COMUNE DI MONTEVARCHI
PROVINCIA DI AREZZO

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 88 DEL 27/10/2026

OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO N.8 PER LA MODIFICA DI UNA PORZIONE DEI PERCORSI PEDONALI FRA VIA SOLDANI E VIALE CAVOUR AL FINE DI PROCEDERE ALLA SUA ALIENAZIONE - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 32 L.R.65/2014

L'anno 2026, il giorno ventisette del mese di Ottobre 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 14.59.

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 di Consiglio Comunale n. 72 del 10/12/2024 sono stati approvati sia il Piano Strutturale che il Piano Operativo comunale, quest'ultimo pubblicato sul B.U.R.T. Parte II n. 5 del 29/01/2025 ed efficace dal 28/02/2025;

- con istanza prot. n. 24583 del 28/05/2025, integrata con istanza prot. n. 34736 del 15/07/2026, il sig. Milaneschi Franco, in proprio e quale legale rappresentante di Apollonia s.r.l. unipersonale, ha chiesto la regolarizzazione dei confini catastali e patrimoniali di alcune aree poste in via Soldani, viale Cavour e via Valdarno Casentinese;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 179 del 30/07/2026 è stata approvata la Relazione tecnica per la regolarizzazione dei confini catastali e patrimoniali, predisposta dal 3° Settore Lavori Pubblici e Ambiente (13/07/2026). La Giunta ha valutato favorevolmente in linea di indirizzo la soluzione proposta (permuta senza conguaglio, acquisizione gratuita dei sedimi di via Soldani, servitù a favore del Comune) e ha rimesso al Consiglio Comunale gli atti di competenza;
- tra le porzioni interessate dall'operazione patrimoniale, la porzione afferente al percorso pedonale / ciclabile, oggetto di permuta dal Comune ad Apollonia Srl, richiede l'adeguamento della tavola PO.03 – Territorio urbanizzato del Piano Operativo, che la rappresenta come "Tessuti recenti residenziali (U6)", con uso "percorsi/strade pedonali", in zona territoriale omogenea B;
- le modifiche oggetto della presente deliberazione, a seguito della verifica dello stato effettivo dei luoghi, sono finalizzate a salvaguardare e garantire la continuità del percorso pedonale di collegamento tra Via Soldani e Viale Cavour, mediante il mantenimento delle aree funzionali al percorso pedonale e ciclabile e l'individuazione delle porzioni residuali non funzionali al tracciato quali aree suscettibili di ampliamento del resede, riconducibili alla categoria di intervento t5 e, pertanto, suscettibili di alienazione;
- in data 09/10/2026, con nota prot. n.47671, l'Autorità procedente ha trasmesso all'Autorità competente per la VAS la Relazione Motivata redatta ai sensi dell'art. 5, comma 3-ter, della L.R. 10/2010, al fine di attivare la procedura di verifica di assoggettabilità semplificata, ricorrendone i presupposti previsti dalla disposizione normativa.
- in data 13/10/2026, con provvedimento n.969, l'Autorità competente per la VAS si è espressa, con atto motivato, disponendo l'esclusione della variante dalla procedura di VAS.
- in data 13/10/2026, il suddetto provvedimento, corredato dei relativi allegati, è stato pubblicato all'Albo pretorio e reso disponibile sul sito istituzionale del Comune.

Dato atto che la variante:
- si configura come variante semplificata, così come definita dall'art. 30, comma 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 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 10/12/2024;
- 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 e della 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 sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 ed è stata esclusa dalla VAS con il provvedimento dell'Autorità Competente richiamato in premessa, per le motivazioni contenute integralmente nella Relazione motivata e nel provvedimento stesso;
- la proposta di variante non richiede nuove indagini geologico-tecniche, in quanto non modifica le classi di pericolosità e di fattibilità né introduce previsioni di trasformazione.

Dato altresì atto che:
- il Piano Operativo e il Piano Strutturale, approvati con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 10/12/2024, sono stati sottoposti, durante la loro redazione, al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ordinaria;
- la variante in oggetto non inficia nella sostanza le previsioni del Piano Operativo e non necessita di ulteriori approfondimenti rispetto alle valutazioni svolte in quella sede; la modifica proposta, limitata alla tavola PO.03 è una mera variazione cartografica che non prevede nuovi impegni di suolo o aumenti della capacità edificatoria e/o insediativa e non incide sul dimensionamento del Piano Operativo;
- in termini di impatti sull'ambiente la modifica, vista la minima consistenza, è ininfluente sulle risorse essenziali del territorio e non produce relazioni dirette o cumulative con problemi ambientali connessi a biodiversità, popolazione, salute umana, flora e fauna, suolo, acqua, aria, fattori climatici e patrimonio culturale;
- la modifica non incide sugli standard urbanistici e non modifica la funzionalità del percorso pedonale che collega via Soldani al centro commerciale; la porzione ha natura marginale ed è esterna alla sede stradale;

- le modifiche non comportano impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale, né di natura transfrontaliera, e non presentano caratteristiche tali da incidere negativamente su zone di pregio naturalistico o del patrimonio culturale, essendo l'area collocata in una parte della città già interessata da un utilizzo intensivo del suolo;
- le modifiche non comprendono aree in cui siano presenti Beni Paesaggistici e non contrastano con le previsioni e le prescrizioni del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, per cui non occorre alcun adeguamento o conformazione ai sensi degli artt. 20 e 21 dello stesso Piano e dell'art. 31, comma 3, della L.R. 65/2014.

