



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Provincia di Pisa

SETTORE III “Urbanistica, SUAP e Ambiente

ARTT. 17, 18, 19, 20 E 25 DELLA L.R. N. 65/2014 – VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER MODIFICHE COMPORTANTI NUOVO IMPEGNO DI SUOLO ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO – OSSEVAZIONI PRESENTATE IN FASE DI PUBBLICAZIONE E CONTRODEDUZIONI



LAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA - ADDENDUM

INDICE GENERALE

ADDENDUM

OSSERVAZIONI PERVENUTE IN FASE DI PUBBLICAZIONE E CONTRODEDUZIONI

1.1	<i>Generalità</i>	<i>pag.</i>	<i>4</i>
1.2	<i>Osservazioni pervenute</i>	<i>pag.</i>	<i>4</i>
1.3	<i>Contributi della Regione Toscana</i>	<i>pag.</i>	<i>18</i>

ADDENDUM**OSSERVAZIONI PERVENUTE IN FASE DI PUBBLICAZIONE E CONTRODEDUZIONI****1.1. Generalità**

La variante al R.U. Per “Modifiche all'esterno del territorio urbanizzato” è stata adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 29 novembre 2022, ai sensi degli articoli 17, 19, 20 e 25 della L.R. n. 65/2014, e pubblicata all’Albo Pretorio del comune e nel B.U.R.T. n. 51 il 21 dicembre 2022. Nel periodo di pubblicazione, prolungato fino al 7 agosto 2023, sono pervenute otto osservazioni e un contributo da parte della Regione Toscana con la Direzione Urbanistica del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, la Direzione "Ambiente ed Energia" Settore "Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamento Atmosferico e la Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Settore Genio Civile Valdarno Inferiore, assunti al p.g. del comune con n. 2598/2023.

Anche in considerazione del notevole periodo di pubblicazioni, non sono pervenuti ulteriori contributi o osservazioni oltre la scadenza ultima della pubblicazione degli atti.

1.2 - Osservazioni pervenute e controdeduzioni

Le nove osservazioni pervenute sono riassunte nella tabella e sono di di seguito puntualmente valutate.

n.	Data arrivo	Protocollo	Localizzazione di massima	Proponente
1	22/12/22	1461	via San Lorenzo	Capecchi Morena
2	06/02/23	2109	via di Chiecina	Majnoni Maria Pace
3	13/02/23	2359	via Rospicciano n. 91	Cambi Federico
4	16/02/23	2792	via dei Piano	Pinelli Enzo
5	17/02/23	2857	via del Falco	Colangelo Pasquale ed altri
6	21/02/23	2989	via Fornoli	Paradiso Dario
7	29/06/23	11231	via Fornoli n. 31	Forconi Gioise
8	04/07/23	11519	via Ricavo Arno	Emili Ludovico Novello ed altri
9	20/07/23	12544	via Pineta (Purgo)	Lio Juri

n. 1 – L'osservazione della **signora Morena Capecchi pervenuta il 22 dicembre 2022** e riferita agli immobili di sua proprietà posti in via San Lorenzo n.9 e già descritti al punto 2.4. nella relazione tecnica di supporto alla variante in oggetto, chiede di modificare il contenuto della relazione stessa ove viene affermato come l'annesso agricolo recentemente realizzato e ricompreso nell'area di pertinenza degli edifici rurali preesistenti “(...) è annoverabile oggi tra gli edifici di recente costruzione ad uso agricolo (...) che non possono modificare la destinazione d'uso ai sensi dell'art. 81 della L.R. n. 65/2017 [recte: L.R. n. 65/2014] (...)”.

Posto che la natura della relazione è descrivere contenuti e presupposti del progetto di variante all'atto di pianificazione e, come tale, contiene valutazioni deducibili dal quadro normativo esistente dove il tenore della norma richiamata è di assoluta linearità e chiarezza, le “interpretazioni” o letture univoche che possano fare singoli uffici della Regione Toscana¹ della norma citata (cfr. comma 1 dell'art. 81 della L.R. n. 65/2014) oltre a non costituire fonti di diritto, devono essere ricondotte a valutazioni di ordine tecnico-procedurali in sede di istruttoria delle proposte progettuali

¹ Quesito n.432 del 28/02/2020 del Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio, arch. Marco Carletti

attuative. Peraltro l'inciso contenuto nella relazione tecnica e oggetto dell'osservazione non è stato tradotto in nessuna peculiare disciplina ostatica all'interno delle N.T.A., che non sia stata già presente nella loro stesura originale. Lasciando la più ampia facoltà di giudizio e applicazione della norma di legge nel momento in cui la proprietà interessata motiverà oggettivamente la sussistenza dei presupposti per applicare l'interpretazione datane dalla Regione Toscana - sostanzialmente riconducibili all'assunto secondo il quale il recupero di parte di vecchi fabbricati rurali antecedenti al 1967, ancorché ricostruiti anche in epoca recente in quanto non più suscettibili di utilizzazioni per le loro condizioni strutturali, non rientrerebbero nel divieto di cambio d'uso imposto dell'articolo di legge – **l'osservazione non può essere tecnicamente accolta.**

n. 2 – L'osservazione della **signora Maria Pace Majnoni pervenuta il 6 febbraio 2023** è riferita ad terreni di proprietà posti in fregio alla via di Chiecina che viene chiesto siano destinati a parcheggio privato per un'estensione di circa 2.500 mq. L'area in parola, contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Montopoli V.A. dalla particella n. 110 del foglio 24, ai sensi del regolamento urbanistico vigente è oggi posta nella zona denominata “Area agricola mista” ed è posta nelle vicinanze di complessi già destinati alla trasformazione di prodotti agricoli (tabaccaia) ed altri edifici già rurali.

