

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO: PIANO DI RECUPERO CON CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – UTOE 2 – ZONA IUR 12 UBICATA IN ANGOLO TRA VIA B. GOZZOLI E VIALE ROOSEVELT. ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO E DELLA CONTESTUALE VARIANTE AL RU AI SENSI DEGLI ART. 32 E 111 DELLA L.R. 65/2014.**

PREMESSO CHE :

- Con istanza P.G. n. 20884 del 03.12.2014 – Pratica Edilizia n. 1196/2014 è stato depositato dalla FINVIOLA sas di Violanti R. e C. – Via B. Gozzoli, 4 - Castelfiorentino il Piano di Recupero relativo alla realizzazione di un insediamento residenziale in angolo tra Via B. Gozzoli e Viale Roosevelt a firma dell'Arch. Stefano Campatelli – Via V. Veneto, 7 – Castelfiorentino;

- Il Piano di Recupero prevede la demolizione di un fabbricato individuato dal R.U. come incompatibile e successiva ricostruzione di nuovi edifici con destinazione residenziale, posti in seconda schiera rispetto a Via B. Gozzoli e prospicienti su Viale Roosevelt, oltre al mantenimento dell'attuale fabbricato individuato come “villa”;

- Gli interventi sono riferiti ad un'area di recupero edilizio già individuata dal R.U. come Zona di Intervento Unitario di Ristrutturazione - IUR12, 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 R.U. per la precisazione di elementi a carattere marginale di mera natura prescrittiva.

- Il Servizio Gestione del Territorio, ha ritenuto l'intervento congruente con il 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 dei 5 anni di validità del RU con scadenza il 19.12.2017, e pertanto la suddetta previsione risulta

attualmente efficace;

- Con Delib. G.C. n. 42 del 15/03/2017 è stato dato mandato al Servizio Gestione del Territorio di procedere alla redazione degli atti necessari alla redazione della variante necessaria per l'adozione del piano di recupero di cui sopra;
- Con Det. Dir. n. 168 del 22/03/2017 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 di Recupero in oggetto, possono essere adottate ed approvate contestualmente al relativo piano attuativo;
- L'adozione del Piano di Recupero 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 di Recupero 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:

### 1) 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.

### 2) Piano di Recupero:

- Relazione tecnica;
- Relazione di inquadramento ambientale;
- Documentazione fotografica;
- Norme tecniche di attuazione;
- Tav n. 1 Estratti- Stato attuale;
- Tav n. 2 Piano particellare;
- Tav. n. 3.1 Pianta piano terra – Stato attuale;
- Tav. n. 3.2 Pianta piano primo – Stato attuale;

- Tav. n. 3.3 Piante piano secondo e copertura – Stato attuale;
- Tav. n. 3.4 Prospetti – Stato attuale;
- Tav. n. 3.5 Sezioni – Stato attuale;
- Tav. n. 4.1 Calcoli urbanistici e superficie coperta- Stato attuale;
- Tav n. 5.1 Corografia e pianta piano terra – Stato di progetto;
- Tav. n. 5.2 Piante piano primo,secondo, copertura e viste – Stato di progetto;
- Tav. n. 5.3 Prospetti – Stato di progetto;
- Tav. n. 5.4 Sezioni – Stato di progetto;
- Tav. n. 5.5 Individuazione dei comparti – Stato di progetto;
- Tav. n. 5.6 Gabarit – Stato di progetto;
- Tav. n. 6.1 Calcoli planovolumetrici – Stato di progetto;
- Tav. n. 7.1 Verifiche urbanistiche – Stato di progetto;
- Tav. n. 8.1 Smaltimento liquami;
- Relazione fattibilità geologica;

### 3) Verifica assoggettabilità a VAS

- Documento preliminare;
- Tavola VAS di progetto - A;
- Tavola VAS di progetto – B;

### 4) Relazione istruttoria PDR

### 5) Bozza Convenzione.

Dato atto che la presente proposta è stata esaminata dalla Commissione Comunale Edilizia nelle sedute del 05.02.2015, 19.03.2015, 17.03.2016 e 28.11.2016 e dalla Commissione Consiliare Urbanistica nelle sedute del 18.10.2016 e 24.11.2016 con esito favorevole;

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

Vista la proposta di Piano di Recupero relativo alla realizzazione di un insediamento residenziale in angolo tra Via B. Gozzoli e Viale Roosevelt ai sensi dell'art. 10 della delle N.T. del R.U., presentato dalla FINVIOLA sas di Violanti R. e C.;

Dato atto che il Piano di Recupero non è 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 di Recupero finalizzato alla realizzazione di un insediamento residenziale in angolo tra Via B. Gozzoli e Viale Roosevelt, all'interno di un'area individuata dal R.U. come intervento unitario di ristrutturazione residenziale IUR 12 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 di Recupero 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 21.02.2017, 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 di recupero 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 24.03.2017, 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 di Recupero presentato dalla FINVIOLA sas di Violanti R. e C. – Via B. Gozzoli, 4 - Castelfiorentino relativo alla realizzazione di un insediamento residenziale in angolo tra Via B. Gozzoli e Viale Roosevelt a firma dell'Arch. Stefano Campatelli – Via V. Veneto, 7 – 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 di Recupero 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

### **D E L I B E R A**

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