



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 ai protocolli regionali n. 2022/231185 del 06/06/2022 e 2022/290847 del 20/7/2022

Verbale della riunione

Il giorno 30/09/2022, 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;

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

La Provincia di Pisa risulta assente;

Premessa

Il Comune di Montopoli Val d'Arno 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.

Il Comune con DGC n.76 del 26/05/2022 ha deliberato di procedere all'avvio di una variante puntuale al Regolamento Urbanistico, riguardante nello specifico:

1. Proposta di ristrutturazione urbanistica in loc. "Curva di Chiecina";
2. Proposta di piano di recupero "Lavatoio";
3. Proposta di modifica area di pertinenza circoscritta a edifici di vecchio impianto a destinazione ricettiva "Il vecchio gelso" in via Bulignano;
4. Proposta di modifica di area di pertinenza edifici recenti residenziali in località San Lorenzo;
5. Proposta di modifica dell'area di pertinenza circoscritta ad edifici di vecchio impianto "via del Falco";
6. Proposta di modifica dell'area di pertinenza circoscritta ad edifici di vecchio impianto "Palazzetti-Paradiso";
7. Proposta di trasferimento di volumetria afferente edificio rurale da zona ad altro rischio alluvione;
8. Correzione zoning complesso de "Le Barbate";

Con nota del 14/7/2022 la Regione Toscana, settore Sistemi informativi e Pianificazione del Territorio a seguito dell'istruttoria preliminare ha rilevato che la maggior parte delle previsioni della variante stessa non necessiterebbero 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, in assenza di perdita d'uso agricolo degli stessi e della contestuale redazione di PMAA con valore di piano attuativo, non è oggetto del parere della conferenza.

Pertanto la Regione ha ritenuto di precisare che, salvo la previsione n.1 (Proposta di ristrutturazione urbanistica “Curva di Chiecina”), i restanti interventi ai sensi dell’art.25 c.2 lett e ter) potessero essere esclusi, in quanto “*interventi urbanistico- edilizi previsti dai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale delle aziende agricole, salvo quelli aventi ad oggetto le trasformazioni di cui all'articolo 64, comma 8.*”

Per quanto riguarda la previsione di ristrutturazione urbanistica “Curva di Chiecina” è stato richiesto all’Amministrazione di verificare se l’intervento ricadesse nel combinato disposto dell’art. 25 e dell’art.64 c. 8, ovvero se le previsioni di trasformazione del PMAA comportino contestualmente interventi di ristrutturazione urbanistica e perdita della destinazione agricola dei fabbricati verso altre destinazioni.

Con nota prot. Reg. 2022/290847 del 20/07/2022, a seguito della istruttoria preliminare, 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 alla sola previsione denominata “Proposta di ristrutturazione urbanistica Curva di Chiecina”, in quanto è stato verificato che la citata previsione, che prevede la ristrutturazione di una serie di manufatti già rurali e loro trasformazione in tre fabbricati destinati a civile abitazione costituisce in effetti la fattispecie prevista dall’art. 64 c.8, ovvero comporta la perdita d’uso agricolo dei fabbricati.

La Conferenza ricorda che sono esclusi dalla valutazioni di cui alla presente seduta i perimetri del territorio urbanizzato individuati dall’Amministrazione ai sensi dell’art.4 della L.R 65/2014 che verranno verificati nella successive fasi 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

Si tratta di consentire l’attuazione di un progetto relativo alla ristrutturazione di una serie di manufatti già rurali con loro trasformazione in tre fabbricati destinati a civile abitazione per un totale di 753,93 m2 di SE nell’ambito di un complessivo riordino dello spazio circostante pertinenziale ai sensi dell’art. 77 della L.R. n. 65/2014, con la possibilità di far realizzare parte di infrastrutture viarie d’interesse pubblico e generale, capaci di integrare la viabilità esistente per migliorarne le condizioni di sicurezza. La proposta interessa un’area del Subsystema agricolo della collina in fregio alla via di Chiecina, all’intero dell’area vincolata ex art. 142, comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004 dettata dalla vicinanza del Torrente Chiecina, per il quale i proponenti hanno già avanzato richiesta preliminare di verifica di conformità paesaggistica con istanza di pari oggetto il cui esito, positivo, si è concluso con rilascio della Autorizzazione paesaggistica n. 19/2020, contenente le modifiche alla geometria dei fabbricati proposti e alla loro composizione architettonica, come suggerito dalla commissione paesaggistica nel quadro dell’esame svolto. Si tratta quindi di consentire interventi riconducibili al dettato del comma 2 dell’art. 79 della L.R. n. 65/2014.

Per quanto non espressamente previsto nel RU vigente, la variante proposta introduce la possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con anche sostituzione edilizia, eventualmente da ricondurre ad un piano attuativo unitario in ottica di far realizzare al privato le opere sussidiarie di seguito menzionate.

Tramite il concorso finanziario dell’iniziativa privata, infatti, l’intervento di ristrutturazione urbanistica consentirà una rettifica della via di Chiecina con inserimento di intersezione a rotatoria che, oltre a servire l’area di studio, consente di poter collegare anche l’area inerti già individuata nel RU vigente non dotata di collegamenti adeguati, oltre ad ottenere un notevole generale miglioramento della sicurezza della stessa strada, attualmente caratterizzata da una curva cieca con innesti laterali privi di sufficiente visibilità.

Rilievi

Verificato che la previsione ricade nel vincolo di cui all’art.142 c.1 lett c) di cui al D.Lgs. 42/2004 (corsi d’acqua), la Conferenza, in relazione alla documentazione presentata, prende atto del rispetto dei contenuti e le prescrizioni dell’Autorizzazione paesaggistica n. 19/2020 riferiti al progetto di ristrutturazione urbanistica e verifica altresì la coerenza dell’intervento rispetto alle prescrizioni di cui all’art.8.3 dell’elaborato 8B del PIT-PPR (Disciplina dei beni paesaggistici di cui agli artt.134 e 157 del Codice).

la Conferenza:

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 la previsione della Variante al R.U. denominata “ristrutturazione urbanistica in loc. Curva di Chiecina” sia coerente con quanto previsto dall'art.25 comma 5 ed all'art.64 c.8 della L.R. 65/2014.

Il Presidente Assessore Stefano Baccelli _____

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