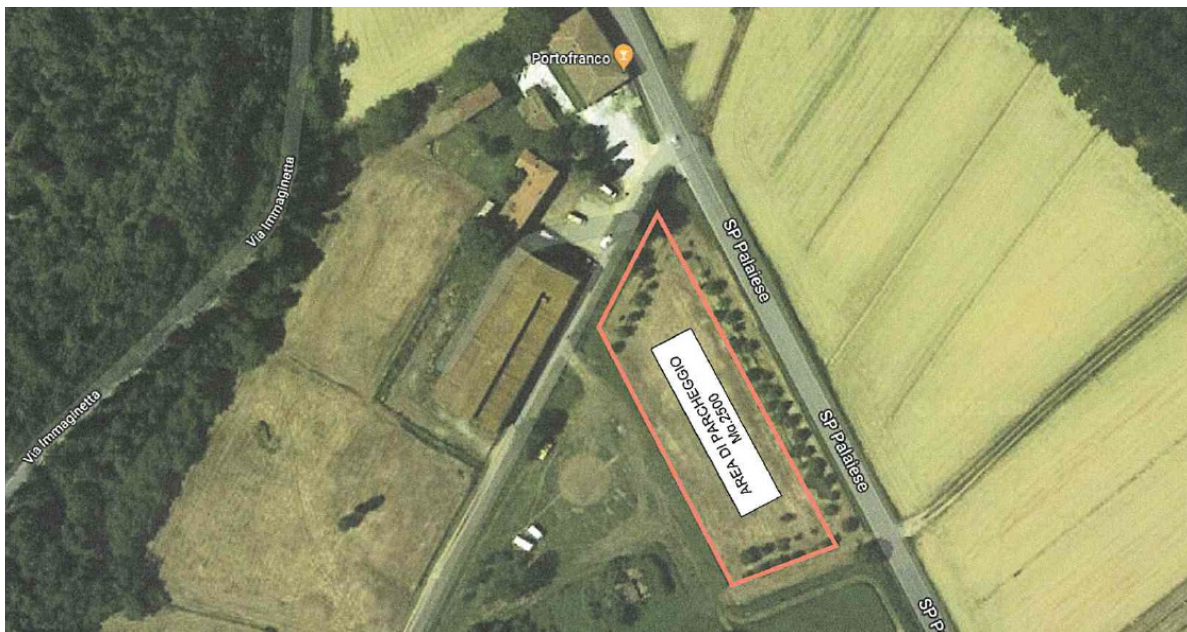


Fig. 1: Individuazione corografia dell'area oggetto di osservazione

Ai sensi del PGRA vigente l'area è inserita nella zona a pericolosità idraulica bassa (“P11”) per la cui disciplina la fattibilità dell'intervento è ricondotta alla disciplina dello strumento urbanistico, garantendo il rispetto delle condizioni di gestione del rischio. A tal proposito, per la sua pozione all'esterno del territorio urbanizzato e per essere caratterizzata da pericolosità indotta da alluvioni poco frequenti (> 200 anni) nuove infrastrutture lineari – quali quella rappresentata da un nuovo parcheggio - possono essere a condizione che sia realizzata una tra le seguenti opere:

- opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti;
- opere idrauliche che riducono gli allagamenti, conseguendo una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente a opere di spraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;
- opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.



Fig. 2: Estratto PGRA vigente in rosso ingombro area a parcheggio richiesta, in P11.

Tutto dove il “non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree”, è assicurato o con opere che assicurino l'adeguato drenaggio verso un corpo idrico recettore, oppure con opere e interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie. Come emerge dalla sinottica rappresentazione delle condizioni di fattibilità per superare le condizioni di rischio da alluvione, si tratta di interventi che possono rappresentare un impatto sull'ambiente circostante, da ponderare anche in seno all'opportunità di una tale trasformazione che non ha nessuna velleità di rispondere ad esigenze di pubblica necessità, se non limitatamente a periodi circoscritti dell'anno, quando manifestazioni estemporanee impegnano la viabilità pubblica con auto in sosta ai lati, contravvenendo alla disciplina del Codice della Strada . A motivo della richiesta della modifica al R.U., la proprietà porta invece la necessità di ricavare circa 70 posti auto nella prospettiva “(...) *del recupero delle importanti volumetrie che costituiscono il complesso immobiliare anche a fini turistici, ricettivi e commerciali che ammontano a 16.500 mc*”; tutto probabile riferimento agli edifici posti nelle immediate vicinanze e già descritti in premessa di questo punto. In tale prospettiva, è tuttavia opportuno ricordare come la proprietà di tali edifici, tutti riconducibili alla stessa Osservante, non abbia mai avanzato alcuna proposta di recupero dell'edificato anche con nuove destinazioni d'uso che, se e in quanto compatibili con piani e programmi sovraordinati alla strumentazione urbanistica comunale, potranno semmai essere ponderati in seno all'attuale redazione del nuovo piano strutturale ex art. 222 della L.R. 65/2014, in un sistematico complesso di considerazioni che attengono alla corretta gestione del territorio. Per le motivazioni sopra riassunte, **l'osservazione non risulta tecnicamente accoglibile** per i contenuti e gli obiettivi della variante al R.U. in oggetto.

n. 3 – L'osservazione presentata dal **sig. Federico Cambi il 13 febbraio 2023** concerne l'area di pertinenza dell'edificio di proprietà, per la quale chiede che sia estesa a tutti i fabbricati, che vedono oggi, nel R.U., una porzione inopinatamente esclusa dalle aree assimilate alle storiche del territorio urbanizzato, come invece sono connaturati i terreni circostanti. Tali presupposti, meramente di ordine ricognitivo e di correzione di un errore di rappresentazione cartografica, **consentono di ritenere tecnicamente accoglibile la richiesta contenuta nell'osservazione** e, quindi, il complessivo inserimento nell'area di pertinenza di tutti i fabbricati, con la rappresentazione di seguito esemplificata in figura 4.



Fig. 3: Corografia aerea con sovrapposto, in rosso, l'attuale perimetrazione dell'area di pertinenza che lascia fuori una parte dell'edificato.

