



COMUNE DI MONTEVARCHI

PROVINCIA DI AREZZO

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 68 DEL 25/09/2026

OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO FINALIZZATA ALLA MODIFICA DI N. 3 AREE DI TRASFORMAZIONE DENOMINATE: “COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA IN VIA GIOVE A LEVANE (AT3.01)”, “COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA IN VIA NETTUNO/VIA VENERE A LEVANE (AT3.02)” E “COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE COMMERCIALE IN VIA MERCURIO A LEVANE (AT3.03)” - ESAME DELLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 32 L.R. 65/2014

L'anno 2026, il giorno venticinque del mese di Settembre alle ore 14:30 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 14.52.

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 ANGIOLO	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 AT3.02 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 AT3.01 e AT3.03, nelle quali risultano ricomprese porzioni.

Dato atto che:

- dell'avvenuto deposito degli atti di adozione della variante n. 3 al Piano Operativo, è stata data notizia al pubblico mediante affissione dell'avviso all'Albo Pretorio del Comune e in altri luoghi di pubblica affissione, oltre che consultabile sul sito del Comune;
- l'avviso dell'avvenuto deposito degli atti di adozione suddetti è stato pubblicato sul B.U.R.T. (Bollettino Ufficiale Regionale Toscana) bollettino n. 29 del 22/07/2026
- alla data del 21/08/2026 sono pervenute n. 3 osservazioni, per un totale quindi di n. 19 quesiti;
- alla data del 04/09/2026 sono pervenuti i contributi della Regione Toscana, è stata considerata come osservazione solo quella pervenuta dalla Direzione Urbanistica e sostenibilità Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio della Regione Toscana. Gli altri settori coinvolti hanno formulato dei semplici contributi;
- per ognuno dei quesiti sopra detti è stata predisposto elaborato denominato "Report esame osservazioni" contenente:
 - la sintesi dell'osservazione;
 - la valutazione tecnica e la proposta al Consiglio Comunale;
 - il parere sintetico della commissione Consiliare n. 2;
 - la votazione del Consiglio Comunale.

Considerato che è necessario decidere puntualmente in merito ai n. 20 quesiti relativi alle osservazioni pervenute come da schede allegate alla presente delibera quale parte integrante e sostanziale.

Ritenuto, pertanto, di procedere ai sensi della L.R.65/2014 e s.m.i. alla approvazione della Variante n. 3 al Piano Operativo, adottata con Del. C.C. n. 47 del 30.06.2026, quest'ultima costituita dai seguenti elaborati:

- 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.

Ritenuto, conseguentemente, di procedere alla approvazione degli elaborati:

- Relazione di variante contenente l'estratto degli articoli nn. 134, 135 e 136 delle N.T.A. del P.O.;
- Tavola Montevarchi_PO_02k_tav9_variante3-approvazione.pdf;
- Tavola Montevarchi_PO_02k_tav10_variante3-approvazione.pdf;
- Report esame osservazioni;
- Relazione del Responsabile del Procedimento;
- Relazione del garante all'informazione e alla partecipazione.

Vista la L.R.65/2014.

Vista la L.R.10/2010 e successive modificazioni e integrazioni.

Visto il Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 72 del 10.12.2024.

Visto il Piano Operativo approvato con Del. C.C. n. 72 del 10.12.2024.

Visto il D.Lgs. 152/2006 e successive modificazioni e integrazioni.

Visto il verbale allegato della seduta del 17.09.2026 della Commissione Consiliare n. 2 "Governo del territorio, lavori pubblici, problemi urbanistici, trasporti, traffico, viabilità".

Acquisito il parere favorevole del 2° Settore Urbanistica – Edilizia in ordine alla regolarità tecnica della presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

Visto il parere del Dirigente Settore Economico Finanziario in ordine alla regolarità contabile della presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni ovvero così come modificato dall'art. 3, co.1, lett. b), L. 213/2012.

