



COMUNE DI MONTOPOLI  
IN VAL D'ARNO

Via Francesco Guicciardini n° 61 - 56020 - Montopoli in Val d'Arno (PI) - (☎ 0571/44.98.11)

## DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE

n° 49 del 11/10/2022

OGGETTO:

### ARTT. 17, 18, 19, 20 E 25 DELLA L.R. N. 65/2014 – VARIANTE AL R.U. PER INTERVENTO POSTO IN LOCALITA' RICA VO/VARRAMISTA E DENOMINATO "BOSCO DIDATTICO" - ADOZIONE

L'anno duemilaventidue addì 11 - undici - del mese ottobre alle ore 19:05 in Montopoli in Val d'Arno, nella sala delle adunanze posta nella Sede Municipale, si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE in seduta ordinaria ed in prima convocazione, previa la trasmissione degli inviti scritti, come da referto agli atti, ai termini del Regolamento del Consiglio Comunale.

Partecipa il sottoscritto **DR. ROBERTO NOBILE** Segretario del Comune, incaricato della redazione del verbale.

Il Sig. **CAPECCHI GIOVANNI** nella veste di Sindaco assume la presidenza e constatato il numero legale degli intervenuti dichiara aperta la seduta ed invita il consiglio a deliberare sull'oggetto sopraindicato, compreso nell'ordine del giorno della presente adunanza.

Risultano rispettivamente presenti e assenti i Signori:

Consigliere	Presente	Assente
CAPECCHI GIOVANNI	X	-
FRESCHI LORENO	X	-
MARZINI ROBERTO	X	-
REMORINI MARINA	X	-
SCALI CRISTINA	X	-
VENTAVOLI LICIA	X	-
SQUARCINI SILVIA	X	-
REALI LARA	X	-
VANNI MARIA	-	X

Consigliere	Presente	Assente
VANNI LINDA	X	-
MARINO ANDREA	X	-
MORETTI PAOLO	-	X
FARAONI CRISTINA	X	-
VARALLO ALESSANDRO	X	-
VITALI CECILIA	-	X
BERTAGNI CRISTIANO	-	X
TESI MASSIMO	-	X

### Immediatamente eseguibile

Assessori Esterni	Presente	Assente
MARTINELLI VALERIO	-	X

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- L'Amministrazione Comunale di Montopoli V.A. è dotata di Piano Strutturale approvato con deliberazione consiliare n. 21 del 5 marzo 2009 e di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione consiliare n. 7 del 15 febbraio 2013, successivamente aggiornato con una Variante normativa approvata con deliberazione consiliare n. 86 del 29 luglio 2019;
- Con l'approvazione del piano regolatore nella sua configurazione sopra articolata, veniva tra l'altro indicato come si era giunti all'individuazione dei limiti di ciascuna delle unità territoriali organiche elementari che caratterizzano la strategia dello sviluppo nei subsistemi della pianura e della collina, dove le U.T.O.E. venivano, e sono, chiaramente identificate anche quale limite urbano anche a determinare un più chiaro controllo delle trasformazioni e gli interventi programmati non andranno in contrasto con elementi dello statuto del territorio;
- Anche per gli scopi precipui del procedimento in parola, la corretta definizione delle U.T.O.E. consente, tra gli altri obiettivi, di contribuire alla riqualificazione urbana delle aree limitrofe, sia sotto il profilo della dotazione di spazi pubblici così come di interventi infrastrutturali, compatibili e coerenti con le opere di urbanizzazione primaria e secondaria già esistenti o con i programmi di adeguamento delle stesse;
- Nella loro configurazione attuale, PS e RU vigenti, hanno escluso dal territorio urbanizzato un'area, già conosciuta con lo sbrigativo termine di “ ex *Stalloni*”, grossolanamente posta a Sud della S.G.C. Fi-Pi-Li e in posizione quasi mediana tra le U.T.O.E. di Capanne e Casteldelbosco, per il cui passato che l'ha vista sede di allevamenti zootecnici per circa un ventennio è stata anche caratterizzata per costituire un'immagine poco coerente con la campagna circostante, rimasta tale anche con la cessazione dell'attività produttiva (1987) con l'abbandono delle strutture e il conseguente generale degrado ambientale;
- Per gli aspetti prettamente di natura urbanistica, l'area oggetto del progetto e, quindi, della presente variante, col RU approvato nel 2013 non ha visto previsioni di diversa trasformazione urbanistico-edilizia dal momento della cessazione dell'attività zootecnica;
- In seguito dell'acquisizione dell'area, la Unicoop Firenze Società Cooperativa, nel 2017 ha dato il via ad una azione di definitiva rimozione delle strutture abbandonate e fatiscenti, con bonifica e messa in sicurezza e restituendo all'area le condizioni minime di coerenza ambientale con l'area circostante che, oggi, sono state ritenute ideali per un progetto di rinaturizzazione dove, oltre a mantenere le poche essenze arboree esistenti, è previsto l'impianto di nuovi alberi, con un insieme sistematico di interventi finalizzato a far nascere una nuova area boschiva, tale da costituire anche sia laboratorio di ricerca e indagine per la fattispecie botanica-naturalistica, nonché sito oggetto di visita da parte del pubblico per permettere alle persone di vivere un'esperienza diversa a contatto con la natura, nell'ottica di sensibilizzare e innescare comportamenti virtuosi verso l'ambiente e il territorio;
- In aderenza al dettato dell'art. 17, 18, 19, 20 e 25 della L.R. n. 65/2014, si tratta quindi di intervenire per individuare un'apposita zonizzazione esterna al perimetro del territorio urbanizzato, così come oggi ancora coincidente alle singole UTOE (cfr. art. 224 della stessa L.R. n. 65/2014), per dare seguito alla proposta progettuale sopra riassunta, che ne consenta il recupero ambientale nell'accezione stretta del termine, senza suscettibilità edificatorie che non siano quelle funzionalmente e collegate alla finalità della sua utilizzazione scientifica e didattica,

