



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° 71 del 09/09/2021

OGGETTO:

**VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO N. 3 POSTO IN FRAZIONE SAN ROMANO, IN VIA DEL MULINACCIO" NELL'U.T.O.E. N. 4 "SAN ROMANO" – VARIANTE CONTESTUALE AL R.U. - ADOZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 30, 107, 109 , 111 E 119 DELLA L.R. N. 65/2014.**

L'anno duemilaventuno addì 09 - nove - del mese settembre 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 **D.SSA ROSANNA MATTERA** 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	-
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	-

Esecutività: **Immediatamente Esecutiva**

Assessori Esterni	Presente	Assente
MARTINELLI VALERIO	X	-

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con Decreto del Sindaco n. 13 del 22/04/2020 sono state individuate nuove modalità di svolgimento delle sedute del Consiglio Comunale da adottarsi per tutto il perdurare della emergenza sanitaria dovuta al virus Covid-19;

Dato atto che la presente seduta si è svolta, in ottemperanza al dispositivo della suddetta deliberazione, nel modo seguente:

- presenti presso la sede municipale il Sindaco Giovanni Capecchi, il Vice Sindaco Linda Vanni, il Segretario verbalizzante D.ssa Mattera ed i Consiglieri Roberto Marzini, Cristina Scali, Alessandro Varallo, Massimo Tesi e l'Assessore Valerio Martinelli;

- in video conferenza, utilizzando la piattaforma Go To Meeting, visibili e con possibilità di intervento tutti gli altri componenti presenti del Consiglio Comunale

Premesso altresì che:

- La “DEA Costruzioni S.r.l., con sede a Empoli in via Lazzeri n. 11 ( p. IVA 02323710489), come legalmente rappresentata dal signor Di Guida Elpidio, nato a Succivo (Ce) il 18 gennaio 1963 (DGD LPD 63A18 I993R), più avanti indicata semplicemente “Ditta proprietaria”, è proprietaria degli immobili posti a Montopoli V.A, in frazione San Romano, in fregio e all'interno di via del Mulinaccio, rappresentati al C.F. dello stesso comune dalla particella n. 192 del foglio n. 3, costituenti un comparto di superficie territoriale di 5.000,00 m<sup>2</sup>;
- Nel R.U. vigente l'area di cui al punto precedente, costituisce il comparto denominato “PRU 3”, edificato all'interno delle aree urbanizzate di tipo residenziale (zone C) regolati da strumento attuativo approvato in data anteriore al 15 febbraio 2013 e per i quali continuano a valere le specifiche norme tecniche di attuazione (cfr. art. 35 N.T.A.), tutto con la necessaria dotazione di standard, pubblici e privati, ai sensi di legge;
- Il comparto summenzionato, in particolare, fu oggetto di approvazione con deliberazione consiliare n. 55 del 27 luglio 2006, a cui seguì deliberazione consiliare n. 66 del 29 settembre 2006 contenente “precisazioni” in ordine all'ammontare delle opere di urbanizzazione a scomputo dell'intervento edificatorio, che prevedeva l'attuazione del recupero di un vecchio edificio produttivo in due fasi individuate come “Lotto A” e “Lotto B”, quest'ultimo rimasto completamente inattuato;
- La proposta di variante consta sull'attuazione del recupero del secondo corpo di fabbrica (oggi denominato “Lotto B”, costituente insieme al primo (“Lotto A”), l'originaria consistenza del P.R. approvato per un totale di 9.381,33 m<sup>2</sup>, con relative opere accessorie quali, significativamente il completamento delle poche opere di urbanizzazione e dei pochi standard anche riferibili a quanto non realizzato o completato in ordine alla primo intervento approvato nel 2006;
- In virtù delle potenzialità edificatorie del comparto, la Ditta proprietaria, attraverso il progettista architetto Enrico Baldini, in data 22 febbraio 2021 (p.g. 3.107/2021) ha presentato al Comune di Montopoli V.A. una prima proposta di progetto d'intervento per il completamento del comparto in oggetto a cui sono seguite integrazioni spontanee, nonché per le richieste a seguito di istruttoria fatta dal Settore III, i cui esiti sono stati comunicati con nota del 25 marzo 2021 (pp.gg. 5214/2021 e 5223/2021);
- Peraltro, alla luce della proposta di variante e della migliore individuazione geometrica del comparto, oggi risulta un'inesatta rappresentazione del comparto nelle tavole grafiche del RU

