



COMUNE DI MONTEVARCHI  
PROVINCIA DI AREZZO

**DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 26 DEL 29/04/2025**

**OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO FINALIZZATA ALLA MODIFICA DI UN VERDE PUBBLICO S3B ALL'INTERNO DELLA ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D, IN AREA CON DISCIPLINA DI INTERVENTO T6, AL FINE DI PROCEDERE ALLA SUA ALIENAZIONE – ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 32 L.R.65/2014**

L'anno 2025, il giorno ventinove del mese di Aprile alle ore 14:45 è convocata, presso la sala consiliare del Palazzo del Podestà, la seduta del Consiglio Comunale.

L'adunanza ha avuto inizio alle ore 14:51.

Risultano presenti:

		Pres.	Ass.
CHIASSAI MARTINI SILVIA	Sindaco	X	
BADII RITA	Consigliere	X	
BALDETTI LETIZIA	Consigliere		X
BECATTINI LORENZO	Consigliere	X	
BERTINI ELISA	Consigliere		X
CAMICIOTTOLI FABIO	Consigliere	X	
COSTANTINI CECILIA	Consigliere	X	
CUZZONI SAMUELE	Consigliere	X	
EMANUELE MAURO	Consigliere		X
MASINI CHIARA*	Consigliere	X	
PECORARO ALFONSO*	Consigliere	X	
ROSSETTI LUCIANO	Consigliere	X	
ROSSI CLAUDIO	Consigliere	X	
ROSSI CRISTINA	Consigliere	X	
SALVI ALESSIA PAOLA*	Consigliere	X	
SALVI ANGIOLO	Presidente	X	
SCANCARIELLO LUCIA*	Consigliere	X	
TOTALE		14	3

\*Presenti da remoto

Presiede il Presidente del Consiglio Comunale, Salvi Angiolo.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale, avv. Capalbo Angelo.

Partecipa alla seduta il Segretario della Presidenza del Consiglio Comunale.

Dato atto che sono presenti gli assessori: Bucciarelli, Brandi, Piomboni ed Allegrucci.

Preso atto del dibattito sull'argomento che riporta i motivi principali della discussione con l'indicazione degli oratori intervenuti, il tutto come dai resoconti verbali ed elettronici depositati agli atti del Consiglio comunale.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- 1) in data 10/12/2025, con deliberazione del C.C. n.72 sono stati approvati sia il Piano Strutturale che il Piano Operativo comunale;
- 2) con delibera di Giunta Comunale n. 53 del 08.03.2025 sono stati forniti indirizzi al dirigente del 3° Settore Lavori pubblici e Ambiente al fine di avviare le attività necessarie all'aggiornamento del Piano delle alienazioni e valorizzazioni dell'ente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 258 del 26/11/2024;
- 3) con la medesima delibera di cui sopra sono stati forniti indirizzi al Dirigente del 2° Settore Edilizia e Urbanistica affinché avviasse il procedimento di variante urbanistica, necessario per la riclassificazione di un'area di circa 440 metri quadrati, catastalmente identificata al foglio n. 32, particella 929, da "Verde pubblico" a "Zona D – Zona produttiva", mediante l'unificazione della Disciplina di intervento di tipo 6 (t6) (art. 27) con i lotti adiacenti, senza assegnazione di capacità edificatoria, in conformità all'art. 4 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, in modo da consentirne la futura alienazione;
- 4) in data 08/03/2025, con deliberazione del G.C. n. 54 è stata avviata la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi della L.R.10/2010 e ss.mm.ii della Variante al Piano Operativo al fine di trasformare l'area ubicata nella zona produttiva di Levane e distinta al catasto terreni del Comune di Montevarchi al foglio n. 32 p.lla 929 finalizzata alla trasformazione della stessa da verde pubblico S3b, in area con disciplina di intervento t6, all'interno della zona territoriale omogenea D;
- 5) in data 10/04/2025, con deliberazione del G.C. n. 81 prendendo atto della Relazione Tecnica Conclusiva (agli prot. int. n.16773 del 10/04/2025) redatta dall'Autorità Competente, viene stabilito di non precedere all'attivazione della Conferenza dei Servizi ai sensi della L. 241/1990 e ss.mm.ii. per l'acquisizione dei pareri non pervenuti e viene espresso il parere in merito alla non assoggettabilità a VAS, ai sensi della L.R.10/2010 e ss.mm.ii., della presente variante al Piano Operativo;
- 6) in data 11/04/2025 ai fini dell'espletamento di quanto disciplinato dell'art. 22 della L.R.10/2010 e successive modificazioni ed integrazioni, le delibere suddette, comprensive degli allegati, sono state rese pubbliche attraverso la pubblicazione sull'Albo pretorio e sul sito web del portale SIT del Comune.