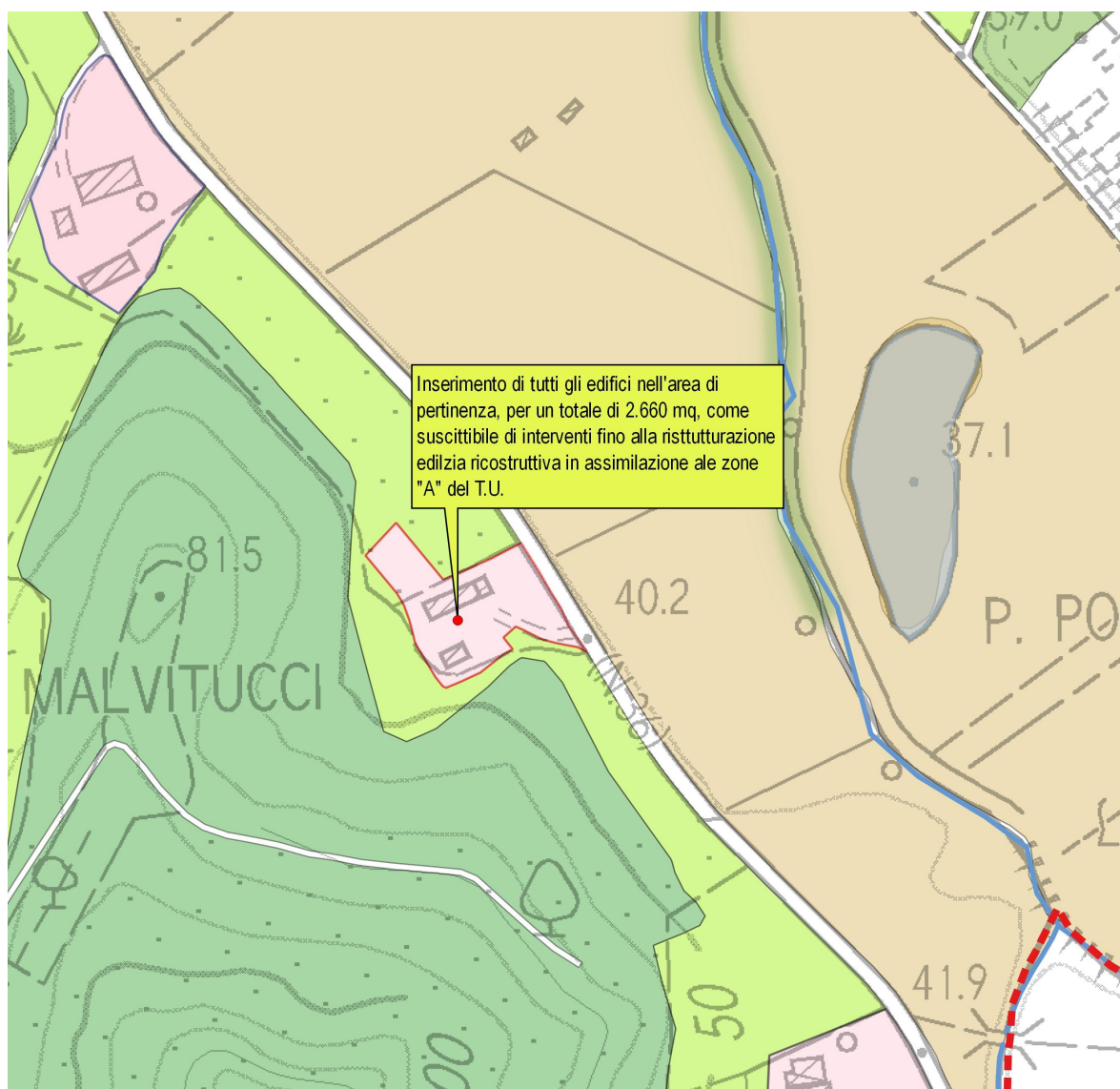


Fig. 4: Estratto RU modificato - Edifici presenti tutti inseriti nell'area di pertinenza

n. 4 – L'osservazione presentata dal sig. Enzo Pinelli il 16 febbraio 2023 per il tramite dell'arch. Edoardo Ceccarelli, contiene la proposta di inserire l'edificato a margine della via del Piano, appena all'interno della Strada provinciale "Palaiese", in prossimità del cavalcavia della Fi-PI-Li, tra le aree suscettibili di ristrutturazione edilizia, anche ricostruttiva, come assimilata alle aree storiche del

territorio urbanizzato, in ragione dell'edificato esistente di recente formazione. Se in virtù delle supposte caratteristiche appena enucleate e già in essere prima della redazione del vigente regolamento urbanistico, consentono di esprimere un parere positivo all'accoglimento della proposta per il solo edificato esistente, diversa è la valutazione di un indebito allargamento dell'area terreni circostanti che non possono essere considerati pertinenze del primo, come invece è richiesto nell'osservazione (vedi fig. 5).

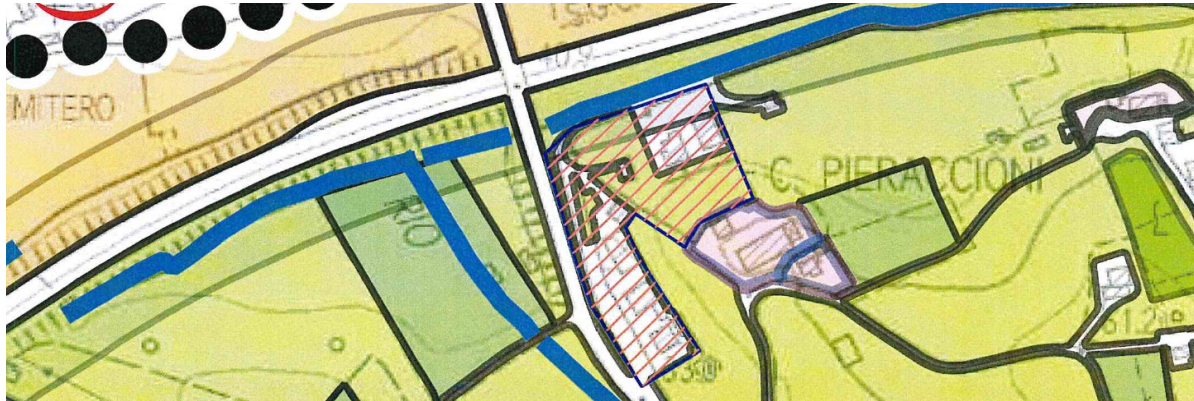


Fig. 5: Estratto dell'osservazione con evidenziato in rosso la richiesta di modifica descritta nel testo

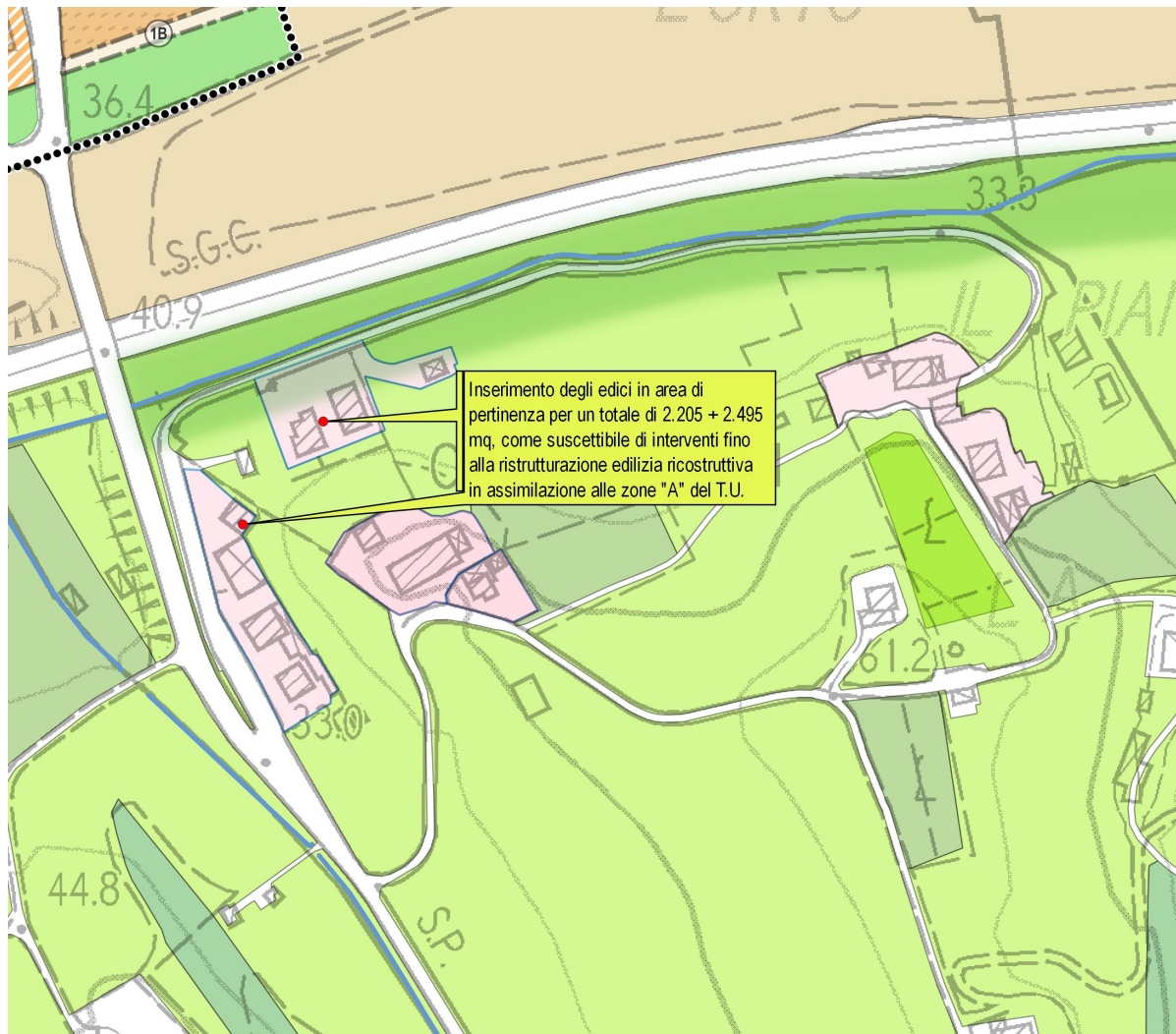


Fig. 6: Estratto RU modificato - Edifici presenti inseriti in area assimilata a zona "A" del T.U.