approvato e vigente (cfr. Tav. 5p) e, quindi, l'esame del progetto ha determinato anche la redazione sia di un'ideale variante semplificata al R.U. secondo il dettato dell'art. 30 della L.R. n. 65/2014 a cura del Settore III "Assetto e utilizzazione del Territorio e Ambiente";

### Ciò premesso

- Visto il contenuto della variante al Piano di recupero, complessivamente costituito dai seguenti elaborati, assunti con pp.gg 3107/2021, 3108/2021, 3110/2021, 6808/2021, 6810/2021, 8246/2021 e 9531/2021 salvo diversa indicazione:
  - Relazione tecnica;
  - Relazione di fattibilità geologica, sismica e idraulica;
  - Tav- 0 Inquadramento territoriale – Scala 1:1000;
  - Tav- A Stato Modificato – Opere di urbanizzazione – Planimetria generale - Scala 1:100;
  - Tav- B Stato Modificato – Opere di urbanizzazione – Profili planoaltimetrici - Scala 1:100;
  - Tav- C Stato Modificato – Opere di urbanizzazione – Particolari costruttivi - Scala 1:100;
  - Tav- D Stato Modificato – Dati urbanistici – Calcolo "S.E. - S.U. - S.A." - Scala 1:100;
  - Tav- E Stato Modificato – Dati urbanistici – Calcolo S.E. D.P.G.R. n. 38/2018 - Scala 1:100;
  - Tav- 1 Stato attuale – Pianta piano terra – Scala 1:200;
  - Tav- 2 Stato attuale – Pianta piano primo e copertura – Scala 1:200;
  - Tav- 3 Stato attuale – Prospetti e sezioni – Scala 1:200;
  - Tav- 4 Stato attuale – *Calcolo del volume urbanistico*;
  - Tav- 5 Stato già approvato (cfr. Del. 55/2006) – Verifiche D.C.R.T. n. 230/1994 e L. n. 122/1989;
  - Tav- 6 Stato già approvato (cfr. Del. 55/2006) – Pianta – Scala 1:200;
  - Tav- 7 Stato già approvato (cfr. Del. 55/2006) – Prospetti e sezioni – Scala 1:200;
  - Tav- 8 Stato già approvato (cfr. Del. 55/2006) – Consistenza superficiale e volumetrica;
  - Tav- 9 Stato già approvato (cfr. Del. 55/2006) – Tipologie edilizie;
  - Tav- 10 Stato di progetto – Verifiche D.C.R.T. n. 230/1994 e L. n. 122/1989;
  - Tav- 11 Stato di progetto – Pianta – Scala 1:200;
  - Tav- 12 Stato di progetto – Prospetti e sezioni – Scala 1:200;
  - Tav- 13 Stato di progetto – Consistenza superficiale e volumetrica;
  - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria
  - Valutazione previsionale del clima acustico;
  - Valutazione e analisi dell'impatto realizzativo;

tutto costituente il progetto di un insieme sistematico di opere finalizzate al recupero di un volume di 5.646,21 m<sup>3</sup>, pari a 1.851,02 m<sup>2</sup> di superficie edificabile (SE) per realizzare 24 alloggi a destinazione residenziale o compatibile con la residenziale, con relativi standard, parte dei quali già realizzati e altri da completare;

