



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° 54 del 29/11/2022

OGGETTO:

### ARTT. 17, 19, 20 e 25 DELLA L.R. N. 65/2014 - VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER MODIFICHE ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO – ADOZIONE

L'anno duemilaventidue addì 29 - ventinove - del mese novembre alle ore 21:25 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;
- Nel corso della sua validità, gli strumenti di pianificazione e di governo del territorio vigenti hanno visto emergere alcune incongruenze o errori per i quali sono stati avviati e affrontati, e/o sono in corso, procedimenti volti alla loro rettifica e correzione, significativamente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ovvero gli stessi strumenti generali sono stati oggetto di osservazioni che costituiscono parte del quadro conoscitivo aggiornato di cui far tesoro nell'ambito del procedimento del nuovo piano strutturale avviato con propria delibera n. 138/2019;
- Talune delle osservazioni presentate, presentano obiettive caratteristiche che consentono loro di essere affrontate nell'ambito di varianti agli attuali strumenti della pianificazione sia per interessare ambiti circoscritti e di lieve entità territoriale, sia, ancora, per costituire occasioni per la miglior valorizzazione di edifici e nuclei edificati, esistenti da epoca remota e già di natura specialistica o produttiva legati all'agricoltura, mediante processi di verifica per valutare i potenziali presupposti per un loro recupero, riqualificazione ambientale e funzionale ovvero aspetti che inducano al loro abbandono attraverso forme di compensazione anche in aree diverse dalla loro originale collocazione quando le prime siano compromesse da aspetti vincolistici preminenti;
- Abbracciando la strategia complessiva già prevista dal vigente piano strutturale, fondata sul corretto equilibrio tra "natura e storia" con "attenzione sul controllo della trasformazione d'uso dei suoli" ma considerando come le dinamiche del territorio possano stimolare iniziative per il riqualificare il cospicuo patrimonio edilizio anche esterno al perimetro del territorio urbanizzato, ma superando l'impostazione che, fino ad oggi, ha visto coniugare la "trasformazione" in mera "manutenzione", si tratta quindi di integrare il regolamento urbanistico con discipline e previsioni volti alla migliore riutilizzazione e riassetto dell'edificato esistente e delle dotazioni territoriali afferenti, in un quadro di vero contrasto al consumo dei suoli;
- Trattandosi di una variante al R.U. che prevede la potenziale trasformazione di immobili esterni 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 regionale 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. 76/2022);

### CIO' PREMESSO;

### RICORDATO COME:

- preliminarmente alla convocazione, la Regione Toscana ai sensi dei commi da 3 e seguenti dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014 (cfr. p.g. 13.113/2022 del 14 luglio 2022) ha inviato le proprie valutazioni in relazione alla peculiarità delle singole previsioni di variante, ritenendo che solo la n. 1, recante la proposta di ristrutturazione urbanistica "Curva di Chiecina", necessitasse di maggior approfondimenti con richiesta al Comune di valutare l'applicabilità o meno, del combinato disposto dell'art. 25 e dell'art. 64, comma 8, della L.R. n. 65/2014, mentre sono da escludersi dalla procedura de quo le altre;

- con lettera del 20 luglio 2022 (p.g. 13574/2022) il Settore III rispondeva in merito alla predetta nota della Regione, specificando che la previsione di variante n. 1 non ricade nel combinato disposto degli artt. 25 e 64, comma 8, della L.R. n. 65/2014, in quanto si tratta di interventi di ristrutturazione urbanistica con perdita di destinazione agricola a favore di destinazione residenziale e, pertanto, con necessità di convocare apposita conferenza di copianificazione;
- con successiva lettera del 13 settembre 2022 (p.g. 16.756/2022), la Regione Toscana comunicava la convocazione della Conferenza di copianificazione in data 30 settembre 2022, in modalità telematica, cui seguiva la decisione positiva come da verbale trasmesso dalla Direzione Urbanistica della stessa Regione in data 11 ottobre 2022 al Sindaco;

LASCIANDO alla relazione tecnica allegata redatta dal Settore III “Urbanistica, SUAP e Ambiente”, che attinge anche dal documento per la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi di legge, ogni ulteriore approfondimento;

PRECISATO che le otto previsioni della variante in oggetto sono quelle di seguito elencate:

1. Ristrutturazione urbanistica “Curva di Chiecina”;
2. Piano di recupero “Lavatoio”;
3. Modifica area di pertinenza di struttura ricettiva “Il vecchio gelso”;
4. Modifica di area di pertinenza edifici recenti in località San Lorenzo;
5. Modifica dell’area di pertinenza di edifici di vecchio impianto “Palazzetti-Paradiso”;
6. Modifica dell’area di pertinenza di edifici di vecchio impianto “via del Falco”;
7. Trasferimento di volumetria da zona ad alto rischio alluvione;
8. Correzione zoning complesso de “Le Barbate”.

