



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° 29 del 23/04/2018

OGGETTO:

PIANO DI RECUPERO COGLIANO, POSTO IN VIA BARONCI, NEL TERRITORIO RURALE DEL “PAESAGGIO DELLA COLLINA” – VARIANTE CONTESTUALE AL R.U. - ART. 22 L.R. N. 10/2010 - ADOZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 30, 107, 111 E 119 DELLA L.R. N.65/2014

L'anno duemiladiciotto addì 23 - ventitre - del mese aprile alle ore 21:15 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, in conseguenza di determinazioni prese dalla Giunta previa la trasmissione degli inviti scritti, come da referto agli atti ai termini del Regolamento del Consiglio Comunale.

Assiste il sottoscritto **DOTT. PAOLO DI CARLO** 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	-
VANNI LINDA	-	X
RIMICCI JONATHAN	-	X
BONFANTI GIULIO	X	-
VITALI CECILIA	X	-
REMORINI MARINA	X	-
POTI' LUCA	X	-
CARLI DAMIANO	X	-
GRONCHI GIACOMO	X	-

Consigliere	Presente	Assente
MOSCILLO MOIRA	-	X
BARTOLI FABIO	X	-
FIorentini Samuele	X	-
CRISTIANI CHIARA	X	-
FRESCHI LORENO	X	-
BELLOFATTO DARIO	X	-
RAFFAELLI ERICA	X	-
VANNI MARIA	X	-

Esecutività: **Immediatamente Esecutiva**

Assessori Esterni	Presente	Assente
MARZINI ROBERTO	X	-
SCALI CRISTINA	X	-
VARALLO ALESSANDRO	X	-

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- I signori Cogliano Adelaide, nata a Pontedera il 25 novembre 1970 e residente a Castelfranco di Sotto in Via F. Parri n.50 (C.F.: CGLDLD70S65G843F), Cogliano Daniele, nato a Pontedera il 14 marzo 1972 e residente a Montopoli in Val d'Arno in Via Baronci n.9 (C.F.: CGLDNL72C14G843P), Cogliano Mirella, nata a Crespina il 11 novembre 1959 e residente in Ponsacco in Via Valdera C n.136 (C.F.: CGLMLL59S51D160N) e Fontanarosa Maria nata a Gesualdo (AV) e residente a Montopoli in Val d'Arno in Via Baronci n.9 (C.F.: FNTMRA38C56D998W) sono proprietari di un fabbricato e dell'area di pertinenza, ubicato nella zona periferica a ovest del crinale Musciano-Marti, lungo la Via Baronci, e rappresentato al C.F. del Comune di Montopoli V.A. al foglio n. 22 dalla particella n. 310 con subb. 3 e al C.T. la particella 35 del foglio 22,
- Nel regolamento urbanistico approvato, ai sensi della L.R. n.1/2005 con delibera consiliare n.7 del 15 febbraio 2013, gli edifici in territorio rurale, esterni al perimetro delle U.T.O.E., risultano infatti numerati, schedati e classificati per tipologia edilizia, evidenziando che i manufatti non trasformati rappresentano testimonianze significative della stratificazione storica, antropologica ed urbanistica del territorio e del paesaggio e, in particolare, del territorio rurale (cfr art.16 delle N.T.A.);
- Lo strumento urbanistico generale, infatti, se all'interno delle unità territoriali organiche elementari individua una serie di zone parzialmente o totalmente edificate suscettibili di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o recupero, in territorio rurale non individua aree di pari possibilità e gli edifici sono di norma inseriti in una unità di intervento corrispondente alla resede identificata cartograficamente alla Tav. 1P del R.U. e descritto nelle N.T.A., dove, oltre ad elencare gli edifici per tipologia d'uso certa o riconoscibile, il resede è riferimento unitario nelle ipotesi di trasformazione;
- Ove quindi provengano proposte di privati, volte alla valorizzazione del predetto patrimonio, nel quadro della disciplina generale orientato alla conservazione del patrimonio storico-testimoniale che rappresentano, esse sono riconducibili a proposte di piano di recupero con un idoneo progetto che ne consenta l'adeguata valutazione anche ai fini della necessaria e contestuale variante al regolamento urbanistico;
- Infatti, anche per immobili ricadenti in aree esterne alle U.T.O.E. sono possibili proposte di recupero e di riqualificazione urbanistica e ambientale di singoli edifici con i loro resedi in relazione allo stato di degrado in cui si trovano, subordinatamente alla redazione e approvazione di variante al regolamento urbanistico vigente, anche in maniera contestuale al piano attuativo (cfr artt.107 e 119 della L.R. n.65/21014);
- Fra gli edifici sommariamente indicati si trova quello all'interno del territorio rurale del sistema della collina, posto lungo il tracciato di Via Baronci e schedato come "Edificio di base" nella scheda n.33A delle N.T.A., per il quale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro (ripristino filologico e ripristino tipologico) e ristrutturazione di tipo "R2", simbologia che è riferita agli "interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.79 comma 2 lettera d) della L.R. n.01/2005, con esclusione della demolizione dell'edificio principale. Gli interventi di ristrutturazione R2 in fabbricati storici (individuati al catasto leopoldino o d'impianto) sono volti alla storicizzazione e al ripristino dei caratteri originari, dedotti dai modelli tipologici ancora esistenti nel territorio" (cfr art.7 delle N.T.A.);
- In virtù delle potenzialità dell'area in oggetto e delle necessità da parte del nuovo nucleo familiare verso questo tipo di contesto rurale, la proprietà, attraverso il progettista ing. Andrea Benvenuti, in data 17 dicembre 2015 (p.g. 18.715/2015) ha presentato al Comune di Montopoli V.A. una prima proposta di progetto d'intervento che si è andato a definire, con successive integrazioni e modifiche anche in seno all'istruttoria tecnica del comune, in data 27 ottobre 2017 (p.g. 15.628/2017), con il progetto, quindi, ha potuto essere compiutamente e organicamente esaminato Settore III "Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente" con esito favorevole, ritenendo che contenuti consentissero di avviare l'iter di adozione e approvazione, ai sensi della L.R. n. 65/2014, subordinatamente alla redazione di apposita variante al R.U. come previsto dalle leggi regionali più volte citate, a cura del Settore III "Assetto e utilizzazione del Territorio e Ambiente" secondo il dettato dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014, nonché redigere il documento preliminare previsto dall'art. 22 della L.R. 10/2010;
- Sommariamente, i contenuti della proposta sono quelli di trasporre la volumetria dell'edificio – edificio non storico – all'esterno del resede indicato nella cartografia del R.U., quindi esternamente anche del nucleo

