



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° 45 del 09/04/2019

OGGETTO:

**VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL COMPARTO DI PROPRIETA' MAJNONI
D'INTIGNANO DI POGGIO BALDOVINETTI, POSTIO IN FREGIO ALLA VIA BARONCI A
MARTI – APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 112 DELLA L.R. N. 65/2014.**

L'anno duemiladiciannove addì 09 - nove - del mese aprile 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 **DR. FULVIO SPATARELLA** 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	-
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	-
VANNI MARIA	X	-
RINALDI RINALDO	-	X

Esecutività: **Normale**

Assessori Esterni	Presente	Assente
SCALI CRISTINA	X	-
VARALLO ALESSANDRO	-	X
MARZINI ROBERTO	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;
- Il R.U., tra i comparti soggetti a interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, annovera aree soggette a piani attuativi già approvati dallo strumento di governo previgente e in corso di attuazione al momento della sua approvazione, regolati dall'art. 32 delle N.T.A. e dove i parametri urbanistici sono ancora quelli del piano attuativo originale, salvo modifiche possibili e suggerite dal nuovo quadro conoscitivo oggi desumibile;
- Tra i comparti di cui al punto precedente si annovera anche quello denominato "Piano di recupero proprietà Majnoni" posto in fregio alla via Baronci ad Ovest della frazione di Marti, della superficie territoriale di 5.755,00 m², adottato e approvato rispettivamente con deliberazioni consiliari n. 61 del 10 novembre 2011 e n. 9 del 19 marzo 2012, ai sensi dell'art. 69 della L.R. n. 1/2005, avente per oggetto il recupero di immobili già rurali mediante sostituzione edilizia, rappresentati al catasto terreni del Comune di Montopoli V.A. in tutto o in parte dalle particelle nn. 90, 157, 320 e 335 del foglio n. 22, oggi ancora di proprietà della signora Majnoni D'Intignano di Poggio Baldovinetti Maria Pace, nata a Firenze il 21 agosto 1967 e residente a Montopoli in Val d'Arno in via Mazzana n. 1 ;
- Il quadro conoscitivo assunto per la redazione del nuovo strumento urbanistico generale oggi vigente, ha suggerito alla proprietà di introdurre alcune modifiche alla modalità dell'intervento di recupero, fermo restando l'invarianza della superficie territoriale del piano, per la migliore coerenza con le caratteristiche dell'ambiente interessato e circostante, meritevoli di salvaguardia e valorizzazione significativamente nelle cenosi;
- La proprietaria, in data 19 marzo 2019 (p.g. n. 4.612/2019) per il tramite dello studio Giannoni & Associati, ha presentato, in osservanza delle norme di legge e di regolamento, richiesta di variante al Piano di recupero, concernente la rimodulazione e collocazione del fabbricato da realizzare in conseguenza della ristrutturazione conservativa (già sostituzione edilizia) approvata nel 2012 e, in particolare:
 - la riduzione del volume dei manufatti da demolire e recuperare che passa dal potenziale originale di 564,74 m³ a 512,49 m²;
 - lo spostamento di circa 30 metri verso Nord-Ovest del fabbricato previsto, ancora all'interno del perimetro del comparto, ma in posizione più consona per la conservazione dell'uliveto e del fabbricato storico originale (fabb. A);
 - la possibilità di progettare l'intervento di recupero con la migliore tecnologia in tema di contenimento ed efficientamento energetico come previsto dalla disciplina approvata con delibera consiliare n. 74/2017;
- Il progetto di cui al punto precedente è stato esaminato dal Settore "Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente, che non ha rilevato motivi ostati di sorta, significativamente alla luce della migliore sistemazione complessiva della superficie interessata e il maggior grado di tutela ambientale della zona;

Ciò premesso

Letta la relazione dell'arch. Fausto Condello nella quale sono evidenziati il quadro e i contenuti della variante in oggetto;

