



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° 63 del 25/07/2018

OGGETTO:

**UTOE N. 2 "CAPANNE" – TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUALE TRA AREE DI COMPLETAMENTO DI TIPO "B" - VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. AI SENSI DEGLI ARTT. 30 E 32 DELLA L.R. N. 65/2014 - ADOZIONE**

L'anno duemiladiciotto addì 25 - venticinque - del mese luglio 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	-
POTTI 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:

- Nel regolamento urbanistico approvato, ai sensi della L.R. n. 1/2005 con deliberazione consiliare n. 7 del 15 febbraio 2013, sono individuate aree urbanizzate o parzialmente urbanizzate di recente formazione di tipo residenziale (zone B), dove sono possibili interventi diretti di nuova edificazione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica ed edilizia con demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e cambi di destinazione d'uso (cfr art. 29 della N.T.A.);
- Lo strumento urbanistico generale, oltre a consentire tale attività nelle aree dotate della necessaria potenzialità come determinata dalla più o meno raggiunta saturazione dei singoli lotti, non esclude che laddove la saturazione sia stata raggiunta vi si possa trasferire capacità edificatoria di aree con stessa classificazione purché nel lotto ricevente siano effettuati interventi conformi alla disciplina del regolamento urbanistico in tema di rapporto di copertura, distanze, altezze e destinazioni d'uso;
- Per attuare una simile eventualità, occorre che sia individuata una potenzialità edificatoria di un lotto "cedente" e quella di un lotto "ricevente", con un accordo quale quello paventato dalla "EDIL 93" di Di Vito Felice & Santoli Giuseppe S.n.c., con sede a Montopoli V.A. in via Aldo Moro n. 23, società già proprietaria di sia di un immobile in area edificata e urbanisticamente satura, sia di un'area in corso di trasformazione edilizia dove si registra un surplus di capacità edificatoria disponibile all'utilizzo;
- Nelle predette aree, con analoga zonizzazione ai sensi dello strumento urbanistico vigente, rientrano infatti il lotto nell'ex comparto in fregio alla via Fonda e dei Fiori e quello già di proprietà della stessa società ma oggi ceduto a soggetti diversi per l'avvenuta vendita delle unità immobiliari che contraddistinguono il manufatto ivi realizzato posto in fregio alla via Pirandello;
- Con maggior dettaglio, nel primo dei due lotti (via Fonda) è in corso attività edificatoria che non utilizza l'intera potenzialità prevista e, pertanto, con un avanzo di 89,00 m<sup>2</sup> di SUL (Superficie utile lorda) che può essere "ceduta" al secondo lotto, ove nell'immobile a destinazione residenziale realizzato è possibile procedere ai cambi d'uso di alcuni locali oggi accessori a cura dei proprietari che ne abbiano necessità;
- Tuttavia, pur trattandosi di un'operazione assai circoscritta, questa costituisce una variante allo strumento operativo vigente (R.U.) poiché viene a determinare una modifica di piccole aree a livello locale, senza tuttavia determinare alcun aumento di capacità edificatoria né dell'UTOE né dello strumento urbanistico generale vigente nel suo complesso;

### Ciò premesso

- Precisato che la variante in oggetto al R.U. si esplica trasferimento di capacità edificatoria (SUL) tra aree edificabili/edificate di tipo "B", (completamento) nella stessa UTOE di Capanne a prevalente destinazione residenziale, senza necessità di redigere alcun elaborato grafico oltre ad una apposita relazione tecnica esplicativa;
- Dato atto per la variante in oggetto è stato dato avvio ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014 con deliberazione di G.M. n. 48/2018 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, allegato alla presente;
- Atteso che, in reazione al punto precedente e come previsto dall'art. 37 della L.R. n. 65/2014, il garante della comunicazione sia individuabile nella persona del sig. Sandro Bartaloni del Settore III, dotata di opportuna capacità in materia;
- Visto il Provvedimento assunto con deliberazione G.M. n. 97/2018 di verifica dell'Autorità competente con decisione di esclusione dalla VAS;
- Dato atto che per la natura della variante in oggetto che attiene a mero trasferimento di capacità edificatoria residuale tra zone omogenee della stessa U.T.O.E. senza incremento di capacità edificatoria né variazioni di fattibilità, non occorre la redazione di specifiche indagini geologiche, assumendo come relativo quadro conoscitivo quello desumibile dagli elaborati 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1, 8.1, 9.1, 10.1, 11.1, 12.1 e Relazione tecnica delle indagini geologiche a supporto del P.S. vigente, nonché dagli elaborati 9.1, 10.1, 12.1, E.2 e Relazione tecnica delle indagini geologiche a supporto del R.U. vigente, come indicato nel deposito effettuato al Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, sede di Pisa, in data 9 luglio

