



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA

Conferenza di copianificazione

Oggetto: Comune di Montopoli Val d'Arno (PI) - variante al Regolamento Urbanistico - Conferenza di copianificazione ai sensi degli artt. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 2022/167390 del 22/04/2022

Verbale della riunione

Il giorno 20/06/2022, si riuniscono in videoconferenza tramite il collegamento al link <https://spaces.avayacloud.com/spaces/60b0cc1213a6ba7739057f6b>, a causa dell'emergenza Covid-19, le Amministrazioni del **Comune di Montopoli in Valdarno**, della **Provincia di Pisa** e della **Regione Toscana**, chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all' art. 25 della L.R. 65/2014.

Per la Regione Toscana è presente **Stefano Baccelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 1432 del 16/11/2020 dal Presidente della Regione;

La Provincia di Pisa, risulta assente;

Per il Comune di Montopoli Val d'Arno è presente il sindaco **Giovanni Capecchi**;

Il Comune di Montopoli Val d'Arno ha deliberato di procedere ad una variante al Regolamento Urbanistico necessaria alla realizzazione di un Bosco Didattico con DGC n.44 del 08/04/2022. Il Comune è dotato di Piano 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 nota prot. Reg. 2022/167390 del 22/04/2022, il Comune ha richiesto la convocazione della conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014, per l'acquisizione del parere vincolante in relazione alle previsioni che comportano la trasformazione di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato, come individuato ai sensi dell'art. 224 della legge regionale. In seguito con nota prot. Reg. 175320 del 29/4/2022, la Regione Toscana ha richiesto puntuali integrazioni alla documentazione inviata ai fini delle proprie valutazioni istruttorie.

Premesse

La Conferenza ricorda inoltre che sono esclusi dalle proprie valutazioni odierne i perimetri del territorio urbanizzato individuati ai sensi dell'art.224 della L.R 65/2014 che verranno verificati nella successiva fase di adozione dell'atto.

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, apre i lavori invitando i rappresentanti delle Amministrazioni comunali ad illustrare i contenuti della previsione così come previsto all'art. 25 della L.R. 65/2014.

Contenuto della previsione oggetto dell'esame della conferenza di copianificazione

La nuova previsione del R.U. ricadente all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato riguarda la realizzazione di un Bosco Didattico in località Ricavo-Varramista. L'area d'intervento si colloca in pianura, in fregio alla Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI, ma prossima anche alla "vecchia " S.S. Tosco-Romagnola" in prossimità della località già chiama "Casina" e poco distante dalla frazione di Castel del Boscoglio. La zona è oggi conosciuta come " ex Stalloni", in quanto l'area d'intervento e' stata sede di allevamenti zootecnici per circa un ventennio (1968-1986) con stalle, locali accessori e gli uffici commerciali dell'attività con interventi edificatori che dalla data indicata si susseguono fino alla sanatoria del 1986. L'ultima attività edilizia, che ha visto la totale demolizione di tutte le

volumetrie, non aveva però previsto un possibile eventuale loro riutilizzo anche parziale. Il vigente R.U. , pur nell'ipotesi di possibile interventi di ristrutturazione urbanistica prevista dal PS sull'area nel limite massimo di 3.000 mq di superficie utile lorda - con contestuale risanamento ambientale e paesaggistico delle aree attraverso la demolizione definitiva dei manufatti edilizi non oggetto di intervento ai sensi dell'art.25 delle NTA del PS - non ha mai recepito la previsione.

L'area oggetto della proposta della variante è conseguente alla richiesta di trasformazione da parte dell'attuale proprietà, di un'area un tempo abbandonata e degradata in un Bosco Didattico, comprendente uno spazio polifunzionale dedicato. Il progetto prevede la realizzazione di un percorso naturalistico che si snoda lungo tutta la lunghezza dell'area e che raccorda una serie di elementi, tra cui le vasche esistenti, nelle quali saranno inserite piante acquatiche per poterle recuperare e riattivare attraverso una nuova funzione. Il centro didattico, che si sviluppa lungo un percorso immerso nel mezzo di un bosco in continua evoluzione, prevede la realizzazione di una passerella che, salendo su pilotis fino a circa 2,70 metri di altezza, permette ai visitatori di immergersi nella natura da punti di vista del tutto inediti ed al tempo stesso cerca di invadere il meno possibile l'area boschiva. Questo camminamento volutamente copre un'area minima rispetto all'estensione del bosco, proprio per lasciare che il processo di rinaturalizzazione avvenga indisturbato e il visitatore assurga a testimone silenzioso di questa rinascita. È prevista, inoltre, la realizzazione di un edificio-“spazio polifunzionale”, in legno e vetro, composto da una struttura a campate, energeticamente indipendente attraverso energie rinnovabili e destinato ad attività che potranno essere organizzate al suo interno, quali workshop e laboratori didattici, seminari e conferenze collegate al tema del rapporto uomo – natura. Per consentire le trasformazioni urbanistiche e ambientali descritte sono previsti i parametri e le prescrizioni di seguito elencati:

- **SE = 500 m2** (da collocare esclusivamente all'interno dell'area A.2 Bosco misto e attrezzature di servizio);
- Possibilità di realizzare, in eccedenza, annessi agricoli per manutenzione del verde nella misura massima di 30 m2 di SE;
- Viabilità = quanto occorra per la realizzazione dell'accesso all'area a compendio di quella esistente da recuperare, comunque con larghezza massima come indicato dall'art. 32, comma 24, delle N.T.A. del RU;
- Parcheggi = Quanto alla destinazioni d'uso compatibili, oltre all'attività precipua prevista dal progetto (parco e verde attrezzato, percorsi naturalistici), anche spazi polifunzionali, spazi di aggregazione e parcheggio.
- tutti i manufatti dovranno essere realizzati in materiali naturali ed eco-sostenibili, quali legno, bamboo, sughero, pietra, paglia, ecc., al netto delle necessità strutturali;
- la realizzazione della viabilità carrabile e dei parcheggi con materiali inerti e permeabili, dovranno essere collocati in area A.2;
- la realizzazione degli spazi polifunzionali, di aggregazione e i percorsi naturalistici, sia a raso che in quota, dovranno essere collocati in area A.2;

Il progetto visto lo scopo didattico al quale punta, dovrà prevedere adeguate scelte di materiali e finiture che permettano la visibilità alle persone diversamente abili.

Rilievi

In premessa, vengono chiesti chiarimenti al Comune in merito a quanto riportato nella relazione tecnica in relazione al fabbricato polifunzionale da realizzare in area “da assimilare al territorio urbanizzato”. L'Amministrazione chiarisce che l'area in cui è previsto l'intervento risulta interessata da un intervento di riqualificazione nel vigente Piano Strutturale, mentre risulta completamente esterna al territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art.224 avendo come riferimento il vigente Regolamento Urbanistico, pertanto ai fini delle valutazioni della conferenza essa deve essere considerata esterna al T.U.

In tal senso si richiama il contributo predisposto dal Genio Civile Valdarno Inferiore che ritiene necessario chiarire, tramite un preciso inquadramento dell'intervento edilizio, la tipologia della suddetta previsione secondo le definizioni declinate dalla L.R. n. 41/2008, ai fini di una più piena comprensione degli specifici condizionamenti di fattibilità a cui questo sarà soggetto.

Si richiama, inoltre, che il settore regionale Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità regionale, secondo il quale il progetto parrebbe sovrapporsi alla fascia di rispetto stradale della S.G.C. Fi-Pi-Li, entro la quale non ritiene opportuno, salvo diverso parere dell'Ente Gestore, autorizzare la piantumazione di alberi di alto fusto. In merito a tali rilievi si ritiene quindi opportuno che, nelle successive fasi di adozione della variante, l'Amministrazione si confronti e richieda le necessarie autorizzazioni alla Città Metropolitana di Firenze in qualità di ente gestore della Fi-Pi-Li in relazione agli interventi ricadenti nella fascia di rispetto di tale infrastruttura.

la Conferenza:

Considerato che il nuovo impegno di suolo esterno al perimetro del territori urbanizzato del R.U. deve contenere le localizzazioni degli interventi alla scala adeguata e le puntuali verifiche di sostenibilità e compatibilità ambientale e paesaggistica,

Richiamati il contributo allegato del Settore Programmazione Grandi infrastrutture di trasporto e viabilità regionale che costituiscono parte integrante del presente verbale;

Richiamato il contributo allegato del Settore Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamenti e Bonifiche che costituisce parte integrante del presente verbale;

Richiamato il contributo allegato del Settore Genio Civile Valdarno Inferiore che costituisce parte integrante del presente verbale;

Richiamato il contributo allegato del Settore Forestazione, Agroambiente che costituisce parte integrante del presente verbale;

Fermo restando le ulteriori valutazioni ed approfondimenti nel proseguo dell'iter procedurale dello strumento di pianificazione territoriale,

esprime con le seguenti

Conclusioni

la Conferenza ritiene che le previsioni della Variante al R.U. siano coerenti con quanto previsto dall'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014, richiamando la necessità di richiedere l'autorizzazione degli interventi ricadenti nella fascia di rispetto stradale della S.G.C. Fi-Pi-Li a Città Metropolitana di Firenze in quanto Ente gestore.

Il Presidente Assessore Stefano Baccelli _____

Il legale rappresentante del Comune di Montopoli Val d'Arno _____