

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO CON CONTESTUALE 10 VARIANTE AL  
REGOLAMENTO URBANISTICO RELATIVO ALL'INTERVENTO  
UNITARIO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE IUC4 UBICATO  
NELLA UTOE 10 DI DOGANA FRA VIA SAMMINIATESE E VIA VIII  
MARZO, PRESENTATA DA GERVASI S.P.A. E PROCOGEN S.P.A.  
ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO E DELLA CONTESTUALE  
VARIANTE AL R.U. AI SENSI DEGLI ARTT. 32 E 111 DELLA L.R. 65/2014.**

PREMESSO CHE :

- Con istanza P.G. n. 13282 del 28.07.2016 – Pratica Edilizia n. 673/2016 è stato depositato dalla GERVASI s.p.a. con sede in Viale dei Mille n. 137 - 50131 Firenze partita IVA 00279270524 - PROCOGEN s.p.a. con sede in Via di Colle Ramole n. 9 - 50023 Impruneta (FI) partita IVA 05679800481, il Piano Attuativo relativo alla realizzazione di un insediamento residenziale in loc. Dogana in angolo tra Via VIII Marzo e Via Samminiatese a firma dell'Ing. Maurizio Fontanelli di Castelfiorentino;

- Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di nuovi edifici con destinazione residenziale e funzioni compatibili (commerciale, direzionale, ecc.), posti in angolo tra Via VIII Marzo e Via Samminiatese, oltre alla esecuzione di spazi pubblici per strade, parcheggi, aree a verde, ecc.;

- Gli interventi sono riferiti ad un'area di completamento edilizio già individuata dal R.U. come Zona di Intervento Unitario Completamento – IUC4 all'interno della UTOE 10 Dogana, ai sensi dell'art. 10 delle N.T. del R.U.;

- Ai fini di consentire l'esecuzione dell'intervento proposto si rende necessaria l'attivazione di una variante contestuale alla specifica scheda di cui all'Allegato B al R.U. per la revisione di alcuni elementi aventi carattere marginale di mera natura prescrittiva;

- Il Servizio Gestione del Territorio, ha ritenuto l'intervento congruente con i principi del R.U., previa adozione di una contestuale variante allo stesso, rimettendo il parere finale alla Commissione Consiliare Urbanistica.

RICORDATO CHE:

- Il Comune di Castelfiorentino è munito di Piano Strutturale approvato con Delib. C.C. 53 del 17.07.2001 pubblicato sul BURT del 14.08.2001 e che il primo Regolamento Urbanistico è stato approvato con Delib. C.C. n. 56 del 30.12.2003 pubblicato sul BURT del 18.02.2004;
- A seguito della scadenza quinquennale delle previsioni urbanistiche è stata approvata la 4 Variante al R.U. con Delib. C.C. n. 40 del 13.11.2012 pubblicata sul BURT in data del 19.12.2012, che ha riconfermato e reiterato le previsioni non attuate, fra le quali anche quella relativa all'intervento in oggetto;
- Le previsioni della 4 Variante perderanno efficacia al trascorrere dei tre anni

dall'approvazione della L.R. 65/2014 e precisamente il 27.11.2017 così come disciplinato dall'art. art. 228 della stessa legge, termine leggermente anticipato nei confronti della disposizione di carattere generale che dispone la validità di 5 anni delle previsioni del R.U., e pertanto la suddetta previsione risulta attualmente efficace;

- Con Delib. G.C. n. 66 del 31.05.2017 è stato dato mandato al Servizio Gestione del Territorio di procedere alla redazione degli atti conseguenti alla redazione della variante necessaria per l'adozione del piano attuativo di cui sopra;
- Con Det. Dir. n. .... del ..... è stato individuato il Garante della Comunicazione nella figura della Dott.ssa Ilaria Dainelli ai sensi dell'art. 18 per le finalità di cui agli art. 36, 37 e 38 della stessa L.R. 65/2014;
- Per l'adozione e l'approvazione delle Varianti semplificate al R.U., ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, si applicano le procedure indicate dall'art. 32 della suddetta legge;
- Che in proposito l'art. 107 comma 3 della L.R. 65/2014 dispone che le varianti correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, come nel caso del Piano in oggetto, possono essere adottate ed approvate contestualmente al relativo piano attuativo;
- L'adozione del Piano Attuativo con contestuale variante al R.U. non risulta in contrasto con il P.I.T., né con il P.T.C.P., né con il P.S. e rispetta le finalità e gli indirizzi definiti dalla L.R. 65/2014 e s.m.i.;

#### DATO ATTO

Che il Responsabile del Procedimento è individuato nel Responsabile del Servizio Gestione del Territorio Geom. Roberto Marconi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014;

#### CONSIDERATO

che sulla base degli indirizzi impartiti dall'Amministrazione Comunale è stata elaborata una proposta di variante al R.U. Verificata inoltre la congruità dell'intervento di cui al Piano Attuativo proposto con la disciplina di riferimento, la Variante Urbanistica ed il provvedimento in oggetto sono rappresentati dai seguenti elaborati che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, e precisamente:

Variante al R.U.

- Relazione Urbanistica;
- Allegato B - Schede degli interventi con destinazione residenziale – (estratto) - Stato sovrapposto;
- Certificazione del Responsabile del Procedimento;
- Rapporto del Garante della Comunicazione.