tutto in un'ottica che, oltre ad essere esempio per future iniziative di questa portata nel territorio regionale o oltre, intende stimolare fattivamente la comunità ad una riflessione più pratica e tangibile sul tema "ambiente" nella sua prospettiva di investimento culturale per le attuali e future generazioni;

- Trattandosi di una variante al RU che prevede la trasformazione di un terreno esterno al perimetro del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, il procedimento è stato subordinato al parere favorevole della Conferenza di Copianificazione che, allo scopo, è stata convocata ai sensi del comma 3bis dello stesso articolo, con la trasmissione dell'avvio del procedimento stesso alla Regione Toscana (cfr Del. G.M. n. 44/2022);

## CIÒ PREMESSO

RICORDATO come la Conferenza di copianificazione:

- convocata dalla Regione Toscana per l'argomento in data 20 giugno 2022, ha verificato che le previsioni proposte sono conformi al PIT, PPR, non sussistono alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e non ha indicato interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio;
- svolta, nella data suddetta, non ha rilevato aspetti ostativi di sorta, fermo restando il richiamo contenuto del contributo di alcuni settori della Regione Toscana per la migliore fattibilità della variante e delle trasformazioni conseguenti;
- in tema, ha verificato la presenza di profili di coerenza, interna ed esterna, con i piani e programmi esistenti, ritenendo che il progetto per il quale la variante è attuata, contenga già le buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica cui attenersi anche per assicurare una corretta gestione del sito anche ai fini idrogeologici e la prevenzione dei fenomeni di erosione del suolo;
- abbia preso atto come sul progetto della variante, Unicoop Firenze Società Cooperativa, avesse già presentato la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica per l'interessamento di parte dell'area del vincolo ex art. 142, 1 c., lett. c) del Codice in ordine alla presenza del Rio Ricavo, per la quale all'esito positivo delle verifiche ex artt. 151 e seguenti della L.R. n. 65/2014 da parte della Commissione Paesaggistica, è seguito il rilascio della Autorizzazione Paesaggistica n. 69/2021;
- abbia anche preso atto che, una volta efficace la variante, sul conseguente progetto urbanistico-edilizio di dettaglio per la realizzazione dei pochi interventi infrastrutturale previsti, sarà di nuovo chiamata ad esprimersi la Commissione paesaggistica e dovrà essere rilasciata nuova Autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004;

LASCIANDO alla relazione tecnico-illustrativa allegata redatta dal Settore III "Urbanistica, SUAP e Ambiente", che attinge dal documento per la verifica di assoggettabilità a VAS e contiene anche le controdeduzioni ai contributi espressi in sede di Conferenza di copianificazione sopra ricordata (cfr par. 3.5) tutti pervenuti in data 21 luglio 2022 (p.g. 13.951/2022);

PRECISATO che la variante in oggetto al regolamento urbanistico si esplica:

- a) nell'individuazione della corretta zonizzazione e relativa disciplina tecnica per consentire la realizzazione, a cura dell'investitore e proprietaria Soc. UNICOOP Firenze SC e il coinvolgimento del Comune che sarà anche l'ente beneficiario dell'intervento, delle opere e delle aree trasformate, di una nuova area boschiva, visitabile e condivisa per finalità culturali e didattiche, che assurge ad opera d'interesse pubblico ancorché realizzata da privati;
- b) con i presupposti indicati alla predente lett. a), nella definizione di un progetto subordinato ad una apposita convenzione che preveda le modalità e i tempi della cessione dell'area e

delle opere a comune il delle aree e delle opere realizzate e di quelle che siano necessarie per l'adeguamento funzionale completo per le finalità precipue evidenziate;