rurale come definito dall'art. 64, c. 1 della L.R. n. 65/2014, che connotano l'intervento da ristrutturazione edilizia ricostruttiva a intervento di sostituzione edilizia ovvero ristrutturazione urbanistica, così come normato dall'art. 79, c.2. lett. h) e lett. i bis) della L.R. n. 65/2014 e, pertanto, soggetto a piano attuativo con contestuale variante al R.U. stesso;

- Le nuove proposte per piani attuativi non già elencati e individuati dal R.U., quando determinano l'uso di piccole aree a livello locale, costituiscono modifiche minori agli atti della pianificazione territoriale e, come tali, regolati dal comma 3 dell'art.5 della L.R. n.10/2010;
- L'esame dei contenuti del progetto e delle aree ove esso viene a insistere ha, per altro verso, messo in evidenza l'avvenuta modifica, in un tempo impreciso, del tracciato della via vicinale dell'Aspro che oggi si svolge su un tracciato diverso rispetto a quello desumibile dalla cartografia catastale, mentre il vecchio sedime risulta oggi compromesso e in parte acquisito senza titolo dalle proprietà latistanti;
- Dato atto, conseguentemente, che l'interessamento nel comparto di parte della via vicinale dell'Aspro e la presa d'atto del suo nuovo tracciato, impongono un'operazione amministrativa che, in analogia e in conseguenza della trasformazione urbanistico-edilizia preveda:
 - La declassificazione della strada vicinale denominata "dell'Aspro" nel tratto oggi in fregio alla particelle nn. 27, 28, 32, 33, 34, 317, 310 e 385 del foglio n. 22, con riferimento al C.T. del Comune di Montopoli V.A. e al frazionamento redatto il 08.02.2018 dal geom. Falconi Daniele in atti dal 6.02.2018 Prot. 2018PI0008636, e il suo inserimento nel patrimonio disponibile del comune, ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. n. 285/1992;
 - La cessione in proprietà ai Lottizzanti del sedime del predetto tratto della via già vicinale, come individuata dal predetto frazionamento nelle particelle n. 382 e 386 di 340 m², che dovrà avvenire a titolo oneroso e a parziale conguaglio positivo (in quanto il tratto della vecchia strada era di 840 m²) dell'acquisizione di cui al successivo punto c), tutto mediante apposito atto e secondo il parametro che verrà stabilito con successivo atto dirigenziale;
 - L'acquisizione, al patrimonio disponibile del comune e quale permuta parziale della cessione di cui alla lettera b), dei terreni individuati dalle particelle nn.382 e 386 dello stesso foglio n. 22 al C.T. del Comune di Montopoli V.A. e della superficie di 340 m² oggi costituenti sedime stradale della stessa via vicinale dell'Aspro secondo il nuovo tracciato individuabile nella cartografia di piano e negli elaborati grafici, provvedendo alla loro classificazione come bene demaniale ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. n. 285/1992;