Preso atto dalla mancanza della convenzione per l'attuazione del piano originale e della fissazione del termine di validità del piano che avrebbe dovuto essere previsto ai sensi dell'art. 68 della L.R. n. 1/2005 negli atti di adozione e approvazione originali;

Viste le nuove tavole grafiche del Piano di recupero redatte per gli scopi prima evidenziati mediante i quali è stato possibile definire il nuovo assetto della trasformazione edilizia nel comparto in oggetto, costituite da:

- Relazione illustrativa;
- Relazione di fattibilità geologica;
- Tav. 1V – Inquadramento – Stato approvato scale varie;
- Tav. 2V – Stato variato – Planimetria generale scale 1:500 e 1:200;

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D. Lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

- Tav. 3V – Stato variato – Consistenze immobiliari scale 1:500 e 1:200;
- Tav. 4V – Stato sovrapposto – Planimetria generale scale 1:500 e 1:200;
- Tav. 5V - Verifica parametri urbanistici scala 1:100;
- Tav. 6V - Planimetria generale con schema smaltimento liquami e servizi di rete scala 1:500;
- Relazione tecnica – Aree boscate L.R. 39/2000 e Reg.For. 48/R/2003 (p.g. 5284/2019);

costituenti un insieme sistematico di opere finalizzate al recupero, mediante ristrutturazione edilizia ricostruttiva, edificazione di un volume edilizio di 512,49 m³, oltre alle sistemazioni ambientali e di piscina;

Viste, anche, le Norme Tecniche di Attuazione per il comparto in oggetto redatte dal Settore III “Assetto e utilizzazione del Territorio e Ambiente;

Visto, ancora, lo schema di convenzione, anch'esso redatto dal Settore III, 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 ed in particolare:

- a) il termine di validità del piano di recupero, pari alla validità del titolo edilizio asseverato o rilasciato successivamente alla sottoscrizione dell'atto necessario alla realizzazione dell'intervento edilizio;
- b) la mancanza di aree e opere di urbanizzazione da realizzare e cedere al comune e, pertanto, la subordinazione dell'intervento edilizio al pagamento di tutti gli oneri concessori dovuti ai sensi di legge e di regolamento;

Dato atto che per la Variante al piano di recupero 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. 25 ottobre 2011, n. 53/R, tutto depositato al Genio Civile Valdarno Inferiore Costa, sede di Pisa, in data 27 marzo 2019 con n. 331;

Preso atto che le rettifiche da introdurre al Piano di recupero in oggetto, non comportano aumento della superficie utile lorda né dei volumi degli edifici, non modificano il perimetro del piano, non comportano l'introduzione di nuove destinazioni di zone omogenee, mentre introducono alcune specificazioni in tema di miglior rispetto delle caratteristiche morfologiche e ambientali del luogo e del suo intorno, sia in fase realizzativa che definitiva;

Visti:

- il Piano d'Indirizzo Territoriale della Regione con valenza di Piano paesaggistico, approvato, in ultimo, con Deliberazione C.R. n. 37 del 27 marzo 2015;
- il Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Pisa, approvato con Deliberazione C.P. n. 100 del 27 luglio 2006;
- 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;
- il Piano comunale di classificazione acustica vigente che classifica le aree oggetto d'intervento in classe III;
- il Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. n. 65/2014 in 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, per il quale il volume edificabile del piano di recupero mediante con ristrutturazione edilizia è quello definito dall'art. 23;

Preso atto, a riguardo della disciplina del PIT-PP e della disciplina di cui all'art. 29.9 del PTC e in relazione alla reale consistenza dei luoghi, della Relazione tecnica del dott. Agronomo Federico Martinelli, recante approfondimento normativo a riguardo della perimetrazione dell'area boscata della zona riportata nella cartografia della Scheda d'ambito n. 5 del PIT-PP che, in verità, è determinata solo da macchie di rovi dovuti all'abbandono di area precedentemente coltivata ad ulivo, che non possono essere classificate specie forestali e non determinano valutazioni di merito in ordine alla disciplina di cui alla L.R. n. 39/2000 e al relativo regolamento approvato con D.P.G.R. n. 48/R/2003;