DATO ATTO per la variante in oggetto è stato dato avvio ai sensi dell'art. 17, 18, 19, 20 e 25 della L.R. n. 65/2014 con deliberazione di G.M. n. 44/2022 contenente apposita relazione con il necessario quadro conoscitivo precipuo e nonché gli elementi necessari del documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica come previsto dall'art. 5, comma 3, e dall'art. 22 della L.R. n. 10/2010;

ATTESO che, come previsto dall'art. 37 della L.R. n. 65/2014, in reazione al punto precedente e in prosieguo del procedimento di adozione, pubblicazione e approvazione, il garante della comunicazione è stato individuato nella persona del sig. Sandro Bartaloni del Settore III, dotata di opportuna capacità in materia;

VISTO il provvedimento assunto con deliberazione G.M. n. 124/2022 di verifica dell'Autorità competente di presa d'atto degli esiti della Conferenza di pianificazione e con decisione di esclusione dalla VAS;

VISTO, quindi, il contenuto della variante al RU in oggetto costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnico-illustrativa;
- Relazione geologica di fattibilità;
- Relazione di fattibilità per aspetti idraulici;
- Valutazione previsionale di clima acustico;
- N.T.A. Attuali;
- N.T.A. Modificate;
- Tav. 1 - Territorio non urbanizzato - Stato attuale scala 1:5000;
- Tav. 2 - Territorio non urbanizzato - Stato modificato scala 1:5000;

DATO ATTO che per la variante in oggetto sono state redatte indagini geologiche, ai sensi della L.R. n.65/2014, con allegate le certificazioni previste dal Regolamento di attuazione dell'art. 104 della medesima legge regionale, approvato con D.P.G.R. 30 gennaio 2020, n.5/R, trasmesse ai sensi dell'art. 7 dello stesso regolamento al Genio Civile Valdarno Inferiore, sede di Pisa, in data 22 luglio 2022 con p.g. 13.712/2022;

VISTI, ANCHE:

- a) le Norme Tecniche di Attuazione appositamente redatte dal Settore III “Urbanistica e SUAP”, per disciplinare compiutamente gli interventi di trasformazione urbanistica sottesa alla variante;
- b) lo schema di convenzione, anch'esso redatto dal Settore III, contenente tutte le prescrizioni e obblighi per il perfetto svolgimento della parte operativa e progettuale di attuazione della variante a cura del soggetto investitore e proprietario dell'area, tra cui:
  - l'assunzione a carico della proprietà attuatrice dell'intervento degli oneri relativi alla progettazione ed esecuzione di tutte le opere secondo i relativi elaborati del progetto, comprensive di opere all'esterno dell'area che si rendano necessarie perché funzionali alle prime;
  - il piano di manutenzione dell'opera e delle sue delle opere e delle sue parti in relazione all'intero ciclo di accrescimento dell'area boscata e al suo successivo mantenimento, nonché delle componenti infrastrutturali che lo contraddistinguono per destinazione d'uso;
  - la cessione gratuita al comune di Montopoli V.A., entro i termini prestabiliti, dell'area e di tutte le opere realizzate previste dal progetto, una volta realizzate e collaudate a regola

d'arte;

- le modalità ed i termini per la prestazione di congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

#### VISTI ANCORA:

- il Piano di gestione del rischio Grandi Alluvioni (PGRA) approvato, con deliberazione n. 235 del 3 marzo 2016 dal comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Arno come aggiornato nella seduta del 20 dicembre 2021 dalla Conferenza Istituzionale Permanente della stessa Autorità, e appurato che l'area d'interesse della variante ricade all'interno della zonizzazione del piano, in area a pericolosità idraulica media;
- il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione, approvato con Deliberazione C.R. n.72 del 24 luglio 2007, con la sua integrazione adottata con deliberazione C.R. n. 58 del 2 luglio 2014 e approvata con deliberazione C.R. n. 37 del 27 marzo 2015 in tema di piano paesaggistico, con la relativa scheda d'ambito "Val di Nievole Val d'Arno Inferiore", e appurato che il piano attuativo in oggetto interessa beni paesaggistici, per i quali la variante e l'ipotesi progettuale sono stati oggetto di valutazione della Commissione paesaggistica, con successivo rilascio dell'Autorizzazione n. 69/2021, nonché di valutazione in seno alla Conferenza di copianificazione, già ricordata, con esito positivo;
- il Piano territoriale di Coordinamento della provincia di Pisa, approvato con Deliberazione C.P. n.100 del 27 luglio 2006 e la sua variante di adeguamento alla disciplina del PIT-PP approvata con deliberazione C.P. n. 7 del 16 marzo 2022;
- il P.C.C.A. vigente che classifica le aree oggetto d'intervento parte in Classe IV e parte in Classe V;