Quanto appena considerato, **consente di ritenere tecnicamente accoglibile solo in parte la richiesta contenuta nell'osservazione** e, quindi, l'inserimento dell'edificato esistente con le aree

di pertinenza tra le aree suscettibili di ristrutturazione edilizia, anche ricostruttiva, come assimilata alle aree storiche del territorio urbanizzato,, con la rappresentazione di seguito esemplificata in figura 6.

n. 5 – L'osservazione dei **signori Colangelo Pasquale, Raffaele e Roberto del 16 febbraio 2023**, presentata per il tramite dell'arch. Edoardo Ceccarelli, propone di aggiungere tra le aree suscettibili di ristrutturazione edilizia, anche ricostruttiva, come assimilata alle aree storiche del territorio urbanizzato terreni agricoli privi di edifici ma di possibile collocazione di volumetrie recuperate da edifici posti prossime al "Podere il Falco". Sostanzialmente la richiesta ripropone quanto contenuto nella proposta dell'omonimo piano di recupero, presentato il 29 agosto 2022 (p.g. 15.601/2022) a cui istruttoria d'ufficio ha visto la richiesta integrazioni, soprattutto per la verifica della legittimità delle volumetrie per le quali si chiede la demolizione e successiva ricostruzione, ancora senza riscontro.

La proposta contenuta nell'osservazione in esame risulta pertanto non solo ingiustificata ma anche fuorviante in ordine ad un procedimento coevo che concerne la valutazione dell'ammissibilità di un piano di recupero tutt'ora in attesa delle necessarie integrazioni documentali. Inoltre, ove ricorressero condizioni di fattibilità del recupero delle volumetrie sommariamente indicate nell'osservazione, non sarebbe ammissibile l'individuazione di una zona siffatta in zona agricola, estranea lontana dall'attuale edificato (vedi figure 18, 19 e 20), quale fosse considerata una zona posta all'interno del territorio urbanizzato.

Per tali motivazioni **non esistono presupposti tecnici per accogliere l'osservazione presentata.**



Fig. 7: Stralcio dell'osservazione con in rosso tratteggiato l'individuazione dei terreni su cui è richiesta la collocazione di volumetrie a recupero.

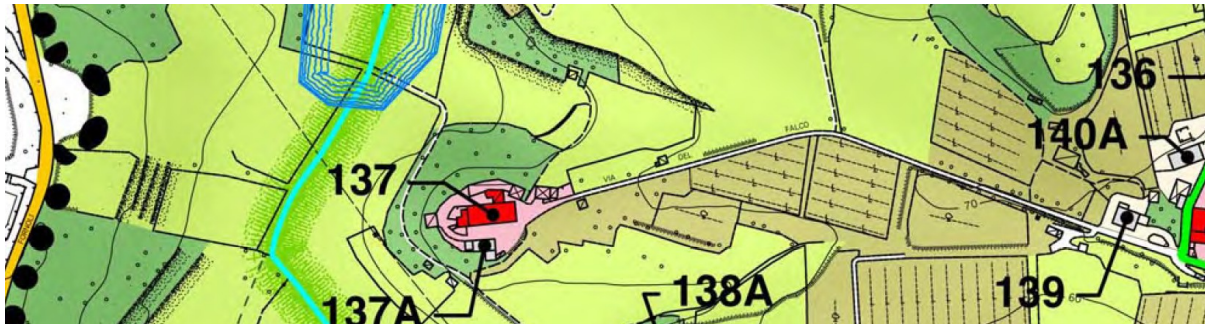


Fig. 8: Estratto RU vigente della zona interessata (cfr. Tav. 1P)



Fig. 9: Corografia aerea dell'area interessata

n. 6 – L'osservazione del **sig. Dario Paradiso del 21 febbraio 2023**, concerne l'area di pertinenza di immobili posti all'interno di via Fornoli, già descritta al punto 2.5. nella relazione tecnica di supporto alla variante in oggetto e modificata in sede di adozione per consentire migliori condizioni di accesso indipendenti agli edifici presenti, chiede un ulteriore suo ampliamento per consentire l'individuazione di un percorso ancora diverso di accesso all'edificio di proprietà. Ricordando come le aree di pertinenza siffatte – brevemente: aree suscettibili di ristrutturazione edilizia, anche ricostruttiva, come assimilata alle aree storiche del territorio in quanto costellate dalla presenza remota o recente di edifici rurali agricoli, già rurali o residenziali – sono quelle strettamente pertinentziali per consentire operazioni di riqualificazione edilizia dei manufatti presenti e non già per attuare un indebito allargamento a terreni limitrofi di suscettibilità edificatorie o di trasformazione urbanistica dei suoli agricoli, **non vi sono presupposti tecnici per accogliere l'osservazione**. Le possibilità di accesso agli edifici presenti nell'area, garantendo la necessaria indipendenza per ciascuna proprietà, è già stata valutata in fase propedeutica e attuate secondo la geometria modificata e presente negli elaborati grafici adottati che, pertanto deve rimanere tale.

n. 7 – L'osservazione del **signor Giose Forconi del 29 giugno 2023** chiede di trasformare la destinazione urbanistica del resede sul quale insiste l'edificio residenziale di proprietà costruito tra il 2007 e il 2011 (P.E. n. 133/2006 - Permesso di Costruire n. 61 del 24/12/2007) come recupero volumetrico di manufatti condonati con realizzazione di unità abitativa.

In evidente errore per i presupposti appena descritti (recupero di volumi con destinazione residenziale in zona E) la cartografia del R.U. vigente colloca il nuovo fabbricato in area agricola, vieppiù inspiegabile considerando la fine dei lavori di costruzione (2 febbraio 2011, abitabilità del 30 giugno 2011) molto antecedente la data di sua adozione e approvazione (rispettivamente del. cc. n. 48 del 20 giugno 2012 e del. n. 7 del 15 febbraio 2013). Tali presupposti **consentono di ritenere**

tecnicamente accoglibile la richiesta contenuta nell'osservazione e, quindi, inserire il nuovo edificio e l'area di pertinenza tra le aree suscettibili di ristrutturazione edilizia, anche ricostruttiva, come assimilata alle aree storiche del territorio urbanizzato, con la rappresentazione di seguito esemplificata in figura 11.



