



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

OGGETTO: ADOZIONE DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER RECUPERO DI VOLUMETRIE DERIVANTI DALLA DEMOLIZIONE DI MANUFATTI ESISTENTI - UTOE E1c – Via Profeti – Proprietà Martelli - UTOE 3 – Zona S36 – Via De Sanctis – Proprietà Errebici s.r.l.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- Con istanza del 02.08.2019 prot. 15483 (Pratica Edilizia 434/2019) è stata depositata da parte delle sig.re Martelli Manuela, Martelli Daniela, Barili Elena e della Errebici s.r.l. la richiesta del Piano Attuativo di iniziativa privata ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014 e lo stesso, risultando finalizzato alla riqualificazione di un'area degradata, è configurabile nella fattispecie di piano di recupero di cui all'art. 119 della ridetta L.R. 65/2014.
- La suddetta richiesta risultano corredata di specifici elaborati grafici e descrittivi a firma dell'Arch. Irene Bagni e del Geom. Paolo Bagni di Castelfiorentino;
- Il Piano Attuativo prevede l'esecuzione di un intervento contraddistinto da una attività che coinvolge due zone distinte nell'ambito delle seguenti UTOE:
 - a) UTOE E1c del territorio rurale periurbano - zona caratterizzata da una situazione di degrado per la presenza di vari manufatti in disuso. La proposta risulta finalizzata alla demolizione degli stessi, con contestuale trasferimento della capacità edificatoria in altro sito, ed alla successiva sistemazione dell'area.
 - b) UTOE 3 – Capoluogo - Settore nord - zona di saturazione edilizia denominata S36 sulla quale sono in corso interventi di nuova edificazione. La richiesta avanzata è quella di integrare le costruzioni in corso di realizzazione con la volumetria derivante dalla demolizione dei predetti manufatti fatiscenti.
- Le aree in oggetto risultano connesse tra di loro sulla base delle risultanze di una specifica modifica al R.U. (Variante n. 14) la quale dispone che per l'attuazione dell'intervento debba essere presentato uno specifico Piano Attuativo da parte dei proprietari delle due aree;
- Detta proposta risulta sostanzialmente coerente con le previsioni del vigente strumento urbanistico ed in particolare risulta incentrato sul combinato disposto di cui agli art. 9/bis e 58 delle Norme Tecniche del R.U.;
- Nello specifico l'art. 58 prevede, per gli edifici individuati come incompatibili, la possibilità di completa demolizione con una eventuale delocalizzazione della corrispondente volumetria. L'art. 9/bis individua tra i siti da destinare alla rilocalizzazione delle volumetrie, derivanti dalla demolizione di edifici incompatibili, anche le aree già destinate alla realizzazione di attività edificatoria tra le quali le aree di saturazione edilizia, come quella in oggetto;
- Per le motivazioni anzidette il Servizio Gestione del Territorio ha ritenuto l'intervento conforme alle disposizioni del RU, con l'inoltro della proposta all'esame della Commissione Urbanistica per la successiva espressione del parere finale da parte del Consiglio Comunale.

RICORDATO CHE:

Con Delib. n. 40 del 13/11/2012 il Consiglio Comunale ha approvato 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;



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

Successivamente con Delib. n. 52 del 30/09/2019 il Consiglio Comunale ha adottato la 14° Variante al Regolamento Urbanistico, di carattere localizzativo, che individua le due zone soggette ad intervento di recupero quali sito di origine e sito di destinazione finale delle volumetrie derivanti dalla demolizione dei manufatti preesistenti;

In virtù di quanto sopra con Det. n. 709 del 15/11/2019 il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio ha preso atto della mancata presentazione di osservazioni ed ha contestualmente disposto l'approvazione della 14° Variante al Regolamento Urbanistico;

L'art. 58 prevede delle N.T. del R.U., per gli edifici individuati come incompatibili, la possibilità di completa demolizione con una eventuale delocalizzazione della corrispondente volumetria;

L'art. 9/bis delle N.T. del R.U. individua, all'interno del perimetro del centro edificato, i siti da destinare alla rilocalizzazione delle volumetrie, derivanti dalla demolizione di edifici incompatibili, tra le quali le aree di saturazione edilizia;

L'adozione del Piano di Attuativo risulta conforme alle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente;

Per l'adozione e l'approvazione dei Piani Attuativi, quando conformi al Regolamento Urbanistico, si applica la procedura indicata dall'art. 111 della LR 65/2014;

Il presente Piano Attuativo non è sottoposto a VAS (valutazione ambientale strategica) né a verifica preventiva di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art 5bis, comma 2 della L.R. 10/2010 in quanto lo stesso non comporta variante al R.U. e comunque tale piano di rango superiore è già stato oggetto della procedura di verifica di cui alla medesima L.R. 10/2010;

Ai sensi e con le modalità indicate dal Regolamento di attuazione approvato con DPGR n. 53/R del 25/10/2011, il piano attuativo corredato dalle indagini geologiche di fattibilità è stato depositato presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile e da questo acquisito in data

DATO ATTO CHE il Piano attuativo è stato esaminato:

- dalla Commissione Edilizia nella seduta del con parere favorevole
- dalla Commissione Urbanistica, nella seduta del 18.02.2020 con parere favorevole a condizione che le attività di riedificazione della volumetrie esistenti vengano precedute dalla demolizione dei manufatti degradati con smaltimento dei materiali contenenti amianto.