#### UDITI GLI INTERVENTI:

- del Sindaco, che illustra le motivazioni per le quali si rende necessaria la variante ed evidenzia gli aspetti principali oggetto della stessa, approvata anche in conferenza di copianificazione;
- del consigliere Squarcini, che chiede se è stato mantenuto il progetto originario e chiarimenti sull'irrigazione, anche alla luce della siccità dei mesi scorsi;
- del Sindaco, che fa presente che la Coop ha una convenzione con una ditta che si occupa del bosco e che dovrebbe esserci un impianto di irrigazione;
- dell'arch. Condello, Responsabile del Settore Urbanistica Suap, che conferma che è stato mantenuto il progetto originario e che Coop ha dei doveri di manutenzione del bosco;
- del Consigliere Squarcini, che chiede garanzie sul fatto che ci sia una gestione futura;
- del Sindaco, che fa presente che le garanzie dovranno esserci, pena il venir meno dell'interesse pubblico;
- dell'ass. Varallo, che fa presente che la Coop ha una convenzione triennale con una ditta per la gestione delle piante e le manutenzioni;
- del Segretario che fa presente che ovviamente c'è un interesse pubblico, altrimenti la variante non si sarebbe potuta proporre e che nella convenzione dovrà esserci un equilibrio tra l'interesse del privato e quello pubblico primario;

VISTO, in ultimo, il seguente parere in ordine alla regolarità tecnica espresso, ai sensi del primo comma dell'articolo 49 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267, dal Responsabile del Settore III "Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente, cui è demandata la competenza del Servizio proponente:

*"Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267. La presente deliberazione non comporta impegno di spesa o diminuzione d'entrata e, pertanto, non necessita di parere di regolarità contabile";*

Con la seguente votazione, resa dai n. 12 consiglieri presenti e votanti:

- consiglieri favorevoli n. 12

- consiglieri contrari n. 0
- consiglieri astenuti n. 0

## DELIBERA

1. DI ADOTTARE, ai sensi degli artt. 18, 19 e 20 e in esito positivo della Conferenza di pianificazione di cui all'art. 25 della L.R. n. 65/2014, la variante al R.U. per dare seguito al progetto di rinaturizzazione dell'area denominata "ex stalloni", posta fuori dal territorio urbanizzato, a Sud della S.G.C. Fi-Pi-Li, in posizione quasi mediana tra le U.T.O.E. di Capanne e Casteldelbosco, mediante il mantenimento delle piante già esistenti e il ripristino attivo di nuovi alberi, tutto finalizzato a far nascere una nuova area boschiva, con la previsione di interventi urbanistico-edilizi circoscritti alla realizzazione di un parcheggio di 1.500 m<sup>2</sup>, della viabilità di accesso, di un'aula didattica per un massimo di 500 m<sup>2</sup> e opere minori, tutte meglio descritte e disciplinate coi seguenti elaborati, tutti facenti parte integrante e sostanziale del presente atto:

- Relazione tecnico-illustrativa;
- Relazione geologica di fattibilità;
- Relazione di fattibilità per aspetti idraulici;
- Valutazione previsionale di clima acustico;
- N.T.A. Attuali;
- N.T.A. Modificate;
- Tav. 1 - Territorio non urbanizzato - Stato attuale scala 1:5000;
- Tav. 2 - Territorio non urbanizzato - Stato modificato scala 1:5000;

2. DI ADOTTARE integralmente e specificamente in ogni sua parte lo schema di convenzione allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, contenente tutte le prescrizioni e obblighi a carico del soggetto investitore e proprietario dell'area, come ricordato nelle premesse;

3. DI CONFERMARE la scelta operata dalla Giunta Municipale di indicare nel sig. Sandro Bartaloni del Settore III il garante dell'informazione e della partecipazione per le finalità di cui all'art. 36 della L.R. n. 65/2014;

4. DI PRENDERE ATTO che il Responsabile del Settore III:

- ha dichiarato che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata e pertanto non necessita di parere di regolarità contabile;
- ha espresso il parere di regolarità tecnica ai sensi del primo comma dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

5. DI DARE MANDATO al Responsabile del Settore III di porre in essere tutti gli atti gestionali necessari per dare esecuzione al presente provvedimento.

Quindi il Consiglio Comunale, con la seguente votazione resa in forma palese dai n. 12 consiglieri presenti e votanti:

- consiglieri favorevoli n. 12
- consiglieri contrari n. 0
- consiglieri astenuti n. 0

## DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Dopo la votazione rientra in aula il consigliere Vitali.

Letto, fatto e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
**CAPECCHI GIOVANNI**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**DR. ROBERTO NOBILE**

---