Fig. 10: Estratto tavola 1P RU vigente

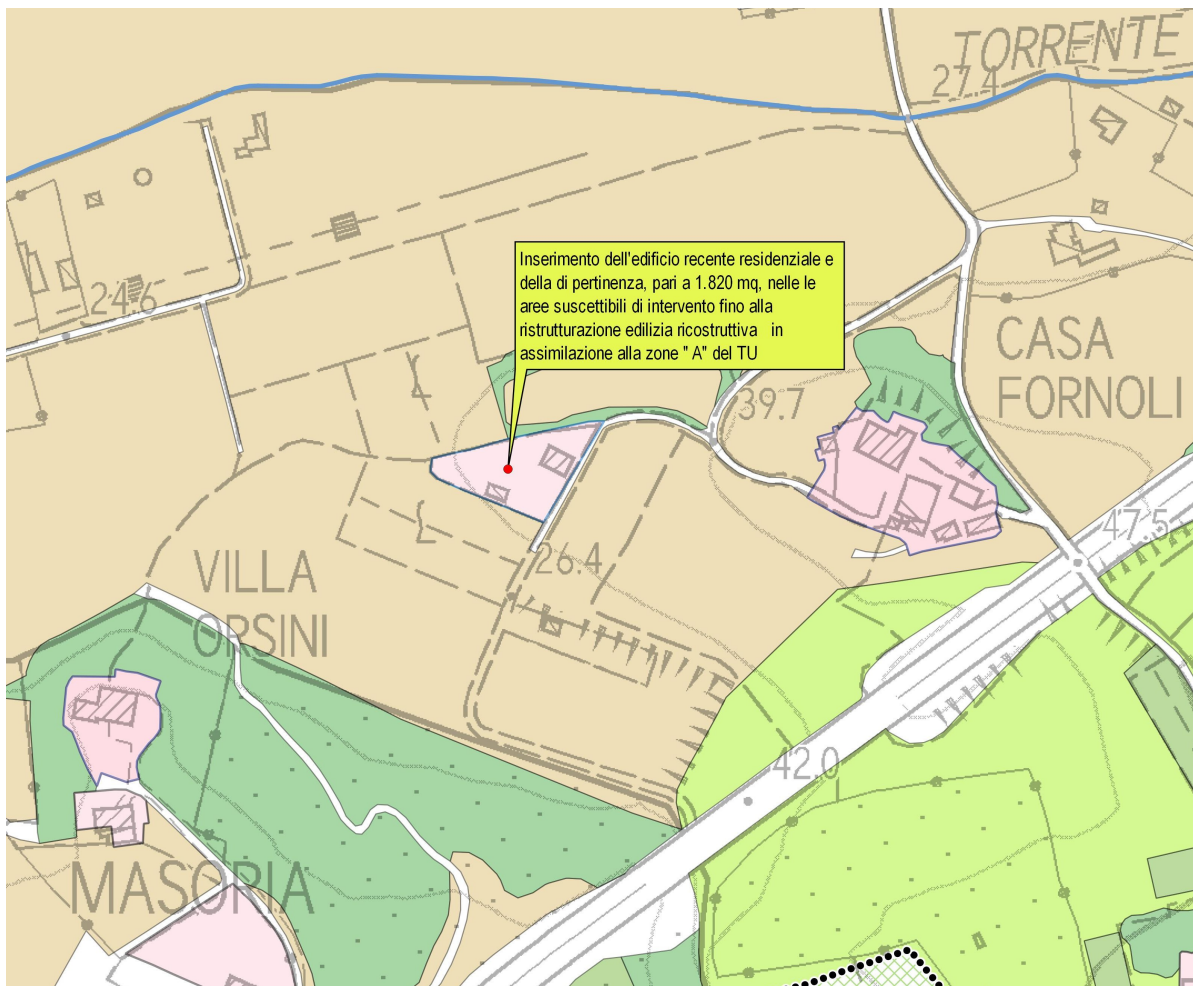


Fig. 11: Estratto RU modificato - Edificio residenziale recente con consistenza proposta dell'area di pertinenza

n. 8 – L'osservazione del **sig. Ludovico Novelli Emili** presentata il **24 novembre 2022**, propone un intervento di *"perequazione urbanistica atta al trasferimento di superficie edificata o edificabile da zona ad alto rischio alluvione (ai sensi del vigente PGRA si colloca in zona di tipo "PI3" ovvero a pericolosità idraulica elevata), all'interno della Golena dell'Arno, vicina alla Ferrovia Pisa-Firenze, lungo il Rio Ricavo, ad altra area fuori dal territorio urbanizzato"*.

L'edificio oggetto della proposta di trasferimento è stato già oggetto di specifica "scheda-

norma" n. 24 della pianura in ordine alla sua rilevanza testimoniale, ma è oggi abbandonato da diversi anni e versa in una condizione di degrado avanzato. Già presente al Catasto Leopoldino come edificio stretto e allungato, l'attuale forma evidenzia i diversi interventi di ampliamento e le superfetazioni subiti nel tempo. La richiesta di trasferimento di volume è riferita ad una sola parte del fabbricato che, nel tempo, ha subito gli interventi meno sistematici e compromettente tanto da rendere difficile il recupero sul posto anche meramente strutturale, soprattutto in relazione alla sua esposizione a forte rischio idraulico che ne preclude un'utilizzazione piena e sicura per le attuali normative di settore.



Fig. 12: Estratto Google attuale in rosso la parte di edificio oggetto di richiesta



Fig. 13: Estratto Catasto Leopoldino



Fig. 14: Estratto Catasto Leopoldino + Catastale attuale



Fig. 15: Prospetto sud est, in rosso la parte per la quale viene proposta la demolizione per il trasferimento



Fig. 16: Prospetto sud est della parte da trasferire



Fig. 17: Prospetto sud ovest

La parte di edificio che non viene demolito, come ben visibile nell'immagine sottostante, ha una copertura degli anni '70, in tavelloni e travicelli in CA a vista, è oltremodo il risultato di varie modifiche susseguitesesi nel tempo. Queste trasformazioni oggi lo rendono strutturalmente autonomo, rispetto alla parte per la quale si propone il trasferimento. Viceversa, la precarietà dell'edificio diruto si palesa nelle foto da 17 a 19 con l'ormai mancanza della copertura e dei solai interni, ma anche dal depauperamento dei materiali di costruzione, con la classica tipologia in ricorsi di mattoni, alternati ai blocchi in ghiaione, tipici nell'edilizia povera delle nostre del Valdarno, dalla quale emergono parti più remote eseguite in mattoni pieni con pietra arenaria utilizzata solo per soglie, davanzali, architravi e stipiti delle aperture.



Fig. 18: Prospetto Nord-Est della parte di edificio non interessata dall'osservazione



Fig. 19: Prospetto nordovest della parte del fabbricato oggetto dell'osservazione

L'osservazione prevede di spostare la porzione del fabbricato in oggetto in un'area agricola

prossima al Torrente Chiecina, caratterizzata sia dall'essere interessata da vincolo paesaggistico ex art.142 lettera c, del D.Lgs. n. 42/2004, sia dall'essere posta zona a pericolosità di tipo "PI1" quanto a PGRA ma, esterna al perimetro del territorio urbanizzato e significativamente lontana da questo, tanto da **non poter considerare meritevole di accoglimento l'osservazione** in questa sede, per i contenuti e le finalità della variante in oggetto.

