



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° 24 del 13/10/2023

OGGETTO:

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO "FONTANELLE DI LEVANTE" ALL'INTERNO DELLA S.P. "ROMANINA" NELLA UTOE N. 3 "FONTANELLE" - PROPOSTA ITALPROGETTI S.P.A. - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 112 DELLA L.R. N. 65/2014.**

L'anno duemilaventitre addì 13 - tredici - del mese ottobre alle ore 19:00 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. FRANCO CARIDI** Segretario reggente 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	-

Assessori Esterni	Presente	Assente
MARTINELLI VALERIO	-	X

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- Il comune di Montopoli V.A. è dotato 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;
- Con deliberazione consiliare n. 2 del 24 marzo 2023 ha adottato, ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R. n. 65/2014, “Il primo monitoraggi e variante al R.U. per correzioni errori e modifiche dello zoning – riequilibrio dimensionamento tra UTOE;
- Per le potenzialità del comparto a destinazione produttiva denominato “Fontanelle di levante” come individuato dalla Tav. 4 del R.U. vigente, nella UTOE n. 3 “Fontanelle”; Il R.U. , a seguito di istanza della ITALPROGETTI S.p.a, con sede a Montopoli in Val d'Arno in Lungarno Pacinotti n. 59/A, con propria deliberazione consiliare n. 73/2020 ha approvato, ai sensi degli articoli da 107 a 111 della L.R. n. 65/2014 e contestualmente ad una variante allo stesso RU per dare atto di una diversa conformazione degli standard pubblici, il relativo piano attuativo comprendente un insieme sistematico di opere finalizzate alla edificazione di 6.198,00 m<sup>2</sup> di Superficie coperta con destinazione produttiva oltre ad eventuali volumi tecnici, con relativi standard da cedere o monetizzare a favore del comune, per la cui attuazione è stata sottoscritta convenzione urbanistica in data 28 dicembre 2021 con atto a rogito notaio Cammuso di Empoli (Rep. 25.866 – Racc. 20.322) dove è stata monetizzata la quota di standard di verde pubblico posta sul confine Est e, successivamente, è stato rilasciato permesso di costruire n. 103/2022;
- Nel periodo successivo all'approvazione del piano attuativo, la richiedente, proprietaria e attuatrice dell'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, ITALPROGETTI S.p.a. come sopra indicata, oltre a reliquari stradali già di proprietà comunale e di Rete Ferroviaria Italiana, ha acquisito ulteriori aree all'intorno del comparto (significativamente la quelle nell'area produttiva già della ditta Nuti Due a Ovest) e altre in zona agricola verso Est che, negli intendimenti della stessa ditta determinano la necessità di modificare il progetto originale, significativamente per consentire possibilità di sviluppo già attuabili verso Ovest e non precludere quelli potenziali verso Est, subordinatamente a futuri diversi assetti dettati da nuovi strumenti di pianificazione e gestione del territorio;
- In prosieguo di quanto sopra, le modifiche che richieste dalla ITALPROGETTI S.p.a. con istanza del 9 settembre 2023 (p.g. 15.357/2023) costituiscono modesti adeguamenti geometrici delle aree di urbanizzazione e di standard pubblico, senza loro complessivo decremento e senza aumento della superficie edificabile né dei volumi dei manufatti né della loro altezza, tutto conformemente al dettato dell'art. 112 della L.R. n. 65/2014, oltre a cogliere l'occasione per eliminare il tratto in linea aerea della ENEL compreso tra la cabina di trasformazione di via Barsanti fino alla ferrovia;
- Il progetto di cui al punto precedente è stato esaminato dal Settore III “Urbanistica e SUAP”, che non ha rilevato motivi ostati di sorta, significativamente alla luce delle migliorie apportate che non vanificano eventuali successivi del polo produttivo costituito dalla ITALPROGETTI S.p.a e determinano anche un apprezzabile intervento ambientale con l'eliminazione del tratto aerea della linea ENEL della zona;

VISTE le nuove tavole grafiche della variante al piano attuativo di recupero redatte per gli scopi prima evidenziati mediante i quali è stato possibile definire la nuova consistenza e conformazione del comparto in oggetto, costituite da:

- Relazione tecnica illustrativa;
- Tav. 1 - Inquadramento cartografico – Inquadramento urbanistico generale - scale 1:2000 – 1:5000;
- Tav. 2 - Planimetria generale- Sezioni ambientali - Stato approvato - scale 1:500-1:200;
- Tav. 3 - Verifica standard urbanistici - Stato approvato - scala 1/500;
- Tav. 4 - Planimetria generale- Sezioni ambientali - Stato variato - scale 1:500-1:200;
- Tav. 5 - Verifica standard urbanistici - Stato variato - scala 1/500;
- Tav. 6 - Viabilità – sezioni stradali – Impianti a rete – Stato variato - scale 1:500 – 1:200;
- Tav. 7 - Opere di mitigazione del rischio idraulico – Stato variato - scale 1:500 – 1:200;
- Tav. 8 - Planimetria generale – Segnaletica stradale - scala 1:250,

costituenti lo stesso insieme sistematico di opere finalizzate alla edificazione di 6.198,00 m<sup>2</sup> di superficie coperta con destinazione produttiva oltre ad eventuali volumi tecnici, con relativi standard da cedere a favore del comune;