Dato atto che la variante:

1. si configura come variante semplificata, così come definita dall'art. 30 c. 2 della L.R. 65/2014 in quanto ha per oggetto previsioni interne al "territorio urbanizzato" così come definito dal Piano Operativo e dal Piano Strutturale entrambi approvati in data 10/12/2024, con deliberazione di C.C. n.72;
2. è coerente con il Piano Strutturale vigente e con gli elementi statuari e strategici dello stesso;
3. persegue gli obiettivi di qualità e applica le direttive del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con D.C.R.T. n. 72/2007, successiva integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvata con D.C.R.T. n. 37/2015;
  - non contrasta con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, la cui variante generale è stata approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n° 37 del 08.07.2022 e pubblicata sul BURT n° 42 del 19.10.2022;
  - non è stata assoggettata a VAS per le motivazioni sopra sintetizzate e contenute integralmente nella delibera di G.C. n. 81 del 10/04/2025 e negli allegati alla stessa;
  - la proposta di variante con relative indagini geologico-tecniche di supporto è stata trasmessa, nelle modalità indicate dal DPGR 30.01.2020, n. 5/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche), in data 14/04/2025 con protocollo n. 247269/N.060060 del competente ufficio della Direzione Regionale Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Valdarno Superiore, ed è stata da questo acquisita in data 15.04.2025 con Deposito n. 4046 depositato agli atti della presente deliberazione.

Dato inoltre atto che:

- il Piano Operativo e il Piano Strutturale, entrambi approvati in data 10.12.2024 con Del. C.C. n. 72, durante la loro redazione sono stati sottoposti al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica;
- la presente variante al Piano Operativo in oggetto non inficia nella sostanza le previsioni fatte in sede di redazione del Piano Operativo e che gli interventi previsti non necessitano di ulteriori approfondimenti rispetto alle valutazioni svolte in quella sede;

- la modifica proposta costituisce una mera variazione degli aspetti che regolano l'attività urbanistica ed edilizia già disciplinati, ovvero non prevede nuovi impegni di suolo o aumenti della capacità edificatoria e/o insediativa e non effettua rivisitazioni quantitative del dimensionamento del vigente Piano Operativo che incida in modo sensibile sull'uso delle risorse essenziali del territorio;
- in termini di impatti sull'ambiente la modifica proposta, vista la modesta consistenza, non può che avere le stesse valutazioni rese al momento della redazione degli strumenti urbanistici, ovvero che rispetto alle valutazioni effettuate, le variazioni proposte risultano influenti sulle risorse essenziali del territorio e non producono relazioni dirette o cumulative con problemi di ordine ambientale connessi ad aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici e il patrimonio culturale o rischi diretti per la salute umana;
- le modifiche non comportano impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale o di natura transfrontaliera;
- le modifiche non presentano caratteristiche tali da incidere negativamente su zone di pregio da un punto di vista naturalistico o del patrimonio culturale ovvero l'area di trasformazione di cui all'oggetto della presente variante è collocata in una parte della città già interessata da un utilizzo intensivo del suolo;
- le modifiche in oggetto non comprendono aree in cui siano presenti "Beni Paesaggistici" ovvero che non contrastano con le previsioni e le prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con Delibera di C.R. n. 37 del 27.03.2015 ed entrato in vigore il 20.05.2015 (BURT. n.28) e che pertanto non occorre operare alcun adeguamento o conformazione ai sensi degli artt. 20 e 21 dello stesso Piano e dell'art. 31, co. 3 della L.R.65/2014.

Considerato che:

- il Piano Operativo vigente prevede la possibilità di redigere varianti allo stesso, secondo quanto disposto dalla LR 65/2014;
- la proposta di variante al Piano Operativo è necessaria al fine di consentire il corretto sviluppo dell'area e migliorare sensibilmente gli aspetti di qualità e gestione degli spazi pubblici;
- la proposta di variante, che ha carattere puntuale, nasce allo scopo di dare risposte in termini di gestione dei rapporti con l'abitato produttivo esistente.

Visti gli articoli 30 e 32 della L.R. 65/2014 "Norme sul governo del territorio".

Vista la Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)".

Vista la documentazione costituente la proposta di variante al Piano Operativo comunale, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione di seguito elencata:

1. Elaborato di variante (relazione, estratto delle N.T.A. del P.S, estratto tavola P.S., estratto delle N.T.A. del P.O., estratto tavole P.O.) a firma del progettista Arch. Patrizia Belardini;
2. relazione geologico – idraulica: criteri di fattibilità.

Preso atto dell'avvenuto deposito, in data 15.04.2025 con il n. 4046 presso il Competente ufficio della Direzione Regionale Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Valdarno Superiore, delle indagini geologico-tecniche di supporto alla proposta di Piano ai sensi dell'art.104 della L.R.65/2014 e del DPGR 30/01/2020 n. 5/R/2020.

Ritenuto, per quanto sopra rappresentato, di dover procedere all'adozione della variante urbanistica n. 1 al Piano operativo comunale consistente nella riclassificazione di un'area di circa 440 metri quadrati, catastalmente identificata al foglio n. 32, particella 929, da "Verde pubblico" a "Zona D – Zona produttiva", mediante l'unificazione della Disciplina di intervento di tipo 6 (t6) (art. 27 N.T.A. del Piano Operativo) con i lotti adiacenti, senza assegnazione di capacità edificatoria, in conformità all'art. 4 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, in modo da consentirne la futura alienazione.

