



**COMUNE DI MONTEVARCHI**  
PROVINCIA DI AREZZO

**DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 47 DEL 30/06/2026**

**OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO FINALIZZATA ALLA MODIFICA DI N.3 AREE DI TRASFORMAZIONE DENOMINATE: ATR3.01 – COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA IN VIA GIOVE A LEVANE - ATR3.02 – COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA IN VIA NETTUNO, VIA VENERE A LEVANE - ATR3.03 – COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE COMMERCIALE IN VIA MERCURIO A LEVANE - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 32 L.R.65/2014**

L'anno 2026, il giorno trenta del mese di Giugno alle ore 14:45 è convocato il Consiglio Comunale. La seduta si svolge in modalità mista: in presenza, presso la sala consiliare del Palazzo del Podestà e in videoconferenza, mediante la sala virtuale del Comune di Montevarchi sulla piattaforma "Zoom".

L'adunanza ha avuto inizio alle ore 15.00.

Risultano presenti:

		Pres.	Ass.
CHIASSAI MARTINI SILVIA	Sindaco	X	
BADII RITA*	Consigliere	X	
BALDETTI LETIZIA	Consigliere		X
BECATTINI LORENZO	Vice Presidente del Consiglio	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 ANGILOLO	Presidente del Consiglio	X	
SCANCARIELLO LUCIA*	Consigliere	X	

\* Presenti da remoto

TOTALE    n. 14    n. 3

Presiede il Presidente del Consiglio Comunale, Salvi Angiolo.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale, Dott. Matteo Manca.

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:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 10.12.2024 sono stati approvati il Piano Strutturale ed il Piano Operativo Comunale, pubblicato sul BURT Parte II n. 5 del 29 gennaio 2025 ed efficace dal 28 febbraio 2025;
- il Piano Operativo vigente è stato sottoposto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.;
- con prot. n. 21289 del 05.05.2026 è pervenuta al Comune di Montevarchi un'istanza da parte della società Futura Immobiliare S.r.l. finalizzata allo scorporo di porzioni di aree ricadenti all'interno dell'Area di Trasformazione ATR3.02 posta nella frazione di Levane, tra Via Nettuno e Via Venere;
- nel corso dell'istruttoria tecnica è emerso che analoga situazione interessa anche le Aree di Trasformazione ATR3.01 e ATR3.03, nelle quali risultano ricomprese porzioni di terreni appartenenti al Demanio della Regione Toscana e/o a Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.

Considerato che:

- l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno procedere alla modifica contestuale delle previsioni urbanistiche relative alle Aree di Trasformazione ATR3.01, ATR3.02 e ATR3.03, mediante l'esclusione dai rispettivi perimetri delle superfici appartenenti al Demanio Regionale e a Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., non disponibili alla trasformazione urbanistica e non necessarie all'attuazione delle previsioni residue;
- la variante è stata inquadrata ai sensi dell'art. 5 comma 3-ter della L.R. 10/2010 che recita: Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa;
- ai sensi dell'art. 5 comma 3-ter della L.R. 10/2010 è stata predisposta apposita Relazione Motivata finalizzata all'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità semplificata a VAS.
- con prot. n.28548 del 12/06/2026 l'autorità procedente ha inviato all'autorità competente la relazione motivata ai sensi dell'articolo 5 comma 3-ter della L.R. 10/2010.

Dato atto che la variante:

- 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;
- ha carattere esclusivamente ricognitivo e conformativo, essendo finalizzata all'adeguamento dei perimetri delle aree di trasformazione rispetto all'effettivo assetto proprietario;
- non comporta nuovo consumo di suolo;
- non introduce nuove previsioni edificatorie;
- non incrementa il carico urbanistico complessivo;
- non modifica le destinazioni d'uso generali previste dal Piano Operativo;
- non determina l'introduzione di nuove infrastrutture o opere pubbliche;
- determina esclusivamente una riduzione delle superfici trasformabili e delle corrispondenti superfici edificabili;
- è coerente con il Piano Strutturale vigente e con gli elementi statutari e strategici dello stesso;
- 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;
- è stata esclusa dalla verifica di assoggettabilità a VAS con procedura semplificata ai sensi dell'art. 5 comma 3-ter della L.R. 10/2010 per le motivazioni sopra sintetizzate come da relazione motivata all'autorità proponente e relativa determinazione dirigenziale n.600 del 12/06/2026 dell'autorità competente;
- non comporta impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;
- non presenta effetti ambientali ulteriori rispetto a quelli già valutati nell'ambito della procedura di VAS del Piano Strutturale e Piano Operativo.

