



Comune di Castelfiorentino

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 29 del 22/04/2021

OGGETTO: VARIANTE ALLA LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE UTOE 6 - IUA1 DI VIA PROFETI PRESENTATA DA CORSI DINO LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA IMMOBILIARE PROFETI - APPROVAZIONE CON ATTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 112 L.R. 65/2014.

L'anno **2021** addì **ventidue** del mese di **aprile** alle ore **18:00** si è riunito il Consiglio Comunale, in videoconferenza, ai sensi dell'art. 73, comma 1, del D.L. 17 marzo 2020 n. 18 e secondo i criteri disposti dal Decreto del Presidente del Consiglio Comunale del 24 aprile 2020 (Prot. n. 5772).

Alla trattazione del punto risultano in collegamento e come tali **PRESENTI N. 17** Consiglieri:

FALORNI ALESSIO	Presente	CALLAIOLI SILVIA	Presente
ROMEI GABRIELE	Presente	CORBINELLI DUCCIO	Presente
SALVADORI MONICA	Presente	ANGIOLINI ILARIA	Presente
RAPI LAURA	Presente	ROSI SIMONE	Presente
COMANDUCCI	Presente	SERROZZI FABIO	Presente
SILVANO		GIGLIOLI SUSI	Presente
DI LUCIA DANIELE	Presente	CAMBI PAOLO	Presente
FIORAVANTI	Presente	PAOLIERI CARLOTTA	Presente
FEDERICO		MACCHI FABRIZIO	Presente
LELLI CLAUDIO	Presente		

PRESENTI N. 17

ASSENTI N. 0

Risultano presenti gli Assessori: Centi Claudia, Bruchi Simone, Tafi Alessandro, Gianni' Francesca, Onnis Alessio.

Assiste il SEGRETARIO COMUNALE SPATARELLA FULVIO, che provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente, **ROMEI GABRIELE** riconosciuta legale l'adunanza invita il Consiglio comunale a prendere in esame l'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: VARIANTE ALLA LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE UTOE 6 - IUA1 DI VIA PROFETI PRESENTATA DA CORSI DINO LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA IMM. PROFETI - APPROVAZIONE CON ATTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 112 L.R. 65/2014.

Il Presidente della Commissione Urbanistica, consigliere Sig. Federico Fioravanti, illustra la proposta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE

- Con istanza di cui alla Pratica Edilizia 231/2021 e' stata depositata dal. Sig. Corsi Dino, in qualità di Legale Rappresentante della Imm. Profeti s.r.l., la Variante del piano alla lottizzazione residenziale di Via dei Profeti, all'interno UOTE 6, denominata IUA1. A tale richiesta risultano allegati elaborati grafici a firma dell'Ing. Maurizio Fontanelli di Castelfiorentino;
- Il Piano di Lottizzazione residenziale originario, era stato adottato con Delib. C.C. 54/2016, approvato definitivamente con Delib. C.C. 77/2016 e convenzionato con Atto Notaio Capodarca in data 06.03.2017;
- Stante la dimensione notevole dell'area e considerata la particolare situazione del mercato immobiliare, al fine di razionalizzare le tempistiche di sviluppo e di realizzazione dell'intervento, la zona interessata dal piano di lottizzazione era stata suddivisa in 5 comparti corrispondenti a settori definiti con possibilità di attuazione con tempistiche differite;
- La presente variante interessa il comparto 1 della suddetta lottizzazione corrisponde all'area ricompresa tra la Via S. Pertini e la prosecuzione di Via M. Alicata e confinante, su di un lato, con terreno di proprietà comunale (area zona acquedotto) mentre, sull'altro lato, risulta confinante con resedi di proprietà privata. Nell'ambito del predetto progetto di lottizzazione al comparto 1 era stata attribuita una Volumetria complessiva pari a 18.242,09 mc, con una corrispondente Superficie Utile Lorda (SUL) di 6.080,70 mq, ripartiti in 10 lotti edificabili.
- La presente istanza di variante al citato Piano di Lottizzazione riveste un carattere prettamente normativo che incide in maniera limitata sugli elaborati di lottizzazione con la conferma della previsione originaria sia in termini dimensionali che in termini di organizzazione del comparto in 10 lotti edificabili, in linea con quanto già contemplato in precedenza;
- Sono contemplate, con tale modifica, alcune specificazioni sulle modalità esecutive e di gestione dei lotti edificabili, in particolare viene richiesta la ridefinizioni delle volumetrie da attribuire ad alcuni lotti edificabili, in conseguenza ad operazioni finanziarie intercorse tra i vari soci, vengono eliminate alcune incongruenze e contraddizioni presenti negli elaborati approvati, viene prevista la riassegnazione della volumetria esuberante che non è stata utilizzata nell'ambito della edificazione dei corrispondenti lotti;

