



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° 25 del 13/10/2023

OGGETTO:

PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO "FONTANELLE DI PONENTE" IN FREGIO E ALL'INTERNO DELLE VIE S.P. "ROMANINA" E FONDA, NELLA UTOE N. 3 "FONTANELLE" - ADOZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 107, 111 E 115 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	-

Immediatamente eseguibile

Assessori Esterni	Presente	Assente
MARTINELLI VALERIO	-	X

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE :

- Il Comune di Montopoli in Val d'Arno è dotato di piano strutturale (PS), approvato con deliberazione consiliare n. 21 del 5 marzo 2009, e di regolamento urbanistico (RU), 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 monitoraggio e variante al R.U. per correzioni errori e modifiche dello zoning – riequilibrio dimensionamento tra UTOE;
- La Società CONAD NORD OVEST Società cooperativa, con sede a Pistoia in via Bure Vecchia Nord n. 10, è proprietaria degli immobili facenti parte del comparto a destinazione produttiva, denominato negli elaborati tecnico-descrittivi del RU vigente “Fontanelle di ponente”, nella UTOE n. 3 “Fontanelle”, posto in fregio e all'interno delle vie Romanina e Fonda, come rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Montopoli V.A. dalle particelle nn. 109, 110, 113, 114, 115, 137, 139, 141, 144, 146 e 158 tutte nel foglio n. 5 e al Catasto Fabbricati dalle particelle 182, sub 2, 3 e 5, 308 sub 4 sempre del foglio 5, tutto per una superficie territoriale di circa 72.780,00 m², costituente il predetto comparto;
- A completamento della superficie territoriale del comparto di cui al punto precedente, agli immobili sopra elencati devono aggiungersi aree di sedime stradale con relative pertinenze di proprietà comunale e provinciale per circa 3.820,00 m², tutto per una superficie complessiva di 76.600,00 m².
- Le prerogative sancite dalle norme tecniche e tradotte anche negli elaborati grafici del R.U. preordinano l'assetto del comparto in parola con l'individuazione della viabilità d'accesso e gli standard che vengono quantificati dalle N.T.A. vigenti in almeno 500 m² di verde pubblico e in 14.000 m² di parcheggio privati, una particolare cura nella realizzazione di fasce di rispetto e protezione arredate a verde, l'integrazione funzionale e geometrica dell'attuale viabilità della zona con la previsione di nuove strade di impianto a servizio del comparto, e la realizzazione di un tracciato ciclabile ad integrazione della Ciclopista dell'Arno tutto con una superficie fondiaria residuale di 17.500 m²;
- In virtù delle potenzialità del comparto in oggetto e con l'obiettivo di completare l'attuazione del grande centro logistico già realizzato nell'area immediatamente ad Est, la Società CONAD NORD OVEST s.c., e per essa il suo presidente Geri Walter e il progettista ing. Augusto Bottai, in ultimo data 22 aprile 2022 (p.g. 7.079/2022), ha presentato al Comune di Montopoli V.A. un progetto d'intervento con le caratteristiche proprie di un piano di lottizzazione che si è andato a definire compiutamente nel prosieguo, con successive integrazioni e modifiche, sia in seno all'istruttoria tecnica del Settore III sia per i contributi assunti con l'esame da parte di Enti esterni al comune;
- Dalla prime proposte incomplete, dall'aprile 2022 la definizione progettuale si è andata a definire con integrazioni successive fino al 31 luglio 2023 (p.g. 13.190/2023) per quanto attiene agli elaborati tecnici definitivi e alle verifiche idrauliche, successivamente alle quali il progetto ha assunto i contenuti necessari ad avviare l'iter di adozione, ai sensi della L.R. n. 65/2014;
- Sommarariamente, i contenuti della proposta sono stati quelli di proporre l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del comparto in oggetto in due stralci

funzionali, dove col primo vengono realizzate le opere di urbanizzazione e nel secondo l'utilizzazione della superficie fondiaria per l'ampliamento del centro logistico esistente;

- Per i suoi contenuti appena riassunti, la proposta di attuazione degli interventi infrastrutturali di natura prettamente urbanistica ha determinato anche il suo accoglimento in seno alla redazione definitiva della variante al RU approvata, coma già riportato, con deliberazione consiliare n. 2/2023;

CIO' PREMESSO

VISTO il contenuto del Piano attuativo, complessivamente costituito dai seguenti elaborati, assunti con protocollo generale n. 13190/2023 , salvo diversa indicazione:

- Relazione geologico tecnica di fattibilità (p.g. 7080/2023);
- All. A Relazione tecnica illustrativa;
- All. A1 Relazione integrativa rischio idraulico;
- All. A2 Relazione integrativa aspetti viabilistici;
- Tav. 1 Inquadramento cartografico–Inquadramento urbanistico generale – scale “varie”;
- Tav. 2 Planimetria e sezioni ambientali – Stato di rilievo – scala 1:1.000;
- Tav. 3 Planimetria di progetto – scale 1: 1.000 e 1:500;
- Tav. 4 Verifica standard urbanistici – scala 1:1.000;
- Tav. 5 Opere di mitigazione rischio idraulico – scale 1:1.000;
- Tav. 5.1 Opere di mitigazione rischio idraulico – Particolare (...) - scala 1:500;
- Tav. 5.2 Opere di mitigazione rischio idraulico – Piano quotato (...) - scala 1:500;
- Tav. 5.3 Opere di mitigazione rischio idraulico – Piano quotato (...) - scala 1:500;
- Tav. 5.4 Opere di mitigazione rischio idraulico – Piano quotato (...) - scala 1:500;
- Tav. 5.5 Opere di mitigazione rischio idraulico – Piano quotato (...) - scala 1:500;
- Tav. 5.6 Opere di mitigazione rischio idraulico – Piano quotato (...) - scala 1:500;
- Tav. 5.7 Opere di mitigazione rischio idraulico – Calcolo volumi (...) - scala 1:500;
- Tav. 5.8 Opere di mitigazione rischio idraulico – Dettagli vasca (...) - scala 1:500;
- Tav. 6 Planimetria e sezioni ambientali – Stato sovrapposto - Scala 1:1.000;
- Tav. 7 Planimetria di progetto – Impianti a rete – Elementi geometrici – Scale 1:1.000 e 1:500;
- Computo metrico estimativo;

a cui si aggiungono le Norme Tecniche di Attuazione appositamente redatte dal Settore III “Urbanistica e SUAP” e tutto costituente il progetto di un insieme sistematico di opere finalizzate all'individuazione di due stralci funzionali d'intervento, dove il primo è circoscritto alla realizzazione dell'intera urbanizzazione e il secondo all'edificazione di una superficie coperta massima di 8.750 m² per un'altezza massima di 9,5 m con destinazione produttiva oltre ad eventuali volumi tecnici, con relativi standard, ai sensi degli artt. 107, 109, 110 e 111 della L,R. n. 65/2014;

VISTO lo schema di convenzione, redatto dal Settore III “Urbanistica e SUAP”, contenente tutte le necessarie condizioni e prescrizioni per la fattibilità dell'intervento, quali la quantificazione esatta degli standard pubblici da cedere al comune, la monetizzazione di quanto non ceduto e l'ammontare della garanzia fidejussoria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

DATO ATTO che per il Piano attuativo sono state redatte le indagini geologiche, idrologiche e idrauliche, come indicato nel deposito effettuato tramite PEC al Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, sede di Pisa, in data 20 giugno 2023 con registrazione a n. 584 (cfr p.g. 10.551/2023), ai sensi della L.R. n. 65/2014, con allegata certificazione prevista da Regolamento approvato con D.P.G.R. 30 gennaio 2020, n. 5/R;

VISTO, anche, 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 comparto rientra tra le aree soggette a rischio alluvione, per le quali valgono le verifiche effettuate col progetto e le prescrizioni indicate per la riduzione del rischio;

APPURATO DUNQUE CHE, il P.A. in oggetto è stato redatto nel rispetto delle disposizioni contenute:

- 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 e adeguata qualità dell'insediamento;
- nell'art. 62 della L.R. n. 65/2014, con particolare riguardo:
 - alla riqualificazione del margine urbano con riferimento alla qualità dei fronti costruiti;
 - alla dotazione e continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica in fregio all'area ferroviaria;
 - alla funzionalità e al decoro delle opere di urbanizzazione;
 - al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, compatibilmente all'uso specialistico del comparto in oggetto;
 - all'utilizzo di materiali con requisiti tecnologici e compositivi tali da assicurare il benessere fisico, il contenimento energetico e la salubrità;
 - alla realizzazione di spazi pubblici e privati destinati alla viabilità pedonale o meccanizzata;

PRESA VISIONE, altresì, di tutti i pareri degli Enti e Uffici gestori dei servizi a rete e delle eventuali relative prescrizioni condizioni che, nella loro totalità, la cui ottemperanza e rispetto sono necessarie al rilascio del titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

VISTI:

- 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 nelle classi IV e V;

ATTESO che l'approvazione del piano attuativo in oggetto comporta la dichiarazione di pubblica utilità, delle opere e degli impianti di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014;

RITENUTO che, per la peculiarità del piano attuativo in oggetto e dar seguito agli adempimenti previsti dall'art. 36 della L.R. n. 65/2014, il garante dell'informazione di cui al successivo art. 37 della legge possa essere individuato nel sig. Sandro Bartaloni del Settore III, dotato di opportuna preparazione ed esperienza in materia;

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”;

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;

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

Consiglieri favorevoli : n.. 12

Consiglieri contrari : n. 1 (Maria Vanni)

Consiglieri astenuti : n. 3 (Bertagni, Reali, Squarcini)