Dato atto, inoltre e in relazione al punto precedente, come l'attuazione dell'intervento di ristrutturazione ricostruttiva e sistemazione ambientale dell'intorno come previsto dalla variante in oggetto, determinerà il recupero dell'area già oliveto e un'ulteriore salvaguardia dai limiti della reale area boscata posta immediatamente a Nord-Est;

Appurato, dunque, che la variante al P.R. in oggetto è stata redatta nel rispetto delle disposizioni espresse dal comma 1 dell'art. 4 della L.R. n. 65/2014;

Visto, infine, il seguente parere in ordine alla regolarità tecnica espresso, ai sensi del primo comma

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D. Lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

dell'articolo 49 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267, in data.....dal Responsabile 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"

Consiglieri presenti : **n. 13**

Consiglieri favorevoli : **n. 10** (Capecchi, Moschillo, Vanni L., Rimicci, Fiorentini, Bonfanti, Vitali, Freschi, Remorini, Bellofatto);

Consiglieri astenuti : **n. 3** (Vanni M., Gronchi, Carli)

Consiglieri contrari: **n. 0**

a seguito della proclamazione del Presidente

DELIBERA

1. Di approvare, ai sensi dell'art. 112 della L.R. n. 65/2014 e per le motivazioni riportate nelle premesse, la variante al Piano di recupero approvato con deliberazione consiliare n. 9 del 19 marzo 2012 e concernente il nuovo assetto della trasformazione edilizia nel comparto in oggetto, rappresentata dai seguenti elaborati tutti con p.g. 4.612/2019, salvo diversa indicazione:

- Relazione illustrativa;
- Relazione di fattibilità geologica;
- Tav. 1V – Inquadramento – Stato approvato scale varie;
- Tav. 2V – Stato variato – Planimetria generale scale 1:500 e 1:200;
- Tav. 3V – Stato variato – Consistenze immobiliari scale 1:500 e 1:200;
- Tav. 4V – Stato sovrapposto – Planimetria generale scale 1:500 e 1:200;
- Tav. 5V - Verifica parametri urbanistici scala 1:100;
- Tav. 6V - Planimetria generale con schema smaltimento liquami e servizi di rete scala 1:500;
- Relazione tecnica – Aree boscate L.R. 39/2000 e Reg.For. 48/R/2003 (p.g. 5284/2019);

costituenti un insieme sistematico di opere finalizzate al recupero, mediante ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di un volume edilizio di 512,49 m³, come definito dall'art. 23 del D.P.G.R: n. 39/R/2018, oltre alle sistemazioni ambientali e alla costruzione di una piscina;

2. Di approvare integralmente e specificamente in ogni sua parte lo schema della 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;

3. Di precisare che, per la natura della variante, i nuovi elaborati e la nuova convenzione sostituiscono integralmente il progetto originario come approvato con deliberazione consiliare n. 9/2012, significando anche che l'intervento di recupero mediante ristrutturazione edilizia ricostruttiva (già sostituzione edilizia) e la sistemazione del suo intorno potranno essere eseguiti a seguito di titolo edilizio asseverato o rilasciato ai sensi del secondo comma dell'art. 134 della L.R. n. 65/2014, ad esclusione dell'eventuale realizzazione della piscina che rimane subordinata a rilascio di permesso di costruire con gli atti necessari e conseguenti;

4. Di dare mandato al Responsabile del Settore III di porre in essere tutti gli atti gestionali necessari per dare esecuzione al presente provvedimento, ivi compresa la sottoscrizione degli atti, presupposti e conseguenti con gli attori della trasformazione;

Letto, fatto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

CAPECCHI GIOVANNI

**IL SEGRETARIO COMUNALE
SUPPLENTE**

DR. FULVIO SPATARELLA
