistiche al R.U. approvato nel 2013, o con altri piani o programmi.

### 3.3 - Natura trasfrontaliera degli impatti

La previsione urbanistica riveste carattere puramente locale e ritrova riscontro territoriale nel solo ambito della resede dell'edificio senza interessare territori contermini di altre amministrazioni.

### 3.4. Rischi per la salute umana e per l'ambiente

Stante la natura dell'intervento non si hanno rischi per la salute umana direttamente riconducibili all'intervento di recupero in territorio rurale. Le stesse operazioni di trasformazione urbanistico-edilzie per lo stretto tempo necessario alla loro conclusione, non presuppongono alcuna conseguenza sull'ambiente naturale e antropico circostante, fermo restando la necessità di un'idonea disciplina appositamente redatta a cura del Settore III (vedi N.T.A.), tesa ad abbattere o ridurre ai minimi termini le pressioni temporanee in termini di emissioni in atmosfera, sul suolo e nel sottosuolo di inquinanti.

Le poche situazioni che possono essere preventivamente valutate in ordine agli impatti sono quelle relative alla fase d'esecuzione dei lavori per i quali sono previste idonee norme tecniche d'attuazione redatte dal Settore III, anche per:

- mantenere pulite e curate le aree edificabili, in attesa di essere trasformate, che devono essere ripulite dalle erbe, non essere adoperate per discariche di materiali di risulta né costituire depositi vari visibili da strade e altri spazi pubblici;
- garantire la corretta separazione dello stoccaggio e del deposito di materiali nell'area di

cantiere onde evitare miscelazione e inquinamento;

- attuare la corretta disciplina dei rifiuti di cantiere che dovranno essere separati per tipologia, predisponendo idonei contenitori adatti allo scopo da posizionare all'interno della area a, per il rispetto delle modalità di raccolta differenziata e conferimento secondo la disciplina prevista dal Regolamento comunale approvato con deliberazione consiliare n. 40/2016;
- attuare un'idonea segnalazione e protezione dei cantieri, durante il tempo necessario alla esecuzione dell'opera, curandoli in maniera da non costituire disturbo visivo ed avere un aspetto sempre decoroso.
- al fine di eliminare o ridurre il disturbo per l'ambiente circostante, attuare misure per mantenere le emissioni acustiche dovute ai lavori e ai macchinari impiegati nei limiti imposti dal Piano di Classificazione Acustica Comunale (PCCA) sia per i limiti assoluti che differenziali, con eventuali deroghe soggette a preventiva richiesta all'A.C.;
- ancora per limitare possibili criticità dovute allo spandimento di polveri nell'aria, adottare durante le lavorazioni accorgimenti atti a ridurre la loro produzione e la loro diffusione, evitando demolizioni e movimentazioni di materiali pulvirulenti nelle giornate con vento, provvedere comunque alla bagnatura dei manufatti e dei materiali e della viabilità per l'abbattimento del pulviscolo, pulire i veicoli destinati a percorrere le strade esterne all'area di cantiere e coprire con teloni i materiali trasportati;
- ai fini della miglior tutela delle risorse idriche, del suolo e del sottosuolo, la conformazione e gestione del cantiere, prevedere la corretta regimazione delle acque di superficie (meteoriche e derivanti dagli scavi), evitando lo scorrimento incontrollato nell'area di lavoro e nei terreni circostanti e riconducendole ai ricettori finali con adeguato trattamento se esse sono venute a contatto con inquinanti di specie, quali carburanti, olii, acque di lavaggio automezzi, ecc.; così come il rilascio di reflui di lavaggio di betoniere e veicoli a meno che deve avvenire su aree impermeabili di accumulo ai fini del successivo riutilizzo o bonifica;
- alla stessa stregua di cui al punto precedente, realizzare e utilizzare una platea impermeabile per effettuare operazioni di rifornimento carburante e lubrificante ai mezzi;
- per la natura dei luoghi, non serviti da pubblica fognatura, richiedere al comune specifica autorizzazione in caso di necessità di immissione dei reflui di lavaggio e lavorazione nel suolo ovvero nei recettori di superficie, accompagnandola con idonea documentazione atta a dimostrare l'assenza o la minimizzazione degli impatti.
- dando atto del confortante quadro conoscitivo emerso dall'indagine di verifica ambientale effettuato nel sito ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. n. 152/2006, nella realizzazione dei lavori per l'urbanizzazione e per l'edificazione porre in essere la massima sorveglianza per individuare fonti d'inquinamento non altrimenti e preventivamente individuabili, al fine di avviare eventuali interventi di bonifica asi sensi di legge;
- Alla fine delle lavorazioni e fermo restando la realizzazione delle opere di trasformazione urbanistico-edilzia autorizzate, le aree utilizzate come cantiere, verificare eventuali contaminazioni e procedere al loro successivo risanamento, ricollocare di terreno vegetale accantonato in precedenza e ripristinare la vegetazione d'alto fusto originale eventualmente estirpata e ricostruzione del reticolo idraulico minore, ove compromesso dalle lavorazioni

effettuate.