- Considerato che, sulla base della disciplina definita dal R.U., l'intervento di recupero è attuato con la realizzazione di nuovi immobili in sostituzione di immobili precedenti;
- Ritenuto di poter accettare la predetta proposta, subordinatamente all'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 per l'assoggettabilità a VAS ex art. 22 della L.R. n. 10/2010, è stato avviato con delibera G.M. n. 119/2021:
  - Documento preliminare, illustrativo della variante di cui all'art. 22 della L.R. n. 10/2010;
  - Tavola 5P – Stralcio - Stato attuale - scala 1/1000;
  - Tavola 5P – Stralcio - Stato modificato - scala 1/1000;il tutto ai sensi dell'art. 30 e 111 della L.R. n. 65/2014;
- Viste le Norme Tecniche di Attuazione per il comparto 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. 147/2021 di verifica dell'Autorità competente con decisione di esclusione dalla VAS;
- Visto lo schema di convenzione allegato al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, 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 ed in particolare:
  - a) la cessione gratuita, entro i termini prestabiliti delle aree relative all'urbanizzazione primaria e, in particolare del parcheggio per almeno 835,00 m<sup>2</sup> e la viabilità pubblica per il soddisfacimento della relativa quota areale;
  - b) l'assunzione a carico della Ditta lottizzante degli oneri relativi alla esecuzione e/o completamento di tutte le opere di urbanizzazione secondo i relativi elaborati del progetto di Piano di recupero sopra elencati, comprensive di opere all'interno dell'area fondiaria, altre in parte ricomprese al suo esterno ma ad esso funzionali;
  - c) le modalità per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da completarsi entro il termine massimo di un anno dal rilascio del titolo edilizio necessario per la loro esecuzione;
  - d) le modalità ed i termini per la prestazione di congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- Dato atto che per il Piano attuativo sono state redatte le indagini geologiche, ai sensi della L.R. n. 65/2014, con allegate le certificazioni previste Regolamento di attuazione dell'art. 62 della medesima legge regionale, approvato con D.P.G.R. 30 gennaio 2020, n. 5/R, tutte depositate al Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, sede di Pisa, in data 8 luglio 2021 con n. 479;
- 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 comparto non rientra tra le aree soggette a rischio alluvione;
- Appurato, dunque, che il P.R. in oggetto è stata redatto 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;
- Appurato, altresì, che il Piano di recupero è stato redatto nel rispetto delle disposizioni espressi nell'art. 37 della L.R. n. 1/2005, con particolare riguardo al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, all'utilizzo di materiali con requisiti tecnologici e compositivi tali da assicurare il benessere fisico, il contenimento energetico e la salubrità, il rispetto dei requisiti di fruibilità e accessibilità delle persone nella costruzione degli edifici e 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 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 adottata con deliberazione C.P. n. 49 dell'8 ottobre 2012;
- il Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65 n materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, approvato con D.P.G.R. 24 luglio 2018, n. 39/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;
- il P.C.C.A. vigente che classifica le aree oggetto d'intervento in classe IV;
- 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 "Tecnico, Ambiente e Protezione civile", 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, resa dai n. 15 consiglieri presenti e votanti:

. favorevoli n. 11 (Capecchi, Vanni L., Faraoni, Freschi, Marino, Marzini, Moretti, Scali, Varallo, Ventavoli, Vitali);

- astenuti n. 3 (Squarcini, Bertagni, Reali);
- contrari n. 1 (Tesi)

## **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, in frazione San Romano, in fregio e all'interno di via del Mulinaccio, rappresentati al C.F. dello stesso comune dalla particella n. 192 del foglio n. 3, il tutto secondo i seguenti elaborati:

- Documento preliminare, illustrativo della variante di cui all'art. 22 della L.R. n. 10/2010;
- Tavola 5P – Stralcio - Stato attuale - scala 1/1000;
- Tavola 5P – Stralcio - Stato modificato - scala 1/1000;