Piano Attuativo:

- Relazione tecnica;
- Computo metrico;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Certificazione adeguatezza indagini geologiche;
- Relazione geologica geotecnica;
- Tav. 1 Estratti – Documentazione Fotografica;

- Tav. 2 Estratto R.U.;
  - Tav. 3 Planimetria catastale;
  - Tav. 4 Planimetria di progetto – Parametri urbanistici;
  - Tav. 5 Calcolo analitico delle superfici;
  - Tav. 6 Arredo urbano – Superamento barriere architettoniche;
  - Tav.7 Tipologie edilizie sezioni-prospetti;
  - Valutazione previsionale di Clima Acustico
- 1) Verifica assoggettabilità a VAS
    - Documento preliminare;
  - 2) Relazione istruttoria Piano Attuativo
  - 3) Schema di convenzione;

Dato atto che la presente proposta è stata esaminata dalla Commissione Comunale Edilizia nelle sedute del 28.11.2016 e ..... e dalla Commissione Consiliare Urbanistica nelle sedute del 24.11.2016 e ....., con esito favorevole;

Vista la relazione che precede, richiamata a costituire parte integrante e sostanziale della presente narrativa;

Vista la proposta di Piano Attuativo relativo alla realizzazione di un insediamento residenziale in angolo tra Via VIII Marzo e Via Samminiatese ai sensi dell'art. 10 della delle N.T. del R.U., presentato dalla GERVASI s.p.a. e PROCOGEN s.p.a.;

Dato atto che il Piano Attuativo non risulta in contrasto con il Piano Strutturale e che per la sua adozione è necessaria una contestuale variante al vigente Regolamento Urbanistico, ai sensi degli art. 30 e 32 della L.R. 65/2014, per gli aspetti evidenziati nella relazione che precede;

Ritenuto che la proposta in oggetto sia meritevole di accoglimento risulta pertanto necessario procedere all'adozione del Piano Attuativo finalizzato alla realizzazione di un insediamento residenziale in angolo tra Via VIII Marzo e Via Samminiatese, all'interno di un'area individuata dal R.U. come intervento unitario di completamento edilizio IUC4 ai sensi dell'art. 10 delle N.T. del R.U., come previsto dall'art. 107 e seguenti della L.R. 65/2014 e s.m.i.;

Ritenuto necessario procedere all'approvazione dello schema di convenzione urbanistica necessaria per l'attuazione dell'intervento in progetto;

Ritenuto inoltre di non dover sottoporre il presente Piano Attuativo con contestuale variante al R.U. a procedura di V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) in quanto il Nucleo Tecnico di Valutazione Ambientale, con verbale in data 15.06.2017, ha espresso il parere unanime di non assoggettabilità a VAS del presente provvedimento in ragione dell'entità e delle caratteristiche dell'intervento in progetto;

Dato atto che il Piano Attuativo è stato esaminato con parere favorevole dalla Commissione Comunale Edilizia e dalla Commissione Consiliare Urbanistica, come riportato in narrativa;

Vista la certificazione rilasciata dal Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014;

Vista la relazione del Garante della comunicazione ai sensi dell' art. 18 della L.R. 65/2014;

Preso atto dell'avvenuto deposito degli elaborati, avvenuto in data ....., presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile;

Considerato che la presente bozza di provvedimento relativa alla adozione del Piano di Recupero con contestuale variante urbanistica è stata pubblicata in forma digitale sul sito web

dell'ente;

Vista la Legge Regionale n. 65 del 10 novembre 2014 recante Norme per il governo del territorio;

Visto e preso atto del parere favorevole espresso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 - 1° comma – del D.Lgs. 18.08.00 n. 267 dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio in ordine alla regolarità tecnica;

Considerato e dato atto che il presente provvedimento non è soggetto, per sua natura, al parere di regolarità contabile di cui al medesimo Art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

Rilevato che il presente atto rispetta gli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs n. 267/2000;

Ravvisata la propria competenza ai sensi dell' art. 42 del già richiamato D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, nonché ai sensi della L.R. 65/2014;

## **DELIBERA**

1. Di adottare il Piano Attuativo presentato dalla GERVASI s.p.a. e PROCOGEN s.p.a. relativo alla realizzazione di un insediamento residenziale in loc. Dogana in angolo tra Via VIII Marzo e Via Samminiatese - Castelfiorentino a firma dell'Ing. Maurizio Fontanelli di Castelfiorentino ai sensi dell'art. 10 delle N.T. del R.U., rappresentato e descritto dagli elaborati illustrati in premessa che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
2. Di adottare, la contestuale Variante al R.U. vigente, ai sensi dell' art. 32 della L.R. 65/2014 ravvisando la sussistenza delle ipotesi contemplate all'art. 30 (varianti semplificate) e 107 comma 3 (piani attuativi con variante contestuale al R.U.) per sancire e dare esecuzione alle specifiche previsioni contenute nel Piano Attuativo sopra richiamato.
3. Di dare atto che l'iter di approvazione del presente provvedimento seguirà le procedure definite dal suddetto art. 32 della L.R. 65/2014 e s.m.i.
4. Di approvare l'allegato schema di convenzione necessario a dare attuazione all'intervento in oggetto.
5. Di fissare la validità del Piano di Recupero in dieci anni a decorrere dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione dello stesso sul BURT.
6. Di dare altresì atto che nella procedura di variante in argomento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. 65/2014, svolgono il ruolo di Responsabile del Procedimento il Geom. Roberto Marconi ed il ruolo di Garante della Comunicazione la Dott.ssa Ilaria Dainelli.
7. Di incaricare il Servizio Gestione del Territorio dell'espletamento degli adempimenti di cui alla citata L.R. 65/2014.

Indi il Consiglio Comunale, al fine di consentire la pronta adozione dei provvedimenti di competenza

## **DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4, del TUEL approvato con D.Lgs 267/2000 e smi