Ciò premesso

- Visto il contenuto del Piano di recupero, complessivamente costituito dai seguenti elaborati :
 - Relazione illustrativa;
 - Documentazione fotografica;
 - Relazione di fattibilità geologica;
 - Integrazione alla relazione di fattibilità geologica;
 - Tav. 1 Estratti cartografici – scale varie;
 - Tav. 2 Stato Attuale: planimetria, sezioni ambientali Fabbricato Esistente – scale 1:1.000;
 - Tav. 3a Stato di Progetto: planimetria, prospetti e sezioni Nuovo Fabbricato – scale 1:500 e 1:100;
 - Tav. 3b Stato di Progetto: planimetria, sezioni ambientali Nuovo Fabbricato – scale 1:500 e 1:100;
 - Tav. 4 Stato Sovraposto: planimetria, sezioni ambientali – Verifiche Urbanistiche – scale 1:500 e 1:100;
 - Tav. 5 Schema smaltimento liquami – Verifica spazi a parcheggio – verifica superfici permeabili – scala 1:200;
 - Tav. 6 Perimetrazione Piano di recupero – Aggiornamento carta Regolamento Urbanistico – scala 1:200;
- tutto costituente il progetto di un insieme sistematico di opere finalizzate al recupero dell'annesso rurale di 126,30 m² di Superficie Utile Lorda con destinazione residenziale;
- Considerato che, sulla base della disciplina definita dal R.U., l'intervento di recupero è attuato con la realizzazione di un nuovo immobile in sostituzione di immobile precedente;
- Ritenuto di poter accettare la predetta proposta, subordinatamente alla redazione di apposita variante al R.U. come previsto dalle leggi regionali più volte citate, a cura del Settore III "Assetto e utilizzazione del Territorio e Ambiente" secondo il seguente elenco di elaborati e il cui iter è stato avviato con delibera di G.M. n.187/2017:
 - Documento preliminare, illustrativo della variante di cui all'art.22 della L.R. n.10/2010;
 - Scheda-norma 33A – stato attuale;

- Scheda-norma 33A – stato modificato;
il tutto ai sensi degli artt.17, 30 e 111 della L.R. n.65/20014;