- La proposta non determina alterazioni significative nella organizzazione dell'insediamento ma solo un riequilibrio delle volumetrie assegnate ai vari lotti e, comunque, nel rispetto della capacità edificatoria attribuita al predetto comparto che globalmente resta invariata sia in termini di Volumetria che in termini di Superficie Utile Lorda (SUL);
- Gli elaborati costitutivi il Piano di Lottizzazione risultano invariati fatta salva la necessità di rivedere i contenuti quantitativi di cui alle tavole progettuali n. 4 n. 5 contenenti le indicazioni specifiche delle volumetrie assegnate ai lotti ed ai sub-lotti, in sostituzione di due tavole del progetto originario;
- Ai fini dell'attuazione delle operazioni di modifica al Piano di Lottizzazione non si ritiene necessaria la sottoscrizione di specifico atto di convenzione integrativo in quanto i contenuti fondamentali oggetto della convenzione originaria non risultano modificati;
- il Servizio Gestione del Territorio, con relazione istruttoria in data 15.04.2021, ha ritenuto l'intervento conforme alla disciplina di riferimento.

RICORDATO CHE:

- Con deliberazione n. 40 del 13/11/2013 il Consiglio Comunale ha approvato, ai sensi e per gli effetti della L.R. 1/2005 la 4° Variante al Regolamento Urbanistico, che individua e determina la disciplina per l'utilizzazione e la trasformazione del territorio comunale e delle relative risorse;
- Le previsioni del R.U. riferite a questa specifica zona non risultano decadute in quanto trattasi di area soggetta a piano attuativo convenzionato ancora vigente ed efficace;
- L'approvazione della Variante Normativa al Piano di Lottizzazione residenziale risulta conforme alle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente;
- Nel caso di varianti ai Piani Attuativi che non comportino aumento della superficie utile lorda né del volume e dell'altezza degli edifici, non modifichino il perimetro del piano e non comportino riduzione degli standard previsti dal piano attuativo originario, ricorre l'ipotesi prevista dall'art. 112 della L.R. 65/2014 – Particolari varianti ai piani attuativi che prevede l'approvazione degli stessi con atto unico;
- In relazione alle caratteristiche della variante il piano di lottizzazione non è sottoposto a V.A.S. (valutazione ambientale strategica) né a verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S., di cui alla L.R. 10/2010;
- In relazione a quanto disposto dall'art. 3 comma 2 del DPGR 5R/202014 non necessita il deposito di nuove indagini in presenza di varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportino incremento di volume o di superficie coperta degli edifici. In proposito si rimanda al deposito delle precedenti indagini effettuato all'Ufficio del Genio Civile in data 26.07.2016 n. 3298 ed alla nota di esito favorevole del predetto Ufficio redatta in data 26.09.2016.

DATO ATTO CHE la Variante al Piano di lottizzazione è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 21/04/2021;

CONSIDERATA QUINDI la congruità dell'intervento proposto con la disciplina del RU, la variante al piano di lottizzazione residenziale descritta è composta dai seguenti elaborati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- Relazione tecnica
- Tav. 1 Planimetrie generali;
- Tav. 4 – Stato Modificato;
- Tav. 5 – Stato Modificato;
- Dichiarazione valutazione acustica;
- Dichiarazione valutazione idro-geologica;

VISTA la proposta di Variante al Piano alla lottizzazione residenziale di Via dei Profeti, all'interno UOTE 6 denominata IUA1 di cui alla Pratica Edilizia 231/2021 depositata dal. Sig. Corsi Dino, in qualità di Legale Rappresentante della Imm. Profeti s.r.l. con allegati elaborati grafici a firma dell'Ing. Maurizio Fontanelli di Castelfiorentino;

DATO ATTO che la Variante al Piano di lottizzazione residenziale è conforme alle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente, per gli aspetti evidenziati nella relazione urbanistica, (All. B) e che per la sua approvazione con atto unico si procede ai sensi dell'art. 112 LR 65/2014;

RITENUTO CHE la proposta in oggetto sia meritevole di accoglimento;

