



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° 85 del 29/07/2019

OGGETTO:

UTOE N. 4 "SAN ROMANO – RECUPERO COMPLESSO "TORRE GIULIA" E VALORIZZAZIONE AREE CIRCOSTANTI POSTE IN VIA TOSCO-ROMAGNOLA – VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. CON MODIFICA DELLO ZONING – ADOZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 30 E 32 DELLA L.R. N. 65/2014

L'anno duemiladiciannove addì 29 - ventinove - del mese luglio 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 **DOTT. PAOLO DI CARLO** 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	-
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	-
VARALLO ALESSANDRO	X	-
VITALI CECILIA	-	X
BERTAGNI CRISTIANO	X	-
TESI MASSIMO	X	-

Esecutività: **Normale**

Assessori Esterni	Presente	Assente
MARTINELLI VALERIO	X	-
SALVADORI ROBERTA	X	-

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- Nel regolamento urbanistico approvato, ai sensi della L.R. n. 1/2005 con deliberazione consiliare n. 7 del 15 febbraio 2013, anche all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, taluni edifici risultano numerati, schedati e classificati per tipologia edilizia, significando che i manufatti non trasformati rappresentano testimonianze significative della stratificazione storica, antropologica ed urbanistica del territorio e del paesaggio;
- Nella consapevolezza che il processo di classificazione di cui sopra si è anche operato sulla scorta di mere considerazioni estemporanee, senza obiettivi approfondimenti, da un lato è scaturita la necessità di affrontare la problematica con un procedimento precipuo per la necessaria novellazione della strumentazione e disciplina tecnica generale (cfr Adozione Del. C.C.M. n. 26/2019), dall'altro ha confermato che talune situazioni rivestono carattere peculiare per l'essere circoscritte ad aree particolari nella quale si sommano anche considerazioni di più ampio respiro;
- Il complesso dei manufatti che emergono in fregio alla Tosco-Romagnola e indicato genericamente "Torre Giulia" all'interno della frazione di San Romano, oggi di proprietà della "Società Semplice Casa del Popolo Torregiulia" e del "Circolo ARCI Torregiulia", rientra nella seconda casistica sopra indicata poiché si caratterizza per essere una parte il residuo di un corpo di fabbrica remoto, sorto all'intorno di una torre militare di avvistamento risalente alla fine del XIV secolo, finito per essere inglobato in una grande villa signorile sorta sul finire del XIX secolo, poi anch'essa finita distrutta per cause belliche nel 1944 e, in ultimo e nelle sue parti rimaste, utilizzato quale circolo ricreativo la cui attività si è sviluppata negli anni fino ad oggi;
- Malgrado il palese stato di conservazione e l'esito di indagini archeologiche condotte nel 2000 non rivelassero elementi suscettibili di tutela con opportuna norma di legge, con la redazione del R.U. vigente il complesso veniva definito "edificio specialistico" in quanto presente nel Catasto Leopoldino, con conseguente schedatura (cfr. Scheda n. 0 e relativa disciplina d'intervento) mediante "restauro con piano di recupero", e indicandolo addirittura come bene di valore culturale, sebbene mancassero e manchino vincoli o solo relazioni tecniche per la sua tutela;
- Oggi, nell'ambito di proposte pervenute dall'attuale proprietà del complesso e dalle indagini rese possibili in conseguenza di ciò, emerge la necessità di razionalizzare l'assetto dell'area immediatamente circostante, per diminuire il carico urbanistico oggi potenziale, conferendo la possibilità di una sua diversa utilizzazione futura, significativamente per aumentare le dotazioni territoriali (standard) della zona, con attrezzature d'interesse comunale o generale, senza utilizzazione fondiaria, eliminando l'eccessiva previsione insediativa della porzione immediatamente a Nord anche per la prevista ma difficile attuazione di una nuova area per servizi scolastici, la messa in sicurezza per quanto riguarda gli aspetti geomorfologici e, su tutto, introducendo solo contenuti interventi di ricucitura residenziale del tessuto esistente;
- Gli immobili oggetto dello studio sono individuati al Catasto terreni del Comune di Montopoli V.A. al foglio n. 3 dalle particelle diverse, di cui la n. 70 è quella che interessa specificatamente il complesso "Torre Giulia" con proprietà già detta, mentre le nn. 28, 66, 67, 68, 190, 585, 698, 746, 747, 1273, 1313, 1315, 1316, 1317 sono i terreni contermini interessati dal riassetto zonale con proprietà variamente distribuite tra altri soggetti;

Ciò premesso

Visto il contenuto del Progetto di variante al regolamento urbanistico per rendere possibile il recupero del complesso indicato "Torre Giulia" e consentire la sistemazione delle aree circostanti, complessivamente costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Tav- 5 U.T.O.E. San Romano – Stato attuale (stralcio) – scala 1:200;
- Tav- 5 U.T.O.E. San Romano – Stato modificato (stralcio) – scala 1:200;
- Norme tecniche di attuazione attuali (stralcio);
- Norme tecniche di attuazione modificate (stralcio);