- Viste le Norme Tecniche di Attuazione per l'intervento in oggetto redatte dal Settore III "Assetto e utilizzazione del Territorio e Ambiente", anche ai fini dell'art.119 della L.R. n.65/2014;
- Visto il Provvedimento assunto con deliberazione G.M. n.13/2018 di verifica dell'Autorità competente con decisione di esclusione dalla VAS;
- Visto lo schema di convenzione, anch'esso redatto dal Settore III "Assetto e utilizzazione del Territorio e Ambiente", contenente tutte le prescrizioni e obblighi previsti dal quinto comma dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967 n.765 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art.119 della L.R. n.65/2014;
- Dato atto che per il Piano di recupero e relativa variante sono state redatte indagini geologiche, ai sensi della L.R. n.65/2014, con allegate le certificazioni previste dal Regolamento di attuazione dell'art.62 della medesima legge regionale, approvato con D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n.53/R, tutte depositate al Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, sede di Pisa, in data 8 gennaio 2018 con nn.186 e 187;
- Visto 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, e appurato che il comparto oggetto di recupero ricade all'interno della zonizzazione di pericolosità idraulica P1 – pericolosità bassa;
- Visto altresì che la pratica è stata esaminata dal geologo Paola Peccianti, quale tecnico incaricato dal Comune di Montopoli In Val D'Arno all'effettuazione della consulenza geologica e idrogeologica in materia di vincolo idrogeologico, con esito positivo espresso con nota del 09/01/2018 trasmessa e depositata agli atti d'ufficio (p.g. 362/2018);
- Appurato dunque, che il P.R. in oggetto è stato redatto nel rispetto delle disposizioni espresse nell'art.65 della L.R n.65/2014, riferibile ai nuclei rurali come individuato dal R.U., per i quali, lo strumento della pianificazione generale vigente e in variante, definiscono una disciplina idonea al rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale;
- Dato atto dell'esistenza di necessari servizi a rete per quanto attiene alla fornitura di energia elettrica, telefonica e idrica e che lo smaltimento dei reflui sarà eseguito tramite impianti di depurazione, sempre in loco, per i quali dovrà essere rilasciata apposita autorizzazione allo scarico fuori fognatura in sede di attuazione dell'intervento conseguente al rilascio del titolo edilizio;
- Visto 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. N58 del 2 luglio 2014 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 non interessa beni paesaggistici;
- Visto il Piano territoriale di Coordinamento della provincia di Pisa, approvato con Deliberazione C.P. n.100 del 27 luglio 2006 e la sua variante adottata con deliberazione C.P. n.49 dell' 8 ottobre 2012;
- Visto il Regolamento di attuazione dell'art.144 della L.R. 3 gennaio 2005 n.1 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, approvato con D.P.G.R. 11 novembre 2013, n.64/R, e la sua prevalenza in materia, ai sensi dell'art.32 nonché la sua vigenza in ordine all'art.245 della L.R. n.65/2014;
- Visto il P.C.C.A. Vigente che classifica le aree oggetto in classe III;
- Visto 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:

Consiglieri presenti: n. 14

Consiglieri favorevoli: n. 9

Consiglieri astenuti: n. 5 (Gronchi, Raffaelli, Carli, Vanni Maria, Poti)

Consiglieri contrari: n. 0

A seguito della proclamazione del Presidente

DELIBERA

1. **Di adottare**, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n.65/2014, la variante al regolamento urbanistico per l'intervento di recupero, degli immobili posti a Montopoli V.A., all'interno della via Baronci, rappresentato al C.F. dello stesso comune dalla al foglio n. 22 dalla particella n. 310 con subb. 3 e C.T. la particella 35 del foglio 22, costituente un annesso rurale individuato come edificio di base nel R.U. Vigente individuato da apposita scheda-norma n.33A delle relative N.T.A., il tutto secondo i seguenti elaborati:

- Documento preliminare, illustrativo della variante di cui all'art.22 della L.R. n.10/2010;
- Scheda-norma 33A – stato attuale;
- Scheda-norma 33A – stato modificato;

2. **Di adottare** il ai sensi degli articoli 107, 109, 111 e 119 della L.R. n.65/2014 e contestualmente al punto n.1, il Piano di recupero degli immobili posti in Montopoli V.A., all'interno di Via Baronci, rappresentato al C.F. Dello stesso comune dalla al foglio n. 22 dalla particella n. 310 con subb. 3; e C.T. la particella 35 del foglio 22, costituente un annesso rurale individuato come edificio di base nel R.U. Vigente individuato da apposita scheda-norma n.33A delle relative N.T.A. Redatto secondo il dettato dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967 n.765, della L.R. n.65/2014 e delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, complessivamente costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa;
- Documentazione fotografica;
- Relazione di fattibilità geologica;
- Integrazione alla relazione di fattibilità geologica;
- Tav. 1 Estratti cartografici – scale varie;
- Tav. 2 Stato Attuale: planimetria, sezioni ambientali Fabbricato Esistente – scale 1:1.000;
- Tav. 3a Stato di Progetto: planimetria, prospetti e sezioni Nuovo Fabbricato – scale 1:500 e 1:100;
- Tav. 3b Stato di Progetto: planimetria, sezioni ambientali Nuovo Fabbricato – scale 1:500 e 1:100;
- Tav. 4 Stato Sovraposto: planimetria, sezioni ambientali – Verifiche Urbanistiche – scale 1:500 e 1:100;
- Tav. 5 Schema smaltimento liquami – Verifica spazi a parcheggio – verifica superfici permeabili – scala 1:200;
- Tav. 6 Perimetrazione Piano di recupero – Aggiornamento carta Regolamento Urbanistico – scala 1:200;
- con l'aggiunta delle N.T.A. redatte dal Settore III "Assetto e utilizzazione del Territorio e Ambiente", tutto costituente il progetto di un insieme sistematico di opere finalizzate al recupero dell'annesso rurale di 126,30 m² di Superficie Utile Lorda con destinazione residenziale o compatibile con la residenziale;