Durante il dibattito, la consigliera Cristina Rossi deposita un atto di indirizzo, che si allega al presente verbale. Successivamente, a seguito delle spiegazioni fornite dall'assessore Piomboni, la consigliera Rossi procede al ritiro dell'atto e alla presentazione dell'emendamento allegato

Si procede alla votazione, mediante chiamata nominale, dell'emendamento:

Consiglieri votanti n. 14 di cui:

N. 14 favorevoli

Nessun contrario

Nessun astenuto

Si procede quindi alla votazione, per chiamata nominale, delle controdeduzioni alle osservazioni:

Votazione alla controdeduzione all'osservazione prot.0039663 del 19.08.2026 di Società Cooperativa di Consumo per Popolo – Levane:

Punto 1 di 4:

Consiglieri votanti n. 14 di cui:

N. 10 favorevoli

N. 3 contrari (Bertini, Camiciottoli e Rossetti)

N. 1 astensione (Masini)

Punto 2 di 4:

Consiglieri votanti n. 14 di cui:

N. 10 favorevoli

N. 3 contrari (Bertini, Camiciottoli e Rossetti)

N. 1 astensione (Masini)

Punto 3 di 4:

Consiglieri votanti n. 14 di cui:

N. 10 favorevoli

Nessun contrario

N. 4 astensioni (Bertini, Camiciottoli, Masini, e Rossetti)

Punto 4 di 4:

Consiglieri votanti n. 14 di cui:

N. 10 favorevoli

N. 3 contrari (Bertini, Camiciottoli e Rossetti)

N. 1 astensione (Masini)

Votazione alla controdeduzione all'osservazione prot.0040043 del 19.08.2026 di Mauro Valeri, Luciana Bernini, Alice Valeri, Francesco Giuntini, Massimo Giuntini, Lucia Severi, Sharon Giuntini, Gianmaria Pini, Daniele Masselli, Alessandra Mancini:

Punto 1 di 5:

Consiglieri votanti n. 14 di cui:

N. 10 favorevoli

N. 3 contrari (Bertini, Camiciottoli e Rossetti)

N. 1 astensione (Masini)

Punto 2 di 5:

Consiglieri votanti n. 14 di cui:

N. 10 favorevoli

N. 3 contrari (Bertini, Camiciottoli e Rossetti)

N. 1 astensione (Masini)

Punto 3 di 5:

Consiglieri votanti n. 14 di cui:

N. 9 favorevoli

Nessun contrario

N. 5 astensioni (Bertini, Camiciottoli, Masini, Rossetti e Rossi Cristina)

Punto 4 di 5:

Consiglieri votanti n. 14 di cui:

N. 9 favorevoli

N. 4 contrari (Bertini, Camiciottoli, Rossetti e Rossi Cristina)

N. 1 astensione (Masini)

Punto 5 di 5:

Consiglieri votanti n. 14 di cui:

N. 9 favorevoli

N. 4 contrari (Bertini, Camiciottoli, Rossetti e Rossi Cristina)

N. 1 astensione (Masini)

Votazione alla controdeduzione all'osservazione prot.0040056 del 24.08.2026 di Giorgio Valentini e Paolo Antonio Ricci, anche in nome di "Casa Comune":

Punto 1 di 10:

Consiglieri votanti n. 14 di cui:

N. 10 favorevoli

N. 3 contrari (Bertini, Camiciottoli e Rossetti)

N. 1 astensione (Masini)

Punto 2 di 10:

Consiglieri votanti n. 14 di cui:

N. 10 favorevoli

N. 3 contrari (Bertini, Camiciottoli e Rossetti)

N. 1 astensione (Masini)

Punto 3 di 10:

Consiglieri votanti n. 14 di cui:

N. 9 favorevoli

Nessun contrario

N. 5 astensioni (Bertini, Camiciottoli, Masini, Rossetti e Rossi Cristina)

Punto 4 di 10:

Consiglieri votanti n. 14 di cui:

N. 10 favorevoli

N. 3 contrari (Bertini, Camiciottoli e Rossetti)

N. 1 astensione (Masini)

Punto 5-6-7-8 di 10:

Consiglieri votanti n. 13 di cui:

N. 10 favorevoli

N. 2 contrari (Bertini e Rossetti)

N. 1 astensione (Masini)

Punto 9 di 10:

Consiglieri votanti n. 14 di cui:

N. 9 favorevoli

N. 3 contrari (Bertini, Camiciottoli e Rossetti)

N. 2 astensioni (Masini e Rossi Cristina)

Punto 10 di 10:

Consiglieri votanti n. 14 di cui:

N. 9 favorevoli

N. 2 contrari (Bertini e Rossetti)

N. 3 astensioni (Masini, Camiciottoli e Rossi Cristina)

Votazione alla controdeduzione all'osservazione prot. 0042176 del 04.09.2026 della Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio – Regione Toscana:

Punto 1 di 1:

Consiglieri votanti n. 13 di cui:

N. 12 favorevoli

Nessun contrario

N. 1 astensione (Masini)

Bertini non ha risposto al momento della chiamata

Al termine delle votazioni delle controdeduzioni si procede alla deliberazione, con voti resi per chiamata nominale:

Consiglieri votanti n. 13 di cui:

N. 12 favorevoli

N. 2 contrari (Camiciottoli e Rossetti)

N. 1 astensione (Masini)

Bertini 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 dare atto che sono stati effettuati la regolare pubblicazione e il deposito degli atti amministrativi e tecnici costituenti la Variante n. 3 al Piano Operativo consistente nella modifica di n. 3 aree di trasformazione denominate “Completamento a destinazione produttiva in via Giove a Levane AT3.01”, “Completamento a destinazione produttiva in via Nettuno, via Venere a Levane AT3.02”, “Completamento a destinazione commerciale in via Mercurio a Levane AT3.03” finalizzata all’esclusione dai rispettivi perimetri delle superfici appartenenti al Demanio regionale e/o a Rete Ferroviaria Italiana S.p.A, non disponibili alla trasformazione urbanistica e non necessarie all’attuazione delle previsioni residue;
3. di prendere atto che nei termini previsti dalla L.R.65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni sono pervenute n. 3 osservazioni, per un totale quindi di n. 19 quesiti;
4. di prendere atto che fuori dai termini di presentazione delle osservazioni, alla data del 04/09/2026 sono pervenuti i contributi della Regione Toscana e che è stata considerata come osservazione solo quella redatta dalla Direzione Urbanistica e sostenibilità Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio della Regione Toscana;

5. di approvare, puntualmente, in merito ai n.20 quesiti relativi alle osservazioni pervenute, l'elaborato denominato "Report esame osservazioni" allegato alla presente delibera quale parte integrante e sostanziale;

6. di approvare inoltre i seguenti elaborati:

- Relazione di variante contenente l'estratto degli articoli nn. 134, 135 e 136 delle N.T.A. del P.O.;
- Tavola Montevarchi_PO_02k_tav9_variante3-approvazione.pdf;
- Tavola Montevarchi_PO_02k_tav10_variante3-approvazione.pdf

7. 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 stessa;

8. di dare atto che, sotto il profilo urbanistico, la proposta di variante rientra nelle fattispecie di esclusione dall'obbligo di effettuazione di nuove indagini geologiche, idrauliche e sismiche previste dall'art. 3, commi 2 e 3, del D.P.G.R. 5/R/2020, in quanto riconducibile alle ipotesi di rettifica di errori materiali e di riduzione degli indici e delle quantità edificabili, senza trasferimenti di superfici o volumi e senza modifiche peggiorative delle condizioni di pericolosità e fattibilità.

9. di dare atto, altresì, che mantengono piena validità ed efficacia le indagini geologico-tecniche già effettuate e verificate nell'ambito della formazione degli strumenti urbanistici vigenti, depositate presso il Genio Civile Valdarno Superiore in data 23/11/2023, prot./pratica n. 3990, con esito favorevole di conformità di cui al prot. n. 43821 del 17/09/2024, nell'ambito del procedimento di formazione del Piano Operativo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 10/12/2024.

10. di dare atto che la Variante n. 3 al Piano Operativo, acquisterà efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.);

11. 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 per chiamata nominale:

Consiglieri votanti n. 13 di cui:

N. 12 favorevoli

N. 2 contrari (Camiciottoli e Rossetti)

N. 1 astensione (Masini)

Bertini non ha risposto al momento della chiamata

D E L I B E R A

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000, stante la necessità di procedere celermente con i successivi adempimenti.

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.