PRECISATO ALTRESI' che, in aderenza al dettato dell'art. 17, 19, 20 e 25 della L.R. n. 65/2014, si tratta quindi di intervenire per apportare una serie di modifiche al R.U.:

- quanto alle prime 6 proposte, circoscrivere o ampliare in minima entità aree per consentire interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, non già individuate o erroneamente delimitate, secondo il dettato dell'art. 28 delle N.T.A. fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o ristrutturazione urbanistica senza aumento di consumo di suolo rispetto all'edificato esistente, ovvero circoscritto a quantitativi di minima entità per meri adeguamenti funzionali, con la possibilità di far eseguire (cfr. proposta n.1) a cura del privato, interventi infrastrutturali di interesse pubblico volti a razionalizzare la viabilità ed elevare la sicurezza stradale;
- quanto alla n. 7, per consentire di abbandonare ed abbattere un edificio, posto all'interno di area golenale del Fiume Arno esposta ad alta pericolosità per rischio da alluvioni, e trasferire la relativa volumetria in area esente da tale rischio nelle disponibilità della proprietà interessata;
- quanto alla n. 8, per correggere un'evidente incongruenza che non ha visto correttamente individuare e disciplinare nello strumento di governo del territorio un'area con destinazione turistico-ricettiva e sportiva come venutasi a realizzare e trasformare con provvedimenti ed edilizi dal 1998 in avanti;

DATO ATTO che 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. 76/2022 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. 175/2022 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 R.U. in oggetto costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Relazione geologica di fattibilità (Curva di Chiecina);
- Relazione geologica di fattibilità (Lavatoio);
- Relazione geologica di fattibilità (Mattonai);
- N.T.A. Attuali;
- N.T.A. Modificate;
- Tav. 0 – Corografia generale - Stato attuale - scala 1:15000;
- Tav. 1 – Curva di Chiecina - Stato attuale - scala 1:1000;
- Tav. 2 – Lavatoio - Stato attuale - scala 1:1000;
- Tav. 3 – Il vecchio gelso - Stato attuale - scala 1:1000;
- Tav. 4 – San Lorenzo - Stato attuale - scala 1:1000;
- Tav. 5 – Palazzetti-Paradiso - Stato attuale - scala 1:1000;
- Tav. 6 – Via del Falco - Stato attuale - scala 1:1000;
- Tav. 7 – Mattonai - Stato attuale - scala 1:1000;
- Tav. 8 – Le Barbate - Stato attuale - scala 1:1000;
- Tav. 0 – Corografia generale - Stato modificato - scala 1:15000;
- Tav. 1 – Curva di Chiecina - Stato modificato - scala 1:1000;
- Tav. 2 – Lavatoio - Stato modificato - scala 1:1000;
- Tav. 3 – Il vecchio gelso - Stato modificato - scala 1:1000;
- Tav. 4 – San Lorenzo - Stato modificato - scala 1:1000;
- Tav. 5 – Palazzetti-Paradiso - Stato modificato - scala 1:1000;
- Tav. 6 – Via del Falco - Stato modificato - scala 1:1000;
- Tav. 7 – Mattonai - Stato modificato - scala 1:1000;
- Tav. 8 – Le Barbate - Stato modificato - scala 1:1000;

DATO ATTO che per la variante in oggetto:

- quanto alle previsioni ricadenti nel dettato comma 1 dell'art. 3 del D.P.G.R. n. 5/R/2020, 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 19 ottobre 2022 con p.g. 19610/2022, con iscrizione nel registro dei depositi al n. 546 del 26 novembre 2022;
- quanto alle previsioni ricadenti nel dettato del comma 2 dell'art. 3 del D.P.G.R. n. 5/R/2020, gli estremi del deposito delle indagini precedentemente eseguite sono quelle del P.S. depositate nelle date 28 luglio 2008 e 4 marzo 2009, e del R.U. depositate in data 12 giugno 2012, con n. 29;

VISTE anche le Norme Tecniche di Attuazione appositamente redatte dal Settore III “Urbanistica e SUAP”, per disciplinare compiutamente i potenziali interventi relativi alla previsione n. 3 della variante;