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 ininfluenti 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;
- le aree interessate dalla variante ricadono all'interno della zona produttiva di Levane e sono individuate, dal Piano Operativo vigente agli artt 134, 135 e 136 delle norme tecniche d'attuazione, rispettivamente nel seguente modo:
  - Completamento a destinazione produttiva in via Giove a Levane ATR3.01 – Art.134;
  - Completamento a destinazione produttiva in via Nettuno, via Venere a Levane ATR3.02 – Art.135;
  - Completamento a destinazione commerciale in via Mercurio a Levane ATR3.03 – Art.136;
- le modifiche riguardano l'esclusione dai relativi perimetri di porzioni di terreni appartenenti al Demanio Regionale e a Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.;
- la variante non comporta modifiche alle condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica già valutate in sede di approvazione del Piano Operativo;
- ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera d) del D.P.G.R. 5/R/2020 non sono richieste nuove indagini geologiche, idrauliche e sismiche, trattandosi di variante che determina esclusivamente una riduzione delle superfici interessate dalle previsioni urbanistiche senza trasferimento di volumi o superfici edificabili.

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.
- la proposta di variante consente di eliminare criticità attuative derivanti dall'inclusione nei comparti urbanistici di aree non trasformabili;
- la modifica garantisce la coerenza tra disciplina urbanistica e assetto proprietario delle aree interessate;
- la variante contribuisce alla tutela delle infrastrutture ferroviarie e dei beni pubblici regionali;
- la riduzione delle superfici trasformabili determina effetti ambientali nulli o migliorativi rispetto alle previsioni vigenti;
- non risultano alterati gli obiettivi strategici del Piano Strutturale e del Piano Operativo.

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:

- Relazione di Variante
- Relazione motivata ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010
- Montevarchi\_PO\_02k\_tav9.pdf che rappresenta lo stato attuale
- Montevarchi\_PO\_02k\_tav9\_variante3-adozione.pdf che rappresenta lo stato variato
- Montevarchi\_PO\_02k\_tav10\_variante1-approvazione.pdf che rappresenta lo stato attuale
- Montevarchi\_PO\_02k\_tav10\_variante3-adozione che rappresenta lo stato variato

Atteso che ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera c) e d) del D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R, non sono richieste le indagini di verifica della pericolosità del territorio sotto il profilo geologico, idraulico e sismico per le varianti agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica di rettifica di trascrizione di basi cartografiche aggiornate e varianti che comportano una riduzione di indici. Come richiesto dal comma 3 del medesimo articolo, si riportano gli estremi del deposito e dell'esito del controllo delle indagini eseguite nel procedimento di approvazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo: deposito n. 3990 del 23/11/2023, parere positivo registrato con prot. n. 43821 del 17/09/2024.

Ritenuto, per quanto sopra rappresentato, di procedere all'adozione della variante urbanistica n. 3 al Piano Operativo comunale avente ad oggetto la modifica delle Aree di Trasformazione ATR3.01, ATR3.02 e ATR3.03 mediante esclusione dai rispettivi perimetri delle superfici appartenenti al Demanio Regionale e a Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.

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 ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014.

Visto il Rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 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 verbale allegato della seduta del 22.06.2026 della Commissione Consiliare n. 2 "Governo del territorio, lavori pubblici, problemi urbanistici, trasporti, traffico, viabilità".

Con voti resi mediante chiamata nominale:

Consiglieri votanti n. 13 di cui:

N. 11 favorevoli

Nessun voto contrario

N. 2 astenuti (Bertini e Rossetti)

Il c.re Cuzzoni non vota perché non ha risposto al momento della chiamata

## D E L I B E R A

1. di fare proprie le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di adottare, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, la variante semplificata al Piano Operativo Comunale concernente la modifica delle Aree di Trasformazione ATR3.01, ATR3.02 e ATR3.03 poste nella zona produttiva di Levane, mediante esclusione, dai relativi perimetri, delle porzioni di terreno appartenenti al demanio della Regione Toscana e a Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., costituita dai seguenti elaborati, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- Relazione di Variante
  - Relazione motivata ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010
  - Montevarchi\_PO\_02k\_tav9.pdf che rappresenta lo stato attuale
  - Montevarchi\_PO\_02k\_tav9\_variante3-adozione.pdf che rappresenta lo stato variato
  - Montevarchi\_PO\_02k\_tav10\_variante1-approvazione.pdf che rappresenta lo stato attuale
  - Montevarchi\_PO\_02k\_tav10\_variante3-adozione che rappresenta lo stato variato
3. di dare atto che l'Autorità Competente ha espresso parere di esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5 comma 3-ter della L.R. 10/2010 e che la relativa determinazione n.600 del 12.06/2026;
  4. di dare atto che la variante non comporta incremento delle superfici edificabili complessive, né aumento del carico urbanistico, né nuovo consumo di suolo;
  5. di dare atto, che la Variante (n.3 al Piano Operativo) verrà pubblicata 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. [...]”;
  6. 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;
  7. di incaricare il Servizio Urbanistica dell'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:

N. 11 favorevoli

Nessun voto contrario

N. 3 astenuti (Bertini, Cuzzoni e Rossetti)

#### D E L I B E R A

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  
Dott. Matteo Manca

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.*