**2. Di adottare**, ai sensi degli articoli 107, 109, 111 e 119 della L.R. n. 65/2014 e contestualmente al punto 1., la variante al Piano di recupero degli immobili posti a Montopoli V.A, in frazione San Romano, in fregio e all'interno di via del Mulinaccio, rappresentati al C.F. dello stesso comune dalla particella n. 192 del foglio n. 3, già oggetto di approvazione con delibera consiliare n. 55/2006 e rimasto in parte inattuato, 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 tecnica;
- Relazione di fattibilità geologica, sismica e idraulica;
- Tav- 0           Inquadramento territoriale – Scala 1:1000;
- Tav- A           Stato Modificato – Opere di urbanizzazione – Planimetria generale - Scala 1:100;
- Tav- B           Stato Modificato – Opere di urbanizzazione – Profili planialtimetrici - Scala 1:100;
- Tav- C           Stato Modificato – Opere di urbanizzazione – Particolari costruttivi - Scala 1:100;
- Tav- D           Stato Modificato – Dati urbanistici – Calcolo "S.E. - S.U. - S.A." - Scala 1:100;
- Tav- E           Stato Modificato – Dati urbanistici – Calcolo S.E. D.P.G.R. n. 38/2018 - Scala 1:100;
- Tav- 1           Stato attuale – Pianta piano terra – Scala 1:200;
- Tav- 2           Stato attuale – Pianta piano primo e copertura – Scala 1:200;
- Tav- 3           Stato attuale – Prospetti e sezioni – Scala 1:200,
- Tav- 4           Stato attuale – *Calcolo del volume urbanistico*;

- Tav- 5 Stato già approvato (cfr. Del. 55/2006) – Verifiche D.C.R.T. n. 230/1994 e L. n. 122/1989;
- Tav- 6 Stato già approvato (cfr. Del. 55/2006) – Pianta – Scala 1:200;
- Tav- 7 Stato già approvato (cfr. Del. 55/2006) – Prospetti e sezioni – Scala 1:200;
- Tav- 8 Stato già approvato (cfr. Del. 55/2006) – Consistenza superficiale e volumetrica;
- Tav- 9 Stato già approvato (cfr. Del. 55/2006) – Tipologie edilizie;
- Tav- 10 Stato di progetto – Verifiche D.C.R.T. n. 230/1994 e L. n. 122/1989;
- Tav- 11 Stato di progetto – Pianta – Scala 1:200;
- Tav- 12 Stato di progetto – Prospetti e sezioni – Scala 1:200;
- Tav- 13 Stato di progetto – Consistenza superficiale e volumetrica;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria
- Valutazione previsionale del clima acustico;
- Valutazione e analisi dell'impatto realizzativo;

tutto costituente il progetto di un insieme sistematico di opere finalizzate al recupero di un volume di 5.646,21 m<sup>3</sup>, pari a 1.851,02 m<sup>2</sup> di superficie edificabile (SE) per realizzare 24 alloggi a destinazione residenziale o compatibile con la residenziale, con relativi standard, parte dei quali già realizzati e altri da completare;

**3. 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, allegato al presente atto a farne parte integrante e sostanziale;

**4. 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;

**5. 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;

**6. Di dare mandato** al Responsabile del Settore III di porre in essere tutti gli atti gestionali necessari per dare esecuzione al presente provvedimento;

Successivamente, stante l'urgenza di provvedere in merito, con la seguente votazione, resa in forma palese dai n. 15 consiglieri presenti e votanti:

. favorevoli n. 11 (Capecchi, Vanni L., Faraoni, Freschi, Marino, Marzini, Moretti, Scali, Varallo, Ventavoli, Vitali);

– astenuti n. 3 (Squarcini, Bertagni, Reali);

– contrari n. 1 (Tesi)

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**  
**CAPECCHI GIOVANNI**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**D.SSA ROSANNA MATTERA**

---