



COMUNE DI MONTOPOLI  
IN VAL D'ARNO

Via Francesco Guicciardini n° 61 - 56020 - Montopoli in Val d'Arno (PI) - (☎ 0571/44.98.11)

## Deliberazione della Giunta Comunale

n° 48 del 27/03/2018

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. ART. 22 L.R. N. 10/2010 - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS E AVVIO DI PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. N. 65/2014**

L'anno duemiladiciotto addì 27 - ventisette - del mese marzo alle ore 19:00 nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale convocata nei modi di legge.

Presiede la seduta **CAPECCHI GIOVANNI**

Assiste **DOTT. PAOLO DI CARLO** Segretario del Comune, incaricato della redazione del verbale.

Risultano rispettivamente presenti e assenti i Signori:

GIOVANNI CAPECCHI	Sindaco	X
LINDA VANNI	ViceSindaco	X
SAMUELE FIORENTINI	Assessore	X
ROBERTO MARZINI	Assessore	X
CRISTINA SCALI	Assessore	X
ALESSANDRO VARALLO	Assessore	X

Esecutività: **Immediatamente Esecutiva**

### **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;
- Tale casistica di piccole varianti agli atti della pianificazione territoriale, quanto a procedure non sfuggono alla normativa più generale in tema di valutazione ambientale strategica, come indicato dal comma 3 dell'art. 5 della L.R. n. 10/2010, per il quale questa relazione è il documento preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che viene sottoposto all'Autorità competente del comune come individuata con deliberazione di G.M. n. 127/2016;

### **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;
- Dato atto che occorre dare avvio al procedimento con apposito atto che contenga:
  1. la definizione degli obiettivi della variante e delle azioni conseguenti;
  2. il quadro conoscitivo di riferimento;
  3. l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali chiedere un contributo tecnico;
  4. il programma delle attività di informazione e partecipazione della cittadinanza;
  5. l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione;
- Ritenuto che i contenuti relativi ai predetti punti 1, 2, 3 e 4 siano gli stessi e adeguatamente sviluppati del documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica come previsto per quanto disposto dall'art. 5, comma 3, e dall'art. 22 della L.R. n. 10/2010, allegato alla presente;
- Atteso che, in reazione al punto 5, il garante della comunicazione sia individuabile nella persona del sig. Sandro Bartaloni del Settore III, dotata di opportuna capacità in materia;
- Ricordato che con propria deliberazione n. 127/2016 la Giunta comunale è stata individuata "Autorità

competente” del comune di Montopoli V.A. per le procedure di VAS ai sensi della L.R. n. 10/2010;

- Visto il 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;

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese;

### **DELIBERA**

- 1. Di dare avvio**, per gli scopi descritti in narrativa, al procedimento di variante al R.U. per consentire il trasferimento di capacità edificatoria tra aree edificabili e edificate di tipo “B” nella stessa UTOE di Capanne a prevalente destinazione residenziale con le caratteristiche e le finalità indicate nelle premesse e la cui adozione e approvazione avverrà ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R. n. 65/2014;
- 2. Di inviare** alla Giunta Municipale quale Autorità competente in materia di VAS, il documento preliminare redatto ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010, allegato alla presente quale parte necessaria e sostanziale;
- 3. Di specificare** che i contenuti previsti dal comma 3 dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014 sono quelli della del documento preliminare redatto ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010 che si allega al presente atto e per il quale gli eventuali contributi tecnici dovranno giungere entro 30 giorni dalla sua trasmissione ai soggetti competente individuati, per la natura della variante, nella sola Regione Toscana;
- 4. Di specificare**, altresì, che ai sensi dell'art. 8, comma 5, della L.R. n. 10/2010 il termine per l'effettuazione delle verifiche, le consultazioni e l'inoltro dei contributi di cui all'art. 22 della stessa legge ed è fissato in 60 giorni dalla trasmissione del presente documento alla Giunta Municipale;
- 5. 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;
- 6. 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;
- 7. Di dare atto** 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;

Quindi, con successiva votazione unanime espressa in forma palese, la Giunta 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 (Documento preliminare)**

Fatto, letto e sottoscritto.

**IL SINDACO**  
**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 30/03/2018

**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 30/03/2018

**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**

---