Se l'area golenale dove si trova l'attuale fabbricato, per la sua caratteristica di essere soggetta ad allagamenti che non si conciliano con una corretta e sicura gestione del territorio e tali da consigliare, ai sensi del quadro normativo vigente (cfr. L.R. n. 41/2018, in primis) sempre la valutazione positiva dello spostamento delle strutture esistenti non recuperabili in aree più idonee, dall'altro nuovi impegni di suolo di queste fattispecie di interventi in area assolutamente esterna ed estranea all'attuale perimetro del territorio urbanizzato, devono trovare la giusta collocazione nel quadro conoscitivo e delle relative proposte per la migliore redazione del nuovo piano strategico e del successivo piano operativo ai sensi della L.R. n. 65/2014.

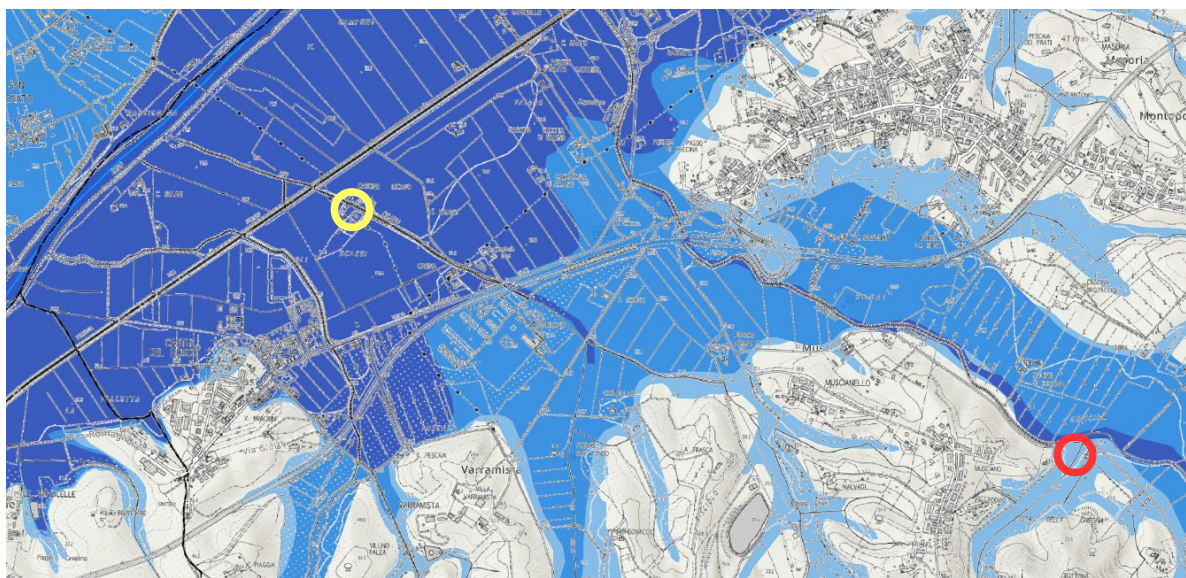


Fig. 20: Estratto PGRA vigente, in giallo l'edificio da demolire, in rosso la localizzazione per l'atterraggio

n. 9 – L'osservazione presentata dal **sig. Juri Lio del 20 luglio 2023** concerne aree limitrofe ad edifici di proprietà, parte destinati a civile abitazione e altre a pertinenze di questa, poste sul crinale collinare ad Est del capoluogo, in località denominata "Purgo", e contraddistinte al Catasto Terreni, in via principale, dalle particelle nn. 394, 395 e 402 tutte nel foglio di mappa 18. L'osservazione chiede che le aree più prossime ai predetti fabbricati, interessate esse stesse da manufatti, siano inserite nelle aree assimilate alle storiche del territorio urbanizzato, allo scopo di poter procedere alla riqualificazione urbanistica dell'intera area, procedendo ad una ripermetrazione dell'attuale zonizzazione con la stessa destinazione, oggi limitata a pochi ambiti circoscritti.

I presupposti che motivano la richiesta sono gli stessi che sono alla base del diverso zoning modificato con le varianti adottate, significativamente in quelle dei paragrafi 2.5 e 2.6 della relazione tecnica. Si tratta, cioè, di estendere a tutti gli edifici di vecchio impianto, rurali o già rurali ovvero già civile abitazione, l'area assimilabile a quella storica del TU a tutti i fabbricati e loro pertinenze, allo scopo di ricomprendere possibili interventi di ristrutturazione ricostruttiva, alla stregua di ambiti analoghi con le stesse caratteristiche. Sono ambiti, lo ricordiamo, posti all'interno del sistema delle aree agricole della collina, in un contesto caratterizzato da diversi edifici sparsi, talvolta aggregati i

nuclii più consistenti, già caratteristici della prevalente attività agricola fino alla metà del secolo scorso e oggi per lo più trasformati in edifici residenziali.



