



COMUNE DI MONTEVARCHI

PROVINCIA DI AREZZO

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 70 DEL 25/09/2026

OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA N. 6 AL PIANO OPERATIVO VIGENTE PER L'ELIMINAZIONE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE DENOMINATA "AMPLIAMENTO DI UN COMPLESSO DIREZIONALE IN VIA G. NATTA (AT1.02)" - ADOZIONE 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. 11 n. 6

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. 32812/2026 del 06/07/2026 e successive integrazioni (prot. n. 35628/2026 del 21/07/2026, n. 36384/2026 del 24/07/2026 e n. 36814/2026 del 28/07/2026), è pervenuta al Comune di Montevarchi l'istanza di variante puntuale al Piano Operativo da parte dei Sigg. Ciari Emiliano e Guarducci Samuele, in qualità di legali rappresentanti della società "Los Angeles di Ciari e Guarducci S.n.c.", per il tramite del tecnico incaricato Arch. Rino Cappelletti, finalizzata allo stralcio della scheda norma relativa all'area di trasformazione denominata "Ampliamento di un complesso direzionale in via G. Natta (AT1.02)" e alla conseguente riclassificazione dell'area alla disciplina di intervento di tipo t6.

Considerato che:

- l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno procedere allo stralcio della scheda norma relativa all'area di trasformazione denominata "Ampliamento di un complesso direzionale in via G. Natta (AT1.02)" e alla conseguente riclassificazione dell'area alla disciplina di intervento di tipo t6;
- la variante è stata inquadrata ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 che recita: *Nel caso di piani e programmi per i quali, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi a valutazione ambientale strategica, l'autorità procedente o il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, predisporre un documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla presente legge;*
- ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 è stata predisposto dal tecnico incaricato dall'Autorità proponente apposito Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS.
- con prot. n. 37683 del 03/08/2026 l'autorità procedente ha inviato all'autorità competente il Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 22 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 prevede nuovi impegni di suolo esterno al perimetro urbanizzato;
- non introduce nuove previsioni insediative;
- non introduce nuove categorie di intervento;
- non incrementa i parametri volumetrici complessivi originariamente attribuiti all'area AT1.02;
- non altera il quadro strategico della pianificazione comunale, limitandosi ad aggiornare la disciplina urbanistica di un singolo lotto secondo le necessità del Proponente;
- modifica il dimensionamento complessivo del Piano Operativo in quanto porta all'eliminazione di 600 mq riferiti alla categoria funzionale direzionale e di servizio afferenti all'UTOE 1.
- 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 ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 con determinazione dirigenziale n. 850 del 04/09/2026 dell'autorità competente e successivo provvedimenti di verifica con Deliberazione di Giunta Comunale n. 204 del 04/09/2029;
- 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;
- l'area interessata dalla variante ricade all'interno della zona produttiva di Montevarchi ed è individuata dal Piano Operativo vigente all'art 116 delle norme tecniche d'attuazione nel seguente modo con denominazione "Ampliamento di un complesso direzionale in via G. Natta (AT1.02)";
- le modifiche riguardano lo stralcio della scheda norma e la riclassificazione dell'area alla disciplina di intervento t6;
- 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 L.R. 65/2014;
- 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.
- lo stralcio della scheda norma e la riclassificazione dell'area alla disciplina di intervento t6 determinano effetti ambientali nulli 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)".

Dato atto che la variante comporta la modifica della tavola del Piano Operativo denominata Montevarchi_PO02k_tav2.pdf e l'eliminazione dell'art. 116 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

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. 6 al Piano Operativo comunale avente ad oggetto l'eliminazione dell'area di trasformazione denominata "Ampliamento di un complesso direzionale in via G. Natta (AT1.02)" e alla conseguente riclassificazione dell'area alla disciplina di intervento di tipo t6.

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 redatto ai sensi dell'art. 38 della L.R. 65/2014.

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".

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.

Con voti resi mediante chiamata nominale:

Consiglieri votanti n. 9 di cui:

N. 9 favorevoli

Nessun contrario

Nessun astenuto

I c.ri Camiciottoli e Rossi Cristina non votano perchè non hanno 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 l'eliminazione dell'area di trasformazione denominata "Ampliamento di un complesso direzionale in via G. Natta (AT1.02)" e la conseguente riclassificazione dell'area alla disciplina di intervento di tipo t6, costituita dai seguenti elaborati, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:
 - Relazione di Variante;
 - Tavola grafica denominata Montevarchi_PO02k_tav2.pdf;
3. di adottare le modifiche della tavola del Piano Operativo denominata Montevarchi_PO02k_tav2.pdf e l'eliminazione dell'art. 116 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo;
4. di dare atto che l'Autorità Competente ha espresso parere di esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 con determinazione n. 850 del 04/09/2026 e successivo provvedimento di verifica con Deliberazione di Giunta Comunale n. 204 del 04/09/2029;
5. di dare atto che la variante non comporta incremento delle superfici edificabili complessive, né aumento del carico urbanistico, né nuovo consumo di suolo;
6. di dare atto, che la Variante n. 6 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. [...]”;

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 presente deliberazione;
8. 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. 9 di cui:

N. 9 favorevoli

Nessun contrario

Nessun astenuto

I c.ri Camiciottoli e Rossi Cristina non votano perchè non hanno 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.