Visto il Provvedimento assunto con deliberazione G.M. n. 99/2019 di verifica dell'Autorità competente con

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.

decisione di esclusione dalla VAS;

Preso atto dei contributi pervenuti dal Dipartimento di prevenzione della AUSL Toscana Centro in data 26 marzo 2019 (p.g. 5.116/2019) e dalla ARPAT – Area Vasta e Costa - Dipartimento di Pisa in data 4 aprile 2019 (p.g. n. 5.684/2019), recanti rispettivamente:

- a) parere positivo all'esclusione della VAS di cui sopra in relazione alla complessiva riduzione del consumo di suolo e l'aumento delle dotazioni di standard e la riqualificazione per aumentare gli spazi destinati a ricreazione a socializzazione, suggerendo di verificare l'effettiva domanda di nuovi insediamenti residenziali, di perseguire la maggior dotazione di parcheggi come indicato nella variante, l'assenza di condizioni che possano aggravare la situazione geomorfologica della zona;
- b) parere positivo all'esclusione della VAS per l'esauriente valutazione preliminare esperita nel documento di verifica assoggettabilità a valutazione ambientale strategica;

Lasciando alla relazione tecnica allegata ogni ulteriore dettagli e approfondimento delle motivazioni e dei contenuti della variante;

Precisato che la variante in oggetto al R.U. si esplica nell'introduzione di un nuovo zonig, con capacità edificatoria notevolmente ridotta rispetto allo stato attuale, con relativa nuova disciplina per regolare, mediante l'individuazione di comparti soggetti a piani unitari convenzionati come definiti dall'art. 121 della L.R. n. 65/2014, gli aspetti tipologico-formali degli interventi ammessi e le caratteristiche architettoniche e ambientali necessarie, con realizzazione dei relativi standard e cessione delle aree occorrenti previste;

Precisato ancora che l'individuazione di una nuova e più adatta area destinata a servizi scolastici è demandata allo studio per l'aggiornamento generale del RU come previsto dalla L.R. n. 65/2014 e della disciplina del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico della regione;

Preso atto che, per la natura della variante in oggetto concernente modifiche allo zoning senza incremento di capacità edificatoria né variazioni di fattibilità, non occorre la redazione di specifiche indagini geologiche, assumendo come relativo quadro conoscitivo quello desumibile dagli elaborati 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1, 8.1, 9.1, 10.1, 11.1, 12.1 e Relazione tecnica delle indagini geologiche a supporto del P.S. vigente, nonché dagli elaborati 9.1, 10.1, 12.1, E.4 e Relazione tecnica delle indagini geologiche a supporto del R.U. vigente, come indicato nel deposito effettuato tramite PEC al Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, sede di Pisa, in data 14 giugno 2019 con registrazione al n. 364 del 19 giugno 2019 (cfr p.g. 10432/2019), ai sensi della L.R. n. 65/2014, con allegata certificazione prevista da Regolamento approvato con D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R ancora vigente in attuazione dell'art. 104 della medesima legge regionale;

Visti:

- 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 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 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, 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 III e IV;

Visto, infine, 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"

P rima della votazione alle ore 23,03 rientra il Consigliere Scali Cristina e prima della fase della discussione alle ore 23,04 esce il Consigliere Marino Andrea

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.

Con la seguente votazione espressa informa palese dai Consiglieri presenti e riscontrata con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta:

Consiglieri presenti: n. 13

Consiglieri favorevoli: n. 9 (Capecchi, Vanni Linda, Freschi, Marzini, Moretti, Remorini, Scali, Varallo, Ventavoli)

Consiglieri contrari: n. 4 (Bertagni, Reali, Tesi, Vanni Maria)

Consiglieri astenuti: n. 0

A seguito della proclamazione del Presidente

DELIBERA

1. **Di adottare**, ai sensi dell'art. 30 e 32 della L.R. n. 65/2014, la variante al regolamento urbanistico per consentire l'intervento di recupero degli immobili costituenti il complesso "Torre Giulia" posti in frazione San Romano in fregio alla via Tosco-Romagnola, nonché la valorizzazione delle aree circostanti con modifica dello zoning e complessiva riduzione del consumo di suolo e del carico urbanistico, tutti individuati anche al C.T. dello stesso comune al foglio n. 3 dalle dalle particelle nn. 28, 66, 67, 68, 70, 190, 585, 698, 746, 747, 1273, 1313, 1315, 1316, 1317 il tutto secondo i seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Tav- 5 U.T.O.E. San Romano – Stato attuale (stralcio) – scala 1:200;
- Tav- 5 U.T.O.E. San Romano – Stato modificato (stralcio) – scala 1:200;
- Norme tecniche di attuazione attuali (stralcio);
- Norme tecniche di attuazione modificate (stralcio);

2. **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;

3. **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;

4. **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 GENERALE
DOTT. PAOLO DI CARLO