Fig. 21: Corografia aerea con evidenziazione area oggetto dell'osservazione n. 9

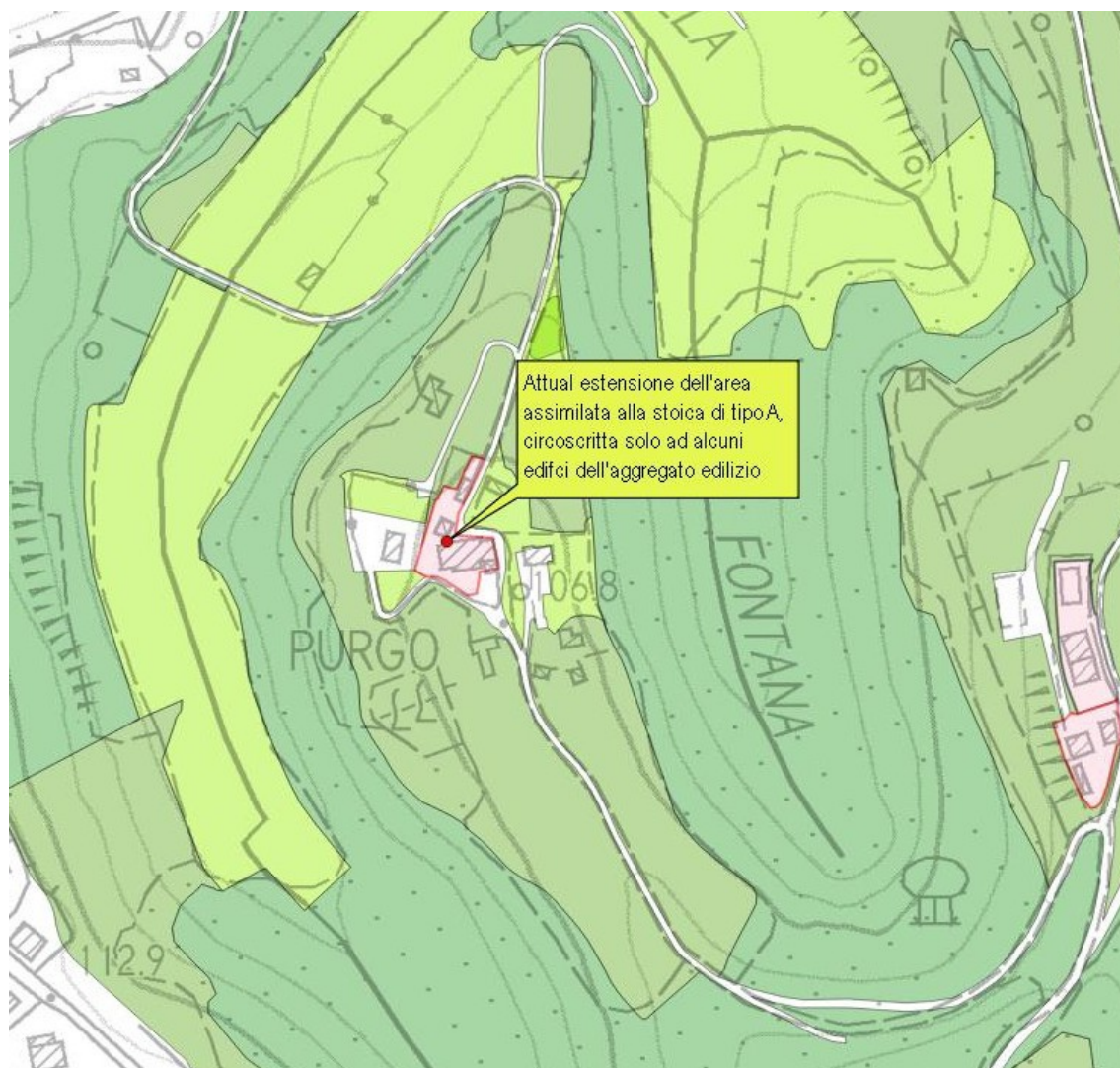


Fig. 22: Stralcio del RU vigente dell'area oggetto dell'osservazione n. 9

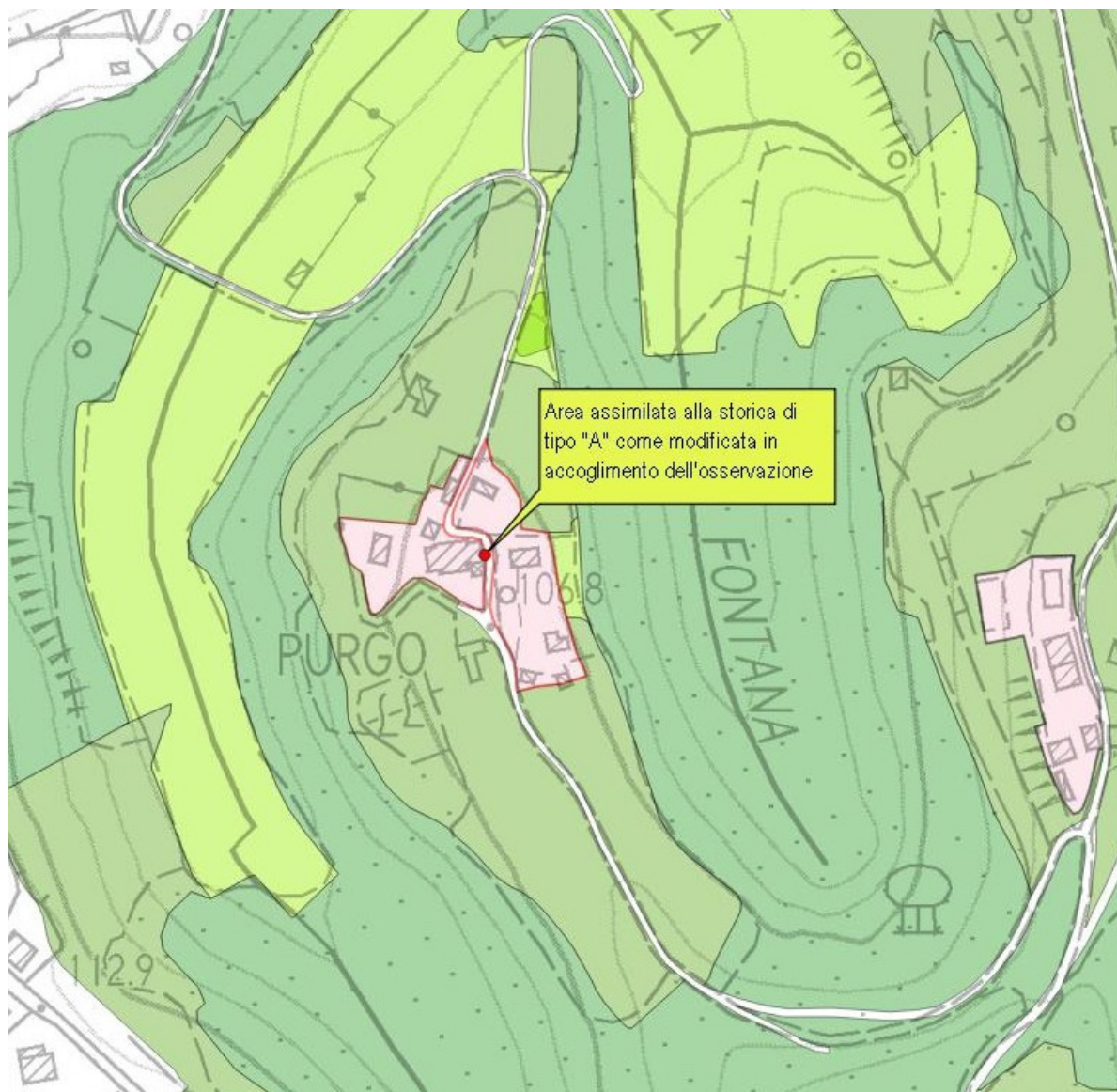


Fig. 23: Stralcio del RU modificato in accoglimento dell'osservazione n. 9

Le considerazioni appena svolte, **consentono di ritenere tecnicamente accoglibile la richiesta contenuta nell'osservazione** con modifica dell'area assimilabile ad area storica di tipo “A” estesa anche all'intera superficie areale che presenta le caratteristiche proprie degli interventi correttivi introdotti con le varianti al RU per analoghi contesti.

Come fatto all'inizio del paragrafo, per una lettura di sintesi degli esiti della valutazioni fatte sulle osservazioni, si riporta la seguente tabella:

n.	Data arrivo	Protocollo	Localizzazione	Proponente	Esito valutazione tecnica
1	22/12/22	1461	via San Lorenzo	Capecchi Morena	Non accolta
2	06/02/23	2109	via di Chiecina	Majnoni Maria Pace	Non accolta
3	13/02/23	2359	via Rospicciano n. 91	Cambi Federico	Accolta
4	16/02/23	2792	via dei Piano	Pinelli Enzo	Accolta in parte
5	17/02/23	2857	via del Falco	Colangelo Pasquale ed al.	Non accolta
6	21/02/23	2989	via Fornoli	Paradiso	Non accolta
7	29/06/23	11231	via Fornoli n. 31	Forconi Gioise	Accolta

8	04/07/23	11519	via Ricavo Arno	Emili Ludovico Novello	Non accolta
9	20/07/23	12544	via Pineta (Purgo)	Lio Juri	Accolta

1.3 – Contributi della Regione Toscana

Pur sottolineando come i contributi regionali si inseriscono nel processo della migliore formazioni di piani e programmi ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 65/2014 e, pertanto, non sono da considerare "osservazioni" suscettibili di valutazione estranee a questo stretto contesto tecnico, è opportuno anticipare come questi contributi in parte sono relativi ad argomenti già trattati nel corso della conferenza di copianificazione, tenutasi il 30 settembre 2022, che analizzavano significativamente, ma non esclusivamente, la previsione della Variante al R.U. denominata "ristrutturazione urbanistica in loc. Curva di Chiecina" ritenendola coerente con quanto previsto dall'art. 25 comma 5 ed all'art.64 comma 8 della L.R. 65/2014, altri scaturiscono da letture più approfondite dalla documentazione tecnica prodotta.

