



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° 10 del 26/01/2017

OGGETTO:

**PIANO DI RECUPERO DELL'EX CALZATURIFICIO BERTINI POSTO TRA LE VIE ABRUZZI E CAMPANIA NELL'UTOE N. 4 "SAN ROMANO – PROPRIETÀ LUCIANA CANSANI IN BERTINI – VARIANTE CONTESTUALE AL R.U. - ADOZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 30, 107, 109 , 111 E 119 DELLA L.R. N. 65/2014.**

L'anno duemiladiciassette addì 26 - ventisei - del mese gennaio 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	Prese	Assen
CAPECCHI GIOVANNI	X	-
VANNI LINDA	X	-
RIMICCI JONATHAN	X	-
BONFANTI GIULIO	X	-
VITALI CECILIA	X	-
REMORINI MARINA	X	-
POTI' LUCA	-	X
CARLI DAMIANO	X	-
GRONCHI GIACOMO	X	-

Consigliere	Prese	Assen
MOSCILLO MOIRA	-	X
BARTOLI FABIO	X	-
FIorentini SAMUELE	X	-
CRISTIANI CHIARA	-	X
FRESCHI LORENO	-	X
BELLOFATTO DARIO	X	-
RAFFAELLI ERICA	X	-
VANNI MARIA	X	-

Esecutività: **Immediatamente Esecutiva**

Assessori Esterni	Prese	Assent
MARZINI ROBERTO	-	X
SCALI CRISTINA	X	-
VARALLO ALESSANDRO	X	-

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso che:

- La "Bertini s.n.c. Di Cansani Luciana & c.", con sede a Fucecchio in via Trieste n. 21 (P.i. 04184230482), come legalmente rappresentata dalla signora Cansani Luciana in Bertini, nata a Cerreto Guidi il 7 maggio 1944 e residente a Fucecchio in via Enrico da Fucecchio n. 5 (CNS LCN 44E47 C529K), più avanti indicata semplicemente "Ditta proprietaria" è proprietaria degli immobili posti a Montopoli V.A. in frazione San Romano, tra le via Abruzzi e Campania ai numeri civici 9 e 13, rappresentati al C.F. dello stesso comune dalla particella n. 254 sub 1 e 2 del foglio n. 6, costituenti un comparto di superficie territoriale di 3.140,00 m<sup>2</sup>;
- Nel P.R.G. vigente l'area di cui al punto precedente, costituisce il comparto "Ex Calzaturificio Bertini", lotto edificato all'interno delle aree urbanizzate di recente formazione di tipo residenziale (zone B), per il quale sono possibili interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, ampliamento e cambi di destinazione d'uso e, qualora abbiano per oggetto edifici già produttivi, nuova destinazione anche residenziale o commerciale/residenziale mediante ristrutturazione urbanistica a parità di superficie lorda ampliata del 20% dell'esistente (cfr. art. 29 N.T.A.), tutto con la necessaria dotazione di standard, pubblici e privati, ai sensi di legge;
- Lo strumento urbanistico generale, nelle varie U.T.O.E. individua una serie di zone parzialmente o totalmente edificate suscettibili di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o recupero, per le quali sono state coniate norme apposite volte ad incentivare l'iniziativa privata e contenere le opere in ambiti tipologici ed urbanistici;
- L'elencazione operata dallo strumento di governo del territorio non è tuttavia esaustiva di una mappa del degrado edilizio e urbanistico del territorio, determinatasi anche in relazione alle più recenti dinamiche sociali ed economiche, e lascia adito a proposte provenienti da soggetti terzi per interventi di trasformazione e recupero nel quadro dell'art. 119 della L.R. n. 65/2014, come nel caso sopra descritto;
- Le nuove proposte per piani attuativi non già elencati e individuati dal R.U., quando determinano l'uso di piccole aree a livello locale, costituiscono modifiche minori agli atti della pianificazione territoriale e, come tali, regolati dal comma 3 dell'art. 5 della L.R. n. 10/2010;
- In virtù delle potenzialità edificatorie del comparto, la Ditta proprietaria, attraverso il progettista architetto Paolo Sordi, in data 17 dicembre 2013 (p.g. 16.772/2013) ha presentato al Comune di Montopoli V.A. una prima proposta di progetto d'intervento - che, per le caratteristiche proprie, è definito "piano di recupero" - del comparto in oggetto a cui sono seguite integrazioni spontanee, con correzioni alla prima stesura, presentate in data 26 febbraio 2014 (p.g. 2.834/2014) a seguito della ricezione di una comunicazione da parte del Responsabile pro-tempore del Settore III inviata in data 4 marzo 2014 (p.g. n. 3.103/2013);
- Alla prima istanza e alla successiva sua modifica è seguita una comunicazione esplicativa del Segretario Generale del 28 marzo 2014 (p.g. 4.580/2014) in tema di necessità di parametri di raccordo del progetto al regolamento sull'edilizia sostenibile adottato con deliberazione consiliare n. 82 del 18 dicembre 2013, data però successiva alla prima presentazione del progetto;
- Alla luce di quanto emerso dalle predette comunicazioni interlocutorie e per il contenuto del progetto del piano di recupero, il nuovo Responsabile del Settore III decideva di riattivare da capo il procedimento, accettando *in primis* la "Proposta di indagine di verifica ambientale" del comparto necessaria ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. n. 152/2006 vista la diversa utilizzazione originaria del medesimo (produttivo) rispetto alla sua destinazione finale (residenziale), presentata al Comune in data 26 maggio 2015 (p.g. 8.272/2015) e con risposta del 28 maggio 2015 (p.g. 8.403/2015);
- All'esito positivo dell'indagine di verifica ambientale, presentata con PEC l'11 novembre 2015 (p.g. 16.880/2015) e ad alcuni incontri propedeutici presso gli uffici del Settore III è seguita un'ulteriore integrazione e modifica del progetto del piano di recupero, presentate l'11 marzo 2016 (p.g. 4.263/2016);
- In riferimento al progetto come integrato in ultimo l'11 marzo 2016, in data 4 aprile 2016 (p.g. 5.394/2016) è stato comunicato l'esito dell'istruttoria con la richiesta di alcune ulteriori integrazioni e perfezionamenti, superando così anche le comunicazioni inviate dal comune nelle date del 4 marzo 2014 e del 28 marzo 2014, anche alla luce delle valutazioni complessive del progetto e della normativa cogente applicabile in tema;