CONSIDERATA QUINDI la congruità dell'intervento proposto con la disciplina del RU, il Piano Attuativo descritto è composto dai seguenti elaborati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

PIANO ATTUATIVO

- Relazione tecnica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 1 Estratti;
- Tav. 2 Ingrandimento estratti;
- Tav. 3 Estratti norme RU;
- Tav. 4 Estratti Catastali;
- Tav. 5 Fotografie sito di provenienza;
- Tav. 6 Fotografie sito di atterraggio;



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

- Tav. 7 Calcolo volumi da demolire;
- Tav. 8 Schema planimetria di progetto;
- Tav. 9 Smaltimento acque e fognatura;
- Tav. 10 Infrastrutture a rete;
- Tav. 11 Verifica permeabilità;
- Tav. 12 Piano particellare;
- Tav. 13 Sezione ambientale;
- Visure catastali;
- Bozza Convenzione;
- Clima acustico;
- Relazione Geologica - Carte di pericolosità Geologica, Idraulica e Sismica locale - Carte di Fattibilità - Schede di Fattibilità.
- Scheda di deposito al Genio Civile;
- Certificazione dell'adeguatezza delle indagini geologiche;
- Attestazione di compatibilità del Progettista.

VISTA la proposta del Piano Attuativo depositato in data 02.08.2019 prot. 15483 (Pratica Edilizia 434/2019) da parte delle sig.re Martelli Manuela, Martelli Daniela, Barili Elena e della Errebici s.r.l. relativo al recupero delle volumetrie derivanti dalla demolizione di alcuni manufatti degradati ubicati in Via Profeti (UTOE E1c) per la successiva riedificazione nell'ambito dell'area di saturazione edilizia posta in Via De Sanctis (UTOE 3 – Zona S36);

DATO ATTO che il Piano Attuativo è conforme alle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente, per gli aspetti evidenziati nella relazione istruttoria allegata e che per la sua adozione si procede ai sensi dell'art. 111 della LR 65/2014;

RITENUTO CHE, per tutto quanto suddetto, la proposta in oggetto sia meritevole di accoglimento;

RITENUTO necessario procedere all'adozione del Piano Attuativo depositato in data 02.08.2019 prot. 15483 (Pratica Edilizia 434/2019) da parte delle sig.re Martelli Manuela, Martelli Daniela, Barili Elena e della Errebici s.r.l. relativo al recupero delle volumetrie derivanti dalla demolizione di alcuni manufatti degradati;

RITENUTO DI non dover sottoporre il Piano attuativo a VAS (valutazione ambientale strategica) né a verifica preventiva di assoggettabilità a VAS, per i motivi prima descritti;

DATO ATTO che il presente Piano di Attuativo è stato esaminato dalla Commissione Edilizia e dalla Commissione Consiliare Urbanistica, come riportato in narrativa;

PRESO ATTO che la presente è stata pubblicata in forma digitale sul sito Web dell'ente;

PRESO ATTO dell'avvenuto deposito, in data, presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile, della documentazione di cui al DPGR n. 53/R del 25/10/2011;

VISTA la "Relazione urbanistica" del Responsabile del procedimento allagata alla presente (ALLEGATO B);

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 Dirigente Responsabile del Settore II in ordine alla regolarità tecnica (ALLEGATO A);



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

RAVVISATA la propria competenza ai sensi dell' art. 42 del già richiamato 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;

Con i seguenti voti resi in forma palese:

- consiglieri presenti n.
- consiglieri votanti n.
- voti favorevoli n.
- voti contrari n.
- consiglieri astenuti n.

DELIBERA

1. Di adottare il Piano Attuativo depositato in data 02.08.2019 prot. 15483 (Pratica Edilizia 434/2019) da parte delle sig.re Martelli Manuela, Martelli Daniela, Barili Elena e della Errebici s.r.l. relativo al recupero delle volumetrie derivanti dalla demolizione di alcuni manufatti degradati ubicati in Via Profeti (UTOE E1c) per la successiva riedificazione nell'ambito dell'area di saturazione edilizia posta in Via De Sanctis (UTOE 3 – Zona S36) rappresentato e descritto negli elaborati illustrati in premessa che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
2. Di dare atto che l'iter di approvazione dell'atto sopracitato seguirà il procedimento di cui all'art. 111 della L.R. 65/2014 e s.m.i.
3. Di fissare la validità del Piano Attuativo in dieci anni a decorrere dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT.
4. Di dare atto che svolge il ruolo di Responsabile del Procedimento il Geom. Roberto Marconi in qualità di Responsabile del Servizio Gestione del Territorio;
5. di incaricare il Servizio Segreteria e Contratti all'espletamento degli adempimenti di cui al citato art. 111 L.R. 65/2014;
6. Di precisare che tutti gli elaborati sono conservati in atti.

Indi il Consiglio Comunale

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

Con successiva votazione resa in forma palese:

- consiglieri presenti n.
- consiglieri votanti n.
- voti favorevoli n.
- voti contrari n.
- consiglieri astenuti n.

DELIBERA



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. approvato con D. D. Lgs. 18.08.2000 n° 267 e successive modifiche ed integrazioni.