Ritenuto inoltre che la presente variante al Piano Operativo non riguarda previsioni ricadenti all'esterno del territorio urbanizzato e pertanto viene inquadrata come ricadente tra le varianti semplificate di cui all'articolo 30 comma 2 della LR 65/2014, da attuare secondo le modalità riportate all'articolo 32 della medesima legge regionale; Considerato, altresì, che l'articolo 36 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. disciplina compiutamente l'informazione e la partecipazione dei cittadini alla formazione degli atti di governo del territorio prevedendo l'applicazione di dette

norme unicamente ai procedimenti ordinari di cui al Titolo II, Capi I e II e al Titolo III del Capo I e non anche alle procedure di variante semplificata, qual è quella in oggetto.

Preso atto che, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 44 del 25.02.2025 è stato confermato come garante dell'informazione e partecipazione la dott.ssa Paola Manetti per ogni fase di formazione, adozione e approvazione dei piani urbanistici comunali e delle relative varianti, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 65/2014.

Vista la relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'articolo 18 della L.R.65/2014.

Visto il Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione redatto ai sensi dell'articolo 37 della L.R. 65/2014.

Visto il parere favorevole del Dirigente del 2° Settore Urbanistica – Edilizia in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267.

Visto il parere del Dirigente del Settore Economico Finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Visto il parere favorevole espresso nella seduta del 22.04.2025. dalla Commissione Consiliare n. 2 "Governo del territorio, lavori pubblici, problemi urbanistici, trasporti, traffico, viabilità".

Nelle dichiarazioni di voto i Consiglieri comunali Cuzzoni Samuele e Camiciottoli Fabio confermano rispettivamente il voto di astensione e contrario per le motivazioni esposte in Commissione consiliare.

Con voti resi mediante chiamata nominale:

Consiglieri votanti n. 14 di cui:

Favorevoli n. 10

Contrari n. 1 (Camiciottoli)

Astenuti n. 3 (Cuzzoni, Rossetti e Rossi Cristina)

## D E L I B E R A

1. Di fare proprie le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

- Di prendere atto della Relazione del responsabile del procedimento, a firma dell'arch. Ugo Fabbri, e del Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione a firma della dott.ssa Paola Manetti, allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- Di adottare, ai sensi dell'articolo 32 della L.R. 65/2014 la variante semplificata n. 1 al Piano Operativo per la modifica di una piccola area individuata come area per spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico S3b all'interno dell'area urbana U3, in zona territoriale omogenea D ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, al fine di trasformarla in area con disciplina d'intervento t6 così come rappresentata dai seguenti elaborati, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:
  - a) Elaborato di variante (relazione, estratto delle N.T.A. del P.S, estratto tavola P.S., estratto delle N.T.A. del P.O., estratto tavole P.O.) a firma del progettista Arch. Patrizia Belardini;
  - b) Relazione geologico – idraulica: criteri di fattibilità;

2. Di dare atto che in data 10/04/2025, con deliberazione del G.C. n. 81 prendendo atto della Relazione Tecnica Conclusiva (prot. int. n. 16773 del 10/04/2025) redatta dall'Autorità Competente, viene stabilito di non precedere all'attivazione della Conferenza dei Servizi ai sensi della L. 241/1990 e ss.mm.ii. per l'acquisizione dei pareri non pervenuti e viene espresso il parere in merito alla non assoggettabilità a VAS, ai sensi della L.R.10/2010 e ss.mm.ii., della presente variante al Piano Operativo;

3. Di dare atto, che la Variante (n.1 al Piano Operativo) verrà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) e che da tale momento potrà essere visionata e chiunque ne abbia interesse potrà presentare osservazioni nei 30 (trenta) giorni successivi a detta pubblicazione precisando che, così come riportato al co.3 dell'art.32 della L.R.65/2014: “[...] *Qualora non siano pervenute osservazioni, la Variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto. [...]*”;

- di incaricare il Servizio Urbanistica all'espletamento delle procedure definite dalla L.R. 65/2014, affinché la variante adottata acquisisca la sua piena efficacia.

Successivamente, con voti resi mediante chiamata nominale:

Consiglieri votanti n. 14 di cui:

Favorevoli n. 10

Contrari n. 1 (Camiciottoli)

Astenuti n. 3 (Cuzzoni, Rossetti e Rossi Cristina)

#### DELIBERA

di dichiarare, stante l'urgenza di provvedere, l'immediata esecutività della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Data lettura del presente verbale, il medesimo viene approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE  
avv. Capalbo Angelo

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE  
Salvi Angiolo

*Le firme, in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 20, comma 1-bis del D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Montevarchi ai sensi dell'art 22 del D.Lgs 82/2005.*