



RELAZIONE URBANISTICA INTEGRATIVA

Piano di Lottizzazione UTOE 8 - Praticelli Zona IUC3, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 29.10.2014. Variante alle norme di Lottizzazione – Pratica edilizia 226/2017.

Facendo seguito alla precedente relazione redatta dallo scrivente in data 21.12.2017 in merito alla istanza in oggetto si precisa quanto segue.

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 65/2014 e dal D.P.G.R. 53-r/2011 la proposta di Variante al Piano attuativo è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Firenze in data 22.12.2017 per l'espletamento degli adempimenti di competenza.

Con nota pervenuta in data 28.12.2017 prot. 23635 l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Firenze ha comunicato l'avvenuto controllo formale della pratica dal quale è stata riscontrata la completezza della stessa e che tale istanza ha assunto il numero di deposito 3426.

Con ulteriore nota pervenuta nella stessa data ma al prot. 23634 l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Firenze ha comunicato l'esito del verbale di sorteggio delle pratiche da porre a controllo di merito con metodo a campione informando che la suddetta pratica non risultava essere stata sorteggiata per le verifiche di cui sopra.

In merito ad altro aspetto si ribadisce, come specificato nella precedente relazione, che la presente proposta di variante è stata sottoscritta dai seguenti soggetti Giusti Valentina, Andolfi Emanuele, Mandorlini Adriana, Franchi Dina, Giusti Elena, Giusti Marco e Consiglio Fabio che rappresentano una percentuale pari a circa il 58% in termini di proprietà della capacità edificatoria dell'insediamento.

Tale raggruppamento risulta quindi ampiamente superiore alla maggioranza dei proprietari in termini di capacità edificatoria mentre la restante percentuale risulta di proprietà della Errebici s.r.l. che in epoca recente ha acquisito, per incameramento, anche la Bianchi Renzo Costruzioni s.r.l. che in precedenza aveva anch'essa sottoscritto la convenzione.

Ai fini della approvazione della suddetta proposta l'Ufficio, con nota in data 11.12.2017 prot. 22656, ha inviato una comunicazione alla suddetta Errebici s.r.l. specificando che:

- la proposta di cui sopra era stata sottoscritta solo da alcuni dei soggetti interessati alla esecuzione dell'insediamento con la sola eccezione del destinatario della comunicazione;



- la quota di proprietà dei soggetti firmatari dell'istanza risultava ampiamente superiore alla quota di maggioranza relativamente alla capacità edificatoria dell'intero insediamento in oggetto;
- l'istanza risulta finalizzata alla proposta di sole modifica ad alcuni elementi normativi di natura prescrittiva e che quindi non determineranno alterazioni significative alle caratteristiche generali dell'insediamento approvato;
- le modifiche proposte risultano finalizzate a consentire un migliore sfruttamento dei lotti e quindi il ricorso a tali innovazioni non determinerà alcun tipo di limitazione o modifica per coloro che eventualmente non intendano avvalersi di tale possibilità;
- da informazioni assunte risultava che tale proposta era già stata portata in precedenza anche a conoscenza della suddetta Errebici s.r.l. da parte degli altri soggetti interessati alla esecuzione dell'insediamento.

In tale comunicazione si specificava altresì che per le motivazioni suddette risultava intenzione dell'Ufficio e dell'Amministrazione Comunale attivare le procedure di legge per provvedere alla approvazione della suddetta proposta di variante al piano attuativo.

La società destinataria era stata invitata ad inviare eventuali comunicazioni o osservazioni in merito entro 7 giorni dal ricevimento della comunicazione stessa ma ad oggi tale scadenza risulta ampiamente decorsa e non sono pervenute a questo Ufficio alcun tipo di comunicazione al riguardo.

Pertanto per tutto quanto sopraddetto considerato che la ditta Errebici pur non avendo sottoscritto la documentazione progettuale risulta a conoscenza della intenzione di procedere alla approvazione della variante proposta, che comunque le modifiche proposte non comporteranno alcuna limitazione, aggravio ed obbligo nei confronti di coloro che non intendano avvalersi di tali disposizioni variate, che il comune ha informato la suddetta ditta dell'intenzione di procedere alla approvazione della suddetta variante, che ad oggi essendo ampiamente decorsi i termini assegnati non sono pervenute comunicazioni al riguardo, che il protrarsi di tale situazione di indeterminazione potrebbe comportare problematiche nel merito della programmazione delle attività da parte degli altri soggetti ricompresi nell'ambito della lottizzazione in oggetto si propone di procedere all'approvazione della suddetta variante.

Per quanto concerne gli aspetti procedurali si rileva che tale richiesta di Variante alla lottizzazione risulta finalizzata a proporre una modifica normativa al piano attuativo in oggetto su elementi che non incidono sulla superficie utile lorda e sul volume degli edifici, non modificano il perimetro del piano, non comportano riduzione complessiva degli standard previsti, non modificano le altezze previste e non interessano beni soggetti a tutela paesaggistica.

Per quanto suddetto detta modifica risulta ricompresa tra le particolari varianti ai piani attuativi disciplinate dall'art. 112 della L.R. 65/2014 per le quali è previsto un iter semplificato di approvazione con un atto unico.



Per tutto quanto suddetto si esprime parere favorevole alla approvazione della suddetta proposta si trasmette la seguente per l'espletamento degli adempimenti di competenza.

Castelfiorentino, lì 17.01.2018

Il Responsabile
del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi
(Firmato digitalmente)