- Pervenute quindi le ulteriori integrazioni dalla Ditta proprietaria in data 14 luglio 2016 (p.g. 10.915/2016), il progetto, quindi, ha potuto essere compiutamente e organicamente esaminato Settore III "Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente" con esito favorevole, ritenendo che contenuti consentissero di avviare l'iter di adozione e approvazione, ai sensi della L.R. n. 65/2014, valutando anche positivamente in accordo con il Settore IV a seguito del parere del gestore della rete idrica Acque S.p.a. del 21 giugno 2016 (rif. Acque prot. 0030785/2016 – Svil/01), l'esecuzione da parte della Ditta proprietaria del potenziamento idrico della rete di servizio della zona;

### Ciò premesso

- Visto il contenuto del Piano di recupero, complessivamente costituito dai seguenti elaborati, assunti con protocollo n. 10.915/2016, salvo diversa indicazione:

- Relazione tecnica;
- Relazione geologica di fattibilità (...);
- Tav- 1 Estratti R.U. E catastale;
- Tav- 2 Stato attuale: planimetria generale e sezioni ambientali – scala 1:500;
- Tav- 3 Rilievo quotato – scala 1:200;
- Tav- 4 Stato attuale: piante, prospetti e sezioni – scala 1:200;
- Tav- 5 Progetto urbanistico: planimetria generale e sezioni ambientali – scala 1:500;
- Tav- 6 Progetto: Piante – scala 1:200;
- Tav- 7 Progetto: prospetti e sezioni – scala 1:200;
- Tav- 8 Abaco tipologie appartamenti – piante con arredi – scala 1:100;
- Tav- 9 Verifiche urbanistiche;
- Tav- 10 Schema impianti: fognature e recupero acque meteoriche – scala 1:200;
- Tav- 11 Opere di urbanizzazione primaria: arredo urbano e illuminazione pubblica;
- Tav- 12 Opere di urbanizzazione primaria: particolari costruttivi;
- Tav- 13 Verifica barriere architettoniche L. 13/89;
- Computo metrico: progetto per la realizzazione di urbanizzazione nel comparto;
- Computo metrico: progetto potenziamento rete idrica su via Abruzzi;
- Valutazione del clima acustico;

tutto costituente il progetto di un insieme sistematico di opere finalizzate alla edificazione di 2.504,00 m<sup>2</sup> di Superficie Utile Lorda con destinazione residenziale o compatibile con la residenziale, con relativi standard;