2018 con n. 237/2018, ai sensi della L.R. n. 65/2014, con allegata certificazione prevista da Regolamento approvato con D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R ancora vigente in attuazione dell'art. 104 della medesima legge regionale;

- Visto il Piano di gestione del Rischio Grandi Alluvioni (PGRA) approvato, con deliberazione n. 235 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, e appurato che il lotto destinato a ricevere il maggior quantitativo di SUL per le finalità di cambio d'uso non rientra tra le aree soggette a rischio alluvione;
- Dato atto altresì che, ancora per le caratteristiche della variante, non occorrono pareri degli Enti e Uffici gestori dei servizi a rete e delle eventuali relative a prescrizioni condizioni dal momento che la capacità edificatoria trasferita si esplicherà in tessuto già valutato in termini di carico urbanistico e per il quale il possibile aumento (circa 3 abitanti) è ampiamente ricompreso nelle previsioni insediative dell'U.T.O.E. interessata;
- Ritenuto che l'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi che saranno possibili con la variante in oggetto debbano essere subordinati ad apposito atto pubblico di trasferimento della capacità edificatoria tra i proprietari del lotto "cedente" e quelli del lotto "ricevente", da trasmettere al Comune di Montopoli V.A.;
- Visto il Piano d'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 in tema di piano paesaggistico, con la relativa scheda d'ambito "Val di Nievole e 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 n 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 d'intervento in classe IV;
- 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 espressa in forma palese dai Consiglieri presenti e votanti e riscontrata con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio seduta:

Consiglieri presenti: n. 12

Consiglieri favorevoli: n. 9

(Capecchi, Vanni L., Bonfanti, Vitali, Remorini, Moschillo, Bartoli, Freschi, Bellofatto)

Consiglieri contrari: n. 1 (Vanni M.)

Consiglieri astenuti: n. 2 (Carli, Gronchi)

- A seguito della proclamazione del Presidente

## DELIBERA

1. **Di adottare**, ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 65/2014, la variante al regolamento urbanistico per trasferimento di capacità edificatoria pari a 89,00 m<sup>2</sup> di SUL (Superficie utile lorda) tra aree edificabili/edificate di tipo "B", (completamento) nella stessa UTOE di Capanne a prevalente destinazione residenziale, come meglio descritta nella relazione tecnico-illustrativa allegata;
2. **Di adottare** integralmente e specificamente in ogni sua parte lo schema di convenzione contenente tutte

le prescrizioni e obblighi di cui quinto comma dell'articolo 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 nelle premesse;

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;
3. **Di dare atto**, infine, che sul presente provvedimento è stato 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, con successiva votazione espressa in forma palese:

Consiglieri presenti: n. 12

Consiglieri favorevoli: n. 9

(*Capecchi, Vanni L., Bonfanti, Vitali, Remorini, Moschillo, Bartoli, Freschi, Bellofatto*)

Consiglieri contrari: n. 1 (*Vanni M.*)

Consiglieri astenuti: n. 2 (*Carli, Gronchi*)

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

Segue allegato

**Allegato (Relazione tecnico-illustrativa)**

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 27/07/2018

**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 27/07/2018

**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**

---