DELIBERA

1. DI ADOTTARE, ai sensi degli articoli da 107 a 111 della L.R. n. 65/2014 il Piano attuativo sugli immobili posti a Montopoli V.A, in frazione Fontanelle, in fregio e all'interno delle vie Romanina e Fonda, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Montopoli V.A. dalle particelle nn. 109, 110, 113, 114, 115, 137, 139, 141, 144, 146 e 158 tutte nel foglio n. 5 e al Catasto Fabbricati dalle particelle 182, sub 2, 3 e 5, 308, sub 2 e 308 sub 4 sempre del foglio 5, nonché di aree di sedime stradale con relative pertinenze di proprietà comunale e provinciale, tutto per una superficie territoriale di circa 76.600,00 m², costituito dai seguenti elaborati, assunti con protocollo n. 13190/2023 , salvo diversa indicazione:

- Relazione geologico tecnica di fattibilità (p.g. 7080/2023);
- All. A Relazione tecnica illustrativa;
- All. A1 Relazione integrativa rischio idraulico;
- All. A2 Relazione integrativa aspetti viabilistici;
- Tav. 1 Inquadramento cartografico–Inquadramento urbanistico generale – scale “varie”;
- Tav. 2 Planimetria e sezioni ambientali – Stato di rilievo – scala 1:1.000;
- Tav. 3 Planimetria di progetto – scale 1: 1.000 e 1:500;
- Tav. 4 Verifica standard urbanistici – scala 1:1.000;
- Tav. 5 Opere di mitigazione rischio idraulico – scale 1:1.000;
- Tav. 5.1 Opere di mitigazione rischio idraulico – Particolare (...) - scala 1:500;
- Tav. 5.2 Opere di mitigazione rischio idraulico – Piano quotato (...) - scala 1:500;
- Tav. 5.3 Opere di mitigazione rischio idraulico – Piano quotato (...) - scala 1:500;
- Tav. 5.4 Opere di mitigazione rischio idraulico – Piano quotato (...) - scala 1:500;
- Tav. 5.5 Opere di mitigazione rischio idraulico – Piano quotato (...) - scala 1:500;
- Tav. 5.6 Opere di mitigazione rischio idraulico – Piano quotato (...) - scala 1:500;
- Tav. 5.7 Opere di mitigazione rischio idraulico – Calcolo volumi (...) - scala 1:500;
- Tav. 5.8 Opere di mitigazione rischio idraulico – Dettagli vasca (...) - scala 1:500;
- Tav. 6 Planimetria e sezioni ambientali – Stato sovrapposto - Scala 1:1.000;
- Tav. 7 Planimetria di progetto – Impianti a rete – Elementi geometrici – Scale 1:1.000 e 1:500;
- Computo metrico estimativo;

a cui si aggiungono le Norme Tecniche di Attuazione appositamente redatte dal Settore III

“Urbanistica e SUAP” e tutto costituente il progetto di un insieme sistematico di opere finalizzate alla trasformazione urbanistico-edilizia del comparto denominato “Fontanelle di Ponente” da realizzarsi in due stralci funzionali d'intervento, con il primo circoscritto alla realizzazione dell'intera urbanizzazione e il secondo all'edificazione di una superficie coperta massima di 8.750 m² per un'altezza massima di 9,5 m con destinazione produttiva oltre ad eventuali volumi tecnici, con relativi standard, ai sensi degli artt. 107, 109, 110 e 111 della L.R. n. 65/2014;

2. DI APPROVARE integralmente e specificamente in ogni sua parte lo schema di convenzione contenente tutte le prescrizioni, condizioni 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 RICORDARE E PRECISARE che una volta intervenuta l'approvazione definitiva del piano attuativo in oggetto e divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.T. ai sensi del sesto comma dell'art. 111 della L.R. n. 65/2014, questa equivale a la dichiarazione di pubblica utilità, delle opere e degli impianti di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014;

4. DI DARE MANDATO:

- al Responsabile del Settore III, arch. Fausto Condello, di espletare le funzioni per quanto di competenza e di porre in essere tutti gli atti gestionali necessari per dare esecuzione al presente provvedimento, ivi compreso gli atti convenzionali e quelli necessari alla messa a disposizione delle aree di proprietà comunale stradali e di pertinenza stradale per la migliore realizzazione delle opere di urbanizzazione e di sistemazione stradale previste nel progetto del piano attuativo;
- al sig. Sandro Bartaloni dello stesso Settore III di svolgere le funzioni di garante dell'informazione di cui all'art. 37 della L.R. n. 65/2014 per dar seguito all'attività prevista dall'art. 36 della stessa legge, sui contenuti del piano attuativo in oggetto;

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 ai sensi del primo comma dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

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

Consiglieri favorevoli : n.. 12

Consiglieri contrari : n. 1 (Maria Vanni)

Consiglieri astenuti : n. 3 (Bertagni, Reali, Squarcini),

Il Consiglio Comunale delibera di dichiarare 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 COMUNALE -
REGGENTE**

DR. FRANCO CARIDI