- 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 alla redazione di 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 è stato avviato con delibera G.M. n. 149/2016:
  - Documento preliminare, illustrativo della variante di cui all'art. 22 della L.R. n. 10/2010;
  - Tavola 5 - UTOE San Romano - stato attuale - scala 1/2000;
  - Tavola 5 - UTOE San Romano - stato attuale - scala 1/2000;
 il tutto ai sensi degli artt. 17, 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. 187/2016 di verifica dell'Autorità competente con decisione di esclusione dalla VAS;
- Visto lo schema di convenzione, 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 330,00 m<sup>2</sup>, il verde pubblico per almeno 514,00 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 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 tre anni 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. 25 ottobre 2011, n. 53/R, tutte depositate al Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, sede di Pisa, in data 10 agosto 2016 con n. 56;
- 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;
- Visto 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;
- Visto 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;
- Visto il Regolamento di attuazione dell'art. 144 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 n materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, approvato con D.P.G.R. 11 novembre 2013, n. 64/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;
- Visto il P.C.C.A. vigente che classifica le aree oggetto d'intervento in classe IV;
- 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"*

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

Consiglieri presenti: n. 13  
Consiglieri favorevoli: n. 12  
Consiglieri contrari: n. 1 (Raffaelli)  
Consiglieri astenuti: n. 0

A seguito della proclamazione del Presidente

## 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, tra le via Abruzzi e Campania ai numeri civici 9 e 13, rappresentati al C.F. dello stesso comune dalla particella n. 254 sub 1 e 2, il tutto secondo i seguenti elaborati:
  - Documento preliminare, illustrativo della variante di cui all'art. 22 della L.R. n. 10/2010;
  - Provvedimento di verifica dell'Autorità competente con decisione di esclusione dalla VAS;
  - Tavola 5 - UTOE San Romano - stato attuale - scala 1/2000;
  - Tavola 5 - UTOE San Romano - stato attuale - scala 1/2000;
  
2. **Di adottare**, ai sensi degli articoli 107, 109, 111 e 119 della L.R. n. 65/2014 e contestualmente al punto 1., il Piano di recupero degli immobili posti a Montopoli V.A, in frazione San Romano, tra le via Abruzzi e Campania ai numeri civici 9 e 13, rappresentati al C.F. dello stesso comune dalla particella n. 254 sub 1 e 2 del foglio n. 6, 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 geologica di fattibilità (...);
  - Tav- 1 Estratti R.U. E catastale;
  - Tav- 2 Stato attuale: planimetria generale e sezioni ambientali – scala 1:500;
  - Tav- 3 Rilievo quotato – scala 1:200;
  - Tav- 4 Stato attuale: piante, prospetti e sezioni – scala 1:200;
  - Tav- 5 Progetto urbanistico: planimetria generale e sezioni ambientali – scala 1:500;
  - Tav- 6 Progetto: Piante – scala 1:200;
  - Tav- 7 Progetto: prospetti e sezioni – scala 1:200;
  - Tav- 8 Abaco tipologie appartamenti – piante con arredi – scala 1:100;
  - Tav- 9 Verifiche urbanistiche;
  - Tav- 10 Schema impianti: fognature e recupero acque meteoriche – scala 1:200;
  - Tav- 11 Opere di urbanizzazione primaria: arredo urbano e illuminazione pubblica;
  - Tav- 12 Opere di urbanizzazione primaria: particolari costruttivi;
  - Tav- 13 Verifica barriere architettoniche L. 13/89;
  - Computo metrico: progetto per la realizzazione di urbanizzazione nel comparto;
  - Computo metrico: progetto potenziamento rete idrica su via Abruzzi;
  - Valutazione del clima acustico;con l'aggiunta delle N.T.A. redatte dal Settore III "Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente", tutto costituente il progetto di un insieme sistematico di opere finalizzate alla edificazione di 2.504,00 m<sup>2</sup> di Superficie Utile Lorda con destinazione residenziale o compatibile con la residenziale, con relativi standard;
  
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;
  
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;

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

Consiglieri presenti: n. 13  
Consiglieri favorevoli: n. 12  
Consiglieri contrari: n. 1 (Raffaelli)  
Consiglieri astenuti: n. 0

**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**  
**f.to CAPECCHI GIOVANNI**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**f.to DOTT. PAOLO DI CARLO**

---

---

Il Sottoscritto Segretario Comunale certifica che la presente deliberazione viene affissa all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal 31/01/2017

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**f.to DOTT. PAOLO DI CARLO**

---

---

La presente è copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo e d'ufficio.

Li 31/01/2017

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

---

---

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'albo pretorio come sopra indicato giusta la relazione del messo comunale e che contro di essa non sono stati presentati reclami ed opposizioni da parte dei Consiglieri comunali ai fini del controllo eventuale di cui all'art. 127 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ per:

- decorrenza del termine di dieci giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo n.267/2000.

Li

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

---

---