#### CONFERMATE:

- le specifiche Norme Tecniche di Attuazione per il comparto in oggetto, già redatte dal Settore III e approvate con deliberazione consiliare n. 73/2020;
- la convenzione urbanistica sottoscritta in data 28 dicembre 2021 con atto a rogito notaio Cammuso di Empoli (Rep. 25.866 – Racc. 20.322) dove è stata monetizzata la quota di standard di verde pubblico posta sul confine Est e 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. 109 della L.R. n. 65/2014;

PRESO ATTO che, quanto a indagini geologica, idraulica e sismica la natura della variante in oggetto, concernente modifiche geometriche contenute al perimetro della aree di urbanizzazione e di standard, senza incremento di capacità edificatoria, non determina diverse condizioni fattibilità quanto a caratterizzazione geologica dei luoghi e in ordine alla gestione del Piano Gestione Rischio Alluvioni di cui il comparto è interessato, non determina la necessità di redigere specifiche indagini geologiche, assumendo come relativo quadro conoscitivo quello desumibile dagli elaborati già depositati al Genio Civile di Pisa con indagini geologiche, idrologiche e idrauliche (cfr. PEC al Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, sede di Pisa, del 1° agosto 2019 con registrazione rispettivamente ai nn. 375 e 376 ambedue del 19 agosto 2019 - pp.gg. 13737/2019 e 13738/2019), con le successive integrazioni trasmesse al Genio Civile con pp.gg. 13.982/2020, 14.915/2020 e 15.969/2020, tutto ai sensi della L.R. n. 65/2014;

#### VISTI ANCORA:

- 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;
- 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 d'intervento in classe IV;

APPURATO, dunque, che la variante al piano attuativo in oggetto è stata redatta nel rispetto delle disposizioni espresse nell'art. 4 della L.R. n. 65/2014, con particolare riguardo alla sua attuazione nell'ambito del territorio urbanizzato come individuato dallo strumento urbanistico generale vigente, e all'accertamento dell'esistenza di condizioni che garantiscono la corretta riproduzione del

patrimonio territoriale, l'accesso ai servizi d'interesse pubblico, la sicurezza idrogeologica, l'approvvigionamento idrico, la disponibilità di energia è adeguata qualità dell'insediamento;

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 "Urbanistica e SUAP", 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, per il cui contenuto integrale si fa rimando alla registrazione digitale della seduta disponibile al link

[https://www.digital4democracy.com/seduteonline/montopolivaldarno/play.php?flv=MNTPLVD\\_101163\\_121068\\_001\\_20231013](https://www.digital4democracy.com/seduteonline/montopolivaldarno/play.php?flv=MNTPLVD_101163_121068_001_20231013)

Con la seguente votazione, espresso in forma palese dai n. 16 Consiglieri presenti e votanti e riscontrata con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta:

Consiglieri favorevoli : 15  
Consiglieri contrari : 0  
Consiglieri astenuti ; 1 (Vanni Maria)

## **DELIBERA**

1. DI APPROVARE, ai sensi dell'art. 112 della L.R. n. 65/2014, la variante al piano attuativo già approvato con deliberazione consiliare n. 73 del 6 novembre 2020, concernente modesti adeguamenti geometrici delle aree di urbanizzazione e di standard pubblico, senza loro complessivo decremento e senza aumento della superficie edificabile né dei volumi dei manufatti né della loro altezza, nell'eliminazione del tratto in linea aerea della ENEL compreso tra la cabina di trasformazione di via Barsanti fino alla ferrovia, tutto come rappresentato dai seguenti elaborati tutti con p.g. 15.357/2023, salvo diversa indicazione, tutti allegati al presente atto a farne parte integrante e sostanziale:

- Relazione tecnica illustrativa;
- Tav. 1 - Inquadramento cartografico – Inquadramento urbanistico generale - scale 1:2000 – 1:5000;
- Tav. 2 - Planimetria generale- Sezioni ambientali - Stato approvato - scale 1:500-1:200;
- Tav. 3 - Verifica standard urbanistici - Stato approvato - scala 1/500;
- Tav. 4 - Planimetria generale- Sezioni ambientali - Stato variato - scale 1:500-1:200;
- Tav. 5 - Verifica standard urbanistici - Stato variato - scala 1/500;
- Tav. 6 - Viabilità – sezioni stradali – Impianti a rete – Stato variato - scale 1:500 – 1:200;
- Tav. 7 - Opere di mitigazione del rischio idraulico – Stato variato - scale 1:500 – 1:200;
- Tav. 8 - Planimetria generale – Segnaletica stradale - scala 1:250; 1:250;

2. DI PRENDERE ATTO che l'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia subordinato alla presente approvazione resta regolato dalle N.T.A. già approvate con deliberazione consiliare n. 73/2020 e ai contenuti della convenzione urbanistica sottoscritta in data 28 dicembre 2021 con atto a rogito notaio Cammuso di Empoli (Rep. 25.866 – Racc. 20.322), 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. 109 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;

4. **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;
5. **DI DARE MANDATO** al Responsabile del Settore III di porre in essere tutti gli atti gestionali necessari per dare esecuzione al presente provvedimento;

Letto, fatto e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

**CAPECCHI GIOVANNI**

**IL SEGRETARIO COMUNALE -  
REGGENTE**

**DR. FRANCO CARIDI**

---