### 3.5 - Valore e vulnerabilità dell'area

In ordine alle caratteristiche naturali, culturali e superamento delle qualità e/o valori limite ambientali, l'area in oggetto risulta soggetta a vincolo paesaggistico in base alla parte III del D.Lgs 42/2004 Lett. c) fiumi, laghi e aree contermini, circostanza che ne ha determinato la sua preventiva valutazione ai sensi dell'art. 146 del Codice. Il progetto di recupero a variante è stato ritenuto compatibile sia dalla Commissione comunale per il paesaggio sia dalla Soprintendenza di Pisa in relazione ai criteri di tutela ambientale e paesaggistica insistenti sull'area. L'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia è stata sottoposta ad autorizzazione paesaggistica secondo il dettato del Codice, ottenendo parere favore con prescrizioni di dettaglio in fase esecutiva, come specificato nella lettera di comunicazione allegata al presente documento, che costituisce dettato delle condizioni del parere della Soprintendenza dei Beni Architettnoici, Paesaggistici, Storici e Artistici pervenuta in data 16 Settembre 2016 prot. 13397. L'area di studio non è caratterizzata dalla vicinanza o dalla presenza di aree protette

### 3.6 - Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti

La proposta di variante non interviene su aree riconosciute come protette a livello nazionale, comunitario o internazionale.

## PARTE QUARTA

SOGGETTI ISTITUZIONALI COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO E CONCLUSIONI

### 4.1. -Soggetti competenti coinvolti

Il documento viene trasmesso all'Autorità competente e ai Soggetti competenti in materia ambientale, agli enti territoriali interessati come individuati in relazione alle caratteristiche evidenziate nel documento. Di seguito vengono anche ricapitolati, a maggior beneficio della lettura, i soggetti interessati nel procedimento:

**Proponente**: Settore III "Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente";

**Autorità competente**: Giunta Comunale;

**Autorità procedente**: Consiglio Comunale.

In relazione al tema e ai contenuti, si propone di individuare i seguenti Enti/Uffici competenti in materia ambientale con il compito di esprimere pareri e fornire contributi proposti ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.10/2010:

- Regione Toscana, Settore valutazione impatto ambientale e e Pianificazione del territorio della Direzione ambientale ed energia (regionetoscana@postacert.it);
- Azienda Regionale per la protezione Ambientale della Toscana (ARPAT) arpat.protocollo@postacert.toscana.it);
- Azienda U.S.L. Toscana Centro – Dipartimento per la prevenzione (prevenzioneasl11@postacert.toscana.it);
- Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropolgici per le province di Pisa e Livorno (mbac-sbapsae-pi@mailcert.beniculturali.it);
- Ufficio Regionale del Genio Civile (regionetoscana@postacert.toscana.it).

### 4.2 – Allegati

Sono allegati al presente documento:

1. Pareri ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004 della Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio;
2. Documentazione fotografica dell'area d'intervento;
3. Aggiornamento della schedatura degli edifici oggetto di piano, con diversa classe d'intervento in ordine alle prospettive e i contenuti della Variante.

### 4.3 - Programma delle attività d'informazione e di partecipazione

Per gli scopi e i contenuti della variante in oggetto, l'attività d'informazione è svolta in forma coerente all'ambito territoriale di riferimento, fermo restando l'esposizione, già in questa fase, alla Commissione consiliare affari del territorio. E' pertanto previsto:

1. Esposizione della proposta di variante alla Commissione consiliare affari del territorio alla prima seduta utile successiva all'approvazione dell'avvio del procedimento da parte della Giunta Municipale;

2. Esposizione della proposta di variante alle Consulte del Capoluogo e della frazione di Marti, in data da individuare a cura della Giunta Municipale, nel rispetto dei tempi massimi fissati nel procedimento (60 giorni dall'inoltro del presente documento alla Giunta Municipale).

### 4.4. - Conclusioni

Secondo quanto evidenziato nel presente documento, la variante al Regolamento Urbanistico vigente, con la quale viene resa possibile la previsione del Piano di Recupero in oggetto finalizzata a consentire il recupero di immobili dismessi senza assecondare, sotto alcune forma, l'aumento di consumo di suolo, non comporta effetti significativi sulle componenti ambientali e non rileva elementi di incoerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati.

Pur lasciando all'Autorità competente ogni valutazione di merito, gli elementi esaminati e relazionati non sono tali da concludere il procedimento per l'assoggettabilità a VAS, anche in relazione alla ridotta estensione dall'area di variante e, per quanto riguarda gli aspetti più prettamente paesaggistici, in considerazione che il progetto è redatto e sarà disciplinato secondo in coerenza ai contenuti del PIT-PP.

Il Settore scrivente rimane a disposizione per le procedure di consultazione per le quali e l'argomento in oggetto.