Con nota del 14/7/2022 la Regione Toscana, settore "Sistemi informativi e Pianificazione del Territorio", a seguito dell'istruttoria preliminare del materiale occorrente per la Copianificazione, aveva rilevato che la maggior parte delle previsioni della variante stessa, non necessitano di una preliminare verifica della Conferenza, in quanto, si tratta di interventi relativi al patrimonio edilizio esistente, che non comportano nuovo consumo di suolo all'esterno del T.U. Si ricorda infatti che il mero ampliamento delle aree di pertinenza di edifici esistenti in zona agricola al fine di poter procedere alla loro ristrutturazione, non è oggetto del parere della conferenza. Assunto ancora più vero, quando la riqualificazione edilizia concerne edifici rurali aziendali che rimangono tali tutto subordinatamente alla redazione di Piano di Miglioramento Agricolo Aziendale con valore di piano attuativo.

Fatta questa premessa e, quanto a contributi regionali (cfr. p.g. 2598 del 13 febbraio 2023), ritenuto che il contributo della **Direzione "Ambiente ed Energia – Settore "Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamento Atmosferico"** della Regione Toscana sia un ridondante e sostanzialmente inutile richiamo a precipue discipline di carattere generale [in special modo la componente qualità dell'Aria relativamente al "Piano regionale per la qualità dell'aria ambiente" (PRQA) approvato con Del. di C.R. n.72 del 18.07.2018], già considerate e ponderate come tali in sede di stesura degli atti di pianificazione e programmazione del territorio, senza nessun richiamo puntuale agli argomenti propri della variante, è invece significativo richiamare il contributo pervenuto **dalla "Direzione Difesa del suolo e Protezione Civile Settore Genio Civile Valdarno Inferiore"** che evidenzia la necessità di alcune documentazioni integrative nell'ambito di valutazioni che veniamo ora ad esaminare.

Quanto alla variante di cui al punto 2.1 della relazione tecnica e denominata "Ristrutturazione urbanistica "Curva di Chiecina", la richiesta che, ai fini della corretta gestione del rischio alluvioni stante la prossimità dell'area d'intervento ad un'area ad elevata pericolosità idraulica (significativamente per le infrastrutture lineari previste), vengano individuate e definite le opere di cui all'art. 8 della L.R. n. 41, così come di un più idoneo approfondimento delle indagini volte a definire la fattibilità per gli aspetti sismici, sarà mutuata prevedendo un esplicito puntuale richiamo nella N.T.A. del regolamento urbanistico, tutto secondo la stesura riportata di seguito.

Parte II
Patrimonio edilizio esistente esterno al perimetro del territorio urbanizzato

Articolo 29
Classificazione e specificità

(...)

14 . La fattibilità degli interventi di ristrutturazione urbanistica nell'ambito territoriale in fregio alla via di Chiecina, denominati "Curva di Chiecina" e relativi al recupero e alla trasformazione di volumetrie già rurali in civile abitazione per un totale di 753,93 m² di SE con coeva realizzazione di infrastrutture stradali di interesse pubblico, è condizionata dalla individuazione e definizione delle opere di cui all'art. 8 della L.R. n. 41/2018, adeguatamente supportate da idonee verifiche idrauliche del Torrente Chiecina tese a definire l'entità e le condizioni di rischio, che dovranno essere attuate preventivamente o contestualmente alla trasformazione urbanistico-edilizia.

(...)

Analogamente, quanto alla variante di cui al punto 2.2 della relazione tecnica e denominata "Piano di recupero Lavatoio, la richiesta che, con il declassamento della pericolosità geologica dell'area interessata dalla previsione edilizia da "G.3" (elevata) a "G.2" (media) come risultante degli estratti della pericolosità dello strumento urbanistico generale vigente, si effettuata una verifica della stabilità della scarpata d'erosione posta a tergo della prevista nuova edificazione a giustificazione della nuova classificazione, così come l'individuazione di un idoneo sistema di smaltimento dei reflui provenienti dal nuovo insediamento, sarà mutuata prevedendo un esplicito puntuale richiamo nella N.T.A. del regolamento edilizio di quanto espressamente riportato nel contributo regionale, tutto secondo la stesura riportata di seguito.

Parte II
Patrimonio edilizio esistente esterno al perimetro del territorio urbanizzato

Articolo 29
Classificazione e specificità

(...)

15. L'intervento di nuova costruzione in località Lavatoio a seguito di recupero di volumetrie preesistenti per un totale di 54,00 m² di SE è condizionata dalla preventiva verifica della stabilità della scarpata d'erosione posta a tergo della prevista nuova edificazione a giustificazione della nuova classificazione della pericolosità geologica dell'area, nonché alla progettazione di un idoneo sistema di smaltimento dei reflui del fabbricato che prevenga qualsiasi fenomeno di ruscellamento e erosione dei terreni interessati fino al recapito nel recettore finale individuato ai sensi di legge.

(...)

Per quanto riguarda la variante di cui al punto 2.7 della relazione tecnica e denominata "Trasferimento di volumetria da zona ad altro rischio alluvione", in considerazione di quanto emerge dalla relazione geologica di fattibilità di supporto con attribuzione di una classe di pericolosità sismica locale media di tipo "S.2" di concerto all'attuale perimetrazione geomorfologica di tipo "G.3" di una porzione dell'area di variante per la sua giacitura, acclività, litologia e presenza di acque superficiali e sotterranee, la necessità di opportuna integrazione documentale a sostegno di quanto sopra con

particolare riferimento alla redazione di idonee sezioni estese, sarà oggetto di opportuno inoltro alla struttura regionale al fine della conclusione dell'istruttoria di competenza.

Più in generale, per tutte le fattispecie di varianti esaminate con il progetto in parola, trattandosi di procedimento già oggetto di conferenza di copianificazione a i sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014 come ricordato all'inizio, non può essere data acquiescenza ad alcuna sua "sospensione" come riportato dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, facendo salva la dovuta integrazione della documentazione come richiesto dalla stessa struttura regionale, ai fini della conclusione dall'istruttoria di competenza. A tal proposito ai professionisti incaricati delle indagini di supporto alla variante è stata inviata specifica richiesta delle integrazioni necessarie che, una volta pervenute, saranno trasmesse alla Regione.

Il Responsabile del Settore III
arch. Fausto Condello