3. **Di approvare**, conseguentemente ai primi due punti e per le motivazioni espresse in narrativa:

- a) La declassificazione della strada vicinale denominata "dell'Aspro" nel tratto oggi in fregio alla particelle nn. 27, 28, 32, 33, 34, 317, 310 e 385 del foglio n. 22, con riferimento al C.T. del Comune di Montopoli V.A. e al frazionamento redatto il 08.02.2018 dal geom. Falconi Daniele in atti dal 6.02.2018 Prot. 2018PI0008636, e il suo inserimento nel patrimonio disponibile del comune, ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. n. 285/1992;
- a) La cessione in proprietà ai Lottizzanti del sedime del predetto tratto della via già vicinale, come individuata dal predetto frazionamento nelle particelle n. 382 e 386 di 340 m², che dovrà avvenire a titolo oneroso e a parziale conguaglio positivo (in quanto il tratto della vecchia strada era di 840 m²) dell'acquisizione di cui al successivo punto c), tutto mediante apposito atto e secondo il parametro che verrà stabilito con successivo atto dirigenziale;
- a) L'acquisizione al patrimonio disponibile del comune e quale permuta parziale della cessione di cui

alla lettera b), dei terreni individuati dalle particelle nn.382 e 386 dello stesso foglio n. 22 al C.T. del Comune di Montopoli V.A. e della superficie di 340 m² oggi costituenti sedime stradale della stessa via vicinale dell'Aspro secondo il nuovo tracciato individuabile nella cartografia di piano e negli elaborati grafici, provvedendo alla loro classificazione come bene demaniale ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. n. 285/1992;

4. Di adottare integralmente e specificamente in ogni sua parte lo schema di convenzione contenete tutte le prescrizioni e obblighi di cui al quinto comma dell'art.8 della legge 6 agosto 1967 n.765 e dell'art. 109 della L.R. n.65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni, come ricordato delle premesse;

5. 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;

6. Di dare atto, infine, che sul presente provvedimento è stato espresso il parere di regolarità tecnica aio sensi del primo comma dell'art.49 del D. Lgs. n.627/2000;

7. Di dare mandato al Responsabile del Settore III di porre in essere tutti gli atti gestionali necessario per dare esecuzione al presente provvedimento comprendente quanto necessario alla stipula del contratto di cessione della strada già vicinale, ivi compresa la procedura sottesa alla sottoscrizione dello stesso, per la concreta attuazione della permuta implicita nei passaggi procedurali ricordati al punto 3, autorizzandone fin da ora la stipula;

Quindi, con la seguente votazione:

Consiglieri presenti: n. 14

Consiglieri favorevoli: n. 9

Consiglieri astenuti: n. 5 (Gronchi, Raffaelli, Carli, Vanni Maria, Poti)

Consiglieri contrari: n. 0

il Consiglio Comunale 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

f.to CAPECCHI GIOVANNI

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to DOTT. PAOLO DI CARLO

Il Sottoscritto Segretario Comunale certifica che la presente deliberazione viene affissa all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal 24/04/2018

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to DOTT. PAOLO DI CARLO

La presente è copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo e d'ufficio.

Li 24/04/2018

IL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'albo pretorio come sopra indicato giusta la relazione del messo comunale e che contro di essa non sono stati presentati reclami ed opposizioni da parte dei Consiglieri comunali ai fini del controllo eventuale di cui all'art. 127 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il

per:

- decorrenza del termine di dieci giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo n.267/2000.

Li

IL SEGRETARIO COMUNALE