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

# Allegato 1

*Parere ai sensi dell'art. 21 D. Lgs 42/2004 della Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio.*

Nel dettaglio viene riportata la nota di preavviso datata 15 settembre 2016 con prot. n. 2149, nella quale l'ufficio preposto esprimeva **Parere Favorevole** per quanto riguarda l'edificio contraddistinto alla lettera "B" (scheda del R.U. 94) e ritenendo assentibile il rifacimento delle volumetrie dell'edificio "A" (scheda del R.U. 94a oggetto di variante ), e **Parere Negativo** alla realizzazione di pergole, alla messa in opera di pannelli fotovoltaici, rimandando ad una ulteriore valutazione gli aspetti tipologici delle facciate e di altri elementi non ritenuti idonei ad un linguaggio tipico degli edifici rurali;

Si precisa che suddetti elementi non sono oggetto di variante e di piano attuativo, ma che verranno ridefiniti in seguito, con dettagli progettuali da presentare con idoneo titolo edilizio abilitativo da sottoporre a nuova autorizzazione paesaggistica.

La presente mail sostituisce l'atto originale ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n. 445/2000

Pisa, 15 SET. 2016

*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO

Prot. N. 2194 Allegati

Spett.le
Majnoni d'Intignano
di Poggio Baldovinetti Stefano
c/o Studio Giannoni & Associati
Arch. Giannoni Paolo
paolo.giannoni@archiworldpec.it
Al Comune di
Montopoli Val D'Arno
info@pec.comune.montopoli.pi.it

cl. 34.19.10/42.11
Oggetto:
MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) -Frazione Marti - Via Chiecina
fg. 24 p.lle 101 105 108
Richiedente:Majnoni d'Intignano di Poggio Baldovinetti Stefano
Pratica P.U. n. 2/2015 - Prot. 17.068 del 13-11-2015
Opere: - Progetto di Piano di Recupero
D.Lgs. 42/2004, Parte III (art. 146)
ns fasc. n. 1222-2016

Esaminata la proposta prot. n. 6023 del 15-04-2016 e assunta al ns. prot. con n. 4493/34.19.10/42.11 del 22-04-2016, relativa alla pratica in oggetto, per quanto di competenza ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss. mm. e ii., questo Ufficio esprine il seguente parere : - Parere Favorevole per quanto riguarda l'edificio contraddistinto dalla lettera "B". - Parere Contrario per quanto riguarda l'edificio contraddistinto dalla lettera "A", in quanto, pur ritenendo assentibile il rifacimento delle volumetrie, gli aspetti tipologici delle facciate specificatamente all'aperture dovranno essere semplificate e ricondotte ad un linguaggio tipico degli edifici rurali.
Parere Contrario all'intervento che propone la posa in opera dei pannelli fotovoltaici e del solare termico sulle coperture per i quali dovrà essere concordata una diversa collocazione meno impattante che utilizzi anche tecnologie meno invasive e più mitigate nel contesto.
Parere Contrario alla realizzazione delle "pergole" in contrasto con l'edificio di tipo rurale.
Infine per ciò che attiene la recinzione non essendo previsto alcun riscontro grafico si rimanda a successive valutazioni a seguito di nuova istanza.

In applicazione del comma 8 dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, relativamente alla comunicazione del parere ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/1990, si precisa che gli istanti hanno diritto a presentare per iscritto a questa Soprintendenza, dandone comunicazione all'Amministrazione Comunale, le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti, entro dieci giorni dal ricevimento della presente.

Nel caso in cui non dovessero pervenire osservazioni, controdeduzioni oppure un'eventuale nuova soluzione progettuale proposta dall'interessato ed accolta da questo Ufficio per le finalità previste dalla Parte III del D.Lgs 42/2004, l'Amministrazione Comunale, secondo quanto previsto dall'art. 146 comma 8 del D.Lgs 42/2004 e in ordine alla circolare ministeriale n. 24 prot. n. 35009 dell'8/11/2011, provvederà in conformità, entro venti giorni dalla ricezione del presente parere, all'adozione definitiva del provvedimento di diniego.

Il Funzionario Responsabile di Zona
Arch. Pasquale Cosentino

COS/ag
art-146_preavv. negativo

Il Soprintendente
Andrea Muzzi

# Allegato 2

*Documentazione fotografica dell'area oggetto d'intervento*

*Foto n.1 – Presa fotografica dell'immobile soggetto a piano di recupero – Schedato al n.96A e identificato con la lettera B*

*Foto n.2 – Presa fotografica esterna degli edifici sottoposti a piano di recupero*

*Foto n.3 – Edifico al n.96A e identificato con la lettera B - Presa fotografica interna al Piano Primo*

*Foto n.4 – Edifico al n.96A e identificato con la lettera B - Presa fotografica interna al Piano Primo*

*Foto n. 5 – Edifico al n.96A e identificato con la lettera B - Presa fotografica interna al Piano Terra*

*Foto n.6 – Edifico al n.96 e identificato con la lettera A - Presa fotografica esterna*

*Foto n.7 – Presa fotografica esterna da nord-ovest degli edifici sottoposti a piano di recupero*

*Foto n.8 – Presa fotografica esterna da sud-ovest degli edifici sottoposti a piano di recupero*

*Foto n.9 – Presa fotografica esterna dal fronte della via di Chiecina degli edifici sottoposti a piano di recupero*

# Allegato 3

*Aggiornamento della schedatura degli edifici oggetto di piano (file separato)*