RITENUTO necessario procedere all'approvazione con atto unico alla proposta di Variante al Piano alla lottizzazione residenziale di Via dei Profeti, all'interno UOTE 6 denominata IUA1 di cui alla Pratica Edilizia 231/2021;

RITENUTO altresì di non dover sottoporre la Variante al Piano di lottizzazione residenziale a V.A.S. (valutazione ambientale strategica) né a verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S., per i motivi prima descritti;

DATO ATTO che la Variante Normativa al Piano di lottizzazione residenziale è stata preventivamente sottoposta all'esame della Commissione Consiliare Urbanistica, come riportato in narrativa;

PRESO ATTO della non necessità di procedere alla redazione di nuove indagini geologiche o comunque di effettuare il deposito della predetta istanza presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile;

VISTA la “Relazione urbanistica” del Responsabile del procedimento allegata alla presente comprensiva degli elaborati relativi allo stato legittimo (All. B);

VISTI i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta espressa ai sensi dell'articolo 49 e 147 bis del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 267/2000 rispettivamente dal Responsabile del servizio interessato e dal Responsabile del servizio finanziario;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTI i vigenti strumenti urbanistici comunali;

VISTO il Decreto del Sindaco 4/2021 con il quale l'Ing. Manrico Padovani è stato designato come Dirigente Responsabile del Settore II;

RICHIAMATE le Delib. C.C. 54/2016 e 77/2016 rispettivamente di adozione e di approvazione del piano di lottizzazione relativo all'insediamento in oggetto;

VISTO il D.Lgs 267/00 in particolare l'art 42 sulle competenze del Consiglio Comunale;

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.

Con votazione effettuata mediante appello nominale avente il seguente esito:

- consiglieri presenti n. 17
- consiglieri votanti n. 17
- voti favorevoli n. 17 (unanimità)
- voti contrari n. 0
- consiglieri astenuti n. 0

D E L I B E R A

- 1 Di approvare con atto unico la proposta di Variante al Piano alla lottizzazione residenziale di Via dei Profeti, all'interno UOTE 6 denominata IUA1 di cui alla Pratica Edilizia 231/2021 depositata dal. Sig. Corsi Dino, in qualità di Legale Rappresentante della Imm. Profeti s.r.l. con allegati elaborati grafici a firma dell'Ing. Maurizio Fontanelli che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione composti da:
 - Relazione tecnica
 - Tav. 1 Planimetrie generali;
 - Tav. 4 – Stato Modificato;
 - Tav. 5 – Stato Modificato;
 - Dichiarazione valutazione acustica;
 - Dichiarazione valutazione idro-geologica.
- 2 Di dare atto che l'iter di approvazione dell'atto sopracitato seguirà il procedimento di cui all'art. 112 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.;
- 3 Di specificare che in relazione alle modifiche introdotte non risulta necessaria la sottoscrizione di nuova convenzione e che risulta invariato il termine decennale previsto per il completamento dell'insediamento così come stabilito nella convenzione sottoscritta con Atto Notaio Capodarca in data 06.03.2017 rep. 8558;
- 4 Di dare atto che ai sensi degli art. 4 e seg. della legge 241/90 il Responsabile del presente procedimento è il Geom. Roberto Marconi in qualità di Responsabile del Servizio Gestione del Territorio;
- 5 Di specificare che avverso il presente provvedimento è possibile ricorrere al TAR della Regione Toscana o per via straordinaria al Capo dello Stato, rispettivamente nei termini di legge;
- 6 Di disporre la trasmissione del presente provvedimento ai responsabili dei Servizi e degli Uffici interessati per l'espletamento degli adempimenti di competenza.

Indi il Consiglio Comunale

Al fine di consentire la pronta adozione dei provvedimenti di competenza,

Con successiva votazione effettuata mediante appello nominale avente il seguente esito:

- consiglieri presenti n. 17
- consiglieri votanti n. 17
- voti favorevoli n. 17 (unanimità)
- voti contrari n. 0
- consiglieri astenuti n. 0

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" – T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 267/00 e successive modifiche e integrazioni.



Comune di Castelfiorentino

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
ROMEI GABRIELE

IL SEGRETARIO COMUNALE
SPATARELLA FULVIO

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
ROMEI GABRIELE

IL SEGRETARIO COMUNALE
SPATARELLA FULVIO

Deliberazione n. 29 del 22/04/2021