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 al Piano Operativo è necessaria per rendere la rappresentazione cartografica dello strumento urbanistico coerente con l'assetto patrimoniale definito con la Delibera di Giunta Comunale n. 179/2026 e con lo stato dei luoghi;
- la proposta di variante ha carattere puntuale e nasce allo scopo di consentire la regolarizzazione dei confini tra proprietà comunale e privata.

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)", con particolare riferimento all'art. 5, comma 3 ter.

Vista la documentazione che costituisce la proposta di variante al Piano Operativo comunale, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di seguito elencata:
1. Relazione tecnica di variante, con estratto della tavola PO.03 (stato attuale e stato variato), a firma del progettista Arch. Patrizia Belardini;
2. Relazione motivata ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 e provvedimento di esclusione dalla VAS dell'Autorità Competente.

Ritenuto, per quanto sopra esposto, di procedere all'adozione della variante semplificata n. 8 al Piano Operativo comunale, consistente nella modifica della tavola PO.03 – Territorio urbanizzato, limitatamente alla porzione attualmente classificata come «Tessuti recenti residenziali (U6)», con uso «percorsi/strade pedonali», in zona territoriale omogenea B, mediante attribuzione della destinazione «Tessuti recenti residenziali (U6)», zona territoriale omogenea B, uso «ampliamento per il resede», categoria di intervento t5, come rappresentato negli elaborati di variante. In modo da consentirne la futura alienazione.

Ritenuto inoltre che la presente variante non riguardi previsioni ricadenti all'esterno del territorio urbanizzato e pertanto venga inquadrata tra le varianti semplificate di cui all'art. 30, comma 2, della L.R. 65/2014, da attuare secondo le modalità riportate all'art. 32 della medesima legge regionale.

Considerato, altresì, che l'art. 36 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. disciplina l'informazione e la partecipazione dei cittadini alla formazione degli atti di governo del territorio prevedendo l'applicazione delle relative norme unicamente ai procedimenti ordinari di cui al Titolo II, Capi I e II e al Titolo III, 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'art. 18 della L.R. 65/2014.

Visto il Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione redatto 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 D.Lgs. 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 21.10.2026 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. 12 favorevoli
Nnessun contrario
N. 1 astenuto (Rossetti)
La consigliera Bertini non vota perchè 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 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;

3. di adottare, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, la variante semplificata n. 8 al Piano Operativo comunale, avente a oggetto la modifica della tavola PO.03 – Territorio urbanizzato, mediante la riclassificazione della porzione attualmente individuata come «Tessuti recenti residenziali (U6)», con uso «percorsi/strade pedonali», in zona territoriale omogenea B, in «Tessuti recenti residenziali (U6)», zona territoriale omogenea B, uso «ampliamento per il resede», categoria di intervento t5, secondo quanto rappresentato nei seguenti elaborati, allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale:
   - Relazione tecnica di variante, comprensiva degli estratti della tavola PO.03 relativi allo stato attuale e allo stato variato, a firma dell'Arch. Patrizia Belardini;
   - Relazione motivata redatta ai sensi dell'art. 5, comma 3-ter, della L.R. 10/2010 e provvedimento dell'Autorità competente relativo all'esito della verifica di assoggettabilità a VAS;

4. di dare atto che, con deliberazione della Giunta comunale n. 179 del 30/07/2026, è stata approvata la Relazione tecnica per la regolarizzazione dei confini catastali e patrimoniali e che gli eventuali successivi atti di competenza del Consiglio comunale, necessari al perfezionamento dell'operazione patrimoniale, saranno adottati secondo la normativa vigente, tenuto conto dell'efficacia della presente variante urbanistica;

5. di dare atto che la presente variante è stata sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 ed è stata esclusa dalla VAS con il provvedimento dell'Autorità Competente richiamato in premessa, per le motivazioni contenute integralmente nella Relazione motivata e nel provvedimento stesso;

6. di dare atto che l'avviso relativo all'adozione della variante sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) e che gli atti della variante saranno resi accessibili sul sito istituzionale del Comune. Gli interessati potranno presentare osservazioni entro trenta giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT, ai sensi dell'art. 32, comma 2, della L.R. 65/2014. Decorso tale termine, la variante sarà approvata con le modalità previste dal comma 3 del medesimo articolo. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diverrà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;

7. 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. 12 di cui:
N. 11 favorevoli
Nnessun contrario
N. 1 astenuto (Rossetti)

I consiglieri Camiciottoli e Bertini non votano perchè non hanno risposto al momento della chiamata

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	IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Dott. Matteo Manca	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.