#### 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 le aree interessate dalla previsioni della variante ricadono all'interno della zonizzazione del piano come di seguito elencato:
  - la n. 1, in piccola parte in area a pericolosità idraulica elevata (P3);
  - la n. 3, parte in area a pericolosità bassa (P1) e parte in area a pericolosità media (P2);
  - la n. 4, parte in area a pericolosità bassa (P1) e parte in area a pericolosità media (P2);
  - la n. 8, in area a pericolosità elevata (P3);mentre le nn. 2, 5, 6 e 7, non ricadono in alcuna relativa zonizzazione;
- 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 delle otto previsioni della variante, interessata beni paesaggistici ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio la sola n. 1 denominata "Curva di Chiecina", per i quali la variante e l'ipotesi progettuale sono stati oggetto di valutazione della Commissione paesaggistica, con successivo rilascio dell'Autorizzazione n. 19/2020, 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 di previsione di variante come di seguito elencato:
  - le nn. 2, 5 e 6, nella Classe III;
  - le nn. 1, 3, 4, 7 e 8 nella Classe IV;

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, 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";*

#### UDITI gli interventi:

- del Sindaco, che fa presente che si accolgono in questa variante alcune istanze che vengono illustrate;
- del Cons. Squarcini, che chiede chiarimenti su alcuni interventi, se fatti o non fatti, per la parte che riguarda la località Le Barbate;
- dell'arch. Condello, che fornisce i chiarimenti richiesti;
- del Cons. Maria Vanni che puntualizza il fatto che sarebbe stato corretto discutere prima gli interventi in una commissione e chiede al Segretario se è stato corretto portare tutte le variazioni in unico atto o sarebbe stato invece possibile approvarle singolarmente;
- del Segretario che risponde in merito, ritenendo corretta la scelta di approvare le istanze con unico atto di variante, trattandosi di interventi di natura affine;
- del Cons. Maria Vanni che, prende atto della legittimità del procedimento ma non condivide il fatto di accogliere tante istanze essendo in vista una revisione totale dello strumento urbanistico e per tale motivo annuncia il proprio voto contrario;
- del Cons. Tesi che chiede se il procedimento prevede il termine di 60 giorni per la

presentazione di osservazioni;

- del Sindaco che risponde affermativamente;

Con la seguente votazione resa in forma palese da n. 16 Consiglieri presenti e votanti:

- Consiglieri favorevoli n. 14
- Consiglieri contrari n. 2 (Tesi, Vanni M.)
- 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 a otto previsioni poste fuori dal territorio urbanizzato, come enucleate in premessa e meglio descritte nella documentazione tecnica allegata, tutte finalizzate a consentire l'avvio di processi di recupero, riqualificazione ambientale e funzionale di singoli edifici e complessi di edifici esistenti posti nel territorio aperto, ovvero che in luogo del loro abbandono poiché poste in aree ad alta pericolosità idraulica consentano la compensazione volumetrica in aree idonee, ovvero necessarie per correggere erronee zonizzazioni esistenti nel vigente R.U., tutte meglio descritte e disciplinate con i seguenti elaborati, che formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

- Relazione tecnica;
- Relazione geologica di fattibilità (Curva di Chiecina);
- Relazione geologica di fattibilità (Lavatoio);
- Relazione geologica di fattibilità (Mattonai);
- N.T.A. Attuali;
- N.T.A. Modificate;
- Tav. 0 – Corografia generale - Stato attuale - scala 1:15000;
- Tav. 1 – Curva di Chiecina - Stato attuale - scala 1:1000;
- Tav. 2 – Lavatoio - Stato attuale - scala 1:1000;
- Tav. 3 – Il vecchio gelso - Stato attuale - scala 1:1000;
- Tav. 4 – San Lorenzo - Stato attuale - scala 1:1000;
- Tav. 5 – Palazzetti-Paradiso - Stato attuale - scala 1:1000;
- Tav. 6 – Via del Falco - Stato attuale - scala 1:1000;
- Tav. 7 – Mattonai - Stato attuale - scala 1:1000;
- Tav. 8 – Le Barbate - Stato attuale - scala 1:1000;
- Tav. 0 – Corografia generale - Stato modificato - scala 1:15000;
- Tav. 1 – Curva di Chiecina - Stato modificato - scala 1:1000;
- Tav. 2 – Lavatoio - Stato modificato - scala 1:1000;
- Tav. 3 – Il vecchio gelso - Stato modificato - scala 1:1000;
- Tav. 4 – San Lorenzo - Stato modificato - scala 1:1000;
- Tav. 5 – Palazzetti-Paradiso - Stato modificato - scala 1:1000;
- Tav. 6 – Via del Falco - Stato modificato - scala 1:1000;
- Tav. 7 – Mattonai - Stato modificato - scala 1:1000;
- Tav. 8 – Le Barbate - Stato modificato - scala 1:1000;

**2. 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;

**3. 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;

**4. 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. 16 consiglieri presenti e votanti:

- Consiglieri favorevoli n. 13
- Consiglieri contrari n. 2 (Tesi, Vanni M.)
- Consiglieri astenuti n. 1 (Marino)

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

Letto, fatto e sottoscritto.

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

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

---